

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä 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 sekä aravarajoituslakia. Esityksen tarkoituksena on edistää valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen talouden tervehdyttämistä sekä ennaltaehkäistä niiden taloudellisia vaikeuksia. Esityksen tarkoituksena on myös ennaltaehkäistä valtion taloudellisten riskien toteutumista.

Lakeja muutettaisiin siten, että valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville yhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntämisen edellytyksiä joustavoitettaisiin ja yhtenäistettäisiin. Lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustusten ja purkuakordien myöntämisen edellytyksiä muutettaisiin 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.

Tarkoituksena on myös kohtuullistaa korkeakorkoisten aravalainojen korkoja. Aravalainojen korkoja koskevat muutokset toteutettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Lisäksi tarkoituksena on yksinkertaistaa valtion tuella rahoitetun vuokratalon purkamiseen 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
Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitettut vuokra-asunnot.....	4
Aravalainojen lainaehdot ja korot.....	5
Lainaehtojen muuttaminen.....	5
Tervehdyttämisavustus.....	6
Rajoitus- ja purkuakordi.....	7
Purkuavustus.....	9
1.2 Nykytilan arviointi.....	9
Tukitoimenpiteet ARA-asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille.....	9
Purku- ja rajoitusakordit.....	10
Aravalainojen lainaehdot ja korot.....	11
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	11
2.1 Tavoitteet.....	11
2.2 Keskeiset ehdotukset.....	12
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Taloudelliset vaikutukset.....	13
Vaikutukset julkiseen talouteen.....	13
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin.....	14
Vaikutukset asukkaisiin.....	15
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	15
3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	15
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 Purkuavustuksen ehtojen muuttaminen.....	20
2.2 Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen.....	21
3 VOIMAANTULO.....	22
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	22
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

HE 208/2018 vp

RINNAKKAISTEKSTIT	30
1. Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta.....	30
2. Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista 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 eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen muuttamisesta	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 aravavuokrataloja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset sisältyvät arava-rajoituslakiin (1190/1993). Omakustannusperusteinen vuokranmääritys ja sosiaalinen asukas-valinta 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 asu-misoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korko-tuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetyn edellytyksin. Korkotu-kilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Vuoden 2017 lopulla Suomessa oli käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia arava- tai korkotukilainoitettuja asuntoja eli niin sanottuja ARA-asuntoja yhteensä 366 534 kappaletta ja näistä aravavuokra-asuntoja on noin kolme neljäs-osaa.

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 vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lainojen takauskanta oli noin 10,8 miljardia euroa.

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitettut vuokra-asunnot

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

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla toimivat vuokrataloyhteisöt, jotka omistavat arava-lainoitettuja vuokrataloja, ovat kasvavassa määrin ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Tyh-jät vuokra-asunnot ja aravalainojen lainaehdot voivat asettaa haasteita vuokrataloyhteisöjen toiminnalle. Vanhat vuokra-asunnot eivät aina sovellu alueella asuville asukkaille esimerkiksi huonon kuntonsa tai esteettömien asumisratkaisujen puutteen vuoksi. Myös yksin asuvien määrä on lisääntynyt ja väestön ikärakenne muuttunut. Lisäksi monet kasvukeskusten ulko-puolisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitettut vuokratalot ovat huonossa kunnossa, ne sijaitse-vat syrjäisillä 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. Talou-dellisiin vaikeuksiin ajautuneen vuokrataloyhteisön tilanteella on vaikutusta myös koko alueen

asuntomarkkinoiden toimintaan. Tyhjiä asuntoja voi toisaalta sijaita myös kasvukeskusten reuna-alueilla ja tyhjiä asunnoista voi aiheutua taloudellisia haasteita myös kasvukeskuksissa sijaitseville vuokratilayhteisöille.

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

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 suuruuden 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 prosentiosuus lainan alkuperäisestä määrästä.

Vuosimaksujärjestelmässä ja näin ollen pääosassa aravalainakantaa lainojen korko muodostuu kuluttajahintaindeksin edellisen vuoden heinäkuun vuosimuutoksesta lisättyä 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 obligatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaan korkokantaan.

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

Aravalainakannasta 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 prosenttiin vuonna 2018. Kaikkiin lainaryhmiin ei kuitenkaan sovelleta enimmäiskorkoa. Näin ollen aravalainakannassa on myös sellaisia lainoja, joissa korko asettuu jopa 3-5 prosentin välille.

Lainahtojen muuttaminen

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratilayhteisöjen aravalainojen lainahtoja voidaan muuttaa hakemuksesta aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002, jäljempänä *lainahtomuutoslaki*) nojalla. Lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravuvuokratilayhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntyminen riskiä valtiolle.

Lain 3 §:n mukaan laissa tarkoitetaan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalla aravavuokraloyhteisöllä tai asumisoikeustaloyhteisöllä sellaista aravavuokraloyhteisöä 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 rahoituslaskelman mukainen hoitokate ei riittäisi nykyisillä lainaehdoilla velkojen hoitamiseen. Edellytyksenä lainaehdojen muuttamiselle on, että yhteisöllä on rahoituksellisia alijäämiä kahdelta edelliseltä vuodelta ja että alijäämiä aiheuttavat syyt ovat hyväksyttäviä. Hyväksyttävä syy on se, että alijäämät ovat aiheutuneet yhteisön asuntojen tyhjänä olemisesta, vuokran tai käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna tai muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä.

