

VALTIONEUVOSTON ASETUS VUOKRATALOJEN RAKENTAMISLAINOJEN LYHYTAIKAISESTA KORKOTUESTA

Esityksen pääasiallinen sisältö

Tasavallan presidentti on 29 päivänä kesäkuuta 2016 vahvistanut vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016). Laki tulee voimaan 1 päivänä elokuuta 2016. Kyseisen lain nojalla korkotukilainoiksi hyväksyttävien lainojen tarkemmista laina- ja tukiehdoista, kuten korkotukilainan yleisistä ehdoista, korkotuen määrästä ja maksuajasta, asukkaiden valinnan perusteista, vuokriin sisällytettävistä kohtuullisesta varautumisesta asuntojen ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin ja omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron sekä omistajalle tuloutettavan tuoton enimmäismäärästä ja vuokratarkistuksessa käytettävästä indeksistä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Ehdotettu valtioneuvoston asetus vastaa sisällöltään asetusluonnosta, joka on ollut liitteenä eduskunnan hyväksymässä hallituksen esityksessä laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE 76/2016 vp; EV 81/2016 vp).

Ehdotus

Ehdotettu valtioneuvoston asetus säädettäisiin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain nojalla ja sillä annettaisiin tarkemmat säännökset kyseisen lain perusteella hyväksyttävien korkotukilainojen laina- ja tukiehdoista sekä lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi. Asetuksen säännökset vastaisivat pitkälti nykyisen 40 vuoden korkotukimallin vaatimuksia eli niitä säännöksiä, jotka sisältyvät vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001).

Asetuksen 1 §:n mukaan hakemus lainan hyväksymisestä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi toimitettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (jäljempänä *ARA*).

Asetuksen 2 §:n mukaan *ARA*:n olisi kiinnitettävä erityistä huomiota korkotukilainoitettavan kohteen asumiskustannusten kohtuullisuuteen sekä siihen, että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia ja suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet. Lainansaajan olisi *ARA*:n tai Valtiokonttorin pyynnöstä annettava vakuutus tai selvitys työnantajalle kuuluvien velvoitteiden suorittamisesta.

Asetuksen 3 §:ssä säädettäisiin, että korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euro-määräinen laina.

Asetuksen 4 §:ssä olisi tarkemmat säännökset korkotukilainan nostamisajankohdasta sekä korkotukilainan lyhennysten eräpäivistä.

Asetuksen 5 § koskisi korkotuen määrää. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi 2,5 prosenttia. Tämän määrän ylittävistä koron osuudesta maksettaisiin korkotukena vuosittain 75 prosenttia, kunnes kymmenen vuoden mittainen korkotukilaina-aika on päättynyt. Korkotuen maksaminen alkaisi vasta vuokratalon valmistumisen jälkeen eli käytännössä siitä lukien, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan tarkistuspäätöksen. Toisin kuin nykyisessä 40 vuoden korkotukimallissa, uudessa korkotukimallissa korkotukea ei siis maksettaisi vielä talon rakentamisajalta. Tämä kannustaisi lainansaajaa huolehtimaan siitä, että talo valmistuu ilman aiheettomia viivytyksiä. Jos ARA hakemuksesta pidentäisi lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella, maksettaisiin tänä aikana perusomavastuun ylittävistä koron osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia. Jos korkotukilaina-aikaa pidettäisiin vielä toisella kymmenellä vuodella, tältä ajalta ei maksettaisi korkotukea, vaan tukielementtinä olisi ainoastaan valtioneuvoston päätös.

Asetuksen 6 §:ssä säädettäisiin korkotuen maksamista koskevan hakemuksen toimitamisesta Valtiokonttorille. Korkotuki maksettaisiin valtion asuntorahaston varoista lainanmyöntäjälle puolivuositain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän Valtiokonttorille esittämän laskelman perusteella.

