

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi aravalainojen
lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä ta-
pauksissa**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa.

Lakiehdotuksessa esitetty uusi järjestelmä täydentää nykyisiä taloudellisissa vaikeuksissa oleville aravavuokraloille ja asumisoikeustaloille tarkoitettuja valtion tukimuotoja. Ehdotetulla lailla voitaisiin nopeasti ja tehokkaasti parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellista tilannetta. Tarkoituksena on kaikkein vaikeimmassa taloudellisessa asemassa olevien

yksittäisten yhteisöjen tukeminen.

Ehdotetun lain nojalla voitaisiin muuttaa valtion asuntolainojen ehtoja määräajaksi, kun todetaan, että taloyhteisö ei pysty hoitokatteella selviytymään nykyisistä lainaehdoista. Valtiokonttori voisi pidentää laina-aikaa ja alentaa korkoa. Vuosimaksulainojen osalta koron alentamisen lisäksi voitaisiin luopua vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta määräajaksi.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2003 alkupuolella heti sen jälkeen kun laki on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokralojen nykyiset tukimuodot ovat tervehdyttämisavustus, vapaaehtoinen velkasaneeraus ja viivästyskorosta vapauttaminen. Lisäksi taloudellisten vaikeuksien ennalta ehkäisevänä keinona on vuosimaksun alentaminen. Tehokkaimmat käytettävissä olevista tukimuodoista ovat talouden tervehdyttämisavustus ja vapaaehtoinen velkasaneeraus. Mainituista tukimuodoista päättää Valtiokonttori vuokrataloyhtiön hakemuksesta. Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa Valtiokonttori on kuitenkin yhtenä velkojaosapuolena hyväksymässä velkasaneerausta.

1.1. Tervehdyttämisavustus

Taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokraloille voidaan myöntää tervehdyttä-

misavustuksia eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain (657/2000) ja vuokratalojen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (743/2000) perusteella. Asetuksessa vahvistetaan perusteet avustuksen myöntämiseksi. Avustuksia voidaan myöntää aravavuokraloille, joille on myönnetty valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen, perusparantamiseen tai peruskorjaukseen.

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevana voidaan pitää mainitun asetuksen mukaan vuokrataloa, joka ei ole kahtena edellisenä vuotena voinut kattaa vuokrilla hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja. Avustuksen myöntämisen ehtona on, että vuokratalon omistaja on huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan vuokratalon tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla.

Avustuksen myöntämisen ehtona on myös,

että talolle on tehty hyväksyttävä suunnitelma talouden tervehdyttämiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Vuokratalon omistajan tulee osallistua tervehdyttämiseen omalla panoksellaan. Omistajan sijoituksen vuokratalon tervehdyttämiseen tulee pääsääntöisesti olla yhtä suuri kuin valtion myöntämä tervehdyttämisasiavustus.

Ehtona avustuksen myöntämiselle on vielä, että vuokratalon omistaja ei peri omille varoille korkoa vähintään viitenä vuotena.

Tervehdyttämisasiavustusta myönnetään taloille, joiden voidaan olettaa avustuksen ja talon omistajan oman panostuksen avulla selviytyvän taloudellisista vaikeuksista kohtuullisessa ajassa ja saavan taloutensa tasapainoon. Jos taloudellisia vaikeuksia aiheuttaneet ongelmat näyttävät jatkuvan, ei avustusta pääsääntöisesti myönnetä. Näissä tapauksissa vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseen on käytettävissä velkasaneeraus.

1.2. Vapaaehtoinen velkasaneeraus

Valtiokonttori voi yhtenä osapuolena olla hyväksymässä taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille vapaaehtoista velkasaneerausta. Se perustuu yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) 97 §:ään, jonka mukaan julkisoikeudellisen saatavan haltijalla on oikeus muun lain estämättä suosua kyseisessä laissa tarkoitettuun velkajärjestelyyn tai sellaiseen vapaaehtoiseen velkajärjestelyyn, joka sisällöltään vastaa kyseisen lain periaatteita.

Velkasaneerauksen lähtökohtana on, että vuokrataloyhteisö saa saneerausmenettelyllä taloutensa tasapainoon. Edellytyksenä on myös, että taloutta ei saada tervehdytettyä muilla keinoilla kuten esimerkiksi tervehdyttämisasiavustuksella.

Velkasaneerauksen tarpeen arvioimiseksi selvitetään vuokratalon taloudellinen tilanne ja vaikeuksiin johtaneet syyt. Velkasaneerauksessa tehdään sopimus, joka muodostuu vuokratalon omistajan omista toimenpiteistä ja muiden velkojien vastaantulosta samassa suhteessa kuin valtion myöntämiä lainoja järjestellään uudelleen.

Vuokratalon omistajan toimenpiteenä voi olla esimerkiksi se, että omistajan tulee luopua omien varojen korosta saneerausajaksi.

Jos omistaja on antanut yhtiölle muuta kuin omien varojen kattamiseen tarkoitettua lainaa, voidaan edellyttää, että kyseisen lainan perimisestä luovutaan kokonaan tai lainan korkoa alennetaan. Lisäksi voidaan tarvita osakepääoman korottamista, omistajan antamaa avustusta tai pääomalainaa tai käyttöasetakuuta siltä varalta, että vuokratulot jäisivät alhaisemmiksi kuin mistä saneerausmenettelyssä on lähdetty.

Saneerauksessa tarvitaan myös rahalaitoslainojen ehtoihin muutoksia. Rahalaitoslainat ovat pääosin sellaisia lainoja, joista valtio on vastuussa asuntotuotantolain (247/1966) 13 a §:n perusteella, jos niitä ei saada pakko-täytäntöönpanossa perittyä.

