

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain ja aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annettua lakia, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annettua lakia ja aravarajoituslakia. Esityksen tarkoituksena on edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien ja todennäköisesti taloudellisiin vaikeuksiin ajautuvien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä ja elinkelpoisuuden säilyttämistä sekä ennaltaehkäistä valtion taloudellisten riskien toteutumista.

Lakeja muutettaisiin siten, että valtion tukemille vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yhtenäistettäisiin. Lainaehdotusten, tervehdyttämisavustusten ja purkuakordin myöntöedellytyksiä lievennettäisiin siten, että jatkossa tukitoimenpiteiden saamiseksi ei edellytettäisi huomattavia taloudellisia vaikeuksia, vaan tukitoimenpiteitä olisi mahdollista myöntää jo silloin, kun taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä. Lisäksi aravarajoituslakia muutettaisiin siten, että purku- ja rajoitusakordien enimmäismääriä nostettaisiin.

Esityksessä ehdotetaan myös asetettavaksi muuttuva enimmäiskorko korkeakorkoisille aravalainoille. Tarkoituksena on kohtuullistaa korkeakorkoisten aravalainojen korkoja, yhdenmukaistaa aravalainojen enimmäiskorkoja sekä helpottaa korkojen hallinnollista käsittelyä. Aravalainojen korkoja koskevat muutokset toteutettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Lisäksi esityksessä ehdotetaan yksinkertaistettavaksi valtion tukemille vuokrataloille myönnettävän purkuavustuksen ehtoja, joista säädetään aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	4
1 NYKYTILA	4
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Aravalainoilla rahoitettu asuntokanta	4
Aravalainojen lainaehdot ja korot	5
Lainaehtojen muuttaminen.....	5
Tervehdyttämisavustus.....	6
Rajoitus- ja purkuakordi.....	7
Purkuavustus	9
1.2 Nykytilan arviointi	10
Tukitoimenpiteet vuokratoyhteisöille	10
Purku- ja rajoitusakordit.....	11
Aravalainojen lainaehdot ja korot	11
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	12
2.1 Tavoitteet	12
2.2 Keskeiset ehdotukset.....	12
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	13
3.1 Taloudelliset vaikutukset	13
Vaikutukset julkiseen talouteen	13
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin.....	15
Vaikutukset asukkaisiin	15
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	15
3.3 Ympäristövaikutukset	15
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset	16
4 ASIAN VALMISTELU	16
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	17
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	17
1.1 Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa	17
1.2 Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista	18
1.3 Aravarajoituslaki.....	19
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	20
2.1 Purkuavustus.....	20
2.2 Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen.....	21
3 VOIMAANTULO.....	23
LAKIEHDOTUKSET	24
1. Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta.....	24
2. Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain muuttamisesta	26
3. Laki aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta	28
LIITTEET	30

RINNAKKAISTEKSTIT	30
1. Laki aravalainojen lainaehto- jen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta.....	30
2. Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä avustuksista annetun lain muuttamisesta	33
3. Laki aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta	35
ASETUSLUONNOKSET	38
Valtioneuvoston asetus aravavuokratulojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §:n muuttamisesta.....	38
Valtioneuvoston asetus valtion asuntolainojen koroista	39

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Aravalainoilla rahoitettu asuntokanta

Valtio on tukenut vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista aravalainoilla. Aravalainoja on myönnetty aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden asuntotuotantolakien nojalla. Arava-vuokra-asuntoja ja aravavuokratuloja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset sisältyvät aravara-joituslakiin (1190/1993). Omakustannusperusteinen vuokranmääritys ja sosiaalinen asukasva-linta ovat keskeisimmät asuntoihin liittyvät rajoitukset.

Aravalainakanta pienenee vähitellen, sillä uusia lainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen. Nykyään valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumis-oikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta var-ten otetuille lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korko-tuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetyin edellytyksin. Vuoden 2017 lopulla Suomessa oli rajoitusten alaisia arava- tai korkotukilainoitettuja asuntoja eli niin sanottuja ARA-asuntoja 366 534 kappaletta ja näistä aravavuokra-asuntoja on noin kolme nel-jäsosaa.

Maaliskuun 2018 lopussa aravalainakanta oli noin 4,4 miljardia euroa, joista noin 1,1 miljardia euroa oli asumisoikeusyhteisöjen lainoja. Joulukuun 2017 lopussa korkotukilainojen ja muiden valtion takaamien vuokratulo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lainojen takauskanta oli noin 10,81 miljardia euroa.

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitettut vuokra-asunnot

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla erityisesti aravalainoitettuja vuokra-asuntoja jää tyhjil-leen kaupungistumiskehityksen ja elinkeinoelämän muutosten aikaansaaman muuttoliikkeen suuntautuessa kasvukeskuksiin. Asuntojen jäädessä tyhjilleen vuokratuloyhteisö ei kykene kat-tamaan asunnoista aiheutuvia kustannuksia. Vaikka vajaakäytöstä johtuvat vuokratappiot voi-daan tietyssä määrin sisällyttää korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa omakus-tannusperusteisiin vuokriin, asuntojen vajaakäyttö väistämättä nostaa omistajan muiden asun-tojen vuokria ja korkeat vuokrat puolestaan johtavat entistä suurempaan vajaakäyttöön. Vuoden 2017 lopulla tyhjiä ARA-asuntoja oli 8 800 kappaletta, joka on 2,4 prosenttia koko ARA-asun-tokannasta. Tyhjien asuntojen määrä nousi 10,7 prosenttia vuodesta 2016.

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla toimivat vuokratuloyhteisöt, jotka omistavat aravalai-noitettuja vuokratuloja, ovat kasvavassa määrin ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Tyhjä-t vuokra-asunnot ja aravalainojen lainaehdot voivat asettaa haasteita vuokratuloyhteisöjen toi-minnalle. Vanhat vuokra-asunnot eivät usein sovellu alueella asuville asukkaille esimerkiksi huonon kuntosaa tai esteettömien asumisratkaisujen puutteen vuoksi. Myös yksin asuvien määrä on lisääntynyt ja väestön ikärakenne muuttunut. Lisäksi monet kasvukeskusten ulkopuo-lisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitettut vuokratulot ovat huonossa kunnossa, ne sijaitsevat syr-jäisillä paikoilla ja niiden tasearvo on korkea. Näin ollen myös lainan vakuutena olevan kohteen arvo on voinut laskea. Lisäksi jäljellä olevan aravalainan määrä voi olla suuri. Taloudellisiin vaikeuksiin ajautuneen yhteisön tilanteella on vaikutusta myös koko alueen asuntomarkkinoi-den toimintaan.

Suurin osa kasvukeskusten ulkopuolella toimivista vuokratiloyhteisöistä on kuntien omistuksessa. Näin ollen väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevaan valtion tuella rakennettuun asunto- ja lainakantaan liittyy taloudellisia riskejä vuokratiloyhteisön, valtion ja asukkaiden näkökulmasta, mutta myös kuntien näkökulmasta.

Aravalainojen lainaehdot ja korot

Aravalainat ovat kiinteäehtoisia lainoja, vuosimaksulainoja tai lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutettuja lainoja. Suureen osaan aravalainakannasta sovelletaan vuosimaksujärjestelmää, jossa lainan vuosimaksu sisältää lainan koron ja lyhennyksen. Vuosimaksujärjestelmässä olevasta lainasta maksetaan ensin korkoa ja vuosimaksun riittäessä myös lyhennystä. Vuosimaksu määrittää pääomakustannusten määrän ja vuosimaksun tarkistuksen suuruus pääomakustannusten nousun. Vuosimaksun tarkistaminen määrittää siten perittäviin vuokriin vaikuttavan pääomakustannusten nousun. Aravalainat voivat olla myös kiinteäehtoisia lainoja, joiden lyhentäminen perustuu tiettyyn lyhennystaulukkoon, jolloin vuosittainen lyhennysmäärä on tietty prosenttiosuus lainan alkuperäisestä määrästä.

Vuosimaksujärjestelmässä ja näin ollen pääosassa aravalainakantaa lainojen korko muodostuu kuluttajahintaindeksin edellisen vuoden heinäkuun vuosimuutoksesta lisätynä tietyllä prosentilla. Suurimmassa osassa lainakantaa sovelletaan kuitenkin enimmäiskorkoja, jolloin koron määräytymismekanismi tuottaa korkean koron, jonka asetuksessa säädetty enimmäiskorko leikkaa. Enimmäiskorko suurimmassa osassa lainakantaa on vuosittain vuokra-aravalainan viitekoron mukaan määriteltävä taso. Viitekorko on sidottu valtion euromääräisten kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaan korkokantaan.

Maaliskuussa 2018 aravalainojen keski korko oli 0,98 prosenttia. Kuitenkin esimerkiksi viiden prosentin korkoa maksetaan noin 14 miljoonan euron lainakannasta. Lisäksi esimerkiksi vuosimaksuina perittävien perusparannuslainojen keski korko oli 1,83 prosenttia maaliskuussa 2018. Joissain lainaryhmissä on näin ollen keskimääräistä markkinakorkoa selvästi korkeampi korko.

Lainakannasta pääosa kuuluu sellaiseen muuttuvan enimmäiskoron ryhmään, joka rajaa enimmäiskoron 0,54 prosenttiin vuonna 2018. Vuoden 2017 vastaava enimmäiskorko oli 1,39 prosenttia. Eräissä lainaryhmissä enimmäiskorko aleni nolnaan vuonna 2018. Kaikkiin lainaryhmiin ei kuitenkaan sovelleta enimmäiskorkoa. Näin ollen aravalainakannassa on myös sellaisia lainoja, joissa korko asettuu 3-5 prosentin välille.

Lainaehtojen muuttaminen

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhtiöiden aravalainojen lainaehdot voidaan muuttaa hakemuksesta aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002, jäljempänä *lainaehdomuutoslaki*) nojalla. Lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokratiloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.