Asetuksen 7 § koskisi lainanlyhennyksiä. Pykälässä säädettäisiin, paljonko korkotukilainaa tulisi lyhentää kunkin viisivuotiskauden aikana yhteensä. Kymmenen vuoden aikana lainaa olisi lyhennettävä yhteensä 12,5 prosenttia. Jos lainan korkotukilaina-aikaa jatkettaisiin tämän jälkeen, 20 vuoden aikana lainaa olisi lyhennettävä yhteensä 31,25 prosenttia ja 30 vuoden aikana yhteensä 56,25 prosenttia. Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat sopia keskenään, että korkotukilainaa lyhennetään tätä enemmän, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä. Edellytyksenä kuitenkin olisi, että vuokratarkistukset eivät ylitä asetuksen 9 §:ssä säädettyä vuosittaista enimmäismäärää.

Asetuksen 8 §:ssä säädettäisiin asukkaiksi valittavien hakijaruokakuntien tulojen enimmäismäärästä. Tällä tulorajalla estettäisiin selkeästi hyvätuloisten ruokakuntien valitseminen asukkaiksi korkotukilainoitettuihin asuntoihin. Tulorajan olisi kuitenkin oltava riittävän korkea, jotta korkotukimalli edistäisi työvoiman liikkuvuutta ja erityisesti palvelusektorin pieni- ja keskituloiset työntekijät mahtuisivat tulorajan sisään. Siksi ehdotetaan, että tuloraja olisi 3 540 euroa kuukaudessa yhden hengen osalta. Jos ruokakuntaan kuuluisi enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotettaisiin 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluisi alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotettaisiin ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Tulojen tarkastelu suoritettaisiin pysyvistä bruttokuukausituloista. Henkilön ikä laskettaisiin sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan. Tilastokeskuksen tietojen perusteella palveluammateissa toimivat yksinasuvat henkilöt mahtuisivat hyvin ehdotettuihin tulorajoihin, varsinkin alkupalkan osalta. Hakija voitaisiin valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on asunnon osoittaminen sellaiselle ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen asukkaasta riippumattomasta syystä. Näin ollen hakija voitaisiin valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta esimerkiksi silloin, kun asunto

osoitetaan perusparannettavassa vuokratalossa asuvalle ruokakunnalle. Asukkaalla olisi siis mahdollisuus muuttaa niin sanottuun väistöasuntoon ja palata peruskorjattuun asuntoon ilman tulojen tarkistamista. Näissä tilanteissa tehdään käytännössä uusi asukasvalintapäätös ja vuokrasopimus, mutta keskeistä olisi se, että alkuperäinen muutto on johtunut esimerkiksi asunnon kunnosta ja tapahtunut asukkaasta riippumattomasta syystä. Hakija voitaisiin valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta myös silloin, kun kyse on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutetusta henkilöstä. Kyseiset pykälät koskevat vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenille, vuokrasuhteen jatkamista vuokralaisen kuoltua tai yhteiselämän päättyessä sekä työsuhdeasunnon vuokrasuhdetta. Jos tuloajan alittavia hakijoita ei olisi, asukkaiksi voitaisiin valita muitakin hakijoita. Asukkaiksi olisi tällöin kuitenkin valittava hakijat, joiden olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Asetuksen 9 §:n mukaan ARA:n hyväksymiä korkotukilainoitettujen asuntojen kohtuullisia alkuvuokria saisi vuosittain tarkistaa elinkustannusindeksin vuotuisen muutoksen mukaisesti lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

Asetuksen 10 §:n nojalla asukkailta vuokrissa perittävä varautuminen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin saisi olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa hyväksytyjen rakentamiskustannusten määrästä asuinneliötä kohti kuukaudessa. Jos huoneiston rakentamiskustannusten määrä olisi esimerkiksi 3 000 euroa neliometriä kohti, varautumisen enimmäismäärä olisi 90 senttiä neliometriä kohti. Määrä olisi lähes sama kuin nykyisessä 40 vuoden korkotukimallissa, jossa se on yksi euro asuinneliometriä kohti kuukaudessa alle 20 vuotta vanhoissa lainoitukskohteissa.