Valtion lainojen lainaehtoihin vaikuttavina toimenpiteinä velkasaneerauksessa ovat koron alentaminen ja laina-ajan pidentäminen. Vuosimaksulainojen osalta vuosimaksujärjestelmä voidaan joutua purkamaan ja muuttamaan lainan ehdot tavanomaisiksi lyhenyksiksi ja koroiksi. Saneerauksen yhteydessä selvitetään myös tervehdyttämisasiavustuksen tarve.

1.3. Viivästyskorosta vapauttaminen

Aravalainan viivästyskorosta vapauttaminen perustuu arava-asetuksen (1587/1993) 50 §:n 2 momenttiin. Sen mukaan Valtion asuntorahaston myöntämän lainan osalta Valtiokonttori ja kunnan myöntämän lainan osalta kunta voi erityisestä syystä myöntää lainansaajalle helpotuksia viivästyskoron suorittamisesta.

Jos vuokrataloyhteisöllä on tilapäisiä ongelmia, joista on seurannut aravalainan maksuviivästyksiä, voi vapauttaminen viivästyskorosta tulla kyseeseen. Jos maksuviivästyksiä aiheuttavat ongelmat ovat tilapäisiä, voidaan sopia lainarästien maksuaikataulusta. Jos maksuaikataulu toteutuu ja lainarästit on hoidettu, Valtiokonttori voi antaa vapautuksen syntyneistä viivästyskoroista.

Lainansaajan on hakiessaan vapautusta tehtävä suunnitelma siitä, miten se vastaisuudessa voi välttää taloudelliset vaikeudet.

Vapautus viivästyskorosta on kertaluontoinen toimenpide. Se liittyy lähes aina vapaaehtoiseen velkasaneeraukseen.

1.4. Vuosimaksun alentaminen

Vuosimaksun alentaminen perustuu arava-asetuksen (muutokset 403/1998 ja 595/2000) 34 §:ään sekä vuokratalolainojen lainahtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 5 §:ään. Vuosimaksun alentamisen edellytyksenä on, että vuokra ylittää asumistuessa hyväksyttävän enimmäisvuokratason. Vuosimaksua voidaan alentaa enintään niin paljon, että asumistuen enimmäisvuokrataso saavutetaan, kuitenkin pääsääntöisesti enintään puoleen vuosimaksun määrästä. Lainaaika ei saa alentamisen seurauksena pidentyä yli 45 vuoden enimmäislaina-ajan.

Vuosimaksun alentaminen edellyttää lisäksi, että vuokratalon omistaja on sulauttanut omistamansa vuokratalot yhdeksi yhtiöksi tai perustellusta syystä muiksi tarkoituksenmukaisiksi yksiköiksi. Omistajan tulee myös tasata talojen vuokrat tai ryhtyä muihin toimenpiteisiin, joiden avulla vuokrataso voidaan kohtuullistaa.

Vuokratalot, jotka eivät kuulu vuosimaksujärjestelmään, voivat vuokratalolainojen lainahtojen muuttamisesta annetussa laissa säädetyin edellytyksin siirtyä hakemuksesta siihen. Siirtymisen yhteydessä vuosimaksua alennetaan edellä olevien periaatteiden mukaisesti, jos vuokra ylittää asumistuessa hyväksyttävän enimmäisvuokratason. Omistajan toimenpiteitä ei kuitenkaan edellytetä tässä tilanteessa.

Vuosimaksun alentamisella voidaan vaihtaa vuokratalojen taloudellisiin vaikeuksiin ennalta ehkäisevästi.

1.5. Nykytilan arviointi

Valtion vuokrataloille myöntämien lainojen erääntyneiden maksamattomien korkojen ja lyhennysten määrät kasvoivat vuoden 2000 lopusta vuoden 2001 loppuun noin 9 prosenttia eli noin 300 000 euroa. Maksuviiveet muodostuivat lähes yksinomaan korkoviiveistä, joiden kasvu oli noin 38 prosenttia eli noin 650 000 euroa. Maksuviiveiden muutos on jatkunut saman suuntaisena myös tänä vuonna.

Korkoviiveiden kasvu kohdistuu 1980-luvulla ja 1990-luvulla myönnettyihin arava-vuokratalojen rakentamislainoihin sekä

1990-luvulla myönnettyihin perusparannuslainoihin. 1990-luvulla myönnetyt lainat ovat pääsääntöisesti vuosimaksulainoja, joista maksetaan vasta korkoa, ja lainojen pääomat ovat jo alun perinkin suuret.

Joissakin tapauksissa vuokratalojen käyvät arvot voivat olla alhaisempia kuin jäljellä oleva lainapääoma. Myös vuokrataso voi olla niin alhainen, ettei lainavelvoitteita kyetä hoitamaan, vaikkei tyhjiä asuntoja olisikaan.

Tyhjiä asuntoja oli noin 4 200 vuoden 2001 lopussa. Niiden määrä on myös lisääntymässä. Vähenevän väestön alueilla vapautuu lisäksi omistusasuntoja, joita kyetään vuokraamaan edullisemmin kuin aravavuokra-asuntoja.

Myös asumisoikeustaloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet ovat lisääntymässä. Toistaiseksi kuitenkin vain muutamalla asumisoikeustaloyhteisöllä on ilmennyt suuria taloudellisia vaikeuksia.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet voivat erityisesti suurten asuntojen osalta olla korkeita. Tämä saattaa aiheuttaa asumisoikeusasuntojen tyhjänä oloa, mikä ennakoii lisääntyviä taloudellisia vaikeuksia.

