

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 1978—1981 sekä ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen asuntolainojen korkoja. Toisaalta esityksen tarkoituksena on jatkaa eräiltä osin tarkistettuna vuoden 1987 maaliskuun loppuun voimassa olevaa vastaavaa lakia, jolla yksinkertaistettiin vuokratiloille myönnettyjen asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmää. Esityksellä pyritään siihen, että aravavuokratilojen pääoma-

kustannukset pysyisivät kohtuullisella tasolla ja että myös pääomakustannusten vuotuinen nousu olisi kohtuullinen.

Ehdotettu laki on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä joulukuuta 1986. Lain nojalla annettavalla valtioneuvoston päätöksellä voitaisiin alentaa asuntolainojen korkoja 1 päivästä huhtikuuta 1987 alkaen.

Esitys liittyy vuoden 1987 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 myönnettyjen, niin sanotun vanhan järjestelman mukaisten eli ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen 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 alentavasti.

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 kohtuullisena pysyttämiseksi alentaa vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista ja peruskorjauksia 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, viimeksi eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä annetulla lailla (883/85). Mainitun lain nojalla annettu valtioneuvoston päätös (972/85) on voimassa vuoden 1987 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 myönnettujen asuntolainojen korkoa myös vuodelta 1987 vuoden 1988 maaliskuun loppuun saakka.

1.2. Asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäys

1.2.1 Asuntotuotantolain mukainen järjestelmä

Asuntotuotantolain mukaan vuokrataloille myönnettujen lainojen lyhennysmaksujen ja korkojen suorittamisen lykkääminen tapahtuu asuntotohallituksen päätöksellä. Ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettujen lainojen lyhennys- ja korkomaksujen lykkäys perustuu asuntotuotantolain 12 §:ään, sellaisena kuin se oli osittain muutettuna 7 päivänä kesäkuuta 1978 annetussa laissa (410/78). Maaliskuun 1 päivästä 1982 lukien myönnettujen lainojen osalta lykkäys perustuu asuntotuotantolain 11 §:ään, 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 säännökseen. 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.

Vuonna 1986 vuokrataloille ei kuitenkaan myönnetty lykkäyksiä asuntotuotantolain nojalla.

1.2.2 Vuokrataloille myönnettujen asuntolainojen korkojen ja lyhennysten lykkäykset vuonna 1986

Vuokrataloille myönnettujen asuntolainojen korkojen ja lyhennysten lykkäysjärjestelmää yksinkertaistettiin eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä annetulla lailla. Kyseessä olevan lain perusteella ne talot, joiden pääomamenokustannukset ylittivät laissa säädetyn tason, saattoivat oman ilmoituksensa perusteella lykätä vuonna 1986 erääntyviä asuntolainamaksuja vuoden 1987 syyskuuhun saakka.

Lykkäyksen edellytyksenä ovat korkeat alkupe- räisestä rahoituksesta johtuvat pääomamenot tai pääomakustannusten kohtuuton nousu. Myös aikaisemmin lykättyjä vuonna 1986 erääntyviä maksueriä voi lykätä uudelleen. Lykkäyksen piiriin kuuluvat 1.1.1971—28.2.1982 lainoitettut vuokratalot.

Lain mukaan vuokratalojen tuli lähettää vuoden 1985 loppuun mennessä lykkäysilmoituksensa kuntaan ja asuntotohallitukselle, joka tarkastuksen jälkeen toimitti ilmoitukset valtiokonttorille.

Lykkäysilmoituksia tuli kaikkiaan 661, joista pääkaupunkiseudulta 53 ja muualta 608.

Lykkäystä käyttäneissä taloissa oli yhteensä 20 355 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla lykkäystä käyttäneissä taloissa oli keskimäärin 60 asuntoa, muualla maassa keskimäärin 28 asuntoa. Kaikkiaan vuosina 1971—28.2.1982 on lainoitettu 4 867 vuokrataloa, joissa on yhteensä 148 141 asuntoa.