Lainaehdomuotoslain 3 §:n mukaan laissa tarkoitetaan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalla aravavuokratiloyhteisöllä tai asumisoikeustaloyhteisöllä aravavuokratiloyhteisöä tai asumisoikeustaloyhteisöä, joka ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja vuokrilla tai käyttövastikkeilla. Lainaehtoja voidaan siten muuttaa, jos Valtiokonttori toteaa, että yhteisön tilinpäätöksen perusteella tehdyn rahoituslas-

kelman mukainen hoitokate ei riittäisi nykyisillä lainaehdoilla velkojen hoitamiseen. Edellytyksenä lainahtojen muuttamiselle on, että yhteisöllä on rahoituksellisia alijäämiä kahdelta edelliseltä vuodelta ja että alijäämiä aiheuttavat syyt ovat hyväksyttäviä. Hyväksyttävä syy on se, että huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan aravavuokratiloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön alijäämät ovat aiheutuneet taloyhteisön asuntojen tyhjänä olemisesta, aravarajoituslain 7 §:n mukaisen vuokran tai asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n mukaisen käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen vuokratason verrattuna tai muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä.

Lainahtomuutoslain 4 §:n mukaan lainahtoja voidaan muuttaa myös, jos yhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski. Tällöin lainahtoja voidaan muuttaa, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna luottotappioriskiin, jos lainahtoja ei muuteta. Arvioitaessa luottotappioriskiä otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet. Lainahtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että taloudellisten vaikeuksien arvioitaisiin jatkuvan ilman lainahtojen muuttamista.

Lainahtomuutoslain 8 §:ssä asetetaan edellytyksiä myös omistajalle. Pykälän mukaan kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainahtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokratiloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja ensinnäkin huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi ja että omistaja on tehnyt yhdessä Valtiokonttorin kanssa talolle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten talo saadaan elinkelpoiseksi. Lisäksi omistaja ei saa periä sijoittamilleen omille varoille korkoa lainahtojen muutosaikana ja sen tulee täyttää muut Valtiokonttorin lainahtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Lainahtomuutoslain nojalla Valtiokonttori voi yhteisön hakemuksesta muuttaa lainahtoja. Lain 5 §:n mukaan kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voidaan pidentää ja korkoa alentaa sekä lyhennyksiin myöntää lyhennysvapaita jaksoja. Lisäksi vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi. Lainahtoja voidaan muuttaa myös siten, että kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy. Vuosimaksulaina ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina voidaan muuttaa kiinteäehtoisiksi lainoiksi siten, että vuosimaksu muutetaan erikseen perittäväksi koroksi ja erilliseksi lyhennykseksi. Laina muuttettaessa voidaan pidentää laina-aikaa, alentaa korkoa, myöntää lyhennysvapaita jaksoja ja ylittää enimmäislaina-aika. Lainahtomuutoslain 6 §:n mukaan alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron tulee olla vähintään kaksi prosenttia.

Lainahtojamuutoksia on haettu ja myönnetty vuosittain vaihtelevasti. Esimerkiksi vuonna 2017 hyväksytyjen ja ehdollisten lainahtomuutosten lukumäärä oli 31 kappaletta, joissa 26:ssa muutettiin vuosimaksulainoja kiinteäehtoisiksi lainoiksi. Vuonna 2017 lainahtomuutoksia tehtiin 7,3 miljoonan euron lainakantaan ja vuonna 2016 15,4 miljoonan euron lainakantaan.

Tervehdyttämisavustus

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleva vuokratiloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö voi saada tervehdyttämisavustuksen vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008, jäljempänä *tervehdyttämisavustuslaki*) nojalla. Val-

tiokonttori myöntää avustuksen hakemuksesta. Lain 2 §:n mukaan avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

Tervehdyttämisavustuslain 4 §:ssä säädetään avustuksen myöntämisen edellytyksistä. Sen mukaan avustusta voidaan myöntää, jos vuokraloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena vuokrilla tai käyttövastikkeilla kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- tai hoitomenoja. Avustusta voidaan siten myöntää jo toteutuneiden alijäämien perusteella ja avustuksen tarvetta selvitetään yhteisön tilinpäätöksen perusteella. Tervehdyttämisavustusta voidaan myöntää myös, jos yhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski tai riski valtion takausvastuun toteutumisesta. Näissä tapauksissa avustusta voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappiosta tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvia kustannuksia verrattuna kustannuksiin, jotka valtiolle aiheutuvat, ellei avustusta myönnetä. Arvioitaessa luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan, aravalainan, korkotukilainan tai lain 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun valtioneuvoston sisällyttämisen jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Tervehdyttämisavustus voidaan myöntää yhteisölle, jonka arvioidaan avustuksen ja omistajan oman panostuksen avulla selviytyvän taloudellisista vaikeuksistaan ja saavan taloutensa tasapainoon. Lain 5 §:ssä säädetään omistajalle asetettavista edellytyksistä. Sen mukaan tervehdyttämisavustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että vuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja huolehtii omasta taloudellisesta tai muusta vastuustaan talouden tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla ja että se on tehnyt yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa yhteisölle suunnitelman, jonka tavoitteena on sen talouden tervehdyttäminen kohtuullisessa ajassa ja johon sisältyy myös omistajan toimenpiteitä. Lisäksi edellytyksenä on, että omistaja ei saa vuokrissa eikä käyttövastikkeissa periä omille varoille korkoa avustuksen myöntämivuonna eikä sitä seuraavana neljänä vuotena tai tätä pidempänä tervehdyttämissuunnitelman mukaisena aikana.

Lain 6 §:n mukaan avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämis-toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon. Myönnettäessä avustusta lain 4 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella, myönnetään avustusta enintään määrä, joka tarvitaan luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

Tervehdyttämisavustuksia on myönnetty viime vuosina muutamia vuodessa. Esimerkiksi vuonna 2016 tervehdyttämisavustuksia myönnettiin yhteensä 210 000 euroa ja vuonna 2015 yhteensä 83 800 euroa.

Rajoitus- ja purkuakordi

Lainansaaja voi hakea myös aravarajoituslain mukaista rajoitusakordia tai purkuakordia eli lainojen osittaista anteeksiantoa. Valtiokonttori voi myöntää rajoitusakordin aravarajoituslain mukaisista rajoituksista vapauttamisen yhteydessä. Aravarajoituslain 16 §:n mukaisesti talo voidaan vapauttaa asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai jos siihen on muu erityinen syy. Aravarajoituslain 16 §:n 5 momentin mu-

kaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin tai valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselta (jäljempänä ARA).

Aravarajoituslain 16 a §:n mukaan luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratotaloyhteisön talouden tervehtyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 50 prosenttia, jää valtion vastuulle. Rajoitusakordin kokonaismäärä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella. Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan akordikustannukset mukaan lukien rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna ilman akordia aiheutuvaan luottotappioriskiin. Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet. Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella ja että omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vakaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vakaakäytön uhasta johtuen sekä että loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Kyseeeseen voi tulla myös aravavuokratalon purkaminen. Vuokratalo voidaan purkaa esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa asuntokantaa on kysyntään nähden liikaa, kohde sijaitsee sellaisella alueella, ettei sinne kohdistu kysyntää, taikka jos kohde on huonossa kunnossa eikä sen peruskorjaaminen ole järkevää. ARA voi myöntää aravarajoituslain 17 §:n mukaisesti purkuluvan, jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Purkulupa voidaan myöntää myös, jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää ja purkaminen on perusteltua alueen asunto-markkinatilanne huomioon ottaen. Lisäksi purkulupa voidaan myöntää muusta erityisestä syystä.

Aravarajoituslain 17 a §:n mukaan, jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle. Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden. Jos lainansaajalla on enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa, kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntona ja lainansaajan taloudellinen tilanne on heikko, voi kyseeeseen tulla 70 prosentin suuruinen purkuakordi. Lisäksi purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehtyttämiseksi. Purkuakordi voidaan kuitenkin tästä huolimatta kuitenkin myöntää, jos yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintaky-

kyä kokonaisuudessaan. Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä ko-roista.

Purku- ja rajoitusakordeja on myönnetty lukumääräisesti ja euromääräisesti vaihtelevasti eri vuosina. Esimerkiksi vuonna 2015 purkuakordeja myönnettiin yhteensä noin 420 000 euroa ja rajoitusakordeja yhteensä noin 53 000 euroa. Vuonna 2016 purkuakordeja myönnettiin yhteensä noin 500 000 euroa ja rajoitusakordeja yhteensä noin 600 000 euroa.

Purkuavustus

Aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneu-voston asetuksen (79/2006, jäljempänä *purkuavustusasetus*) nojalla voidaan myöntää purku-avustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustuksen myöntää ARA ja avustusta voidaan myöntää enintään 70 prosenttia ARA:n hyväksymistä talon purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan avustusta voidaan myöntää, jos ARA on myöntänyt ara-varajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokratalo on vapautunut aravarajoituslaissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista, avustus voidaan myöntää, jos talon purkamiseen on mainitun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste, toisin sanoen purkuluvan myöntämi-seen verrattavat olosuhteet. Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee lisäksi olla muu erityisen painava syy.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön huomattavien taloudellisten vaikeuksien vuoksi tar-peen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Yhteisön taloudellisia vaikeuksia ar-vioidaan tapauskohtaisesti siten, että taloudellisten vaikeuksien tulisi olla jatkunut pitkään ja niiden täytyisi olla omiaan vaarantamaan yhteisön koko talouden, jotta ne olisivat valtioneuvos-ton asetuksessa tarkoitettulla tavalla huomattavia.