Nykyisistä tukimuodoista tervehdyttämisavustus on tarkoitettu tilanteeseen, jossa talolla on tilapäisiä vaikeuksia, joista on aiheutunut alijäämää. Jos vaikeuksien syy on pääosin poistunut, katetaan alijäämä avustuksella ja omistajan vastaantulolla.

Jos tervehdyttämisavustus ei riitä ongelmien hoitamiseen, on käytettävissä vapaaehtoinen velkasaneeraus. Saneeraustilanteessakin tarvitaan usein avustus osana talouden tervehdyttämistoimia. Saneeraus on useimmissa vaikeissakin tapauksissa tehokas ja toimiva keino, mutta samalla liian hidaskas sen vaatiman suuren työmäärän johdosta. Tämän vuoksi saneerauksella ei ole mahdollista hoitaa suurta määrää ongelmatapauksia. Saneerauksen hyväksymiseen kuluva pitkä aika lisää myös taloudellisia vaikeuksia. Tähän mennessä Valtiokonttori on hyväksynyt keskimäärin yhdeksän vapaaehtoista velkasaneerausta vuodessa.

Lisäksi eduskunnalle on 17 päivänä syyskuuta 2002 annettu hallituksen esitys arava-vuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (HE 154/2002

vp). Esityksessä ehdotetaan, että purettaessa väestöltään vähenevällä alueella oleva vuokratalo, joka on joutunut huomattaviin taloudellisiin vaikeuksiin asuntojen pitkäaikaisen ja pysyväksi arvioitun tyhjillään olon vuoksi, 50 prosenttia valtion asuntolainan pääomasta voisi jäädä valtion tappioksi. Talon purkaminen ja siihen liittyvä osittainen akordi ovat viimesijaiset toimenpiteet vuokratalo-yhteisön talouden tervehtyttämiseen.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Hallituksen talouspoliittisen ministerivaliokunnan 12 päivänä maaliskuuta 2002 tekemässä periaatepäätöksessä edellytettiin selvittäväksi, kuinka taloudellisissa vaikeuksissa olevien ja vaikeuksien uhkaamien lainansaajien aravalainaehtoja voitaisiin muuttaa saneerausmenettelyä nopeammalla ja keveämmällä tavalla. Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä tulisi olla omistajan omat toimenpiteet taloutensa tervehtyttämiseksi.

Esityksessä ehdotetaan järjestelmää, jolla voitaisiin puuttua vapaaehtoista velkasaneerausta keveämmin keinoin ja nopeammin taloudellisiin ongelmiin, joissa nykyinen tervehtyttämisavustus ei ole riittävä. Jos lainojen nykyiset lainaehtojen mukaiset lyhennysohjelmat kerryttävät uutta alijäämää, avustuksella yksin ei pystytä ratkaisemaan ongelmia. Tässä esityksessä ehdotetaankin tällaisiin tilanteisiin järjestelmää, jossa määräajaksi voitaisiin muuttaa joustavasti ja nopeasti aravalainojen ehtoja.

Aravalainojen lainaehtojen muuttamisen tarkoituksena olisi parantaa yhteisön taloudellista tilannetta ja varmistaa yhteisön elinkelpoisuus. Tarkoituksena olisi siten vain kaikkein vaikeimmassa taloudellisessa asemassa olevien yksittäisten yhteisöjen tukeminen. Järjestelmä olisi lisäksi tarpeen aravuvuokratappioiden ja niistä valtiolle aiheutuvien luottotappioiden minimoimiseksi sekä valtion saatavien turvaamiseksi.

Lainaehtojen muuttamisen yhteydessä ei edellytettäisi luottolaitosten myöntämien ensisijaislainojen ehtojen muutoksia, koska esityksen tarkoituksena on saneerausmenettelyä keveämmin tavoin parantaa yhteisön talou-

dellista tilannetta. Luottolaitoksia on vaikea saada muuttamaan lainaehtoja, koska valtio on mainituista lainoista viime kädessä vastuussa asuntotuotantolain 13 a §:n nojalla.

Uudessa järjestelmässä huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravuvuokratalo-yhteisöjen ja asumisoikeustalo-yhteisöjen aravalainojen ehtoja voitaisiin järjestellä määräajaksi uudelleen, kun Valtiokonttori toteaa, että yhteisön tilinpäätöksen mukainen hoitokate ei riittäisi nykyisillä lainaehtoilla velkojen hoitamiseen.

Edellytyksenä lainaehtojen muuttamiselle olisi, että yhteisöllä olisi alijäämiä kahdelta edelliseltä vuodelta ja että alijäämiä aiheuttavat syyt olisivat hyväksyttäviä. Lisäksi taloudellisten vaikeuksien arvioitaisiin jatkuvan ilman lainaehtojen muuttamista.

Alijäämiä aiheuttavana hyväksyttävänä syynä voitaisiin pitää asuntojen jäämistä tyhjiksi. Alijäämiä voi syntyä myös silloin, jos hyväksyttävät pääoma- ja hoitomenot ovat korkeat ja voidaan osoittaa, että omakustannusvuokra tai -käyttövastike on alueen vuokratasoa korkeampi. Tällöin perityt vuokrat tai käyttövastikkeet eivät riitä menojen kattamiseen ja vuokrien tai käyttövastikkeiden korottaminen johtaisi yhä enenevässä määrin asuntojen tyhjenemiseen.