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

Lain 8 §:ssä asetetaan edellytyksiä myös aravavuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistajalle. Pykälän mukaan lainaehdojen muuttamisen ehtona on, että omistaja ensinnäkin huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön 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 lainaehdojen muutosaikana ja sen tulee täyttää muut Valtiokonttorin lainaehdojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

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. Lainaehtoja voidaan muuttaa myös siten, että enimmäislaina-aika ylittyy. Vuosimaksulaina ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina voidaan muuttaa kiinteäehtoisiksi lainoiksi siten, että vuosimaksu muutetaan erikseen perittäväksi koroksi ja erilliseksi lyhennykseksi. Lainaa muutettaessa 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.

Lainahtomuutoksia 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 vuokraloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö voi saada tervehdyttämisavustuksen vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008, jäljempänä *tervehdyttämisavustuslaki*) nojalla. Valtiokonttori myöntää avustuksen hakemuksesta. Lain 2 §:n mukaan avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokra-

taloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

Tervehdyttämisyavustuslain 4 §:ssä säädetään avustuksen myöntämisen edellytyksistä. Sen mukaan avustusta voidaan myöntää, jos vuokratiloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena vuokrilla tai käyttövastikkeilla kattaa hyväksyttävii vuotuisia pääoma- tai hoitomenoja. Avustusta voidaan siten myöntää jo toteutuneiden alijäämien perusteella ja avustuksen tarvetta selvitetään yhteisön tilinpäätöksen perusteella. Tervehdyttämisyavustusta 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 tarkoitettun valtiantakauksen sisältävän konvertointilainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Tervehdyttämisyavustusta voidaan myöntää yhteisölle, jonka arvioidaan avustuksen ja omistajan oman panostuksen avulla selviytyvän taloudellisista vaikeuksistaan ja saavan taloutensa tasapainoon. Lain 5 §:ssä säädetään vuokratiloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistajalle asetettavista edellytyksistä. Sen mukaan tervehdyttämisyavustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että 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 tai käyttövastikkeissa periä omille varoille korkoa avustuksen myöntämisyvuonna eikä sitä seuraavana neljänä vuotena tai tätä pidempänä tervehdyttämisy suunnitelman mukaisena aikana.

Lain 6 §:n mukaan avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämisytoimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon. Lisäksi avustusta voidaan myöntää enintään määrä, joka tarvitaan luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

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

Rajoitus- ja purkuakordi

Aravalainansaaja 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. Pykälän mukaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin tai valtio vapautetaan valtiantakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei lain 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 ja siitä päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*).

Aravarajoituslain 16 a §:n mukaan luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratuloyhteisön 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 (rajoitusakordi). 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 luottotappioriskiiin. Luottotappioriskiä arviotaessa 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 lain 16 §:n perusteella ja että omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asutuskysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen sekä että loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Kyseeseen voi tulla myös aravavuokratalon purkaminen. *ARA* voi myöntää aravarajoituslain 17 §:n mukaisesti purkuluvan, jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen peruspantaminen 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 asuntomarkkinatilanne 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 (purkuakordi). 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 kyseeseen 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 myöntää, jos yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja 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.

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 valtioneuvoston asetuksen (79/2006, jäljempänä *purkuavustusasetus*) nojalla voidaan myöntää purkuavustusta 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 aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokratalo on vapautunut aravarajoituslaisissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista, avustus voidaan myöntää, jos talon purkamiseen on mainitun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste, toisin sanoen purkuluvan myöntämiseen 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 tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Yhteisön taloudellisia vaikeuksia arvioidaan tapauskohtaisesti siten, että taloudellisten vaikeuksien tulee olla jatkunut pitkään ja niiden täytyy olla omiaan vaarantamaan yhteisön koko talouden, jotta ne olisivat asetuksessa tarkoitetulla 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 perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan, jos kohteelle on myönnetty purkulupa kyseisen kohdan perusteella, avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että avustus on tarpeen omistajayhteisön taloudellinen tilanne huomioon ottaen purkamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen ja taloudellisissa vaikeuksissa olevan omistajayhteisön talouden tervehtyttämisen edesauttamiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Avustusta ei voida myöntää veroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi kokonaisuus selvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan.

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

1.2 Nykytilan arviointi

Tukitoimenpiteet ARA-asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille

Valtion taloudelliset tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville ARA-asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille on koettu tarpeellisiksi sekä pääsääntöisesti myös tehokkaiksi ja toimiviksi. Erityisesti viimeisimmät lainahtomuutoslakiin vuonna 2013 tehdyt muutokset on koettu hyväksi. Muutoksilla joustavoitettiin lainahtojen muuttamismahdollisuuksia sekä täydennettiin lainahtojen muutoksen myöntämisedellytyksiä. Tukitoimenpiteiden lisäksi

ARA:n ja Valtiokonttorin neuvonta- ja muu toiminta vuokratiloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi on valtion riskienhallinnan näkökulmasta erittäin tärkeää.