Lykätyt erät olivat yhteensä noin 31 miljoonaa markkaa. Näistä oli korkoja noin 17 miljoonaa markkaa ja lyhennyksiä noin 14 miljoonaa markkaa. Lykkäyksen suuruus oli keskimäärin 46 839 markkaa talolta, pääkaupunkiseudulla 76 660 markkaa ja muualla 44 243 markkaa. Aikaisemmin lykättyjä eriä lykättiin uudelleen noin 4 miljoonaa markkaa.

Lykkäysilmoituksista noin 89 prosenttia oli tehty sillä perusteella, että pääomamenokustannukset ylittivät laissa annetut kohtuullisten pääomakustannusten tasot. Noin 11 prosenttia lainansaajista käytti perusteena pääomamenokustannusten vuodesta 1985 vuoteen 1986 tapahtunutta nousua, joka ylitti 1,20 mk/m²/kk.

Lykkäykset alensivat vuokria keskimäärin 2,22 mk/m²/kk. Pääkaupunkiseudulla alennus oli keskimäärin 1,79 mk/m²/kk ja muissa kunnissa 2,31 mk/m²/kk.

1.2.3 Ehdotetut muutokset

Asuntotuotantolain mukainen lykkäysjärjestelmä ehdotetaan edelleen korvattavaksi hallinnollisesti yksinkertaisemmalla järjestelmällä, joka olisi riittävän tehokas korkeiden pääomakustannusten alentamiseksi myös usean vuoden ajanjaksolla. Tämä ehdotetaan toteutettavaksi uudella eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä annetulla lailla, joka vastaisi pääosin vuoden 1987 maaliskuun loppuun voimassa olevaa samannimistä lakia.

Ehdotettu järjestelmä antaisi kuluvan vuoden vastaavan lain tapaan mahdollisuuden vuokratulojen hallinnon ja talouden pitkäjänteiseen suunnitteluun. Tarkoituksena tulisi olla lykätä asuntolainan pääomakuluja sellaiseen ajankohtaan, jolloin pääomamenot alkuperäisten lainaehto- jien mukaan alkavat alentua.

Järjestelmä perustuu siihen, että laissa määriteltäisiin kohtuullinen pääomakustannustaso neliömetriltä kuukaudessa. Mikäli talon pääomakustannukset ylittävät tämän tason, lainansaaja voisi saada kustannusten alentamiseen tarvittavien lyhennys- ja korkoerien taikka molempien lykkäyksen pelkäästään 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. 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.

Lykkäysjärjestelmä ehdotetaan nykyisen lykkäysjärjestelmän tapaan koskemaan vain tammi-

kuun 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 lainaehto- jien mukaan pääomamenot nousevat laina-ajan loppua kohden, joten pääomamenojen lykkääminen myöhäisempiin vuosiin ei ole tarkoituksenmukaista.

Tarkoituksena on siinä vaiheessa, kun järjestelmän toiminnasta on saatu riittävästi kokemuksia ja kun asuntotuotantolain kokonaisuudistus toteutetaan, ottaa järjestelmää koskevat säännökset asuntotuotantolakiin.

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

2. Esityksen henkilöstövaikutukset

Ehdotettu järjestelmä on hallinnollisesti kevyempi kuin asuntotuotantolain mukainen järjestelmä. Vuokratulojen ei lykkäysten takia tarvitse tehdä useita eri sisältöisiä vuokrankorotusilmoituksia vuokralaisille, jolloin voidaan säästää myös vuokriin vaikuttavia kustannuksia. Asuntohallituksen kannalta muutos merkitsee toisaalta asuntotuotantolain mukaiseen lykkäysjärjestelmään verrattuna hakemusten käsittelyn ja päätösten tekemisen poisjäämistä. Toisaalta ehdotettu järjestelmä edellyttää asuntohallitukselta ilmoitusten käsittelyä ja eräissä tapauksissa päätösten tekemistä. Asuntohallitus voi näin ollen paremmin keskittyä selvittämään vaikeuksissa olevien vuokratulojen ongelmia. Asuntohallitus voi myös käyttää voimavarojaan ohjaukseen ja neuvontaan ja koulutukseen ja voi pyrkiä sitä kautta alentamaan vuokratulojen kustannuksia. Valtiokonttorin osalta järjestelmä aiheuttaa jonkin verran työmäärän lisäystä 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

Tässä esityksessä ehdotettu, vuosina 1978—1982 lainoitettujen vuokratalojen korkojen yleinen alentaminen alentaa vuokria korkeimmillaan 0,38 mk/m²/kk.