Lainaehtoja muutettaessa kiinteäehtoisten aravalainojen lyhennykset jaksotettaisiin uudella tavalla pidentämällä laina-aikaa enintään kymmenellä vuodelta. Jos laina-ajan pidentäminen ei riittäisi, alennettaisiin lisäksi maksettavaa korkoa määräajaksi.

Vuosimaksulainoissa vuosimaksun vuosittaisesta tarkistuksesta voitaisiin luopua määräajaksi, enintään kymmeneksi vuodeksi. Myös korkoa alennettaisiin. Sitä alennettaisiin vuosimaksua alemmaksi, jotta lainan pääomaa olisi mahdollista lyhentää.

Taloyhteisön omistajalta vaadittaisiin myös omia toimenpiteitä. Niitä olisivat omien varojen korosta luopuminen määräajaksi ja tervehtyttämissuunnitelman tekeminen siitä, miten talo saataisiin jälleen elinkelpoiseksi.

Lainaehtojen muuttamisessa olisi samat edellytykset kuin on tervehtyttämisavustuksessa. Siten niitä molempia voitaisiin käyttää samanaikaisesti. Silloin kun alijäämiä aiheuttavat syyt näyttäisivät jatkuvan edelleen, voitaisiin yhteisölle myöntää sekä tervehtyttä-

misavustusta että muuttaa aravalainojen lainaehdoja. Tervehdyttämisavustuksella katettaisiin jo syntyneitä alijäämiä ja lainojen ehtojen muuttamisella voitaisiin varmistaa se, että yhteisön hoitokatteella kyettäisiin jatkossa hoitamaan lainojen korko- ja lyhennyskustannukset ja että uusia alijäämiä ei enää kertyisi.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Lainaehtojen muuttamistarvetta voidaan arvioida tervehdyttämisavustusta saaneiden lainansaajien perusteella. Avustusta on myönnetty vuosittain vajaalle 50 lainansaajalle. Rungas puolet niistä on tapauksia, joissa lainaehdojen muuttaminen olisi tarpeen. Lainaehdojen muuttamista arvioidaan siten hakevan ensimmäisenä vuotena noin 30 lainansaajaa.

On arvioitavissa, että järjestelmän tarve tulee kasvamaan lähivuosina. Tarpeen kasvamiseen vaikuttaa 1980-luvun lopulla myönnettyjen aravalainojen takapainotteiset lyhennykset. Tarvetta lisää myös 1990-luvulla myönnettyjen aravalainojen vuosimaksun nousu erityisesti niissä taloissa, jotka sijaitsevat alueilla, joilla vuokrataso on nykyisin alhaisempi kuin asumistuessa hyväksyttävät enimmäisasumismenot.

Valtiontaloudellisia vaikutuksia on arvioitu sekä kiinteäehtoisten että vuosimaksulainojen lainaehdojen muutosten osalta. Arvio perustuu siihen, että kiinteäehtoisen lainan lyhennykset jaksotettaisiin uudelleen pidentämällä laina-aikaa kymmenellä vuodella ja korko alennettaisiin 2 prosenttiin. Vuosimaksulainan vuosittaisesta tarkistuksesta luovutettaisiin viideksi vuodeksi ja korko alennettaisiin 2 prosenttiin kymmenen vuoden ajaksi.

Aravalainaehdojen muutoksista arvioidaan kiinteäehtoisten lainojen osuuden olevan kolmannes ja vuosimaksulainojen osuuden kaksi kolmannesta.

Jos 30 lainan ehdot muutetaan edellä kuvatulla tavalla, pienenisivät vuonna 2003 korko- ja lyhennystulot yhteensä noin 0,2 miljoonalla eurolla. Koko jäljellä olevalta laina-

ajalta edellä mainittujen lainojen osalta korko- ja lyhennystulot pienenisivät muutetuilla lainaehdoilla noin 11 miljoonaa euroa vuoden 2002 rahassa laskettuna. Jos lainaehdoja muutettaisiin vähemmän kuin edellä kuvatulla tavalla, olisivat myös valtiontaloudelliset vaikutukset pienemmät.

Muutetuilla lainaehdoilla tukiaste lainan loppuajalta kiinteäehtoiselle aravalainalle olisi 15,4 prosenttia ja vuosimaksulainalle 13 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Tukiaste koron alentamisjakson ajalta kiinteäehtoiselle lainalle olisi 17,7 prosenttia ja vuosimaksulainalle 17,1 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Tukiastetta laskettaessa valtion varainhankinnan diskonttokorkona on käytetty 4,5 prosenttia.

Vaikutus lainansaajien asemaan

Lainaehdojen muuttamisella olisi mahdollista parantaa lainansaajan taloutta ja varmistaa, ettei uusia alijäämiä kertyisi. Omakustanusperiaatteen mukainen vuokra ja käyttövastike vastaisivat nykyistä paremmin alueen yleistä vuokratasoa. Siten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen jääminen tyhjiksi korkean vuokran tai käyttövastikkeen vuoksi vähenisi.

Vaikutus asukkaiden asemaan

Asukkaiden maksamat vuokrat ja käyttövastikkeet pysyisivät nykyistä paremmin alueen yleisen vuokratason mukaisina, kun taloyhteisön talous olisi nykyistä terveemmällä pohjalla.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Lainaehdojen muuttamisesta päättäisi Valtiokonttori. Esitetty lainsäädäntö asettaisi Valtiokonttorille jonkin verran uusia tehtäviä. Tehtävien lisääntyminen ei aiheuttaisi tarvetta lisätä henkilöstöresursseja.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriön ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Valmistelun yhteydessä on kuultu valtiovarainministeriö-

tä, Valtion asuntorahastoa ja Suomen Kuntaliittoa.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on 17 päivänä syyskuuta 2002 annettu esitys aravavuokra-asuntojen ja

aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (HE 154/2002 vp). Esityksessä ehdotetaan lain nimike muutettavaksi aravarajoituslaiksi. Jos kyseinen esitys hyväksytään, on nimikkeen muutos otettava huomioon tätä esitystä käsiteltäessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Lain soveltamisala.* Lakia sovellettaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille aravavuokra-asunnoille ja -taloille myönnettyjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin. Edellytyksenä lainaehdojen muuttamiselle kuitenkin olisi, että lainoitettavat asunnot ja talot ovat alkupe- räisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Lakia ei siten sovellettaisi kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisten aravavuokra-asuntojen ja -talojen lainaehtoihin, koska suurimmassa osassa taloista lainat on jo maksettu takaisin.

Lakia ehdotetaan sovellettavaksi kiinteäehtoihin aravalainoihin, vuosimaksulainoihin ja lainaehdoiltaan vuosimaksulainoiksi muutettuihin lainoihin. Lainaehdojen muuttamismenettely koskisi rakentamista varten myönnettyjen lainojen lisäksi peruskorjauslainoja, perusparannuslainoja sekä niin sanottuja yhdistettyjä lainoja. Tällaisia lainoja on myönnetty asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista annetun lain (224/1949), asutuskeskusten asuntorakennustuotannon tukemisesta valtion varoilla annetun lain (226/1949), vuoden 1953 asuntotuotantolain (448/1953), vuoden 1966 asuntotuotantolain (247/1966), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) ja aravalain (1189/1993) nojalla.

Aravavuokratalojen taloudellisten vaikeuksien ohella myös asumisoikeustalojen taloudelliset vaikeudet ovat lisääntyneet. Tämän vuoksi lakia ehdotetaan sovellettavaksi myös eräisiin asumisoikeusasunnoista annetun lain

(650/1990) 1 §:n 1 momentin mukaisiin asumisoikeustalojen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin. Soveltamisedellytyksenä olisi, että lainat on myönnetty vuoden 1966 asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan tai aravalain 21 §:n nojalla.

Valtion vuotta 2003 koskevan talousarvioesityksen mukaisesti eräistä Valtion asuntorahaston varoista maksettavista avustuksista annettua lakia (657/2000) on ehdotettu muutettavaksi eduskunnalle 17 päivänä syyskuuta 2002 annetussa hallituksen esityksessä (HE 153/2002 vp) siten, että tervehdyttämisavustusta voitaisiin myöntää vuokratalojen lisäksi myös taloudellisissa vaikeuksissa oleville asumisoikeustaloille. Tervehdyttämisavustusta ja lainaehdojen muuttamista voitaisiin tällöin käyttää toisiaan täydentävästi.

2 §. *Lain tarkoitus.* Lailla pyrittäisiin parantamaan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellista tilaa. Tarkoitus olisi tukea taloyhteisöjä, joiden voidaan määräaikaisen tuen avulla arvioida selviytyvän vaikeuksistaan ja saavan taloutensa tasapainoon. Tuella voitaisiin vähentää valtion myöntämien lainojen maksamatta jäämisen riskiä.

3 §. *Määritelmät.* Taloyhteisön katsottaisiin olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jollei aravavuokrataloyhteisö vuokrilla tai asumisoikeustaloyhteisö käyttö- vastikkeilla ole kyennyt kahteen vuoteen kattamaan hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja.

Kiinteäehtoisella lainalla tarkoitettaisiin ennen aravalain säätämistä voimassa olleiden lakien nojalla myönnettyä valtion asuntolai-

naa, jonka laina-aika on kiinteä ja jonka korkoa voidaan muuttaa valtioneuvoston asetuksella.

Vuosimaksulaina olisi vuosimaksujärjestelmään kuuluva vuoden 1966 asuntotuotantolain, jota on muutettu lailla 1185/1990 tai aravalain nojalla myönnetty laina, jonka korko ja lyhennykset maksetaan vuoden 1990 alusta lähtien vuosimaksusta.

Ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla tarkoitettaisiin lainaa, joka lainansaajan hakemuksesta on muutettu ehdoiltaan vuosimaksulainan kaltaiseksi. Vuokratalojen laina-ehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 1 §:n mukaan tällainen muutos voidaan eräin poikkeuksin tehdä vuoden 1966 asuntotuotantolain nojalla loka-kuun 1 päivänä 1971 tai sen jälkeen vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin lainoihin.

4 §. *Edellytykset laina-ehtojen muuttamiselle.* Pykälässä säädettäisiin laina-ehtojen muuttamista koskevista taloudellisista edellytyksistä. Laina-ehtojen muuttaminen edellyttäisi, että taloyhteisö on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa ja että sen alijäämät ovat aiheutuneet hyväksyttävästä syystä.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan hyväksyttävänä syynä pidettäisiin talon asuntojen tyhjinä olemista. Tätä esiintyy etenkin seuduilla, joiden väestö vähenee tai väestörakenne muuttuu.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan hyväksyttävä syy olisi aravavuokra-asutuksen ja aravavuokratilojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 7 §:n mukaisen vuokran tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaisen käyttövastikkeen korkeus alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna. Omakustannusperiaatteen mukaisesti laskettu vuokra tai käyttövastike saattaa olla yleistä vuokratasoa korkeampi etenkin pienehköillä paikkakunnilla, joiden vuokrataso on matala. Jos laina-ehtojen muuttamista haetaan tällä perusteella, edellyttäisiin näyttöä siitä, että omakustannusperiaatteen mukaisen vuokran tai käyttövastikkeen periminen lisäisi asuntojen tyhjinä oloa.