Aravalainaa saaneiden yhteisöjen ongelmat ovat kuitenkin edelleen lisääntyneet, ja yhteisöillä on vaikeuksia selviytyä velvoitteistaan. Yhteisöjen lisääntyneet ongelmat näkyvät esimerkiksi erityisen pitkinä maksuviiveinä. Kaupungistumiskehityksen on arvioitu jatkuvan ja myös tyhjiä ARA-vuokra-asuntojen määrän ennustetaan kasvavan väestöltään vähenevillä alueilla. Tästä johtuen osa aravalainaa saaneista yhteisöistä ei todennäköisesti kykene maksamaan lainoja maksuohjelmiansa mukaisesti. Aravalainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuus ja eräiden aravalainojen korkeat korot myös vaikeuttavat lainojen hoitamista. Näin ollen myös aravalainojen maksuviiveet oletettavasti kasvavat.

On havaittu, että tukitoimenpiteiden käyttö tulee usein mahdolliseksi vasta, kun se on vuokratiloyhteisön talouden tervehdyttämisen tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemisen kannalta liian myöhäistä. Lähtökohtaisesti tervehdyttämistoimien toteuttamisen edellytyksenä on se, että yhteisö 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 kiinteistönsidostaan. 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 lainahtomuutoslaissa oleva vaatimus kahdesta alijäämäisestä vuodesta ennen tukitoimenpiteen myöntämistä on koettu liian pitkäksi ajaksi. Usein olisi nähtävissä jo nykyisistä tai ennustettavissa olevista kohteiden käyttöasteista, että kohteet omistava yhteisö on ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Ennuste käyttöasteen kehittymisestä on arvioitavissa yhteisön 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 yhteisön omistajan haluttomuus antaa omaa sijoitustaan valtion avustuksen lisäksi. Erityisesti yhdistysten kohdalla on esiintynyt tätä ongelmaa, kun omistajatahon puuttuessa vastaanuloa on edellytetty kunnalta. Osaltaan tervehdyttämisavustuksen käyttötarvetta ovat vähentäneet vuonna 2013 voimaantulleet säädosmuutokset, joiden myötä lainahtomuutosten avulla on voitu saada joustavasti poistettua yhteisön alijäämäkertymät.

Lainahtomuutoslain 6 §:n mukainen vähimmäiskorko, kaksi prosenttia, on korkea verrattuna nykyiseen markkinakorkoympäristöön. Koron ollessa korkea muihin perittäviin korkoihin verrattuna lainahtomuutoksilla ei ole mahdollista saavuttaa tehokkainta mahdollista lopputulosta yhteisön talouden tervehdyttämisen kannalta.

Purku- ja rajoitusakordit

Purkuakordien ja rajoitusakordien osalta on käytännössä havaittu, että aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n mukaiset enimmäismäärät eivät aina ole riittäviä vuokratiloyhteisöjen 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 vuokrataloyhteisöt hakevat vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista osana asuntokantansa sopeuttamistoimenpiteitä ja jotta kohde voitaisiin myydä taloudellisten vaikeuksien helpottamiseksi. Joskus kuitenkin käy niin, ettei ostajaa kohteelle löydy, jolloin usein käytännössä ainoaksi vaihtoehdoksi muodostuu kohteen purkamisen. Purkuakordin saaminen ei tällöin kuitenkaan 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 aravalainansaajille. Lainaehtojen keskeiset ongelmat ovat lainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuus sekä eräiden aravalainojen keskimääräisiä markkinaehtoisten lainojen korkoja korkeammat korot. Tietyissä lainaryhmissä korot ovat huomattavasti korkeampia kuin markkinakorot, vaikka 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 keskiporkko 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. Joidenkin 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, joten ne ovat vaikeasti löydettävissä lainsäädännöstä. Lisäksi korkojen määräytymisperusteet eroavat toisistaan, joka vaikeuttaa korkojen laskemista ja aiheuttaa turhaa hallinnollista työtä. Lisäksi lainoihin sovelletaan eri tasoisia enimmäiskorkoja, jotka myös osaltaan vaikeuttavat korkojen laskemista ja niiden hallinnointia.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja taloutta. Esityksen tavoitteena on myös rajoittaa ja ennaltaehkäistä näiden vuokrataloyhteisöjen taloudellisista vaikeuksista aiheutuvia riskejä valtiolle. Edelleen tavoitteena on tasapainottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoita ja parantaa asukkaiden elinoloja.

Esityksellä joustavoitettaisiin ja yhtenäistettäisiin valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä siten, että taloudellisiin vaikeuksiin voitaisiin puuttua ja riskien toteutumista ennaltaehkäistä nykyistä aiemmassa vaiheessa. Aravalainojen korkeiden korkojen alentamisella helpotettaisiin vuokrataloyhteisöjen mahdollisuuksia selviytyä lainavelvoitteistaan,

mikä osaltaan ennaltaehkäisisi vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia ja niistä valtiolle aiheutuvia riskejä.