Aravarajoituslain 17 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan purkulupa voidaan myöntää, jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on pe-rusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan, jos kohteelle on myönnetty purkulupa kyseisen kohdan perusteella, on avustuksen myöntämisen edellytyksenä, että avustus on tarpeen omistajayhteisön taloudellinen tilanne huomioon ottaen purkamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen, ja edelleen taloudellisissa vaikeuksissa olevan omistajayhteisön talouden tervehtyttämisen edesauttamiseksi tai omistajayhteisön ta-loudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Avustusta ei voida myöntää veroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kus-tannusten kattamiseen. Avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi koko-naisselvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan.

Vuonna 2016 purkuavustuksia myönnettiin noin 0,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2017 purkuavus-tuksia myönnettiin noin kaksi miljoonaa euroa ja arvion mukaan myös vuonna 2018 purkuavus-tuksia tullaan myöntämään noin kaksi miljoonaa euroa. Valtion talousarvioissa purkuavustuk-sille on viime vuosina vahvistettu enimmäismääräksi kaksi miljoonaa euroa.

1.2 Nykytilan arviointi

Tukitoimenpiteet vuokrataloyhteisöille

Valtion taloudelliset tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville ARA-vuokrataloyhteisöille on koettu tarpeellisiksi sekä pääsääntöisesti myös tehokkaiksi ja toimiviksi. Erityisesti viimeisimmät lainahtomuutoslakiin vuonna 2013 tehdyt muutokset on koettu tehokkaiksi. Muutoksilla joustavoitettiin lainahtojen muuttamismahdollisuuksia sekä täydennettiin lainahtojen muutoksen myöntämisedellytyksiä. Tukitoimenpiteiden lisäksi ARA:n ja Valtiokonttorin neuvonta- ja muu toiminta vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi on valtion riskienhallinnan näkökulmasta erittäin tärkeää.

Lainansaajien ongelmat ovat kuitenkin edelleen lisääntyneet, ja lainansaajilla on vaikeuksia selviytyä velvoitteistaan. Lainansaajien lisääntyneet ongelmat näkyvät esimerkiksi erityisen pitkänä maksuviiveinä. Kaupungistumiskehityksen on arvioitu jatkuvan ja myös tyhjien ARA-vuokra-asuntojen määrän ennustetaan kasvavan väestöltään vähenevillä alueilla. Tästä johtuen osa lainansaajista ei todennäköisesti kykene maksamaan lainoja maksuohjelmiensa mukaisesti. Aravalainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuus ja eräiden aravalainojen korkeat korot myös vaikeuttavat lainojen hoitamista. Näin ollen aravalainojen maksuviiveet myös oletettavasti kasvavat.

On havaittu, että tukitoimenpiteiden käyttö tulee usein mahdolliseksi yhteisön talouden tervehdyttämisen tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemisen kannalta liian myöhään. Lähtökohtaisesti tervehdyttämistoimien toteuttamisen edellytyksenä on se, että vuokrataloyhteisö on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Tavoitteena on, että tervehdyttämistoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen yhtiö olisi jälleen taloudellisesti ja toiminnallisesti elinkelpoinen, mutta tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos yhteisö on liian suurissa taloudellisissa vaikeuksissa jo tukitoimenpiteen hakuhetkellä. Vaatimus huomattavista taloudellisista vaikeuksista ei myöskään kannusta yhteisöjä huolehtimaan pitkäjänteisesti talouden- ja kiinteistönpidostaan. Tukitoimenpiteitä ei aina ole mahdollista lain mukaan myöntää, vaikka olisi selkeästi nähtävissä, että yhteisö on todennäköisesti ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin ja toimenpide olisi tarpeellinen.

Tervehdyttämisavustuslaissa ja lainahtomuutolaissa oleva vaatimus kahdesta alijäämäisestä vuodesta ennen tukitoimenpiteen myöntämistä on koettu liian pitkäksi ajaksi. Usein olisi nähtävissä jo nykyisistä tai ennustettavissa olevista kohteiden käyttöasteista, että ne omistava yhteisö on ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Ennuste käyttöasteen kehittymisestä on arvioitavissa yhtiön tilanteen, sijaintialueen väestörakenteen sekä alueen vuokra-asuntotarjonnan laadun ja määrän avulla.

Tervehdyttämisavustushakemuksia on viime vuosina hylätty jonkin verran. Hylkäysten perusteena on ollut usein se, että edellytys huomattavista taloudellisista vaikeuksista ei ole täyttynyt. Avustusta ei myönnetä, ellei sen ja mahdollisten muiden toimenpiteiden avulla yhteisön toimintaa saada elinkelpoiseksi. Joissain tapauksissa ongelmana on ollut myös omistajan haluttomuus antaa omaa sijoitusta valtion avustuksen lisäksi. Erityisesti yhdistysten kohdalla on esiintynyt tätä ongelmaa, kun omistajatahon puuttuessa vastaanuloa on edellytetty kunnalta. Osaltaan tervehdyttämisavustuksen käyttötarvetta ovat vähentäneet myös vuonna 2013 voimaantulleet säädosmuutokset, joiden myötä lainahtomuutosten avulla on voitu saada joustavasti poistettua yhteisön alijäämäkertymät.

Lainaehtomuutoslain 6 §:n mukainen vähimmäiskorko, eli kaksi prosenttia, on korkea verrattuna nykyiseen markkinakorkoympäristöön. Koron ollessa korkea muihin perittäviin korkoihin verrattuna, lainaehtomuutoksilla ei ole mahdollista saavuttaa tehokkainta mahdollista lopputulosta yhteisön talouden tervehdyttämisen tai elinkelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Purku- ja rajoitusakordit

Purkuakordien ja rajoitusakordien osalta on käytännössä havaittu, että aravarajoituslain 16 a §:n ja 17 a §:n mukaiset enimmäismäärät eivät aina ole riittäviä lainansaajien tapauskohtaisen tilanteen huomioon ottamiseksi tehokkaasti. Lisäksi purkuakordien osalta ongelmalliseksi on koettu se, että aravarajoituslain 17 §:n mukainen edellytys purkuakordille on purkulupa. Monet väestöltään vähenevällä alueella toimivat vuokratilayhteisöt hakevat vapautusta aravarajoituksista kohteelleen osana kiinteistökantansa sopeuttamistoimenpiteitä ja jotta kohde voitaisiin myydä eteenpäin taloudellisten vaikeuksien helpottamiseksi. Joskus kuitenkin käy niin, ettei ostajaa kohteelle löydy, jolloin usein käytännössä ainoaksi vaihtoehdoksi muodostuu kohteen purkaminen. Purkuakordin saaminen ei kuitenkaan tällöin ole mahdollista, sillä aravarajoituslain 17 a §:n mukaan edellytyksenä purkuakordin saamiselle on purkulupa. Jos kohde on kuitenkin jo vapautettu rajoituksista, kohteen purkamiseksi ei tarvitsisi enää hakea purkulupaa ARA:lta. On mahdollista, että yhteisö ajautuu ilman akordia entistä vakavampiin taloudellisiin vaikeuksiin, ja vastaavasti valtion luottotappioriskin realisoituminen on todennäköisempää.

Aravalainojen lainaehdot ja korot

Myös aravalainojen lainaehdot voivat aiheuttaa ongelmia lainansaajille. Lainaehtojen keskeiset ongelmat ovat eräiden aravalainojen keskimääräisiä markkinaehtoisten lainojen korkoja korkeammat korot sekä lainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuus. Tietyissä lainaryhmissä korot ovat huomattavasti korkeampia kuin markkinakorot, vaikka vanhojen aravalainojen ehtojen tulisi olla kohtuullisia vastaavaan käyttötarkoitukseen myönnettävistä lainoista yleisesti perittäviin korkoihin verrattuna. Yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor on tällä hetkellä negatiivinen. Suomen Pankin 2.5.2018 julkaiseman tilaston mukaan yrityksille myönnettyjen lainojen keskiporko on 1,41 prosenttia.

Vuosimaksujärjestelmään kuuluvan aravalainan koron ollessa korkea, vuosimaksussa ei välttämättä jää tilaa pääoman lyhentämiseen. Tällaisia korkeakorkoisia lainoja onkin pystytty lyhentämään hyvin vähän, ja lainojen lyhentäminen loppuun enimmäislaina-ajassa ei monessakaan tapauksessa ole mahdollista. Lainojen ehtona on, että lainan jäljellä oleva pääoma maksetaan kertasuorituksena takaisin valtiolle laina-ajan päättyessä. Näin ollen lainat ovat käytännössä bullet-lainojen tyyppisiä lainoja, joissa laina maksetaan takaisin kerralla laina-ajan päättyessä.

Tällä hetkellä aravalainojen korot määräytyvät useiden eri asetusten nojalla ja korkojen määräytymisperusteet eroavat toisistaan. Tämä vaikeuttaa korkojen laskemista ja aiheuttaa turhaa hallinnollista työtä. Lisäksi eri lainaryhmiin sovelletaan erilaisia enimmäiskorkoja, jotka myös osaltaan vaikeuttavat korkojen laskemista ja niiden hallinnointia. Korkoja koskevat säännökset ovat myös vaikeasti löydettävissä lainsäädännöstä, sillä niistä on säännelty useassa eri asetuksessa.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja elinkelpoisuutta. Esityksen tavoitteena on myös rajoittaa ja ennaltaehkäistä näiden vuokrataloyhteisöjen taloudellisista vaikeuksista aiheutuvia riskejä valtiolle. Edelleen tavoitteena on tasapainottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoita.

Esityksen tavoitteena on myös joustavoittaa ja yhtenäistää valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä. Esityksellä muutettaisiin valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden ehtoja siten, että taloudellisiin vaikeuksiin voitaisiin puuttua ja ennaltaehkäistä riskien toteutumista nykyistä aiemmassa vaiheessa. Korkeiden aravalainojen korkojen alentamisella ja enimmäiskorkojen yhdenmukaistamisella helpotettaisiin vuokrataloyhteisöjen mahdollisuuksia selviytyä lainavelvoitteistaan, joka osaltaan ennaltaehkäisisi vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia ja niistä valtiolle aiheutuvia riskejä. Lisäksi aravalainojen korkojen enimmäiskorkojen yhtenäistämällä ja korkosäännösten kokoamisella yhteen asetukseen helpotettaisiin korkojen hallinnointia.

