

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä

## ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on toisaalta alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten asuntotuotantolain nojalla vuosina 1979—1981 sekä ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen asuntolainojen korkoja. Toisaalta esityksen tarkoituksena on yksinkertaistaa nykyistä vuokratiloille myönnettyjen asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmää. Muutoksilla pyritään siihen, että aravavuokratilojen pääomakustannukset pysyisivät kohtuullisella tasolla ja että

myös pääomakustannusten vuotuinen nousu olisi kohtuullinen.

Ehdotettu laki on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä joulukuuta 1985. Lain nojalla annettavalla valtioneuvoston päätöksellä voitaisiin alentaa asuntolainojen korkoja 1 päivästä huhtikuuta 1986 alkaen. Uudet säännökset ja määräykset on tarkoitettu olemaan voimassa vuoden 1987 maaliskuun loppuun.

Esitys liittyy vuoden 1986 tulo- ja menoarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

#### 1.1. Asuntolainojen korot

Asuntotuotantolain (247/66) mukaan vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen, niin sanotun vanhan järjestelmän mukaisten lainojen korko on laina-ajan ensimmäisenä viisivuotiskautena yksi prosentti ja sen jälkeen kolme prosenttia vuodessa. Käytännössä sovellettava korko kuitenkin poikkeaa tästä, koska valtioneuvosto on toisaalta asuntotuotantolain säännösten nojalla vuosittain korottanut vanhempien aravalainojen korkoja ja toisaalta väliaikaisten poikkeussäännösten nojalla alentanut uusimpien aravalainojen korkoja.

Uudessa lainoitusjärjestelmässä, jota sovelletaan 1 päivästä maaliskuuta 1982 myönnettyihin lainoihin, vastaava korko on asuntotuotantoasetuksen 28 §:n (205/82) mukaan ensimmäisenä lainavuotena 0,5 prosenttia ja seuraavina neljänä lainavuotena yksi prosentti, minkä jälkeen korko nousee lainavuosien mukaan hitaasti. Myös asuntolainojen lyhennykset painottuvat enemmän myöhemmille vuosille kuin vanhan lainoitusjärjestelmän mukaan, mikä osaltaan vaikuttaa ensimmäisten vuosien asumiskustannuksia alentaen.

Uusien asuntojen asumiskustannusten nousu on 1970-luvulta lähtien ollut melko voimakas. Siihen on vaikuttanut keskeisenä tekijänä rakennuskustannusten jatkuva kohoaminen, mikä on lisännyt pääomakulujen osuutta vuokrissa. Rakennuskustannusten noususta ja pääomakulujen kohoamisesta aiheutuneen asumiskustannusten

nousun hillitsemiseksi asuntotuotantolakia on muutettu väliaikaisesti aina vuodeksi kerrallaan vuodesta 1973 alkaen niin, että valtioneuvosto on voinut asumiskustannusten kohtuullisina pysyttämiseksi alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten myönnettävistä asuntolainoista perittävää korkoa. Lain nojalla on alennettu lainojen korkoa laina-ajan alussa, jolloin on voitu pitää ensimmäisten vuosien asumiskustannukset kohtuullisina. Vuodesta 1982 lähtien asiasta on säädetty vuosittain erillisellä lailla eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta. Lain nojalla viimeksi annettu valtioneuvoston päätös (848/84) on voimassa vuoden 1986 maaliskuun loppuun saakka. Mikäli uutta korkojen alentamispäätöstä ei tehdä, nousevat korot lain mukaisiksi. Tämä aiheuttaisi kohtuuttoman suuria vuokran korotuksia.

Asumiskustannusten pysyttämiseksi kohtuullisina ehdotetaan, että valtioneuvosto saisi alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntataloja varten myönnettyjen asuntolainojen korkoa myös vuodelta 1986 vuoden 1987 maaliskuun loppuun saakka.