Asetuksen 11 §:ssä säädettäisiin vuokrissa perittävän, lainansaaajan osakkeenomistajan lainoitukskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärästä ja laskentaperusteesta. Tämä korko voisi olla enintään kuusi prosenttia osakkeenomistajan sijoittamasta hankkeen omarahoitusosuudesta. Tällaisen enimmäismäärän voidaan arvioida täyttävän myös EU-oikeuden valtioneuvoston vaatimukset yrityksen tuetusta toiminnasta saamasta enintään kohtuullisesta tuotosta. ARA vahvistaisi koron määrän hyväksyessään kohteen kohtuullisen alkuvuokran vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 13 §:n mukaisesti. Varsinkin tilanteissa, joissa kohteen lainoituksosuus olisi matala, ARA:n olisi omarahoitusosuuden koron suuruudesta päättäessään kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei korko nosta kohteen asunnoista perittävien alkuvuokrien tasoa kohtuullista korkeammaksi. Jos lainan korkotukilaina-aikaa jatkettaisiin kymmenen vuoden jälkeen, ARA vahvistaisi koron määrän uudestaan lain 17 §:n mukaisesti. Osakkeenomistajan sijoittamalla omarahoitusosuudella tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka omistaja on kohteeseen itse sijoittanut koko käyttö- ja luovutusrajoitusajaksi. Tämä omarahoitusosuus voisi muodostua vain osakkeenomistajan tosiasiallisesti sijoittamista oman pääoman ehtoista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta, jotka on tarvittu kohteen hyväksytyjen rakentamiskustannusten ja korkotukilainan lainoituksosuuden välisen omarahoitusosuuden kattamiseksi. Oman pääoman ehtoiksi varoiksi voitaisiin lukea myös osakkeenomistajan osakeyhtiölain (624/2006) mukaisin ehdoin sijoittama pääomalaina.

Asetuksen 12 §:n mukaan korkotukiasuntojen vuokraustoiminnan tuotoista lainansaajayhtiöstä sen omistajalle tuloutettava vuotuinen tuotto voisi olla sama määrä kuin asetuksen 11 §:n nojalla asukkailta vuokrissa perittävä omarahoitusosuudelle laskettava korko eli enintään kuusi prosenttia. Tämän tuotontuloutuksen laskentaperusteena voisivat olla vain sellaiset omistajan sijoittamat varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti sijoittanut lainansaajana olevaan yhtiöön taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ollessa lainansaajana näiden yhtiöiden osakkeiden hallintaan perustuvaa vuokraustoimintaa harjoittavaan omistajayhtiöön ja jotka on tarvittu korkotukilainan lisäksi vaaditun omarahoitusosuuden kattamiseksi. Hyväksytyn suuruisen tuotto voitaisiin tulouttaa vain jokaisen lainoituskohteen osalta erikseen, ja tuotontuloutus voisi olla vain ARA:n korkotukilainan hyväksymispäätöksessä vahvistaman suuruisen koko korkotukilaina-ajan. Tuloutettavan tuoton suuruutta rajoittaisivat lisäksi osakeyhtiölain voitonjakoa koskevat säännökset. On mahdollista, että vuokraustoimintaan harjoittavaan yhtiöön jäisi ylijäämää sen jälkeen, kun hyväksytyn suuruisen tuotto on tuloutettu omistajalle. Tämä ylijäämä jäisi yhtiöön rajoitusajaksi parantamaan sen vakavaraisuutta ja se voitaisiin käyttää esimerkiksi asuntojen kunnossapitoon tai vuokrien pitämiseen kohtuullisina. Hyväksyttävä tuotto voitaisiin tulouttaa osinkona, muuna voitonjakona, konserni- tai muuna avustuksena ja omistajan omiksi varoiksi antamasta lainasta maksettavana korkona. Jos tuotto jonain vuonna jätettäisiin tulouttamatta, se olisi nostettavissa myöhemmin korkotukilaina-ajan kuluessa. Tuotontuloutukseksi katsottaisiin myös yhtiön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus, kuten esimerkiksi yhtiön kanssa samaan konserniin kuululta yhteisöltä yleistä hintatasoa kalliimmalla hinnalla hankitut kiinteistönhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muut vastaavat palvelut. Tällä tavoin estettäisiin tuotontuloutussäännöksen kiertäminen.