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjien asuntojen ongelmaan. Ympäristöministeriö asetti vuonna 2017 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä. Työryhmän raportti (ympäristöministeriön raportteja 23/2017, Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella) julkaistiin lokakuussa 2017. Raportissaan työryhmä ehdotti muun muassa, että valtion taloudellisia tukitoimenpiteitä koskevaa lainsäädäntöä muutetaan siten, että tervehdyttämistoimien myöntäminen olisi mahdollista jo ennakkoivasti siinä vaiheessa, kun vuokrataloyhteisön tilanteen heikkenevä kehitys on todettavissa. Työryhmä ehdotti myös, että purkuakordin myöntöperusteita muutettaisiin ennakoivammiksi ja että purku- ja rajoitusakordin enimmäismääriä nostettaisiin 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. Esityksellä toteutettaisiin nämä työryhmän ehdotukset tukijärjestelmän kehittämistä.

2.2 Keskeiset ehdotukset

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

Näiden taloudellisten tukimuotojen myöntämisen edellytyksenä olisi esityksen mukaan jatkossa se, että tukitoimenpide on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Lieventämällä lainahtomuutoslain mukaisten lainahtojen muutosten myöntöedellytyksiä saataisiin esimerkiksi laina-ajan pidentämisen piiriin entistä suurempi määrä aravalainansaajia. Lisäksi lainahtomuutosten käsittelyssä käytössä ollut pohjakorko poistettaisiin, jotta lainahtomuutoksia olisi mahdollista tehdä joustavammin, tehokkaammin ja ottaen huomioon lainansaajakohtainen tilanne aiempaa paremmin. Lieventämällä tervehdyttämisyhteisöjen ja purkuakordien myöntöedellytyksiä saataisiin myös niiden piiriin aiempaa suurempi osa vuokrataloyhteisöistä.

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

Jotta aravalainojen korkotasoa vastaisi paremmin yleistä korkotasoa ja seuraisi sitä myös jatkossa, korkeakorkoisten aravalainojen korkoja esitetään alennettaviksi asettamalla niille muuttuva enimmäiskorko. Tämä korkojen alentaminen toteutettaisiin muuttamalla eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annettua valtioneuvoston asetusta (496/2004, jäljempänä

enimmäiskorkoasetus). Korkeita korkoja leikkaamaan asetettava muuttuva enimmäiskorko määräytyisi samalla tavalla kuin nykyinen useimmissa aravalainoissa käytössä oleva enimmäiskorko. Kyseisiin korkeakorkoisiin aravalainoihin asetettaisiin kuitenkin myös vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia. 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 vuokrataloyhteisöjen 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 vuokrataloyhteisöjen taloudellisiin tukitoimenpiteisiin parantaisivat vuokrataloyhteisöjen mahdollisuuksia jatkaa toimintaansa sekä lyhentää lainapääomia. Näin ollen, vaikka ehdotetuista muutoksista seuraisi kustannuksia valtiolle lyhyellä aikavälillä, voisivat ne tulla edullisemmaksi pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna. Kustannusvaikutukset kohdistuisivat talousarvion ulkopuoliseen valtion asuntorahastoon.

Akordien enimmäismääriä ehdotetaan nostettaviksi. Vuoden 2018 talousarvion mukaan purettaessa pysyvästi tyhjilleen jääneitä aravavuokrataloja väestöltään vähenevillä alueilla tai, mikäli on välttämätöntä suurempien luottotappioiden estämiseksi asuntotarpeeltaan supistuvilla alueilla, saa vuonna 2018 valtion vastuulle 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 tultaisiin myöntämään määrällisesti jatkossa enemmän, mikäli myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin. Purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärien nostamisen myötä anteeksiannettavien lainapääomien suuruuksien voidaan olettaa kasvavan.

Vuonna 2018 saa valtion asuntorahaston varoista myöntää tervehdyttämisavustuksia 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. Tervehdyttämisavustusta voitaisiin jatkossakin myöntää ainoastaan talousarvioissa asetetun enimmäismäärän rajoissa. Myönnettyjen 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 lainaehtoja muutettaisiin tapauskohtaisesti ja kunkin vuokrataloyhteisön tarpeen mukaan, lainaehdotusten kustannusvaikutuksia on vaikea arvioida. Lainaehdotuksiin ehdotettavien muutosten myötä esimerkiksi korkoja voitaisiin alentaa yhä useammalta lainansaajalta. Tämä

vähentäisi valtion asuntorahaston korkotuloja. Lainaehtojen muuttamisen avulla valtion luottotappioriski kuitenkin pienenesi.

Lisäksi on huomattava, että Valtiokonttori myöntää lainahtomuutoksia, tervehdyttämisavustuksia sekä purku- ja rajoitusakordeja ainoastaan hakemusten perusteella. Näin ollen niistä johtuvat kustannukset riippuvat paljon Valtiokonttorille tulevien hakemusten määrästä. Valtiokonttorille tulevaisuudessa tulevien hakemusten määrää on vaikea arvioida, mutta voidaan olettaa, että myöntöedellytysten joustavoittaminen kasvattaa hakemusten määrää. Hakemusten määrää ja tukitoimenpiteille varattujen valtuuksien käyttöä seurattaisiin aktiivisesti myös jatkossa.