Pykälän 1 momentin 3 kohdassa mainittuna muuna erittäin painavana omistajasta riippumattomana syynä voitaisiin pitää esimerkiksi maksamatta jääneitä vuokria, joita ei ole saa-

tu takaisin perintätoimenpiteistä huolimatta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäedellytykseksi laina-ehtojen muuttamiselle, että taloyhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuisivat ilman laina-ehtojen muuttamista. Taloudellisen tilanteen tulisi kuitenkin olla sellainen, että taloyhteisöstä saadaan elinkelpoinen laina-ehtoja muuttamalla.

Selvitettäessä tarvetta laina-ehtojen muuttamiseen tutkittaisiin yksittäisen lainansaajayhteisön tilanteen lisäksi myös talojen sijaintikunnan asuntomarkkinatilanne yhteistyössä kunnan kanssa. Talokohtaisesti tarkasteltaisiin asuntojen käyttöastetta.

Alueen asuntomarkkinoiden arvioimisessa Valtiokonttori käyttää luottoriskimallia, jossa otetaan huomioon tyhjiä asuntojen määrä kunnassa, seutukunnan btw-indikaattori ja kunnan kaikkien aravalainansaajien riskiluokitus. Btv-indikaattori perustuu Tilastokeskuksen keräämään tietoon. Mallilla verrataan 85 seutukunnan bruttokansantuotteen muutosta, väestökehitystä ja työpaikkakehitystä koko maan keskiarvoihin. Lainansaajien osalta seurataan aravalainojen maksuviveitä, myönnettyjä avustuksia, vapaaehtoisia velkasaneerauksia ja syntyneitä luottotappioita viimeisen viiden vuoden ajalta.

5 §. *Laina-ehtojen muutokset.* Pykälä sisältäisi säännökset siitä, millä tavoin laina-ehtoja voitaisiin muuttaa. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voitaisiin tässä laissa mainituin edellytyksin pidentää enintään kymmenellä vuodella. Lainan pidentämisen lisäksi kiinteäehtoisen lainan korkoa voitaisiin tarvittaessa alentaa enintään kymmeneksi vuodeksi.

Kiinteäehtoiseen lainaan voitaisiin käyttää laina-ajan pidentämistä ja koron alentamista joko molempia yhdessä tai laina-ajan pidentämistä yksin. Lainan pidentäminen olisi ensisijainen toimenpide. Lainan pidentämisen ja koron alentamisen aika voisivat olla tarvittaessa eri pituiset.

Kiinteäehtoiseen lainaan laina-aikaa pidentäessä lyhennykset jaksotettaisiin uudelleen lainan koko loppuajaksi, jolloin pääomakustannukset tasoittuisivat erityisesti alkuperäisen laina-ajan loppupuolella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuo-

tuisesta tarkistamisesta voitaisiin luopua enintään kymmeneksi vuodeksi. Vuosimaksukorkoa voitaisiin alentaa enintään kymmeneksi vuodeksi, joksi ajaksi se samalla muutettaisiin kiinteäksi koroksi.

Vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta luopumiseen liittyisi pääsääntöisesti koron alentaminen. Vuosimaksun jäädyttämisen ja koron alentamisen aika voisivat olla tarvittaessa eri pituiset.

Vuosimaksulainassa koron alentaminen ei alenna pääomamenoja heti, koska perittävät pääomamenot määräytyvät vuosimaksun mukaan. Vuosimaksun jäädyttäminen ei myöskään alenna sen hetkisiä pääomamenoja vaan pysyttää niiden määrän ennallaan toimenpiteen vaikutusaikana ja hillitsee siten vuokran korotustarvetta. Vuosimaksun jäädyttämisen ja koron alentamisen merkitys olisi siinä, että lainaa voitaisiin alkaa lyhentää nykyistä aikaisemmin ja pääoma alkaisi pienentyä. Siten suurehkojen korjausten tullessa tulevana vuosina ajankohtaiseksi olisi mahdollista kattaa korjauskustannuksia uudella lainalla.

Toimenpiteiden määrä ja suuruus — käytetäänkö niitä yksin vai yhdessä, paljonko laina-aikaa pidennetään, paljonko korkoa alennetaan ja kuinka pitkäksi aikaa vuosimaksun tarkistamisesta luovutaan — riippuisi kaikissa lainatyypeissä pääsääntöisesti talon tuloslaskelman mukaisesta hoitokatteesta. Hoitokate on summa, joka talolle jää käytettäväksi, kun vuokratuloista on vähennetty kiinteistön hoitokustannukset.

Hoitokatetta laskettaessa lainan maksut mitoitettaisiin laina-ajan pidentämisen, koron alentamisen ja vuosimaksun tarkistamisesta luopumisen avulla siten, ettei uusia alijäämiä enää syntyisi. Vuokra pyrittäisiin määrittelemään paikkakunnan käyvän tason mukaisesti siten, että asuntojen käyttöaste saataisiin mahdollisimman korkeaksi.

Hoitokatelaskelma tehtäisiin tilinpäätöstiöiden perusteella kahdelta edelliseltä alijäämäiseltä vuodelta ja PTS-suunnitelman perusteella toimenpiteiden koko vaikutusajalta.

Jotta laina-aika ei estäisi välttämättömiä toimenpiteitä, pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että aravalainsäädännön mukainen 45 vuoden enimmäislaina-aika voitaisiin ylittää tässä pykälässä tarkoitettujen toimenpiteiden

seurauksena. Tämä olisi välttämätöntä, jotta alkuperäisistä lainaehdoista johtuvat erittäin takapainoiset lyhennykset voitaisiin jaksottaa uudella tavalla.

6 §. *Koron suuruus.* Kaikissa lainatyypeissä vuotuiseksi koron määräksi alentamisen jälkeen tulisi vähintään kaksi prosenttia. Alennetun koron määrä riippuisi taloyhteisön taloudellisen tilanteen edellyttämistä toimenpiteistä.

Kiinteäehtoisten aravalainojen korko on tällä hetkellä enintään 5,5 prosenttia ja perusparannuslainojen korko enintään 6,0 prosenttia. Vuosimaksulainojen korko vaihtelee ikäluokasta riippuen vuokratuloissa 2,5—7,0 prosenttiin ja asumisoikeustalolainoissa 4,0—7,0 prosenttiin.

Kun koron alentamisjakso on päättynyt, korkoa perittäisiin sen suuruisena kuin korko olisi lainaehdojen mukaan, jos korkoa ei olisi alennettu tämän lain perusteella.

7 §. *Vuosimaksun määräytyminen.* Pykälässä säädettäisiin, että 5 §:n mukaisen, enintään kymmenen vuoden pituisen, vuosimaksun jäädyttämisjakson päätyttyä vuosimaksua tarkistettaisiin normaalisti eli samoin perustein kuin muissakin vastaavissa vuosimaksulainoissa tai ehdoiltaan vuosimaksulainoiksi muutetuissa lainoissa. Ensimmäinen tarkistus tehtäisiin siltä tasolta, jolla vuosimaksu jakson päättyessä on.

8 §. *Omistajalta edellytettävät toimenpiteet.* Jotta päätös lainaehdojen muuttamisesta voitaisiin tehdä, olisi omistajan täytettävä pykälässä säädetyt edellytykset. Omistajan tulisi huolehtia pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi. Omistajan tulisi laatia yhdessä Valtiokonttorin kanssa talolle tervehdyttämissuunnitelma siitä, miten talo saataisiin jälleen elinkelpoiseksi. Tervehdyttämissuunnitelmassa edellytetään omistajan taloudellista vastaantuloa.

Omistajan olisi myös luovuttava perimästä korkoa omille varoilleen sinä aikana, joksi lainaehdoja muutetaan. Omien varojen korkoa ei myöskään saisi sisällyttää vuokriin tänä aikana.

Valtiokonttori voisi lainaehdoja muuttaessaan päättää myös muista ehdoista, jotka liittyvät omistajan taloudellisen kokonaistilan-

teen edellyttämiin toimenpiteisiin.

9 §. *Hakeminen.* Valtiokonttori päättäisi talon omistajan hakemuksesta lainaehtojen muuttamisesta.

Valtiokonttori voisi antaa tarkempia ohjeita hakumenettelystä, esimerkiksi hakuajasta, ja hakemukseen liitettävistä selvityksistä. Tarkoituksena olisi turvata riittävän yhdenmukainen hakumenettely.

10 §. *Valvonta.* Lain tarkoituksen toteutumiseksi sekä mahdollisten väärinkäytösten ehkäisemiseksi ja selvittämiseksi Valtiokonttori valvoisi, että omistaja täyttää 8 §:ssä säädetty edellytykset myös sen jälkeen, kun päätös lainaehtojen muuttamisesta on tehty.

Valvonnan toteuttamiseksi Valtiokonttorilla olisi oikeus saada hakijalta valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja tiedot. Näitä ovat mm. vuokra- tai asumisoikeustalon taloudellista tilaa koskevat laskelmat ja selvitykset. Tällä pykälällä ei rajoitettaisi viranomaisille muissa säännöksissä annettuja valvonta- ja tarkastusoikeuksia.

11 §. *Sanktiot.* Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, hallinto-oikeus voisi määrätä omistajan maksamaan korvauksen Valtiokonttorin vaatimuksesta. Korvaus olisi kuitenkin kalenterikuukaudelta enintään puoli prosenttia rakennuskustannusindeksillä korjattua talon tai asunnon hankinta-arvosta. Korvaus voitaisiin määrätä enintään kahdelta vuodelta. Korvauksen määrään ja korvausajan pituuteen vaikuttaisi muun muassa omistajan rikkomuksen laatu ja vakavuus. Pykälän 2 momentin mukaan korvausta voitaisiin sitä määrättäessä alentaa, jos se muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi omistajan kannalta.

Korvausta määritettäessä selvitetäisiin talon hankinta-arvo ja rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottamiseksi talon valmistumisajankohdan luovutushintakerroin ja laskenta-ajankohdan kerroin. Hankinta-arvo tarkistettaisiin kerrointen suhteella ja korvaus laskettaisiin talon näin saadun nykyarvon pohjalta.

Pykälän 3 momentin mukaan korvausta ei kuitenkaan määrättäisi, jos syy sen määräämiseen poistuu. Omistaja välttyisi suorittamasta korvausta, jos omistaja oikaisisi toimintansa 8 §:n mukaiseksi kuuden kuukauden kuluessa saatuaan Valtiokonttorilta tiedon asiasta. Jos oikaisua ei tapahdu, Valtio-

konttori voisi tehdä hallinto-oikeudelle esityksen korvauksen määräämiseksi.