Asetuksen 13, 15 ja 16 §:ssä säädettäisiin velkakirjaan ja kiinnitysrekisteriin tehtävistä merkinnöistä ja niiden poistamisesta. Kiinnitysviranomaisen olisi poistettava merkintä, kun on selvitetty rajoitusten lakanneen olemasta voimassa. Rajoitusmerkinnän poistamista voisi vaatia myös kiinteistön omistaja, kiinteistön vuokraoikeuden haltija tai osakemerkinnän ja osakeluettelomerkinnän osalta talon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja. Asetuksen 14 §:n mukaan lainansaajan olisi toimitettava lainan korkotukilaina-ajan pidentämisestä koskeva hakemus ARA:lle viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä. Säännös olisi menettelyllinen, ja sillä varmistettaisiin asialle riittävä käsittelyaika ARA:ssa siten, että ARA voisi tehdä päätöksen korkotukilaina-ajan mahdollisesta pidentämisestä ennen alkuperäisen korkotukilaina-ajan päättymistä ja ilman korkotuen maksamiseen ja valtioneuvoston voimassaoloon tulevaa katkosta.

Asetuksen 17 § koskisi Valtiokonttorille tehtäviä korkotukilainaa koskevista ilmoituksista. Pykälän mukaan lainanmyöntäjän olisi ilmoitettava Valtiokonttorille korkotuen maksamisen lakkaamisesta, siitä, jos lainoituskohteen luovutuksensaaja ottaa lainan vastattavakseen, sekä korkotukilainan lyhennystavan muuttamisesta.

Asetuksen 18 §:ssä säädettäisiin hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonnasta. Valvonnasta vastaisivat ARA ja kunnat.

Ehdotuksen vaikutukset

Uuden korkotukimallin vaikutuksia on kuvattu laajasti sitä koskevassa hallituksen esityksessä laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE 76/2016 vp). Nämä vaikutukset pitävät sisällään myös ehdotetun valtioneuvoston asetuksen säännökset.

Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa. Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston laintarkastusyksikössä.

Asetusluonnos on ollut liitteenä hallituksen esityksessä laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE 76/2016 vp). Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen siten muutettuna (EV 81/2016 vp), että asetusluonnoksen 18 ja 19 §:ssä olleet säännökset maanvuokrasopimuksista ja korkotukilainoitettun kohteen vakuutettuna pitämisestä siirrettiin lakiehdotuksen 7 §:n uudeksi 2 momentiksi ja uudeksi 29 §:ksi. Ehdotettu asetus vastaa sisällöltään hallituksen esityksen liitteenä ollut asetusluonnosta, mutta maanvuokrasopimuksia ja korkotukilainoitettun kohteen vakuutettuna pitämistä koskevat säännökset on eduskunnan päätöksen mukaisesti poistettu asetuksesta.

Lisäksi asetukseen on tehty joitakin teknisiä ja kielellisiä korjauksia ja tarkennuksia ottaen huomioon oikeusministeriön lainvalmisteluosaston laintarkastusyksikön esittämät kommentit. Asetuksesta on tarpeettomana poistettu sen soveltamisalaa, ARA:n ja Valtiokonttorin hyväksymiä lomakkeiden kaavoja sekä hakemusten ja ilmoitusten yhteydessä vaadittavia selvityksiä koskevat säännökset. Asetuksen soveltamisala ilmenee riittävästi jo asetuksen nimikkeestä, viranomaiset voivat hyväksyä lomakkeiden kaavoja ilman erillistä toimivaltasäännöstäkin, ja ARA ja Valtiokonttori voivat pyytää tarvitsemiaan selvityksiä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 24 §:n mukaisen valvontatehtävänsä perusteella. Korkotukilainan valuuttaa sekä lainan nostamista ja lyhentämistä koskevat säännökset on siirretty eri pykälisiin. Myös maininta siitä, mitkä tahot voivat vaatia käyttö- ja luovutusrajoituksista kertovan rajoitusmerkinnän poistamista rajoitusajan päätyttyä, on poistettu asetuksesta tarpeettomana.

Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016, eli samaan aikaan kuin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki. Tästä säädettäisiin asetuksen 19 §:ssä.