## 1.2. Asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäys

### 1.2.1. Nykyjärjestelmä

Vuokrataloille asuntotuotantolain nojalla myönnettyjen lainojen lyhennysmaksujen ja korkojen suorittamisen lykkääminen tapahtuu nykyisin asuntohallituksen päätöksellä. Ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen lainojen lyhennys- ja korkomaksujen lykkäys tapahtuu asuntotuotantolain 12 §:n nojalla, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 7 päivänä kesäkuuta 1978 annetussa laissa (410/78). Maaliskuun 1 päivästä 1982 lukien myönnettyjen lainojen osalta lykkäys tapahtuu asuntotuotantolain 11 §:n mukaan, sellaisena kuin se on 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82). Aikaisemmin nämä lykkäysjärjestelmät poikkesivat toisistaan siten, että vanhemman järjestelmän mukaan koron lykkääminen aiheutti koko lainan osalta korottomuuden siltä ajalta, minkä lykkäys kesti. Tämä perustui sanotun 12 §:n 2 momentin säännöksen. Uudempien lainojen osalta tällaista etua ei ole ollut olemassa. Lykkäysjärjestelmät yhdenmukaistettiin 1 päivänä tammikuuta 1984 voimaan tulleella lailla asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen

muuttamisesta (1014/83), jolla poistettiin koron lykkäyksen aiheuttama lainapääoman korottomuus lain voimaantulon jälkeen myönnettävien lykkäysten osalta.

### 1.2.2. Epäkohdat

Nykyjärjestelmään sisältyy useita korjausta vaativia epäkohtia. Koska se perustuu vuosittain tehtävään hakemusmenettelyyn, lainansaajalla ei ole riittävän ajoissa varmuutta lykkäyksen saamisesta. Tämä aiheuttaa epävarmuutta kunkin vuoden vuokran määrääytymisessä ja vaikeuttaa vuokratalon pitkäjänteistä talouden suunnittelua.

Nykyinen lykkäysjärjestelmä aiheuttaa sekä vuokrataloille että eri viranomaisille runsaasti työtä. Vuokratalojen tulee toimittaa lykkäyshakemuksensa vuoden loppuun mennessä asuntohallitukselle. Lykkäyshakemuksen on liitettävä mukaan kunnan päätös vuokran vahvistamisesta. Vuokralaisten kannalta tilanne on sikäli haitallinen, että vuokratalon omistaja ilmoittaa vuoden loppuun mennessä vuokralaisille sen uuden vuokran, joka olisi voimassa ilman lykkäyksiä. Myös sikäli järjestelmä voi johtaa epätoivottaviin tuloksiin, että vuokratalon omistajan kannalta on edullista pyytää kuntaa vahvistamaan mahdollisimman korkea vuokra, jotta lykkäsedellytykset täytyisivät. Nykyinen järjestelmä haittaa erässä tapauksissa myös asumistukijärjestelmän toimintaa siten, että asumistukiviranomaiset joutuvat odottamaan asuntohallituksen tekemää lykkäyspäätöstä ennen kuin voivat todeta, mikä on asumistukipäätöksessä huomioon otettava vuokra.

Asuntohallitus joutuu käsittelemään lykkäyshakemukset erittäin lyhyen ajan kuluessa, jotta päätökset ehdittäisiin tehdä ennen kuin uudet vuokrat tulevat voimaan maaliskuun alussa. Lykkäyspäätösten tulee voida suoraan vaikuttaa vuokralaisilta perittäviä vuokria alentavasti. Lyhyen käsittelyajan vuoksi asuntohallituksella ei ole mahdollisuutta tarkemmin perehtyä lykkäys-tarpeen aiheuttaneeseen tilanteeseen ja sen syihin yksittäisten vuokratalojen osalta.

Valtiokonttorin kannalta on epäkohtana se, että käsittely ruuhkautuu parin viikon ajalle. Lykkäyspäätökset tulevat asuntohallituksesta valtiokonttorille yleensä helmikuun alkupuolella. Lykkäyspäätösten käsittelyaika on ollut valtiokonttorille liian lyhyt, jotta ne käsittely- ja yhteydenpitoviiveineen olisi ilman huomattavia ylitöitä ehditty ottaa huomioon lainojen perinnässä.

ATK-ajon jälkeen — jopa eräpäivän jälkeen — valtiokonttoriin saapuneiden päätösten johdosta on ko. lainojen perintää jouduttu korjaamaan jälkikäteen. Myös valtiokonttorille jo maksettuja korkoja ja lyhennyksiä on jouduttu palauttamaan lainansaajille.