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjiä asuntojen ongelmaan. Ympäristöministeriö asetti vuonna 2017 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä. Esityksellä toteutettaisiin työryhmän ehdotuksia tukijärjestelmän kehittämiseksi. Työryhmän raportti (Ympäristöministeriön raportteja 23/2017) julkaistiin lokakuussa 2017.

Raportissaan työryhmä ehdotti muun muassa, että valtion taloudellisia tukitoimenpiteitä koskevaa lainsäädäntöä muutetaan siten, että tervehdyttämistoimien myöntäminen olisi mahdollista jo ennakoivasti siinä vaiheessa, kun vuokrataloyhteisön tilanteen heikkenevä kehitys on todettavissa. Lisäksi työryhmä ehdotti, että purkuakordin myöntöperusteita muutetaan ennakoivammiksi. Työryhmä ehdotti myös purku- ja rajoitusakordin enimmäismääriä nostettavaksi kymmenellä prosenttiyksiköllä. Lisäksi työryhmä ehdotti, että lainahtomuutosten käsittelyissä käytössä ollut pohjakorko poistettaisiin ja että aravalainojen korkeita korkoja alennettaisiin valtaosassa aravalainakantaa vuonna 2017 käytössä olleelle 1,39 prosentin tasolle.

2.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksellä yhtenäistettäisiin ja joustavoitettaisiin edellytyksiä, joiden perusteella taloudellisissa vaikeuksissa olevat arava- ja korkotukilainoitettut vuokrataloyhteisöt voisivat saada valtion taloudellisia tukitoimenpiteitä. Edellytyksiä muutettaisiin nykyistä ennaltaehkäisevämmiksi ja kannustavammiksi. Lainahtomuutosten, tervehdyttämisyhteisöjen ja purkuakordin myöntöedellytyksiä lievennettäisiin siten, että jatkossa tukitoimenpiteiden myöntäminen olisi mahdollista aiempaa aikaisemmassa vaiheessa eli jo silloin, kun taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä ja kun tukitoimenpiteen myöntäminen olisi tarpeen yhteisön talouden saattamiseksi tasapainoon tai tasapainon säilyttämiseksi. Jatkossa vuokrataloyhteisöjen ei siis edellytetäisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa.

Näiden taloudellisten tukimuotojen myöntämisen edellytyksenä olisi esityksen mukaan se, että tukitoimenpide on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Lieventämällä lainahtomuoslain mukaisten lainahtojen muutosten

myöntöedellytyksiä saataisiin esimerkiksi laina-ajan pidentämisen piiriin entistä suurempi määrä lainansaajia. Lisäksi lainaehtomuutosten käsittelyssä käytössä ollut pohjakorko poistettaisiin, jotta lainaehtomuutoksia olisi mahdollista tehdä joustavammin, tehokkaammin ja ottaen huomioon lainansaajakohtainen tilanne aiempaa paremmin.

Sekä purku-, että rajoitusakordien enimmäismäärää esitetään nostettavaksi kymmenellä prosenttiyksiköllä. Akordien enimmäismääriä korottamalla voidaan edesauttaa asuntokannan käytön tehostamista ja omistajayhteisöjen talouden tervehdyttämistä entistä tehokkaammin. Purkuakordia koskevaa sääntelyä yksinkertaistettaisiin myös asettamalla vain yksi raja akordin enimmäismäärälle.

Jotta aravalainojen korkotaso vastaisi paremmin yleistä korkotasoa ja seuraisi sitä myös jatkossa, korkeakorkoisten aravalainojen korkoja esitetään alennettaviksi asettamalla niihin muuttuva enimmäiskorko. Korkojen alentaminen toteutettaisiin säätämällä uusi valtioneuvoston asetus aravalainojen koroista. Korkeita korkoja leikkaamaan asetettava muuttuva enimmäiskorko määräytyisi samalla tavalla, kuin nykyinen useimmissa vuosimaksulainoissa käytössä oleva enimmäiskorko. Enimmäiskorko ehdotetaan näin ollen sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskikoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso olisi 1,39 prosenttia. Kyseisiin korkeakorkoisiin lainoihin asetettaisiin myös vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia. Näin ollen korko voisi nousta ja laskea viitekoron muuttuessa, mutta se ei laskisi alle 1,39 prosentin. Lisäksi korkoja koskevaa sääntelyä esitetään yksinkertaistettavaksi.

Lisäksi purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yksinkertaistettaisiin muuttamalla purkuavustusasetusta.

Asetusluonnokset ovat esityksen liitteenä.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Ehdotetut muutokset valtion tukitoimenpiteisiin ennaltaehkäisisivät valtion tukemia asuntoja omistavien vuokratiloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia sekä parantaisivat niiden toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia lyhentää lainapääomia. Koska valtio on aravalainojen lainantaja, esitys edesauttaisi näin ollen myös valtion luottotappioriskin pienenemistä ja ennaltaehkäisisi suurempien luottotappioiden syntymistä. Ehdotetut muutokset vuokratiloyhteisöjen taloudellisiin tukitoimenpiteisiin parantavat vuokratiloyhteisöjen mahdollisuuksia jatkaa toimintaansa sekä lyhentää lainapääomia.

Akordien enimmäismääriä ehdotetaan nostettaviksi, mutta niihin valtion talousarviossa myönnettävän valtuuden määrään ei ehdoteta muutoksia. Vuoden 2018 talousarvion mukaan purettavissa pysyvästi tyhjilleen jääneitä aravavuokratiloja väestöltään vähenevillä alueilla tai, mikäli on välttämätöntä suurempien luottotappioiden estämiseksi asuntotarpeeltaan supistuvilla alueilla, saa vuonna 2018 valtion vastuulle aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n mukaisesti jättää aravalainapääomia yhteensä enintään 5 000 000 euroa, kuitenkin siten, että rajoitusakordien määrä on yhteensä enintään 2 000 000 euroa. Akordeja on myönnetty vuosittain huomattavasti vähemmän, kuin valtion talousarvion mukaan olisi mahdollista. Akordeja voitaisiin jatkossakin myöntää vain vuosittain vahvistettavan talousarvion mukaisen enimmäismäärän mukaisesti. Voidaan

kuitenkin olettaa, että purkuakordeja tullaan myöntämään määrällisesti jatkossa enemmän, mikäli myöntämisedellytyksiä joustavoitetaan. Purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärien nostamisen myötä anteeksiannettavien lainapääomien määrän voidaan olettaa kasvavan.

Vuonna 2018 saa valtion asuntorahaston varoista myöntää vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain mukaisia avustuksia yhteensä enintään 2 600 000 euroa. Tästä Valtiokonttori saa käyttää enintään 200 000 euroa taloudellisissa vaikeuksissa olevien asuntoyhteisöjen talouden tervehdyttämistä ja kunnossapidon suunnittelua edistävästä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin. Myös tervehdyttämisavustuksia on myönnetty vähemmän kuin valtion talousarvion mukaan olisi mahdollista, joten niihin valtion talousarviossa myönnettävän valtuuden määrään ei ehdoteta muutoksia. Tervehdyttämisavustusta voitaisiin jatkossakin myöntää ainoastaan talousarvioissa asetetun enimmäismäärän rajoissa. Myönnettujen tervehdyttämisavustuksien määrän voidaan olettaa kasvavan, mikäli sen myöntämisedellytyksiä joustavoitetaan.

Kustannusvaikutuksia aiheutuisi myös vuokrataloyhteisöjen lainaehtojen muuttamisesta. Lainaehtomuutoksissa esimerkiksi korkoja voidaan alentaa ja laina-aikaa pidentää. Koska lainaehdot muuttaisiin tapauskohtaisesti ja kunkin vuokrataloyhteisön tarpeen mukaan, lainaehdotusten kustannusvaikutuksia on vaikea arvioida. Lainaehdotuksiin ehdotettavien muutosten myötä esimerkiksi korkoja voitaisiin alentaa yhä useammalta lainansaajalta. Tämä vähentäisi asuntorahaston korkotuloja. Lainaehtojen muuttamisen avulla valtion luottotappioriski kuitenkin pienenis.

Kustannusvaikutuksia syntyisi erityisesti aravalainojen korkojen alentamisesta. Esityksessä ehdotettu muuttuva enimmäiskorko koskisi noin 852 miljoonan euron lainakantaa. Tämä on noin yksi viidesosa koko aravalainakannasta. Muuttuvan enimmäiskoron säätäminen ehdotetulla tavalla vähentäisi valtion talousarvion ulkopuolisen asuntorahaston korkotuloja. Mikäli korko olisi koko jäljellä olevan laina-ajan 1,39 prosenttia, koko lainakannassa korkotulot pienenisivät nimellisesti yhteensä arviolta noin 227 miljoonaa euroa. Korkojen nimellinen kokonaismäärä olisi muutoksen jälkeen yhteensä noin 100 miljoonaa euroa. Ensimmäisen kymmenen vuoden aikana korkomenetykset olisivat nimellisesti keskimäärin 12,7 miljoonaa euroa vuodessa. Reaalisesti koko lainakannan korkotulot pienenisivät yhteensä noin 191 miljoonaa euroa, kun inflaationa on käytetty kaksi prosenttia. Korkojen reaaliarvo olisi muutoksen jälkeen yhteensä arviolta noin 90 miljoonaa euroa.

Korkojen alentaminen vaikuttaisi myös lainojen lyhennysten ajoittumiseen. Lainapääomat, joiden nimellinen arvo on noin 852 miljoonaa euroa, lyhenisivät muutoksen jälkeen nykyistä nopeammin, ja lainojen takaisinmaksujen reaaliarvo olisi muutoksen jälkeen arviolta noin 727 miljoonaa euroa, kun se olisi nykyehdoin arviolta noin 691 miljoonaa euroa.