Kustannusvaikutuksia syntyisi erityisesti aravalainojen korkeimpien korkojen alentamisesta. Esityksessä ehdotettu muuttuva enimmäiskorko koskisi noin 852 miljoonan euron lainakantaa. Tämä on noin viidesosa koko aravalainakannasta. Muuttuvan enimmäiskoron säätäminen ehdotetulla tavalla vähentäisi valtion 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 kahta prosenttia. Korkojen reaalinainen kertymä 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 asuntorahaston tuloutuvaan kassavirtaan eikä pienentäisi yhteisöjen pääomamenoja tai vuokria tällä hetkellä. Kuitenkin pitkällä aikavälillä muutos merkittäisi vuosimaksuun sisältyvän lyhennysosuuden kasvamista ja siten laina-aikojen lyhentymistä jonkin verran ainakin osassa lainoista. Nopeamman lyhennysaikataulun kautta valtiolle saatava kassavirta kompensoisi osaltaan korkojen kohtuullistamisen aiheuttamia kustannuksia. Lainojen lyhentyessä myös valtion riski pienenesi. Pääomariskin pieneminen olisi 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 ehdotettujen muutosten myötä. Purkuakordin, tervehdyttämisavustuksen ja lainahtomuutosten myöntöedellytysten joustavoittaminen sekä aravalainojen korkeimpien korkojen alentaminen parantaisivat vuokrataloyhteisöjen mahdollisuuksia keventää lainarastustaan ja selviytyä lainanmaksusta aiempaa joustavammin. Ehtojen joustavoittamisen myötä suurempi osa vuokrataloyhteisöistä tulisi kyseisten tervehdyttämistoimien piiriin. Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen alentaminen helpottaisi myös kasvukeskuksissa sijaitsevien vuokrataloyhteisöjen lainarastusta, mikäli niillä on kyseisiin lainaryhmiin kuuluvia lainoja.

Ehdotetut muutokset mahdollistaisivat aiempaa paremmin vuokrataloyhteisöjen 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 tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja. Tyhjien asuntojen määrää on entisestään nostanut 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 jatkossa valtion lainoista tai tyhjiä vuokra-asunnoista johtuviin taloudellisiin vaikeuksiin. Lisäksi ehdotetuilla muutoksilla voitaisiin tukea taloudellisiin vaikeuksiin jo joutuneiden vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Korkeimpien aravakorkojen 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 korkojen alentaminen ei vaikuttaisi lainasta perittävän vuosimaksun suuruuteen eikä siten alentaisi vuokrissa 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 yhteisöjen asuntojen 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. Näin ollen ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin sosiaalisin perustein valittujen ja pienituloisten vuokralaisten asemaa ja elinoloja.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. Muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei niistä aiheutuisi Valtiokonttorille tai ARA:lle merkittävää lisätyötä.

3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Esityksessä ehdotetut muutokset auttaisivat parantamaan väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilannetta. Ehdotetut muutokset auttaisivat vastaamaan rakennemuutoksen myötä asuntomarkkinoille tulleisiin haasteisiin. Kullakin 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 väestönosan suhteellisen osuuden kasvuun ja muutto-
liikkeeseen.

4 Asian valmistelu

Ympäristöministeriö asetti vuonna 2017 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemia asuntoja omistavien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä. Esityksellä toteutettaisiin työryhmän ehdotuksia tukijärjestelmän kehittämistä. Työryhmän raportti (ympäristöministeriön raportteja 23/2017) julkaistiin lokakuussa 2017. Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Hallituksen esitystä koskevasta luonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja 20.6. – 31.8.2018. Esitysluonnoksesta antoi lausuntonsa yhdeksän eri tahoa: valtiovarainministeriö, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, KUUMA-seutu, RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ja Suomen Vuokranantajat ry. Pienten ja keskisuurten vuokrataloyhtiöiden ryhmä (35 yhtiötä) yhtyi KOVA ry:n lausuntoon. Kaikki lausunnot ja niistä laadittu yhteenvedo ovat luettavissa lausuntopalvelu.fi -verkkosivulla.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti esitysluonnosta kokonaan, pääosin tai osittain. Lausunnonantajat arvioivat esityksen tavoitteiden olevan kannatettavia ja esityksessä ehdotettujen lakimuutosten olevan tervetulleita ja oikeansuuntaisia. Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat ehdotuksia tukitoimenpiteiden myöntöedellytysten joustavoittamisesta, akordien enimmäismäärien nostamisesta ja enimmäiskoron asettamisesta korkeakorkoisiin aravalainoihin. Kuitenkin valtaosa lausunnonantajista arvioi, että osa muutoksista on riittämättömiä vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien hoidossa. Useat lausunnonantajat kaipasivat lisätukea jo taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille, joiden taloudelliset vaikeudet ovat johtuneet yllättävästä ja ennalta arvaamattomasta seikasta, kuten oppilaitosten poistumisesta alueelta.

Esityksen perusteluja täsmennettiin ja täydennettiin lausuntokierroksen jälkeen monin paikoin. Myös lakiehdotuksiin tehtiin joitakin teknisiä tarkennuksia. Lausuntopalaute ei kuitenkaan antanut aihetta esityksen sisällölliseen muuttamiseen. Esitys perustuu edellä mainitun työryhmän ehdottamiin laki- ja asetusmuutoksiin, ja näiden muutosten on katsottava mahdollistavan vuokrataloyhteisöjen taloudellisiin vaikeuksiin puuttumisen, niiden tervehdyttämisen sekä muiden niiden tarvitsemien tukitoimenpiteiden myöntämisen riittävässä määrin. Esityksen vaikutuksia ja vuokrataloyhteisöjen taloudellisen tilanteen kehittymistä eri puolilla Suomea kuitenkin seurattaisiin, ja mikäli jatkossa edelleen havaittaisiin tarvetta parantaa tukitoimenpiteiden edellytyksiä, arvioitaisiin säädöksiä uudelleen.

Esitysluonnos on käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnan kokouksessa 11.9.2018. Lisäksi esitysluonnos on annettu tiedoksi työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimivalle yritystukineuvottelukunnalle. Esitysluonnosta on käsitelty neuvottelukunnan kokouksessa 26.9.2018, ja esitettyjen tukiehtojen muutosten on katsottu täyttävän EU-oikeuden valtioneuvoston mukaiset, yleistä taloudellista etua koskeville palveluille maksettavaa tukea koskevat vaatimukset.

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. Pykälään lisättäisiin maininta siitä, että lain 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—4 kohta siirtyisivät 1—3 kohdaksi.

4 §. Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainahtojen muuttamiseksi yhteisön ei jatkossa edellytettäisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Voimassa olevan lain mukaan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalla aravavuokraloyhteisöllä tai asumisoikeustaloyhteisöllä tarkoitetaan aravavuokraloyhteisöä tai asumisoikeustaloyhteisöä, joka ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa hyväksyttävissä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja vuokrilla tai käyttövastikkeilla. Lainaehtoja voitaisiin jatkossa muuttaa silloin, jos se olisi tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tai valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lainaehtomuutosten edellytyksenä olisi näin ollen se, että yhteisö ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin, yhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuisivat tai valtion taloudelliset riskit voisivat realisoitua ilman lainahtojen muuttamista. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien olisi lisäksi täytynyt johtua yhteisön 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 lainahtojen muuttamisesta valtion luottotappioriskin uhatessa toteutua enää tarvittaisi. Arvioitaessa valtion luottotappioriskiä otettaisiin edelleen huomioon yhteisön varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan sekä vakuuden realisointimahdollisuudet.

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

Arvioitaessa taloudellisten vaikeuksien ja riskien toteutumisen todennäköisyyttä sekä lainahtojen muuttamisen tarpeellisuutta tulisi ottaa huomioon muun muassa yhteisön omistamien asuntojen käyttöaste ja sen kehitys, asuntojen kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet sekä asuntojen vuokra- tai vastiketaso suhteessa alueen muuhun vuokra- tai vastiketasaan. Lisäksi tulisi huomioida asuntojen sijaintialueen asuntomarkkinatilanne, alueen väestörakenteen kehitys se-

kä toimintaympäristö ja sen muutokset sekä se, miten nämä tekijät vaikuttavat yhteisön asuntojen käyttöasteisiin ja vuokra- tai vastiketason sekä yhteisön toimintaan muutoin.

Uuden 2 momentin mukaan lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä olisi myös, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön talous saadaan tervehdytettyä tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin. Tervehdyttämissuunnitelmassa tulisi arvioida, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksoilla. Suunnitelman tulisi sisältää myös omistajan toimenpiteitä talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Suunnitelmassa tulisi arvioida lisäksi 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 suuruus 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 lainanantajalle olisi turvattava reaalkorkoa 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 1 kohdassa taloyhteisö - sana korvataan sanalla yhteisö.

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 vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisön 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 edellytettäisi, että avustusta saava yhteisö olisi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi tavoitteena olisi jatkosakin vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta kuten aikaisemminkin.

4 §. Avustuksen myöntämisen edellytykset. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että yhteisön ei jatkossa edellytettäisi 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 tai takauslainaa saaneille vuokratiloyhteisöille,

voitaisiin avustusta myöntää edelleen myös takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi.

Näin ollen avustusta voitaisiin myöntää sellaisissa tapauksissa, joissa yhteisö ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin, taloudelliset vaikeudet jatkuisivat tai valtion taloudelliset riskit voisivat realisoitua ilman avustuksen myöntämistä. Taloudellisten vaikeuksien tai ennakoitavissa olevien taloudellisten vaikeuksien on täytynyt lisäksi johtua yhteisön 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 yhteisön talous saadaan tervehdytettyä 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 taloudellisten vaikeuksien ja riskien toteutumisen todennäköisyyttä sekä avustuksen tarpeellisuutta tulisi suunnitelmassa ottaa huomioon muun muassa yhteisön omistamien asuntojen käyttöaste ja sen kehitys, asuntojen kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet sekä 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. Jatkoissa enintään 60 prosenttia jäljellä olevan valtion asuntolainan tai aravalainan määrästä voitaisiin jättää valtion vastuulle. Muilta osin pykälä vastaisi sisällöltään nykyistä lakia, mutta 3 momenttiin tehtäisiin lakitekniisiä korjauksia.

17 a §. *Akordi purkamisen yhteydessä.* Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että jatkossa purkuakordi voitaisiin myöntää myös tilanteissa, joissa ARA on vapauttanut asunnon tai talon käyttö- ja luovutusrajoituksista aravarajoituslain 16 §:n mukaisesti ja joissa talo puretaan. 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. Jotta purkuakordi voitaisiin myöntää, kyse olisi kuitenkin oltava sellaisesta tilanteesta, jossa ARA on myöntänyt vapautuksen, mutta asunto tai talo ei ole vielä vapautunut rajoituksista sen takia, että lainaa ei ole maksettu takaisin.

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 tervehtyttämiseksi ja taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi sellaisille yhteisöille, jotka ovat todennäköisesti ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin. Akordin tulisi edelleen olla tarpeen lainansaajalle, mutta lainansaajan ei edellytettäisi 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 sekä asuntojen vuokra- tai vastiketaso suhteessa 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. Lisäksi tulisi arvioida myös pääomamenojen kehitystä ja sitä, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla.

Pykälän nykyinen 4 momentti poistettaisiin. Sen 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. Momentin mukaiset tilanteet kuuluisivat 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 Purkuavustuksen ehtojen muuttaminen

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 purkuakordien, lainaehdotusten ja tervehtyttämisyavustusten myöntöedellytyksiä. Jatkossa vuokratalon omistajayhteisön ei siten vaadittaisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, vaan avustuksen myöntämisen yhtenä edellytyksenä olisi, että avustus on omistajayhteisön talouden ter-

vehdyttämiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. 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 arvioidaisiin omistajayhteisön taloudellista tilannetta kokonaisuudessaan. Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy, kuten aikaisemminkin. Erityisenä syynä voitaisiin edelleen pitää esimerkiksi sitä, että vuokrataloyhteisön taloutta ei saada muilla keinoin tervehdytettyä kuin purkamalla vuokratalo purkuavustuksen avulla, ja taloudelliset vaikeudet ovat johtuneet omistajasta riippumattomista syistä.

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. Avustuksella ei siten vähennetä jäteverolla tavoiteltavaa kannustinta kaatopaikkajätteen määrän vähentämiseen eikä rajoiteta aiheuttamisperiaatteen soveltamista. Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti jätteen tuottajan on vastattava jätteen käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

2.2 Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen

Enimmäiskorko asetettaisiin ensinnäkin sellaisiin ennen 1.3.2003 myönnettyihin kiinteäehtoiisiin aravalainoihin, joihin ei sovelleta enimmäiskorkoasetusta. 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. Näistä lainoista säädetään vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetussa laissa (1186/1990). Vuosimaksujärjestelmään muutettujen lainojen korkoon sovelletaan valtioneuvoston päätöstä lainaehdoiltaan muutettujen vuokratalolainojen koroista (862/1991). Näiden 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 keskikorko 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 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.

Jotta aravalainojen korkotasoa vastaisi paremmin yleistä korkotasoa ja seuraisi sitä myös jatkossa, korkeakorkoisten aravalainojen korkoja esitetään alennettaviksi asettamalla niille muuttuva enimmäiskorko. Korkojen alentaminen toteutettaisiin muuttamalla enimmäiskorkoasetusta. Korkeita korkoja leikkaamaan asetettava muuttuva enimmäiskorko määräytyisi samalla tavalla kuin nykyinen useimmissa aravalainoissa käytössä oleva enimmäiskorko. Enimmäiskorko ehdotetaan näin ollen sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskkoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Kyseisiin korkeakorkoisiin lainoihin asetettaisiin myös vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Lainaehtomuutoslain, tervehdyttämisavustuslain sekä aravarajoituslain muutoksia sovellettaisiin sekä lakimuutosten voimaantulon jälkeen vireille tuleviin, että ennen lakimuutosten voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin. Ennen lakimuutosten voimaantuloa hyväksytyihin lainaehdotusten muutoksiin ja muihin tukitoimenpiteisiin sovellettaisiin toimenpiteiden hyväksymishetkellä voimassa olleita säännöksiä.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Ehdotetuilla muutoksilla on yhteys perustuslain 15 ja 19 §:ään. Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Nyt ehdotetut lakimuutokset eivät ole uudentyypisiä, vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Muutokset koskevat ainoastaan hakemusten perusteella myönnettäviä tukitoimenpiteitä. Lisäksi muutoksia sovelletaan vain lain voimaantulon jälkeen tehtäviin päätöksiin. Muutokset tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiin ja sisältöön ovat lisäksi luonteeltaan arava- ja korkotukilainansaajien toimintaa helpottavia ja lainataakkaa keventäviä, eikä niiden soveltamista olemassa oleviin asuntoihin ja lainakantaan voida siksi pitää ongelmallisena. Myös aravalainojen korkeiden korkojen alentaminen asetuksella olisi lainansaajien korkotaakkaa helpottava muutos, eikä sillä näin ollen huononnettaisi lainansaajien asemaa. Lisäksi muutoksilla voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus valtion tuella rahoitetuissa asunnoissa

HE 208/2018 vp

asuvien sosiaalisin perustein valittujen ja usein vähävaraisten vuokralaisten asemaan ja elin-
oloihin.