### 1.2.3. Ehdotetut muutokset

Nykyinen lykkäysjärjestelmä ehdotetaan korvattavaksi uudella, hallinnollisesti yksinkertaisemmalla järjestelmällä, joka olisi riittävän tehokas korkeiden pääomakustannusten alentamiseksi myös usean vuoden ajanjaksolla.

Ehdotettu järjestelmä antaisi mahdollisuuden vuokratalon hallinnon ja talouden pitkäjänteiselle suunnittelulle, mitä nykyinen menettely ei tee. Tarkoituksena tulisi olla lykätä asuntolainan pääomakuluja sellaiseen ajankohtaan, jolloin pääomamenot alkuperäisten lainaehtojen mukaan alkavat alentua.

Järjestelmä perustuu siihen, että laissa määriteltäisiin kohtuullinen pääomakustannustaso nelimetriltä kuukaudessa. Mikäli talon pääomakustannukset ylittävät tämän tason, lainansaaja voisi saada kustannusten alentamiseen tarvittavien lyhennys- ja korkoerien taikka molempien lykkäyksen pelkästään ilmoittamalla maksujen lykkäämisestä myöhemmin maksettaviksi. Toisena lykkäysperusteena olisi se, että pääomakustannusten vuotuinen nousu olisi kohtuuton. Pääomakustannusten nousua ei kuitenkaan saisi alentaa alle laissa määritellyn tason. Muutos nykyjärjestelmään olisi myös se, että tarkasteltaisiin pelkästään pääomakustannuksia eikä kokonaisvuokraa niin kuin nykyisin. On perusteltua, että valtion toimenpitein alennetaan pääomakustannuksia, mikäli ne nousevat kohtuullista tasoa korkeammiksi. Sen sijaan yksittäisten talojen hoitomenojen osalta on perusteltua, että päävastuu niiden kohtuullisina säilyttämisestä on vuokratalon omistajilla yhteistyössä vuokralaisten kanssa.

Uusi lykkäysjärjestelmä ehdotetaan koskemaan vain tammikuun 1 päivän 1971 ja helmikuun 28 päivän 1982 välisenä aikana lainoitettuja taloja. Ennen vuotta 1971 lainoitetuissa taloissa laina-aika on normaalisti 45 vuotta ja pääomakustannusten korkeus ei aiheuta yleensä ongelmia. Maaliskuun 1 päivänä 1982 ja sen jälkeen lainoitettujen talojen lainaehtojen mukaan pääomamenot nousevat laina-ajan loppua kohden, joten pääomamenojen lykkääminen myöhäisempiin vuosiin ei ole tarkoituksenmukaista.

Muutos ehdotetaan toteutettavaksi säätämällä vuosittain erillinen väliaikainen laki. Siinä vaiheessa, kun järjestelmän toiminnasta on saatu kokemuksia ja kun asuntotuotantolain kokonaisuudistus toteutetaan, on tarkoituksenmukaista ottaa järjestelmää koskevat pysyvät säännökset asuntotuotantolakiin.

Pääomakustannusten alentaminen kohtuulliselle tasolle ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa riitä alentamaan omakustannuseriaaiteen mukaan määräytyviä kokonaisvuokria kohtuulliselle tasolle. Jollei alentaminen onnistu myöskään omistajien toimenpitein, on perusteltua, että valtio myöntää avustuksia näille vuokralatoille. Tämän vuoksi on tarpeen osoittaa tulo- ja menoarviossa erillinen määräraha taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen avustamiseen (mom. 35.45.64).

## 2. Esityksen henkilöstövaikutukset

Uusi ehdotettu järjestelmä on hallinnollisesti olennaisesti kevyempi ainakin vuokratalojen ja asuntohallituksen kannalta. Vuokratalojen ei lykkäysten takia tarvitse tehdä useita eri sisältöisiä vuokrankorotusilmoituksia vuokralaisille, jolloin voidaan säästää myös vuokriin vaikuttavia kustannuksia. Asuntohallituksen kannalta muutos merkitsee toisaalta nykyjärjestelmän mukaisten hakeusten käsittelyn ja päätösten tekemisen poisjäämistä. Toisaalta ehdotettu järjestelmä edellyttää asuntohallitukselta ilmoitusten käsittelyä ja eräissä tapauksissa päätösten tekemistä. Koska ehdotetun järjestelmän mukaiset tehtävät ovat kuitenkin nykyjärjestelmää keveämmät, asuntohallitus voi entistä paremmin keskittyä selvittämään niiden vuokratalojen ongelmia, joita lykkäysmenettely ei ole kyennyt auttamaan. Asuntohallitus voi myös entistä enemmän käyttää voimavarojaan ohjaukseen ja neuvontaan ja koulutukseen ja voi pyrkiä sitä kautta alentamaan vuokratalojen kustannuksia. Valtiokonttorin osalta järjestelmän muutoksen ei arvioida aiheuttavan työmäärän säästöä ennen kuin valtiokonttorin uusi ATK-järjestelmä on valmistunut. Kunnille laissa annettu valvontavelvollisuus voidaan hoitaa nykyiseen vuokravalvontaan liittyen, eikä siten merkitse työtehtävien oleellista lisääntymistä kunnissa.

### 3. Taloudelliset vaikutukset

#### 3.1. Asuntolainojen korot

Tässä esityksessä ehdotettu, vuosina 1979—1982 lainoitettujen vuokratalojen korkojen yleinen alentaminen alentaa vuokria keskimäärin 1,09 mk/m<sup>2</sup>/kk.

Vuosina 1979—1982 lainoitettujen vuokratalojen korkojen yleinen alentaminen vaikuttaa valtion tuloja vähentävästi 29 milj. markkaa verrattuna lainmukaisiin korkoihin.

#### 3.2. Asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäys

Asuntohallituksen vahvistamien vuokranmääräytymisperusteiden mukaan lyhennysten ja korkojen lykkäys vaikuttaa välittömästi perittäviä vuokria alentavasti. Alentava vaikutus riippuu siitä, kuinka monta erää lykätään ja lykätäänkö pelkästään lyhennykset vai niiden lisäksi myös korot. Lyhennysten lykkäyksen vuokria alentava vaikutus on yleensä pienempi kuin koron lykkäyksen. Seuraavassa taulukossa esitetään eri vuo-

sina lainoitettujen vuokratalojen keskimääräiset lyhennys- ja korkomaksut vuonna 1986.

Lainoitusvuosi	Lyhennykset mk/m <sup>2</sup> /kk	Korot mk/m <sup>2</sup> /kk
1971 .....	1,32	2,50
1972 .....	1,56	3,07
1973 .....	1,83	2,69
1974 .....	1,26	4,64
1975 .....	1,42	3,29
1976 .....	1,49	3,87
1977 .....	1,60	2,40
1978 .....	1,82	1,71
1979 .....	1,94	1,41
1980 .....	1,11	1,62
1981 .....	1,35	0,33
1982 (1.1—28.2) .	1,65	0

Lykkäysjärjestelmä vaikuttaisi valtion talouteen siten, että alkuvuosien aikana valtion tulokertymä pienentyisi, mutta myöhempinä vuosina tulot olisivat vastaavasti suuremmat. Vuonna 1986 lyhennysten lykkäyksestä arvioidaan aiheutuvan 24 milj. markan ja korkojen lykkäyksestä 14 milj. markan tulojen vähennys verrattuna siihen, että lykkäysjärjestelmää ei ollenkaan olisi.

### YKSITYSKOHTAISET PERUSTELUT

1 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi lain yleisestä tarkoituksesta ja siitä, miltä osin lailla poikettaisiin asuntotuotantolain säännöksistä.

2 §. Valtioneuvoston 13 päivänä joulukuuta 1984 tekemä päätös eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta on voimassa vuoden 1986 maaliskuun loppuun saakka. Tämän vuoksi uusi koron alennuspäätös tulisi saattaa voimaan huhtikuun 1 päivästä 1986 alkaen. Eri lainavuosina lainoitettujen talojen osalta koron alentamisvaltuus ehdotetaan määriteltäväksi sellaiseksi, että keskimääräisellä rahoitusrakenteella vuokrien nousu vuodesta 1985 vuoteen 1986 pysyy kohtuullisella tasolla. Suurin nousu eli keskimäärin 2,30 mk/m<sup>2</sup>/kk olisi 1 päivän tammikuuta ja 28 päivän helmikuuta 1982 välisenä aikana lainoitetuissa taloissa. Tämä ei kuitenkaan johdu asuntolainan koron noususta, koska korkoa ei lainkaan peritä, vaan muista pääomakustannuksista ja arvioidusta hoitomenojen noususta. Pienin nousu eli keskimäärin 1,76 mk/m<sup>2</sup>/kk, josta asuntolai-

nan koron nousun osuus on 1,21 mk/m<sup>2</sup>/kk, olisi vuonna 1980 lainoitetuissa taloissa.

3 §. Lykkäysjärjestelmää ehdotetaan sovellettavaksi vain 1 päivän tammikuuta 1971 ja 28 päivän helmikuuta 1982 välisenä aikana vuokratalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyihin asuntolainoihin. Muuna aikana lainoitetuissa taloissa ei tällaista lykkäystarvetta ole niissä sovelletun erilaisen lainajärjestelmän vuoksi. Ennen vuotta 1971 lainoitetuissa taloissa laina-aika on 45 vuotta ja nykyiset pääomakustannukset ovat jo vähäiset. Uudessa lainoitusjärjestelmässä, jota sovelletaan 1 päivästä maaliskuuta 1982 myönnettyihin lainoihin, korko on asuntotuotantoasetuksen 28 §:n (205/82) mukaan ensimmäisenä lainavuotena 0,5 prosenttia ja seuraavina neljänä lainavuotena yksi prosentti, minkä jälkeen korko nousee lainavuosien mukaan hitaasti. Myös asuntolainojen lyhennykset painottuvat enemmän myöhemmille vuosille kuin vanhan lainoitusjärjestelmän mukaan,

mikä osaltaan vaikuttaa ensimmäisten vuosien asumiskustannuksia alentavasti.

4 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä edellytyksistä, joilla lainansaaaja voi saada lykkäyksen. Järjestelmän hallittavuuden takia on tarkoituksenmukaisinta, että arviointi tapahtuu asuntohallituksen lainapäätöksen mukaisten pääomakustannusten perusteella. Pääomakustannukset laskettaisiin samalla tavalla asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaisesti kuin vuokran määrätyksensäkin. Tällöin tulisivat myös tuotot otettaviksi huomioon. Vuokrissa huomioon otettavien pääomakustannusten alentaminen korkojen ja lyhennysten lykkäämisellä alentaisi vastaavasti vuokria.

Pääomakustannustasot on pyritty määrittelemään siten, että keskimääräisillä hoitokustannuksilla vuokrat pysyisivät lykkäyksen jälkeen kohtuullisina. Koska hoitokustannukset ovat pääkaupunkiseudulla muuta maata alaisemmat ja koska pääkaupunkiseudulla kohtuullinen vuokra on korkeampi kuin muualla maassa, ehdotetaan, että kohtuullisena pidettävä pääomakustannustaso olisi pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi. Opiskelija-asuntoloissa ja vanhustentaloissa hoitokustannukset muodostuvat yleensä korkeimmiksi kuin normaaleissa vuokrataloissa. Tämän vuoksi on tarpeen, että niihin sovelletaan alempia pääomakustannusrajoja kuin normaaleissa vuokrataloissa.

Lainoitusvuotena pidettäisiin sitä vuotta, jolloin talon rakentamiseen on myönnetty asuntolaina. Jos talossa on tehty uudelleen rakentamiseen verrattava peruskorjaus, lainoitusvuotena pidettäisiin peruskorjauslainan myöntämivuotta.

5 §. Eräissä tapauksissa pääomakustannusten nousu ja sitä kautta kokonaisvuokran nousu voi muodostua kohtuuttoman suureksi. Tämä saattaa johtua esimerkiksi siitä, että lainojen lyhennysprosenttien kasvu osuu sekä aravalainassa että pankkien ensisijaislainassa samalle vuodelle. Lisäksi valtion lainan korko voi nousta samaan aikaan kuin ensisijaislainan lyhennykset kasvavat. Suuri pääomakustannusten nousu voi aiheutua myös siitä, että aikaisemmin lykätyt valtion lainan lyhennys- ja korkoerät erääntyvät maksettaviksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myös pääomakustannusten suuren nousun takia lainansaaajalla olisi oikeus lykkäykseen, vaikka vuokrataso ei muuten olisikaan kohtuuttoman korkea. Myös näissä tapauksissa pääomakustannusten alentaminen alentaisi vastaavasti vuokria.

6 §. Käytännön syistä ehdotetaan, että erät lykättäisiin kokonaisuudessaan. Lainansaaajalla

olisi kuitenkin oikeus valita mitkä erät hän lykkää myöhemmin maksettaviksi. Luonnollisesti olisi pyrittävä lykkäämään ne erät, joiden avulla päästään mahdollisimman lähelle kohtuullista tasoa. Koska aivan pienten erien lykkäyksellä ei ole asumiskustannusten kannalta olennaista merkitystä ja koska pienten erien käsittelystä aiheutuu hallinnollisesti suhteellisen paljon työtä, ehdotetaan, ettei alle 750 markan eriä voitaisi lykätä.

7 §. Valtiokonttorin toiminnan kannalta on tarpeen, että lykkäyksistä ilmoitettaisiin hyvissä ajoin ennen eräpäivää. Koska vuokranmääritys tapahtuu vuosittain syksyllä, voidaan vuokrataloilta edellyttää, että kaikkia lykättäviä eriä koskeva ilmoitus tehtäisiin yhdellä kertaa. Asuntohallituksen ohjeiden mukaan kuntien vuokranvahvistamispäätökset olisi pyrittävä tekemään niin, että päätöksestä voitaisiin antaa talon omistajalle ainakin epävirallinen tieto viimeistään 15 päivänä joulukuuta. Tällöin talon omistajalla on tiedot hyväksytyistä pääomakustannuksista ja hänellä on aikaa joulukuun loppuun asti tehdä sekä lykkäysilmoitus että ilmoittaa vuokralaisille maaliskuun alusta perittävä uusi vuokra, jossa lykkäys on otettu huomioon. Myös asumistuessa huomioon otettava vuokra saataisiin tällöin selville hyvissä ajoin ja se vastaisi asukkailta todella perittävää vuokraa.

Tarkoituksenmukaisinta olisi, että asuntohallitus kerää taloilta lykkäysilmoitukset ja toimittaa niistä luettelon valtiokonttorille toimenpiteitä varten. Mikäli ilmoitusta ei määräaikana toimitettaisi asuntohallitukselle, ei oikeutta lykkäykseen olisi. Asuntohallitus voisi kuitenkin poikkeustapauksissa ottaa ilmoituksen huomioon, vaikka sitä ei ole tehty määräaikana. Tämä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun myöhästyminen on vähäistä eikä määräajan laiminlyöminen ilmeisesti ole tahallista. Kunnalle lähetettävän jäljennöksen laiminlyönnistä ei seuraisi lykkäysoikeuden menetystä.

8 §. Lykkäysilmoituksen johdosta lykätyt erät siirtyisivät maksettaviksi eräpäivää seuraavan vuoden syyskuussa. Kuten edellä on todettu, on tarkoituksena, että järjestelmästä tehdään pysyvän jälkeen kun sen toiminnasta on saatu kokemuksia. Näin ollen ennen tämän lain voimaolon päättymistä säädettäisiin uusi laki, jonka nojalla tämän lain mukaisesti lykätyt erät voitaisiin vastaavin edellytyksin lykätä myöhemmin maksettaviksi, jollei lainansaaaja kykene erä vielä suorittamaan.

Lykätyille lyhennyserille peritään jo nykyisinkin korkoa, koska lykätyen erän katsotaan kuulu-

van edelleen lyhentämättömään pääomaan. Tätä menettelyä ehdotetaan edelleen jatkettavaksi. Sen lisäksi ehdotetaan, että myös lykätuille korkoerille perittäisiin korkoa saman korkokannan mukaan kuin asuntolainalle, jonka erä lykkäys koskee.

9 §. Kunnalla on vuokria valvovana viranomaisena käytännössä parhaat mahdollisuudet valvoa myös sitä, ovatko lykkäysedellytykset olemassa. Käytännössä kunnan valvonta voisi tapahtua siten, että kunnan asuntoasioita hoitavat virkamiehet vertaavat lykkäysilmoitusta vuokran vahvistuspäätökseen. Jos tällöin on epäiltävissä, että lykkäys on perusteeton, kunta toimittaisi asiakirjat asuntohallitukselle päätöksen tekoa varten.

Asuntohallituksessa tapahtuva valvonta olisi pääosin jälkivalvontaa. Tosin selvät virheellisuudet paljastuisivat jo siinä vaiheessa kun asuntohallitus kokoaa lykkäysilmoitukset valtiokontrollille toimittamista varten.

Asuntohallitukselle ehdotetaan säädettäväksi oikeus määrätä perusteettomasti lykättyt erät maksettaviksi. Jos maksettavaksi määrääminen olisi ilmeisen kohtuutonta, asuntohallitus voisi jättää määräyksen antamatta. Maksettavaksi määrääminen voisi olla kohtuutonta esimerkiksi sil-

loin, kun virheellisyys, kuten tason alittaminen, on hyvin pieni ja lykkäyksen vaikutukset on ehditty ottaa huomioon jo lähetetyissä vuokrankorotusilmoituksissa.

Niissä tapauksissa, joissa asuntohallitus määrää erät maksettaviksi ja lykkäysilmoituksessa tarkoitettun erän eräpäivä on jo ohi, ehdotetaan lainansaajalta perittäväksi viivästyskorkoa 16 prosenttia laskettuna siitä eräpäivästä, jolloin erä olisi tullut maksaa, jollei perusteetonta lykkäysilmoitusta olisi tehty.

10 §. Asian luonteesta johtuen ei ole tarkoituksenmukaista, että asuntohallituksen antamasta päätöksestä lykkäysasiassa voitaisiin valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi valituskielto.

11 §. Laki on tarkoitus saattaa voimaan jo 1 päivänä joulukuuta 1985. Tämä sen vuoksi, että vuokratalojen omistajien tulisi lain mukaan ilmoittaa lykkäyksistä joulukuun loppuun mennessä asuntohallitukselle. Myös vuokrankorotusilmoitukset vuokralaisille on voitava tehdä joulukuussa 1985.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

### 1 §

Sen estämättä, mitä asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (81/82) voimaantulosäännöksen 3 momentissa, sellaisena kuin se on 16 päivänä joulukuuta 1983 annetussa laissa (1014/83), on asuntotuotantolain (247/66) 11 §:n 1 momentin ja 12 §:n 1 momentin soveltamisesta säädetty, asumiskustannusten pysyttämiseksi kohtuullisina valtioneuvosto voi alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten asuntotuotantolain nojalla myönnettyjen asuntolainojen korkoa sekä lainansaaja lykätä sanottujen lainojen lyhennys- ja korkoerät myöhemmin maksettaviksi siten kuin tässä laissa säädetään.

### 2 §

Korkoa voidaan alentaa 1 päivästä huhtikuuta 1986 alkaen toistaiseksi seuraavasti:

kaksi prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1979;

puolitoista prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1980;

yhden prosenttiyksikön, milloin laina on myönnetty vuonna 1981 tai 1 päivän tammikuuta ja 28 päivän helmikuuta 1982 välisenä aikana, mutta

kaksi prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1981, jos korko muutoin olisi kolme prosenttia.

## 3 §

Tämän lain nojalla voidaan lykätä 1 päivänä tammikuuta 1971 tai sen jälkeen, mutta ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettujen asuntolainojen lyhennys- ja korkoeria.

## 4 §

Lainansaaja voi lykätä vuonna 1986 erääntyviä lyhennys- ja korkoeria myöhemmin maksettaviksi, mikäli se on tarpeen kyseisenä vuonna maksuun tulevien, vuokrissa huomioon otettavien pääomakustannusten alentamiseksi kohtuulliselle tasolle.

Eri vuosina lainoitettujen vuokratalojen kohtuullisina pääomakustannuksina pidetään seuraavia pääomakustannuksia neliömetriltä kuukaudessa:

Lainitusvuosi	Pääomakustannukset mk/m <sup>2</sup> /kk	
	Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa	Muut kunnat
1971 .....	9,50	7,00
1972 .....	10,00	7,50
1973 .....	11,00	8,00
1974 .....	11,50	8,50
1975 .....	12,00	9,00
1976 .....	12,50	9,50
1977 .....	13,00	10,00
1978 .....	14,00	10,50
1979 .....	14,50	11,00
1980 .....	15,00	11,50
1981 .....	15,50	12,00
1982 .....	16,00	12,50

Opiskelija-asuntoloiden ja vanhusten asunoksi tarkoitettujen talojen kohtuullisina pääomakustannuksina pidetään kuitenkin pääomakustannuksia, jotka alittavat kahdella markalla neliömetriltä kuukaudessa 2 momentin mukaiset pääomakustannukset.

Pääomakustannukset lasketaan asuntotuotantolain 15 j §:ssä tarkoitettujen, asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaisesti.

## 5 §

Sen estämättä, mitä 4 §:n 1 ja 2 momentissa on säädetty, lainansaaja voi lykätä vuonna 1986 erääntyviä lyhennys- ja korkoeria myöhemmin maksettaviksi, mikäli vuokrissa huomioon otettavat pääomakustannukset vuodesta 1985 vuoteen 1986 nousisivat kohtuuttomasti. Lykkäyksellä ei kuitenkaan saa alentaa pääomakustannusten nousua pienemmäksi kuin 1,20 markkaan neliömetriltä kuukaudessa.

## 6 §

Lykkäys voi koskea vain kutakin erää kokonaisuudessaan ja vain erää, joiden suuruus on vähintään 750 markkaa.

## 7 §

Lainansaajan on ilmoitettava kaikkien lykättävien erien lykkäämisestä yhdellä kertaa asuntohallitukselle viimeistään 31 päivänä joulukuuta 1985. Ilmoituksesta on samanaikaisesti lähetettävä jäljennös tiedoksi vuokratalon sijaintipaikan kunnalle. Asuntohallitus voi poikkeustapauksissa ottaa ilmoituksen huomioon, vaikka sitä ei ole tehty säädettyinä aikana.

Asuntohallituksen on toimitettava tieto lykättävistä eristä valtiokonttorille viimeistään 31 päivänä tammikuuta 1986.

## 8 §

Lykätty lyhennykset ja korot on maksettava takaisin sinä eräpäivänä, joka ensiksi seuraa 18 kuukauden kuluttua lykkäysilmoituksen tekemisestä.

Lykätyille lyhennys- ja korkoerille peritään lykkäysajalta korkoa saman korkokannan mukaan kuin asuntolainalle, jonka erää lykkäys koskee.

## 9 §

Kunnan on tarkistettava, että ilmoitetut lykkäykset täyttävät tässä laissa säädetty edellytykset. Kunnan on välittömästi ilmoitettava perusteettomista lykkäyksistä asuntohallitukselle.

Jos lykkäys on tapahtunut ilman tässä laissa säädettyjä perusteita, asuntohallituksen on viipymättä määrättävä virheellisesti lykätty lyhennys- ja korkoerät maksettaviksi ja ilmoitettava päätöksestään valtiokonttorille.

Jo erääntyneille, 2 momentin nojalla maksettaviksi määrättyille lyhennys- ja korkoerille on maksettava vuotuista viivästyskorkoa 16 prosenttia eräpäivästä lukien.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa on säädetty, asuntohallitus voi päättää, ettei virheellisesti lykättyjä lyhennys- ja korkoeria määrätä maksettaviksi, jos se olisi ilmeisen kohtuutonta.

## 10 §

Tämän lain nojalla annettuun asuntohallituksen päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

11 §  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198\_\_\_\_\_ ja on voimassa vuoden 1987 maaliskuun loppuun saakka.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

---

Helsingissä 30 päivänä syyskuuta 1985

Tasavallan Presidentti  
**MAUNO KOIVISTO**

Ministeri *Kaisa Raatikainen*