Koron alentaminen vuosimaksulainojen kohdalla ei vaikuttaisi lainasta perittävän vuosimaksun suuruuteen tai valtion asuntorahastolle tuloutuvaan kassavirtaan eikä pienentäisi yhteisöjen pääomamenoja tai vuokria tällä hetkellä. Kuitenkin pitkällä aikavälillä muutos merkitsee vuosimaksuun sisältyvän lyhennysosuuden kasvamista ja siten laina-ajan lyhentymistä jonkin verran ainakin osassa lainoista. Nopeamman lyhennysaikataulun kautta valtiolle saatava kassavirta kompensoisi osaltaan korkojen kohtuullistamisen aiheuttamia kustannuksia. Lainojen lyhentymisessä myös valtion riski pienenis. Pääomariskin pieneminen on tärkeää talojen ikääntyessä ja korjaustarpeiden kasvaessa.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

Nyt esitetyt muutokset parantaisivat taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen taloudellista asemaa ja elinkelpoisuutta. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien vuokrataloyhteisöjen mahdollisuudet kiinteistökantansa kehittämiseen ja sitä kautta toiminnan jatkamiseen parantuisivat tukitoimenpiteisiin ehdotettujen muutosten myötä. Purkuakordin, tervehdyttämisavustuksen ja lainahtomuutosten myöntöedellytysten joustavoittaminen sekä aravalainojen korkojen alentaminen parantaisivat vuokrataloyhteisöjen mahdollisuuksia keventää lainarastustaan ja selviytyä lainanmaksusta aiempaa joustavammin. Ehtojen joustavoittamisen myötä suurempi osa lainansaajista tulisi kyseisten tervehdyttämistoimien piiriin.

Ehdotetut muutokset mahdollistaisivat aiempaa paremmin tapaus- ja asiakaskohtaisten tilanteiden huomioon ottamisen. Näin olisi myös helpompaa räätälöidä pitkän aikavälin suunnitelmia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille.

Esimerkiksi Savonlinnassa on voimakkaan rakennemuutoksen ja kaupungistumisen myötä paljon tyhjiä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tyhjiä asuntoja on entisestään nostonut Itä-Suomen yliopiston opettajakoulutuksen siirtyminen pois Savonlinnasta. Tyhjiä asuntoja johtuen alueen vuokrataloyhteisöt ovat ajautuneet taloudellisiin vaikeuksiin. Ehdotetut muutokset ennaltaehkäisisivät Savonlinnan kaltaisia kuntia ja niiden vuokrataloyhteisöjä joutumasta valtion lainoista tai tyhjiä vuokra-asunnoista johtuviin taloudellisiin vaikeuksiin. Lisäksi ehdotetuilla muutoksilla voitaisiin tukea jo taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Vanhoiden vuosimaksulainojen korkojen alentaminen esitetyllä tavalla lisäisi lyhennysten maksamista. Tämä parantaisi valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellista asemaa ja helpottaisi tarvittavien perusparannusten rahoittamista. Se myös ehkäisisi ennakolta vuokra- ja asumisoikeustalojen joutumista taloudellisiin vaikeuksiin erityisesti alueilla, joilla asuntojen kysyntä on vähäistä. Muutos merkitsisi vuoksimaksuun sisältyvän lyhennysmäärän suurenemista ja näin ollen myös laina-ajan lyhentymistä jonkin verran. Ehdotettu koron alentaminen ei vaikuttaisi lainasta perittävän vuosimaksun suuruuteen eikä siten alentaisi vuokrassa perittäviä pääomamenoja tällä hetkellä.

Vaikutukset asukkaisiin

Esityksellä helpotettaisiin erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien vuokrataloyhteisöjen taloudellisia, esimerkiksi asuntojen vajaakäytöstä aiheutuneita ongelmia ja siten helpotettaisiin vuokrataloyhteisöjen taloudellista tilannetta. Tämä vähentäisi myös vuokrankorotuspaineita, edesauttaisi tasaista vuokrankehitystä sekä sitä, että vuokrataso säilyisi kilpailukykyisenä alueen muuhun vuokratasoon nähden. Lisäksi vuokrataloyhteisöjen parempi taloudellinen tilanne edesauttaisi parantamaan asumisen laatua esimerkiksi peruskorjausten avulla ja sitä kautta vaikuttaisi positiivisesti asukkaiden elinoloihin.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. Valtaosa ehdotetuista muutoksista on luonteeltaan sellaisia, ettei niistä aiheutuisi Valtiokonttorille tai ARA:lle lisätyötä.

3.3 Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole ympäristövaikutuksia.

3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Esityksessä ehdotetut muutokset auttaisivat parantamaan väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilannetta. Ehdotetut muutokset auttaisivat vastaamaan rakennemuutoksen myötä asuntomarkkinoille tulleisiin haasteisiin. Alueella vallitseva tilanne olisi ehdotettujen muutosten myötä mahdollista ottaa entistä paremmin huomioon valtion taloudellisia tukitoimenpiteitä myönnettäessä. Näin ollen muutosten avulla voitaisiin paremmin sopeuttaa asuntokantaa esimerkiksi ikääntyneen väestönsosan suhteellisen osuuden kasvuun ja muuttoliikkeeseen.

4 Asian valmistelu

Ympäristöministeriö asetti vuonna 2017 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokratoyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä. Esityksellä toteutettaisiin työryhmän ehdotuksia tukijärjestelmän kehittämiseksi.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Hallituksen esitystä koskevasta luonnoksesta pyydettiin lausunnot valtiovarainministeriöltä, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:ltä, RAKLI ry:ltä, Suomen Kuntaliitolta ja Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:ltä. Myös muut ovat saaneet lausua luonnoksesta.

Lausunnonantajien mukaan...

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa

2 §. Lain tarkoitus. Pykälää muutettaisiin siten, että lain tarkoituksena olisi parantaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokraloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa taloudellisen tuen avulla. Jatkossa ei siten edellytettäisi, että lain mukaista taloudellista tukea saava yhteisö olisi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi pykälään lisättäisiin se, että tarkoituksena on myös ennaltaehkäistä vuokraloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia taloudellisen tuen avulla. Tarkoituksena olisi edelleen vähentää valtion riskiä luottotappioiden syntymisestä.

3 §. Määritelmät. Pykälän 1 momentin ensimmäinen kohta poistettaisiin, sillä laissa ei käytettäisi enää termiä ”huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleva aravavuokraloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö”. Muutoksesta johtuen 1 momentin kohtien numerointi muuttuisi siten, että 2 kohta siirtyisi 1 kohdaksi, 3 kohta 2 kohdaksi ja 4 kohta 3 kohdaksi.

4 §. Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainaehtojen muuttamiseksi yhteisön ei jatkossa edellytettäisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lainaehtoja voitaisiin sen sijaan muuttaa silloin, jos se olisi tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tai valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lainaehtomuutosten edellytyksenä olisi näin ollen se, että yhtiö ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin, taloudelliset vaikeudet jatkuisivat tai valtion taloudelliset riskit voisivat realisoitua ilman lainaehtojen muuttamista. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien olisi lisäksi täytynyt johtua asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.

Pykälän nykyisessä 2 momentissa oleva valtion luottotappioriskiä koskeva edellytys sisällytettäisiin jo pykälän 1 momentin edellytyksiin, joten kyseinen säännös voitaisiin poistaa. Koska lainaehtoja voitaisiin jatkossa muuttaa ilman kahta alijäämäistä vuotta, ei erillistä momenttia lainaehtojen muuttamisesta valtion luottotappioriskin uhatessa toteutua enää tarvittaisi. Arvioitaessa valtion luottotappioriskiä otettaisiin edelleen huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan sekä vakuuden realisointimahdollisuudet.

Lisäksi nykyisen pykälän 3 momentti voitaisiin kumota, sillä sen voidaan katsoa sisältyvän uuden 1 momentin edellytykseen siitä, että lainaehtojen muuttaminen on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Arvioitaessa taloudellisten vaikeuksien ja riskien toteutumisen todennäköisyyttä sekä lainaehtojen muuttamisen tarpeellisuutta tulisi ottaa huomioon muun muassa yhteisön omistamien asuntojen käyttöaste ja sen kehitys, asuntojen kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet ja asuntojen vuokra- tai vastiketaso suhteessa alueen muuhun vuokra- tai vastiketasoon. Lisäksi tulisi huomioida asuntojen sijaintialueen asuntomarkkinatilanne, alueen väestörakenteen kehitys sekä toimintaympäristö ja sen muutokset sekä se, miten nämä tekijät vaikuttavat yhteisön kohteiden käyttöasteisiin ja vuokra- tai vastiketasoon sekä yhteisön toimintaan muutoin.

Uuden 2 momentin mukaan lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä olisi myös, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin. Tervehdyttämissuunnitelmassa tulisi arvioida, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla. Suunnitelman tulisi sisältää myös omistajan toimenpiteitä talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Suunnitelmassa tulisi arvioida myös pääomamenojen kehitystä. Lain 8 §:ssä edellytetään jo nyt, että omistaja on tehnyt yhdessä Valtiokonttorin kanssa talolle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten talo saadaan elinkelpoiseksi.