Vuokratalojen korkojen alentaminen vaikuttaa valtion tuloja vähentävästi noin 8,9 milj. markkaa verrattuna vuonna 1986 perittyihin vastaaviin korkoihin.

Asuntohallituksen vahvistamien vuokranmääritysmisperusteiden 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 vuosina lainoitettujen vuokratalojen asuntolainojen keskimääräiset lyhennys- ja korkomaksut vuonna 1987.

Lainoitusvuosi	Lyhennykset mk/m ² /k	Korot mk/m ² /kk
1971	1,35	1,79
1972	1,32	1,84
1973	1,56	1,97
1974	1,83	1,73
1975	1,26	2,46
1976	1,42	2,04
1977	1,49	1,85
1978	1,60	1,48
1979	1,82	0,78
1980	1,94	0,75
1981	1,11	0,57
1982 (1.1—28.2)	1,35	0

Lykkäysjärjestelmä vaikuttaisi valtion talouteen siten, että alkuvuosien aikana valtion tulokertymä pienentyy, mutta myöhempinä vuosina tulot ovat vastaavasti suuremmat. Vuonna 1987 lyhennysten lykkäyksestä arvioidaan aiheutuvan 20 milj. markan ja korkojen lykkäyksestä 30 milj. markan tulojen vähennys verrattuna siihen, että lykkäysjärjestelmää ei ollenkaan olisi.

Esitys liittyy valtioneuvoston 30.4.1986 energiaverotuksen uudistamista tarkoittavien esitysten yhteydessä tekemään asumiskustannuksia koskevaan periaatepäätökseen.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

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

2 §. Valtioneuvoston 12 päivänä joulukuuta 1985 tekemä päätös eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta on voimassa vuoden 1987 maaliskuun loppuun saakka. Tämän vuoksi uusi koron alennuspäätös tulisi saattaa voimaan huhtikuun 1 päivästä 1987 alkaen. Eri lainavuosina lainoitettujen talojen osalta koron alentamismäärä ehdotetaan määriteltäväksi sellaiseksi, että keskimääräisellä rahoitusrakenteella vuokrien nousu vuodesta 1986 vuoteen 1987 pysyy kohtuullisella tasolla. Suurin nousu eli keskimäärin 1,20 mk/m²/kk olisi vuonna 1980 lainoitetuissa taloissa. Tämä ei kuitenkaan johdu asuntolainan koron noususta, vaan muista pääomakustannuksista ja arvioidusta hoitomenojen noususta.

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, 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 alentavasti.

4 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä edellytyksistä, joilla lainansaaja 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 määrityksessäänkin. Tällöin tulisi myös tuotot otettavaksi huomioon. Vuokrissa huomioon otettavien pääomakustannusten alentaminen korkojen ja lyhennysten lykkäämisellä alentaisi vastavasti vuokria.

Pääomakustannustasot on pyritty määrittämään siten, että keskimääräisillä hoitokustannuksilla vuokrat pysyisivät lykkäyksen jälkeen kohtuullisina. Koska hoitokustannukset ovat pääkaupunkiseudulla muuta maata alhaisemmat ja koska pääkaupunkiseudulla kohtuullinen vuokra on korkeampi kuin muualla maassa, ehdotetaan, että kohtuullisena pidettävä pääomakustannustaso olisi pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi.

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. 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 lainansaajalla olisi oikeus lykkäykseen, vaikka vuokrataso ei muuten olisikaan kohtuuttoman korkea. