

## VALTIONEUVOSTON ASETUS VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUS- TALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUTTAMISESTA

### Esityksen pääasiallinen sisältö

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua valtioneuvoston asetusta muutettaisiin siten, että kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotannon edistämiseen tarkoitettujen korkotukilainojen laina- ja tukiehto- ja parannettaisiin tukijärjestelmän houkuttelevuuden lisäämiseksi. Uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmasta tehtäisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisempi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen sekä asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta laskettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin kaikkien korkotukilainatyyppien osalta. Lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä nostettaisiin neljästä prosentista kuuteen prosenttiin uusissa korkotukilainoissa. Asetukseen lisättäisiin myös tarkemmat säännökset uudesta indeksidonnaisesta, annuiteetilainan kaltaisesta korkotukilainamuodosta, jossa lainamaksu sisältää sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen.

Muutosten tarkoituksena on kehittää korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja siten, että valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan nykyistä enemmän kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Esitys toteuttaisi pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa, ja se pohjautuu eduskunnan hyväksymään hallituksen esitykseen laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp; EV 40/2018 vp).

### Nykytila

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämille lainoille vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetään. Lainan hyväksymisestä tällaiseksi korkotukilainaksi päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*). Korkotukilain 6, 7, 10, 13 ja 21 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista, korkotuen määrästä ja maksuajasta, lyhennysohjelmasta ja kokonaisuutensaamiseksi sovellettavasta indeksistä, korkotukilainan lainoitusosuudesta sekä omakustannusperusteella määräytyvissä vuokrissa perittä-

vän, lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta. Nämä säännökset sisältyvät korkotukilain nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*).

Korkotukiasetuksen 4 §:ssä on alennettu korkotukilainojen lainoitusosuutta korkotukilain 10 ja 21 §:ssä säädetyistä enimmäismääristä enintään 90, 85 tai 80 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Lainoitusosuuden enimmäismäärä riippuu siitä, sijaitseeko korkotukilainalla rahoitettava kohde vuokra- vai omistustontilla ja onko laina myönnetty vuokra- vai asumisoikeustalon rakentamiseen, hankintaan vai perusparantamiseen. Asetuksen 5 §:ssä on asetettu perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle vaatimus siitä, että rakennuksen valmistumisesta tai perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 tai 20 vuotta.

Asetuksen 8 §:n mukaan lainansaajan maksettavaksi jää aina tietty perusomavastuu korkotukilainan korosta. Vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen osalta täksi omavastuukoroksi on säädetty 3,4 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen osalta 3,5 prosenttia lainan korosta. Asetukseen syksyllä 2016 väliaikaisesti lisätyn 8 a §:n (valtioneuvoston asetus 821/2016) mukaan lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu on kuitenkin 1,7 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi 1.8.2016 ja 31.12.2019 välisenä aikana. Korkotukea maksetaan tietty prosenttiosuus lainansaajan maksettavaksi jäävän perusomavastuun ylittävstä määrästä. Tämä prosenttiosuus laskee asteittain nolnaan 23 vuoden kuluessa, jos kyse on vuokra-asuntojen rakentamisesta tai hankinnasta, 16 vuoden kuluessa, jos kyse on perusparannuslainoista tai asumisoikeusasunnoista ja 15 vuoden kuluessa, jos kyse on osaomistusasunnoista.

Asetuksen 9 §:ssä on säädetty kiinteälyhenteisten korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmista. Vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoille sekä perusparannuskorkotukilainoille on pykälässä säädetty hieman toisistaan poikkeavat lyhennysohjelmat. Pykälän 6 momentin mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin kyseisessä pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

Asetuksen 10 §:ssä ovat kokonaispääomameneen perustuvia korkotukilainoja koskevat tarkemmat säännökset. Asetuksen 16 § koskee ilmoitusta rajoitusmerkinnän tekemisestä ja muuttamisesta, ja 23 §:ssä säädetään, että vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrassa perittävä korko saa olla enintään neljä prosenttia korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratiloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

Eduskunta on hyväksynyt hallituksen esityksen laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018 vp; EV 40/2018 vp). Kyseisen esityksen tarkoituksena on ollut kehittää korkotukilain mukaista korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemiseksi siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksa-

ma tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Koska useat korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen tarkemmista säännöksistä ovat korkotukiasetuksessa, monet esityksen tavoitteista toteutettaisiin asetusta muuttamalla.

## Ehdotetut muutokset

Korkotukiasetusta muutettaisiin edellä mainitun eduskunnan hyväksymän hallituksen esityksen mukaisesti.

Asetuksen 4 §:n 1, 2 ja 4 kohdassa olevat säännökset korkotukilain 10 ja 21 §:ssä säädettyä alemmista vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- ja perusparannuskorkotukilainojen sekä asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainojen enimmäislainoitussuosuksista poistettaisiin. Siten kaikissa näissä korkotukilainoissa lainoitussuus olisi jatkossa enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Asumisoikeusasuntojen osalta pykälässä säädetäisiin, että niitä koskevien rakentamis- ja hankintakorkotukilainojen lainoitussuus olisi enintään 85 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista, sillä loppuosa kustannuksista katetaan asumisoikeusasukkaiden maksamilla asumisoikeusmaksuilla. Asetuksessa ei erikseen säädetäisi asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainojen lainoitussuudesta, joten se olisi jatkossa lain uudessa 21 §:ssä säädetty enintään 95 prosenttia eli sama kuin vuokra-asuntojen korkotukilainoissa.

Asetuksen 5 § kumottaisiin. Siinä perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle asetettu vaatimus rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta kulu-neesta ajasta on siirretty lakitasolle korkotukilain uuteen 9 §:ään.

Asetuksen 8 §:n 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi 2,5 prosenttia sellaisissa vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntolainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi asetusmuutoksen voimaantulon jälkeen. Asetukseen väliaikaisesti lisättyä 8 a §:ää ei kuitenkaan muutettaisi, vaan sen soveltaminen jatkuisi normaalisti sen voimaolo-ajan päättymiseen saakka. Siten vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainansaajan omavastuusosuutena säilyisi 1,7 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31.12.2019. Lisäksi asetuksen 8 §:ää muutettaisiin siten, että sen 3 momentissa säädettyä korkotuen maksuaikaa vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintalainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi asetusmuutoksen voimaantulon jälkeen, pidennettäisiin 23 vuodesta 30 vuoteen. Sama 3 momentin säännös koski jatkossa myös asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen rakentamis- ja hankinta-korkotukilainoja. Niiden osalta noudatettaisiin siis samaa korkotuen maksuaikaa kuin vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa. Erillisistä asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja koskevista 4 ja 6 momentin säännöksistä luovuttaisiin. Nykyisin asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa korkotukea maksetaan vain 16 vuotta ja osaomistusasuntojen korkotukilainoissa 15 vuotta. Pykälän uudessa 4 momentissa säädetäisiin korkotuen maksuajasta asetusmuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttävissä perusparannuskorkotukilainoissa. Niiden osalta korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin 16 vuodesta 20 vuoteen. Samalla kun korkotuen maksu-

aikaa pidennettäisiin, maksettavan korkotuen prosenttiosuutta 3 ja 4 momentissa alennettaisiin nykyisestä.

Lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa alentamalla ja korkotuen maksuaikaa pidentämällä lainansaajien saama tuki olisi paremmin tasapainossa korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä koskevien pitkien käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Lisäksi on perusteltua luopua nykysääntelystä, jossa asumisoikeusasuntojen korkotukilainoilla on selkeästi heikommat tukiehdot kuin vuokra-asuntojen korkotukilainoilla. Asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset ovat käytännössä ikuiset, kun taas vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset päättyvät pääsääntöisesti 40 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Perusparannuslainat ovat lainamääriltään rakentamis- ja hankintalainoja pienempiä ja niiden lainanlyhennysohjelmat ovat lyhyempiä, joten myös niitä koskevan korkotuen maksuajan on perusteltua olla lyhyempi. Koska maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettaisiin samaan aikaan korkotuen maksuajan pidentämisen kanssa, valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti.

Asetuksen 9 §:ssä säädettyjä kiinteälyhenteisten korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmia yhtenäistettäisiin ja muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmiksi. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamis- tai hankintakorkotukilainaa olisi rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että 10 vuoden jälkeen lainan alkuperäisestä pääomasta olisi lyhennetty 13,75 prosenttia (nykyisin 6,0 prosenttia), 20 vuoden jälkeen 34,0 prosenttia (nykyisin 20,3 prosenttia), 30 vuoden jälkeen 61,0 prosenttia (nykyisin 45,8 prosenttia), ja 40 vuoden jälkeen laina olisi maksettu kokonaisuudessaan takaisin kuten nykysäännöstenkin perusteella. Sama lyhennysohjelma koskisi kaikkia vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoja, jotka hyväksytään asetusmuutoksen voimaantulon jälkeen. Pykälän uudessa 2 momentissa säädettäisiin perusparannuskorkotukilainojen lyhennysohjelmasta. Sen mukaan lainaa olisi perusparannusvaiheen jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että 10 vuoden jälkeen lainan alkuperäisestä lainapääomasta olisi lyhennetty 16,0 prosenttia (nykyisin 8,0 prosenttia), 20 vuoden jälkeen 46,5 prosenttia (nykyisin 33,0 prosenttia), ja 30 vuoden jälkeen laina olisi maksettu kokonaisuudessaan takaisin kuten nykyisinkin. Tämä lyhennysohjelma koskisi kaikkia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoja, jotka hyväksytään asetusmuutoksen voimaantulon jälkeen. Pykälän nykyinen 6 momentti siirtyisi sen uudeksi 3 momentiksi. Tämän säännöksen sisältöä ei muutettaisi, eli lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat uusienkin korkotukilainojen osalta sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

Asetuksen 9 a §:ään lisättäisiin uusi 1 momentti lainanlyhennysten kumulatiivisesta sääntelystä. Sen mukaan korkotukilainaa voisi jatkossa lainansaajan ja lainanmyöntäjän niin sopiessa lyhentää 9 §:n 1 tai 2 momentin mukaisella viisivuotiskaudella säädetystä poikkeavasti kuitenkin siten, että lainan alkuperäistä pääomaa on kyseisen viisivuotiskauden päättyessä lyhennetty sen verran kuin kuluneilta viisivuotiskausilta on yhteensä edellytetty. Jos lainansaaja olisi lyhentänyt lainaa aiempina viisivuotiskausina enemmän kuin mitä 9 §:n 1 tai 2 momentissa edellytetään, lainansaaja voisi seuraavalla viisivuotiskaudella lyhentää lainaa 9 §:ssä säädettyä vähemmän, kunhan lainaa olisi kyseisen viisivuotiskauden lopussa lyhennetty niin paljon kuin kuluneilta

viisivuotiskausilta on yhteensä edellytetty. Tällä tavoin lyhennysohjelma voisi jous-  
taa kunkin lainansaajan tilanteen mukaan ja riippuen kulloinkin vallitsevasta korko-  
tasosta ja markkinatilanteesta. Momentissa tarkoitettun menettelyn käyttäminen edel-  
lyttäisi kuitenkin aina, että sille on olemassa perusteltu syy. Lainanlyhennyksiä kos-  
kevan sääntelyn tavoitteena on taata asukkailta perittävien vuokrien tai käyttövastik-  
keiden tasainen kehitys. Kumulatiivisia lainanlyhennyksiä koskevat säännökset kos-  
kisivat sekä uusia että olemassa olevia korkotukilainoja. Siksi niistä ei voida säätää  
vain uusia korkotukilainoja koskevassa uudessa 9 §:ssä, vaan säännöksen on oltava  
erillisessä pykälässä, joka koskisi sekä ennen asetusmuutoksen voimaantuloa hyväk-  
syttyjä että sen voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja. Pykälän nykyi-  
nen 1 momentti siirtyisi sen uudeksi 2 momentiksi, mutta sen sisältöä ei muutettaisi.

Asetuksen 10 §:ään otettaisiin uutta indeksidonnaista korkotukilainaa koskevat  
säännökset. Jos kyse olisi indeksidonnaisesta rakentamis- tai hankintakorkotukilai-  
nasta, lainansaajan maksettavaksi jäävän koron ja korkotukilainan lyhennyksen sisäl-  
tämä pääomameno voisi olla ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen 3,7 pro-  
senttia lainan alkuperäisestä määrästä. Perusparannuskorkotukilainassa pääomameno  
voisi ensimmäisenä vuonna perusparannusvaiheen jälkeen olla 3,9 prosenttia lainan  
alkuperäisestä määrästä. Tämän jälkeen korkotukilainan pääomameno nousisi vuosit-  
tain määrällä, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta. Indek-  
sisidonnaisen rakentamis- ja hankintakorkotukilainan enimmäislaina-aika olisi ase-  
tuksen 7 §:n mukainen 45 vuotta.

Asetuksen 16 §:ää tarkennettaisiin siten, että rajoitusajan päättymispäivä olisi pykä-  
län mukaan ilmoitettava korkotukilainansaajalle. Viittaamalla osakeyhtiön hallituk-  
sen sijaan korkotukilainansaajaan korostettaisiin sitä, että korkotukilainansaajana ja  
rajoitustenalaisen omaisuuden omistajana voi olla muukin yhteisö kuin osakeyhtiö.  
Lisäksi pykälässä oleva maininta toimivaltaisesta kiinnitysviranomaisesta korvattai-  
siin viittauksella Maanmittauslaitokseen. Pykälän muuttaminen ei liity edellä mainit-  
tuun hallituksen esitykseen eikä muutos sisältynyt esityksen liitteenä olleeseen ase-  
tusluonnokseen, mutta muutos on kuitenkin perusteltua tehdä tässä yhteydessä.

Asetuksen 23 §:ää muutettaisiin siten, että korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen  
vuokrissa omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle perittävän koron enimmäis-  
määrä nostettaisiin uusissa korkotukilainoissa nykyisestä neljästä prosentista kuuteen  
prosenttiin. Tällä tavoin korkotukilainansaajat pystyisivät nykyistä paremmin kerää-  
mään riittävän määrän omia varoja uutta valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä asun-  
tojen tulevia perusparannustoimenpiteitä varten. Muutos ei koskisi olemassa olevia  
korkotukilainoja, joten niiden osalta lainansaajan omarahoitusosuuden enimmäiskor-  
ko säilyisi neljässä prosentissa. Myöskään lainansaajayhteisöstä sen omistajalle tu-  
loutettavissa olevan tuoton enimmäismäärää ei muutettaisi, vaan se säilyisi jatkossa-  
kin enintään neljässä prosentissa siten kuin valtioneuvoston asetuksessa arava- ja  
korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016) säädetään. Lisäksi pykälän  
sanamuotoa selkeytettäisiin siten, että siinä puhuttaisiin vuokra-asunnon tai vuokrata-  
lon taikka ne omistavan yhtiön osakkeen omistajan sijaan korkotukilainansaajasta.  
Tämä muutos olisi linjassa korkotukilaissa käytetyn terminologian kanssa.

## **Esityksen vaikutukset**

Edellä mainitussa hallituksen esityksessä on kuvattu laajasti esityksen vaikutuksia. Nämä vaikutukset pitävät sisällään myös korkotukiasetukseen ehdotetut muutokset.

## **Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

Asetusluonnos on ollut liitteenä edellä mainitussa hallituksen esityksessä. Tästä esityksestä pyydettiin lausuntoja syys-marraskuussa 2017. Lausunnoista laadittu yhteenveto (13.12.2017 dnro YM1/600/2017 ja YM007:00/2017) on nähtävillä lausuntopalvelu.fi-sivustolla sekä ympäristöministeriön verkkosivuilla. Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen muuttamattomana. Asetukseen nyt ehdotettavat muutokset vastaavat sisällöltään hallituksen esityksen liitteenä ollutta asetuseräluonnosta, mutta niihin tehty joitakin teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

## **Voimaantulo**

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovellettaisiin asetuksen voimaan tullessa voimassa ollutta 4, 8, 9, 10 ja 23 §:ää. Toisin sanoen muutokset, jotka koskevat korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamista, lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuukoron alentamista ja korkotuen maksuajan pidentämistä, uutta etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa, uuden indeksisidonnaisen korkotukilainan ehtoja sekä lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän nostamista, tulisivat sovellettavaksi vain heinäkuun alusta hyväksyttävissä uusissa korkotukilainoissa. Sen sijaan asetuksen 9 a §:n muutos eli lainanlyhennysten kumulatiivinen sääntely koskisi paitsi uusia myös olemassa olevia korkotukilainoja. Myös asetuksen 16 §:n tarkennukset koskisivat sekä uusia että olemassa olevia korkotukilainoja.