12 §. *Muutoksenhaku.* Muutoksenhakumenettely on tarkoituksenmukaista pitää yhtenäisenä niiden linjausten kanssa, joiden perusteella asuntolainoitukseen liittyvää muutoksenhakua koskevaa lainsäädäntöä yhtenäistettiin laeilla 269/1999—277/1999. Siten Valtiokonttorilta voisi hakea oikaisua sen tekemään päätökseen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäytölaissa (586/1996) säädetään.

13 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Tiedoksiantosta hallintoasioissa annetun lain (232/1966) 1 ja 8 §:n mukaan erityistiedoksianto on toimitettava postin välityksellä saantitodistusmenettelyä käyttäen tai haastetiedoksiannolla, jos esimerkiksi muutoksenhaku-aika alkaa kulua päätöksen tiedoksisaannista. Lailla voidaan kuitenkin poiketa kyseisestä menettelystä. Lakiehdotuksen mukaan päätös voitaisiin lähettää asianosaiselle postitse saantitodistusmenettelyä käyttämättä kuten muussakin asuntolainsäädännössä.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Tarkemmat säännökset voitaisiin 14 §:n mukaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

3. Voimaantulo

Lain ehdotetaan 15 §:n mukaan tulevan voimaan vuoden 2003 alkupuolella heti sen jälkeen, kun laki on hyväksytty ja vahvistettu, jotta uusi järjestelmä saataisiin nopeasti käyttöön.

4. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvä lakiehdotus ehdotetaan käsiteltäväksi tavallisena lakina.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 2 §:n 1 momentissa tarkoitettujen, lainaehtoja muutettaessa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten aravavuokratulo-yhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaeh-
toihin, jollei aravavuokra-asunto tai arava-
vuokratulo ole kyseisen lain 3 §:n mukaisten
kymmenen vuoden jatkorajoitusten alainen.

Lakia sovelletaan myös asumisoikeusasun-
noista annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 mo-
mentin mukaisten asumisoikeustaloyhteisö-
jen asunto- ja aravalainojen lainaeh-
toihin, jos lainat on myönnetty asuntotuotantolain
(247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan
(651/1990) tai aravalain (1189/1993) 21 §:n
nojalla.

2 §

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokratulo-yhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa määräaikaisella taloudellisella tuella.

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) huomattavissa taloudellisissa vaikeuk-
sissa olevalla aravavuokratulo-yhteisöllä tai
asumisoikeustaloyhteisöllä aravavuokratulo-

yhteisöä tai asumisoikeustaloyhteisöä, joka ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa hyväksyttävii vuotuisia pääoma- ja hoito-
menoja vuokrilla tai käyttövastikkeilla;

2) kiinteäehtoisella lainalla lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään lai-
na-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annetta-
valla valtioneuvoston asetuksella;

3) vuosimaksulainalla lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain 11 a §:ssä (1185/1990) 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 vuokra-
talolainojen lainaehtojen muuttamisesta an-
netun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaeh-
toja voidaan muuttaa, jos huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa ole-
van aravavuokratulo-yhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön alijäämät ovat aiheutuneet:

1) taloyhteisön asuntojen tyhjinä olemises-
tä;

2) aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulo-
jen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunas-
tamisesta annetun lain 7 §:n mukaisen vuok-
ran tai asumisoikeusasunnoista annetun lain
16 §:n mukaisen käyttövastikkeen korkeu-
desta alueen yleiseen vuokratasoon verrattu-
na; tai

3) muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä.

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

5 §

Lainaehtojen muutokset

Kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voidaan pidentää enintään kymmenellä vuodella ja korkoa alentaa enintään kymmeneksi vuodeksi.

Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi enintään kymmeneksi vuodeksi.

Lainaehtoja voidaan muuttaa siten, että kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy.

6 §

Koron suuruus

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

Alentamisen päätyttyä korkoa peritään tasolta, jolla se olisi, jos korkoa ei olisi alennettu tämän lain mukaisesti.

7 §

Vuosimaksun määräytyminen

Kun 5 §:n mukainen vuosimaksun tarkistamisesta luopuminen päättyy, vuosimaksua tarkistetaan tasolta, jolla se toimenpiteen päätyttyä on, siten kuin asuntotuotantolain 11 d §:ssä (1185/1990), aravalain 18 §:n 2 momentissa ja vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentissa säädetään.

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokraloyhteisön 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.

9 §

Hakeminen

Valtiokonttori päättää hakemuksesta lainaehtojen muuttamisesta.

Valtiokonttori voi antaa tarkemmat ohjeet hakumenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä.

10 §

Valvonta

Valtiokonttori valvoo 8 §:ssä säädettyjen edellytysten toteutumista.

Valtiokonttorilla on oikeus saada hakijalta valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat ja tiedot.

11 §

Sanktiot

Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, hallinto-oikeus Valtiokonttorin vaatimuksesta voi velvoittaa omistajan suorittamaan enintään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta niiden talojen tai asuntojen rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkiste-

tusta hankinta-arvosta, joiden lainaehtoihin tämän lain tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat. Korvaus voidaan määrätä kuitenkin enintään kahdelta vuodelta. Valtiokonttori tulouttaa korvauksen Valtion asuntorahastoon.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

Jos syy korvauksen määräämiseen poistuu kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Valtiokonttori on ilmoittanut 8 §:n vastaisesta toiminnasta omistajalle, ei 1 momentissa tarkoitettua korvausta voida määrätä.

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtiokonttorille. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

13 §

Päätöksen tiedoksianto

Tämän lain mukainen päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisaannin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla osoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi.

Muutoin noudatetaan, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa säädetään.

14 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*