6 §. Koron suuruus. Pykälää muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin vaatimus kahden prosentin vähimmäiskorosta. Jatkossa vuotuisen koron alarajana olisi se korko, jolla luottokustannusten nykyarvo pystytään turvaamaan, toisin sanoen korolle asetettaisiin inflaatio suoja. Alennetun koron määrä riippuisi taloyhteisön taloudellisen tilanteen edellyttämistä toimenpiteistä ja olisi Valtiokonttorin harkinnassa. Velan maksamattomalle määrälle suoritettavaa korkoa ei siten voitaisi määrätä nykyarvon turvaavaa korkotasoa alhaisemmaksi. Koron määrää arvioitaessa tulisi ottaa huomioon lainan jäljellä olevan maksuajan pituus. Pelkästään nykyarvon turvaavaa korkoa voitaisiin käyttää, jos jäljelle jäävä maksuaika on suhteellisen lyhyt, kun taas lainantajalle olisi turvattava reaalikorkoa sitä suuremmassa määrin, mitä pidempi jäljellä oleva maksuaika on.

8 §. Omistajalta edellytettävät toimenpiteet. Pykälän 2 kohtaa muutettaisiin niin, että yhteisön edellytetään myös toteuttavan tervehdyttämissuunnitelmaa. Lisäksi talo -sana korvataan sanalla yhteisö, sillä tervehdyttämissuunnitelmassa tarkastellaan yhteisöä kokonaisuutena, eikä pelkästään yhtä taloa.

1.2 Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että avustuksia voitaisiin myöntää sekä sellaisille yhteisöille, jotka jo ovat taloudellisissa vaikeuksissa, että sellaisille yhteisöille, joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin. Pykälästä poistettaisiin edellytys siitä, että yhteisön tulisi olla huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa.

2 §. Tavoite. Pykälää muutettaisiin siten, että avustuksen myöntämisen tavoitteena olisi tervehdyttää taloudellisissa vaikeuksissa olevan yhteisön taloutta ja ennaltaehkäistä yhteisöjen taloudellisia vaikeuksia taloudellisen tuen avulla. Jatkossa ei siten edellytetäisi, että avustusta saava yhteisö olisi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi tavoitteena olisi jatkossakin vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta kuten aikaisemminkin.

4 §. Avustuksen myöntämisen edellytykset. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että yhteisön ei jatkossa edellytetäisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa eli sellaisissa vaikeuksissa, ettei se ole voinut kattaa kahtena edellisenä vuotena vuokrilla tai käyttövastikkeilla hyväksyttäviä vuotuisia pääomamenoja. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä olisi jatkossa se, että avustus olisi tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tai valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Koska avustusta voidaan myöntää myös korkotukilainaa saaneelle vuokratiloyhteisöille, voitaisiin avustusta myöntää edelleen myös takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi.

Näin ollen avustusta voitaisiin myöntää sellaisissa tapauksissa, joissa yhtiö ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin, taloudelliset vaikeudet jatkuisivat tai valtion taloudelliset riskit voisivat reali-

soitua ilman avustuksen myöntämistä. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien on täytynyt lisäksi johtua asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.

Pykälän nykyisessä 2 ja 3 momentissa oleva valtion luottotappioriskiä koskeva edellytys sisällytettäisiin jo uuden 1 momentin edellytyksiin, joten pykälän nykyinen 2 ja 3 momentti voitaisiin poistaa. Koska avustusta voitaisiin jatkossa myöntää ilman kahta alijäämäistä vuotta, ei erillistä momenttia avustuksen myöntämisestä valtion luottotappioriskin uhatessa toteutua enää tarvittaisi. Arvioitaessa valtion luottotappioriskiä otettaisiin kuitenkin edelleen huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan sekä vakuuden realisointimahdollisuudet.

Uuden 2 momentin mukaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä on myös, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin. Tervehdyttämissuunnitelmassa tulisi arvioida, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla. Avustus voitaisiin siten myöntää, jos tervehdyttämissuunnitelmasta ilmenevien tietojen perusteella olisi todennäköistä, että taloudelliset vaikeudet jatkuisivat tai taloudelliset riskit realisoituisivat ja yhteisö ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin ilman avustusta.

Arvioitaessa todennäköisyyttä ja avustuksen tarpeellisuutta tulisi suunnitelmassa ottaa huomioon muun muassa yhteisön omistamien asuntojen käyttöaste ja sen kehitys, asuntojen kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet ja asuntojen vuokra- tai vastiketaso suhteessa muuhun vuokra- tai vastiketason. Lisäksi tulisi huomioida asuntojen sijaintialueen asuntomarkkinatilanne, alueen väestörakenteen kehitys sekä toimintaympäristö ja sen muutokset sekä se, miten nämä tekijät vaikuttavat yhteisön kohteiden käyttöasteisiin ja vuokra- tai vastiketason sekä yhteisön toimintaan muutoin. Suunnitelmassa tulisi arvioida myös pääomamenojen kehitystä. Suunnitelman tulisi sisältää myös omistajan toimenpiteitä talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

6 §. Avustuksen määrä. Pykälän 1 momenttia täydennettäisiin niin, että avustusta voidaan myöntää myös se määrä, joka tarvitaan taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Lisäksi 1 momenttiin lisättäisiin nykyisessä 2 momentissa oleva säännös avustuksen määrästä, joka tarvitaan luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskien välttämiseksi. Erillinen 2 momentti poistettaisiin tarpeettomana.

1.3 Aravarajoituslaki

16 a §. Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että rajoitusakordin enimmäismäärää nostettaisiin kymmenellä prosenttiyksiköllä. Jatkossa enintään 60 prosenttia jäljellä olevan valtion asuntolainan tai aravalainan määrästä voitaisiin jättää valtion vastuulle. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä pykälää.

17 a §. Akordi purkamisen yhteydessä. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että jatkossa purkuakordi voitaisiin myöntää myös tilanteissa, joissa ARA on vapauttanut asunnon tai talon aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista aravarajoituslain 16 §:n mukaisesti. Purkuakordin myöntäminen voi tällaisissa tilanteissa olla perusteltua esimerkiksi silloin, kun lainansaaja on yrittänyt ensin myydä talon, mutta päättää lopulta purkaa talon. Tällaisissa tilanteissa purkuakordin myöntäminen voi olla perusteltua, vaikka kohteelle on purkuluvan sijaan myönnetty vapautus rajoituksista.

Pykälän nykyinen 2 momentti poistettaisiin, sillä kaikille lainansaajille asetettaisiin purkuakordin enimmäismääräksi 70 prosenttia.

Pykälän nykyinen 3 momentti siirtyisi 2 momentiksi ja sitä muutettaisiin siten, että purkuakordi voitaisiin myöntää sellaisille lainansaajille, jotka jo ovat taloudellisissa vaikeuksissa tai joita taloudelliset vaikeudet todennäköisesti uhkaavat. Akordin tulisi olla tarpeen taloudellisissa vaikeuksissa olevan lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi ja taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi sellaisille yhteisöille, jotka ovat todennäköisesti ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Akordin tulisi edelleen olla tarpeen lainansaajalle, mutta lainansaajan ei edellytetäisi enää olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa.

Arvioitaessa lainansaajan taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhkaa otettaisiin huomioon yhteisön omistamien asuntojen käyttöaste ja sen kehitys, asuntojen kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet ja asuntojen vuokra- tai vastiketaso suhteessa muuhun vuokra- tai vastiketason. Lisäksi tulisi huomioida asuntojen sijaintialueen asuntomarkkinatilanne, alueen väestörakenteen kehitys sekä toimintaympäristö ja sen muutokset sekä se, miten nämä tekijät vaikuttavat yhteisön kohteiden käyttöasteisiin ja vuokra- tai vastiketason sekä yhteisön toimintaan muutoin. Lisäksi tulisi arvioida myös pääomamenojen kehitystä ja sitä, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla.

Pykälän nykyinen 4 momentti, jonka mukaan purkuakordi voidaan 3 momentissa säädetyistä poiketen kuitenkin myöntää, jos yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan, poistettaisiin. Momentin mukaiset tilanteet kuulusivat jatkossa akordin yleisten myöntöedellytysten piiriin, sillä akordi voitaisiin myöntää tilanteissa, joissa taloudelliset vaikeudet uhkaavat lainansaajaa.

Pykälän nykyisen 5 momentin sisältöä ei muutettaisi, mutta se siirtyisi uudeksi 3 momentiksi.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

2.1 Purkuavustus

Purkuavustuksia koskevat säännökset sisältyvät purkuavustusasetukseen. Asetus on annettu valtionavustuslain (688/2001) 8 §:n nojalla.

Purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yksinkertaistettaisiin muuttamalla purkuavustusasetuksen 2 §:n 2 momenttia. Myöntämisedellytyksiä ehdotetaan muutettavaksi saman tyyppisiksi kuin tällä esityksellä ehdotetaan muutettaviksi purkuakordin, lainaehdotusten ja tervehdyttämisavustusten myöntöedellytyksiä. Jatkossa vuokratalon omistajayhteisön ei siten vaadittaisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, vaan avustuksen myöntämisen yhtenä edellytyksenä olisi, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Vuokratalon omistajayhteisö olisi siten ilman purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen myönnettävää avustusta todennäköisesti ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin tai olisi todennäköistä, että taloudelliset vaikeudet pahenisivat. Arviointi olisi tapauskohtaista ja siinä arvioitaisiin omistajayhteisön taloudellista tilannetta kokonaisuudessaan. Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy, kuten aikaisemminkin.

Pykälän nykyinen 3 momentti ehdotetaan poistettavaksi, koska purkuavustuksen yleistä 2 momentin mukaista myöntämisedellytystä muutettaisiin ennaltaehkäisevämpään muotoon ja näin ollen myös nykyisen 3 momentin kattamat tilanteet sisältyisivät uuteen 2 momenttiin.