Ehdotetut muutokset eivät näin ollen ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa. Ehdotetuilla lakimuutoksilla myös toteutetaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Näin ollen tämä esitys voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

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;

3) *ehdoiltaan 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 ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdoja voidaan muuttaa, jos se on tarpeen aravavuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai niiden taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alu-

HE 208/2018 vp

een asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä.

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

6 §

Koron suuruus

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

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) noudattaa Valtiokonttorin hyväksymää 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua tervehdyttämissuunnitelmaa;
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; sekä
- 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 §

Sovelletamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokraloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille vuokraloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin.

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 vuokraloyhteisön 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 se on tarpeen vuokraloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää myös, jos se on tarpeen valtion luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä.

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

HE 208/2018 vp

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 447/2013 ja 1019/2005 ja 17 a § laissa 447/2013, seuraavasti:

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratuloyhteisön 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 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:

- 1) lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön 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 talo puretaan ja 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.

HE 208/2018 vp

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 18 päivänä lokakuuta 2018

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 laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annet-

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annet-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tavalla 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 vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdot voidaan muuttaa, jos huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön alijäämät ovat aiheutuneet:

1) taloyhteisön asuntojen 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.

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

tavalla 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;

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

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehdot voidaan muuttaa, jos se on tarpeen aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai niiden taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoita aiheutuvan mainituista syistä.

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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

on lisäksi, että *Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.*

6 §

Koron suuruus

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

6 §

Koron suuruus

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

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 *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.

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) *noudattaa Valtiokonttorin hyväksymää 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua tervehdyttämissuunnitelmaa;*

3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; sekä

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

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala

Soveltamisala

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

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin.

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

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

2 §

2 §

Tavoite

Tavoite

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

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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos vuokratyöyhteisö 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 tarkoitettun 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 se on tarpeen vuokratyöyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää myös, jos se on tarpeen valtion luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoita aiheutuvan mainituista syistä.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään 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 447/2013 ja 1019/2005 ja 17 a § laissa 447/2013, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

16 a §

16 a §

*Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä**Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä*

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratiloyhteisön 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 haki- ja 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 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 asutokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen; sekä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratiloyhteisön 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 haki- ja 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 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 asutokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen; sekä

3) loppuosa lainasta maksetaan takaisin

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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-asuntona; 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 pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan.

valtiolle akordin yhteydessä.

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

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos *talo puretaan ja 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*.

HE 208/2018 vp

Voimassa oleva laki

Ehdotus

saan.

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

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

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

2 §

Myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokratalo 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 vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon 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 kokonaisselvitys 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 1 päivänä tammikuuta 2019.

Valtioneuvoston asetus

eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen (496/2004) 4 §, sekä
lisätään asetukseen uusi 1 a ja 3 a § seuraavasti:

1 a §

Asetuksen soveltaminen eräiden lainojen korkoihin

Tätä asetusta sovelletaan myös niiden lainojen korkoihin, joista säädetään:
1) asuntojen perusparantamisesta annetun lain (49/1979) 9 §:ssä;
2) lainaehdoiltaan muutettujen vuokratotalainojen koroista annetussa päätöksessä (862/1991);
3) eräiden pitkäaikaisten vuokra-asumisen perusparannuslainojen ja yhdistettyjen lainojen korkojen muuttamisesta annetussa asetuksessa (314/2002);
4) arava-asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (131/2003) 37 §:ssä.

3 a §

Eräitä lainoja koskeva enimmäiskorko

Edellä 1 a §:ssä tarkoitettujen lainojen enimmäiskorko määräytyy edellä 3 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Enimmäiskorko on kuitenkin vähintään 1,39 prosenttia.

4 §

Koron tarkistus

Valtiokonttori tarkistaa vuosittain 1 a §:n 2—4 kohdassa tarkoitettut korot kunkin vuoden maaliskuun 1 päivästä.

Valtiokonttori tarkistaa vuosittain 1 §:ssä sekä 1 a §:n 1 kohdassa tarkoitettut korot kunkin vuoden huhtikuun 1 päivästä.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Asetusta sovelletaan 1 a §:n 2—4 kohdassa tarkoitettujen lainojen osalta 1 päivästä maaliskuuta 2019 lähtien tarkistettaviin korkoihin sekä 1 §:ssä ja 1 a §:n 1 kohdassa tarkoitettujen lainojen osalta 1 päivä huhtikuuta 2019 lähtien tarkistettaviin korkoihin.