Pykälän nykyistä 4 momenttia tarkennettaisiin siten, että siinä mainittu vero täsmennettäisiin nimenomaan jäteveroksi. Purkuavustuksella ei voida kattaa nimenomaan jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuutta ja avustuksella ei siten vähennetä jäteverolla tavoiteltavaa kannustinta kaatopaikkajätteen määrän vähentämiseen eikä rajoiteta aiheuttamisperiaatteen soveltamista. Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti jätteen tuottajan on vastattava jätteen käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Pykälän 1 ja 5-6 momenttia ei muutettaisi sisällöllisesti. Momenttien järjestyksen osalta asetuksen 4 momentti siirtyisi 3 momentiksi, 5 momentti 4 momentiksi ja 6 momentti 5 momentiksi.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

2.2 Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen

Aravalainojen korkojen kohtuullistaminen toteutettaisiin antamalla uusi valtioneuvoston asetus aravalainojen koroista. Korkojen kohtuullistaminen toteutettaisiin asettamalla muuttuva enimmäiskorko niiden aravalainojen koroille, jotka ylittävät tällä hetkellä 1,39 prosenttia.

Korkeakorkoisiin lainoihin asetettava muuttuva enimmäiskorko määräytyisi samalla tavalla kuin nykyinen useimmissa vuosimaksulainoissa käytetty enimmäiskorko. Enimmäiskorko ehdotetaan näin ollen sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keski-koron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Valtiokonttori vahvistaa koron prosenttiyksikön sadasosan tarkkuudella vuosittain heinäkuun lopussa päättyneeltä 36 kuukauden ajanjaksolta seuraavana kalenterivuotena alkavaksi korontarkistuskaudeksi. Jos viitekorko nousee tai laskee enemmän kuin 0,5 prosenttiyksikköä, enimmäiskorko nousee tai laskee vastaavasti. Selvitettäessä, onko enimmäiskorkoa nostettava tai laskettava, kulloinkin voimassa olevaa viitekorkoa verrataan viitekorkoon, joka oli voimassa tämän asetuksen tullessa voimaan. Muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso olisi 1,39 prosenttia.

Lainoihin asetettaisiin myös vähimmäiskorko, joka olisi myös 1,39 prosenttia. Näin ollen korko voisi nousta ja laskea viitekoron muuttuessa, mutta se ei laskisi alle 1,39 prosentin.

Enimmäiskorko asetettaisiin ensinnäkin sellaisiin ennen 1.3.2003 myönnettyihin kiinteäehtoi-siin aravalainoihin, joihin ei sovelleta valtioneuvoston asetusta eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta (496/2004). Kyseisten lainojen korko on kolmen prosentin kiinteä korko, ja siitä säädetään asuntojen perusparannuksesta annetun lain (34/1979) 9 §:ssä. Kyseisiä lainoja oli toukokuun 2018 lopussa viisi kappaletta, ja niiden pääoma on yhteensä noin 950 000 euroa.

Toiseksi enimmäiskorko asetettaisiin lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutettuihin lainoihin. Lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutetuista lainoista säädetään vuokratolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetussa laissa (1186/1990). Vuosimaksujärjestelmään muutettujen lainojen korkoon sovelletaan valtioneuvoston päätöstä lainaehdoiltaan muutettujen vuokratolainojen koroista (862/1991, muutettu asetuksella 313/2002). Vuosimaksujärjestelmään muutettujen lainojen pääoma oli toukokuun 2018 lopussa yhteensä 113,7 miljoonaa euroa ja lainoja oli yhteensä 146 kappaletta. Lainojen korko on tällä hetkellä viisi prosenttia, jos lainasta maksetaan täyttä korkoa. Suurimmasta osasta lainoja ei kuitenkaan peritä täyttä korkoa,

sillä vuosimaksu ei riitä koko koron maksamiseen. Lainoista tällä hetkellä maksettava keski-korko on 3,27 prosenttia. Täyttä viiden prosentin korkoa maksetaan tällä hetkellä noin 14 miljoonan euron lainakannasta.

Kolmanneksi enimmäiskorko asetettaisiin 1.1.1991-31.10.1999 myönnettyihin yhdistämättömiin ja yhdistettyihin pitkäaikaisiin vuokra-asumisen perusparannuslainoihin, joiden korko määräytyy eräiden pitkäaikaisten vuokra-asumisen perusparannuslainojen ja yhdistettyjen lainojen korkojen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (314/2002) nojalla. Yhdistämättömien lainojen korko on tällä hetkellä neljä prosenttia, pääoma on noin 112 miljoonaa euroa ja niitä on 251 kappaletta. Yhdistetyissä perusparannuslainoissa vanha aravalaina ja perusparannuslaina on yhdistetty. Lainojen korko on tällä hetkellä 2,5 tai neljä prosenttia. Lainojen pääoma on yhteensä noin 25 miljoonaa euroa ja niitä on 49 kappaletta.

Neljänneksi enimmäiskorko asetettaisiin 1.3.2003 lähtien myönnettyihin perusparannusvuosimaksulainoihin. Korko määräytyy arava-asetuksen (1587/1993) 37 §:n 4 momentin perusteella, ja korko on tällä hetkellä 4,1 prosenttia. Lainojen pääoma on yhteensä noin 70 miljoonaa euroa ja niitä on 70 kappaletta. Lainoja koskee myös kuuden prosentin kiinteä korkokatto, josta on säädetty arava-asetuksen 37 §:n 5 momentissa.

Viimeiseksi enimmäiskorko asetettaisiin myös 1.3.2003 lähtien myönnettyihin vuokratalon ja vuokra-asunnon rakentamiseen ja hankintaan myönnettyihin lainoihin. Lainojen korosta säädetään arava-asetuksen 37 §:ssä ja korko on tällä hetkellä 3,4 prosenttia. Vuosimaksulainoina näitä lainoja on jäljellä 145 kappaletta ja lainakanta on noin 337 miljoonaa euroa. Kiinteäehtoisina lainoja on jäljellä 24 kappaletta ja lainakanta on noin 39 miljoonaa euroa. Myös näitä lainoja koskee kuuden prosentin kiinteä korkokatto, josta on säädetty arava-asetuksen 37 §:n 5 momentissa.

Lisäksi tällä hetkellä alemmikorkeista aravalainakantaa koskevat enimmäiskorkosäännökset kumottaisiin ja niistä säädettäisiin uudessa asetuksessa. Tällä hetkellä voimassa olevista enimmäiskoroista on säädetty eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskoroista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (496/2004) ja arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (131/2003) voimaantulosäännöksen 2 momentissa. Kumottavissa asetuksissa olevista enimmäiskoroista säädettäisiin jatkossa uudessa asetuksessa. Enimmäiskorkojen yhdenmukaistamisen lisäksi tarkoituksena on myös pyrkiä kokoamaan aravalainoja koskevat korkojen määräytymisperusteet kyseiseen asetukseen, jotta kaikki aravalainoja koskevat korkojen määräytymisperusteet ja enimmäiskorot olisi löydettävissä yhdestä asetuksesta.

Korkosäännökset kuitenkin pysyisivät saman sisältöisinä sellaisissa aravalainoissa, joiden korko on tällä hetkellä alle 1,39 prosenttia. Näin ollen muutos olisi tekninen, eikä muuttaisi sisällöllisesti tällä hetkellä voimassa olevia enimmäiskorkoja, korkojen määräytymisperusteita tai korkojen tasoja. Tarkoituksena ei näin ollen ole muuttaa voimassa olevien enimmäiskorkosäännösten sisältöä tai tällä hetkellä matalakorkoisten lainojen korkoja, vaan koota koko lainakantaa koskevat enimmäiskorkosäännökset ja korkojen määräytymisperusteet samaan asetukseen. Muutoksen jälkeen kaikki korkojen määräytymisperusteet ja enimmäiskorot löytyisivät kootusti yhdestä asetuksesta. Tämä selkeyttäisi aravalainojen korkoja koskevaa lainsäädäntöä ja helpottaisi korkojen laskemista ja hallinnointia.

Alemmikorkeista lainakantaa koskevien enimmäiskorkojen lähtötaso olisi tarkoituksenmukaista päivittää nykytasoon. Tämä ei kuitenkaan muuttaisi korkojen tasoa nyt eikä tulevaisuudessa.

Lisäksi kumottaisiin arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (131/2003) 37 §:n 5 momentissa säädetty kiinteä kuuden prosentin enimmäiskorko.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Lainahtomuutoslain muutoksia sovellettaisiin siten, että ennen lain voimaantuloa hyväksytyihin lainahtojen muutoksiin sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Aravarajoituslain, lainahtomuutoslain sekä tervehdyttämisavustuslain muutoksia sovellettaisiin sekä lain voimaantulon jälkeen vireille tuleviin, että ennen lain voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 2—4, 6 ja 8 §, sellaisina kuin niistä ovat, 2 § laissa 446/2013 sekä 4 ja 6 § osaksi laissa 446/2013, seuraavasti:

2 §

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla ennaltaehkäistä aravavuokraloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia sekä parantaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokraloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella;
- 2) *vuosimaksulainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 a §:ssä ja aravalain 17 §:ssä, 18 §:n 2 momentissa ja 23 §:ssä säädetään; ja
- 3) *ehtoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehtoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdot voidaan muuttaa, jos se on tarpeen aravavuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tai valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien

taloudellisten vaikeuksien on täytynyt aiheutua asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asunto-markkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

6 §

Koron suuruus

Alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron on turvattava vähintään luottokustannusten nykyarvo.

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokratoyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

- 1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi;
- 2) toteuttaa Valtiokonttorin kanssa yhdessä tekemäänsä tervehdyttämissuunnitelmaa siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi;
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; ja
- 4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____ .

2.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008) 1—2, 4 ja 6 § seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratiloyhteisöille tai asumisoikeustaloyhteisöille tai sellaisille vuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoita joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin, siten kuin tässä laissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

2 §

Tavoite

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokratiloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta, ennaltaehkäistä yhteisön taloudellisia vaikeuksia taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos avustuksen myöntäminen on tarpeen vuokratiloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää myös, jos se on tarpeen valtion luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien on täytynyt aiheutua asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

6 §

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi, talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon tai valtion luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____
kuuta 20 ____.

3.

Laki

aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 16 a ja 17 a §, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § osaksi laeissa 447/2013 ja 1019/2005 ja 17 a § laissa 447/2013, seuraavasti:

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratotaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (rajoitusakordi). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan akordikustannukset mukaan lukien rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna ilman akordia aiheutuvaan luottotappiorisktiin. Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että:

- 1) lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asutokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen; sekä
- 3) loppuosaa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa tai 16 §:n mukainen rajoituksista vapauttaminen, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 70 prosenttia jää valtion vastuulle (purkuakordi). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkamiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhan ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____
kuuta 20 _____.

Helsingissä päivänä _____
kuuta 20 _____

Pääministeri

Juha Sipilä

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

1.

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 2—4, 6 ja 8 §, sellaisina kuin niistä ovat, 2 § laissa 446/2013 sekä 4 ja 6 § osaksi laissa 446/2013, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lain tarkoitus

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla parantaa *huomattavissa* taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.

Tämän lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla *ennaltaehkäistä aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia* sekä parantaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.

3 §

3 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalla aravavuokrataloyhteisöllä tai asumisoikeustaloyhteisöllä aravavuokrataloyhteisöä tai asumisoikeustaloyhteisöä, joka ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja vuokrilla tai käyttövastikkeilla;*

2) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään

laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella;

3) vuosimaksulainalla lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 a §:ssä ja aravalain 17 §:ssä, 18 §:n 2 momentissa ja 23 §:ssä säädetään; ja

4) ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin vuokratolainojen lainaehtojes muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojes muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdoja voidaan muuttaa, jos huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan aravavuokratoloyhteisön tai asumisoikeustoloyhteisön alijäämät ovat aiheutuneet:

1) taloyhteisön asuntojes tyhjinä olemisesta;

2) aravarajoituslain 7 §:n mukaisen vuokran tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaisen käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna; tai

3) muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä.

Lainaehdoja voidaan muuttaa myös, jos vuokratoloyhteisö tai asumisoikeustoloyhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski. Tällöin lainaehdoja voidaan muuttaa, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna luottotappioriskiin, jos lainaehdoja ei muuteta. Arviotaessa luottotappioriskiä otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella;

2) vuosimaksulainalla lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 a §:ssä ja aravalain 17 §:ssä, 18 §:n 2 momentissa ja 23 §:ssä säädetään; ja

3) ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin vuokratolainojen lainaehtojes muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojes muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdoja voidaan muuttaa, jos *se on tarpeen* aravavuokratoloyhteisön tai asumisoikeustoloyhteisön *talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien on täytynyt aiheutua asuntojes tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä.*

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuvat ilman tämän lain mukaisia toimenpiteitä.

6 §

Koron suuruus

Alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron tulee olla vähintään kaksi prosenttia.

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

- 1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi;
- 2) on tehnyt yhdessä Valtiokonttorin kanssa *talolle* tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten talo saadaan elinkelpoiseksi;
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; ja
- 4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että *Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.*

6 §

Koron suuruus

Alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron *on turvattava vähintään luottokustannusten nykyarvo.*

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

- 1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan *yhteisön* talouden tervehdyttämiseksi;
- 2) *toteuttaa* Valtiokonttorin kanssa yhdessä tekemänsä tervehdyttämissuunnitelmaa siitä, miten *yhteisö* saadaan elinkelpoiseksi;
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; ja
- 4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008) 1—2, 4 ja 6 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille siten kuin tässä laissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

2 §

Tavoite

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

Ehdotus

1 §

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille tai asumisoikeustaloyhteisöille tai sellaisille vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoita joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin, siten kuin tässä laissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

2 §

Tavoite

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta, ennaltaehkäistä yhteisön taloudellisia vaikeuksia taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos vuokratuloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö:

1) ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena vuokrilla tai käyttövastikkeilla kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja; tai

2) on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski tai riski valtion takausvastuun toteutumisesta.

Avustusta voidaan myöntää 1 momentin 2 kohdan mukaan vain, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappiosta tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvia kustannuksia verrattuna kustannuksiin, jotka valtiolle aiheutuisivat, ellei avustusta myönnetä.

Arvioitaessa luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan, aravalainan, korkotukilainan tai 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

6 §

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon.

Avustusta 4 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella myönnetään enintään määrä, joka tarvitaan luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos *avustuksen myöntäminen on tarpeen vuokratuloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää myös, jos se on tarpeen valtion luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien on täytynyt aiheutua asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syyistä.*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisö saadaan elinkelpoiseksi tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

6 §

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön *taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi*, talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon *tai valtion luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 16 a ja 17 a §, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § laeissa 1019/2005 ja 447/2013 ja 17 a § laissa 447/2013, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 50 prosenttia jää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan akordikustannukset mukaan lukien rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna ilman akordia aiheutuvaan luottotappiorisktiin. Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuus- asema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi:

- 1) *että* lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) *että* omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta

Ehdotus

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan akordikustannukset mukaan lukien rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna ilman akordia aiheutuvaan luottotappiorisktiin. Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuus- asema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, *että*:

- 1) lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alu-

vajaikäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaikäytön uhasta johtuen; sekä

3) että loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman, ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin määrä on 1 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin enintään 70 prosenttia, jos:

- 1) lainansaajalla on enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa;
- 2) kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntoa; ja
- 3) lainansaajan taloudellinen tilanne on heikko.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

Purkuakordi voidaan 3 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin myöntää, jos yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja

eella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaikäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaikäytön uhasta johtuen; sekä

3) loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa tai 16 §:n mukainen rajoituksista vapauttaminen, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 70 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että *purkamiseen* johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhan ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan.

Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista.

Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

Valtioneuvoston asetus

aravavuokralojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §:n muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokralojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (79/2006) 2 §, sellaisena kuin se on asetuksessa 1372/2016, seuraavasti:

2 §

Myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää aravavuokralalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokralalo on vapautunut aravarajoituslaissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista (*aravarajoitukset*), avustus voidaan myöntää, jos talon purkamiseen on mainitun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että avustus on vuokralalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Aravarajoituksista vapautuneen vuokralalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy.

Avustusta ei voida myöntää jäteveroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi kokonais selvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan.

Avustusta voidaan myöntää erityisestä syystä, jos purkutyö on aloitettu ennen avustuksen myöntämistä.

Tämä asetus tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__ .

Valtioneuvoston asetus

valtion asuntolainojen koroista

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään vuokratolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 7 §:n sekä aravalain (1189/1993) 45 §:n nojalla:

1 §

Soveltamisala

Tätä asetusta sovelletaan sellaisten asuntolainojen, perusparannuslainojen, valtion ensisijaislainten ja omaksilunastamislainojen korkoihin, joista säädetään:

- 1) eräiden asuntolainojen ja perusparannuslainojen koroista annetussa valtioneuvoston päätöksessä (1081/1999);
- 2) asuntotuotantoasetuksen 28 §:n mukaisten korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (237/1997);
- 3) asuntotuotantoasetuksen 29 §:n mukaisten korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (191/1996);
- 4) vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun asetuksen 5 §:n mukaisten korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (192/1996);
- 5) asuntotuotantoasetuksen 31 §:n mukaisten korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (1080/1999);
- 6) lainaehdoiltaan muutettujen vuokratolainojen koroista annetussa päätöksessä (862/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen;
- 7) eräiden pitkäaikaisten vuokra-asumisen perusparannuslainojen ja yhdistettyjen lainojen korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (314/2002);
- 8) arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (131/2003) 37 §:ssä;
- 9) asuntojen perusparannuksesta annetun lain (34/1979) 9 §:ssä;
- 10) arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (131/2003) voimaantulosäännöksen 2 momentissa.

2 §

Asuntolainan viitekorko

Lainan enimmäiskoron laskentaperusteena käytetään valtion euromääräisten kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaa korkokantaa.

Valtiokonttori vahvistaa 1 momentissa tarkoitetun korkokannan prosenttiyksikön tarkkuudella vuosittain heinäkuun lopussa päättyneeltä 36 kuukauden ajanjaksolta seuraavana kalenterivuotena alkavaksi korontarkistuskaudeksi.

3 §

Enimmäiskorko

Edellä 1 §:n 1-5 kohdassa tarkoitetuista lainoista perittävä vuotuinen enimmäiskorko on tois-
taiseksi [päivitetään] prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Edellä 1 §:n 6-9 kohdassa tarkoitetuista lainoista perittävä vuotuinen enimmäiskorko on tois-
taiseksi 1,39 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Edellä 1 §:n 10 kohdassa tarkoitetuista lainoista perittävä vuotuinen enimmäiskorko on tois-
taiseksi [päivitetään] prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Jos 2 §:ssä tarkoitettu viitekorko nousee tai laskee enemmän kuin 0,5 prosenttiyksikköä, enim-
mäiskorko nousee tai laskee vastaavasti. Selvitettäessä, onko enimmäiskorkoa nostettava tai
laskettava, kulloinkin voimassa olevaa viitekorkoa verrataan siihen viitekorkoon, joka oli voi-
massa, kun enimmäiskorkoa viimeksi muutettiin.

4 §

Vähimmäiskorko

Edellä 1 §:n 6-9 kohdassa tarkoitetuista lainoista perittävä korko on vähintään 1,39 prosenttia.

5 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2018. Asetusta sovelletaan 1 §:n 1-5 koh-
dassa tarkoitettuihin korkoihin päivästä kuuta 20 lukien ja 1 §:n 6-10 kohdassa tarkoitet-
tuihin korkoihin päivästä kuuta 20 lukien.

Tällä asetuksella kumotaan arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuk-
sen (131/2003) voimaantulosäännöksen 2 momentti ja eräiden valtion asuntolainojen enimmäis-
korosta annettu valtioneuvoston asetus (496/2004).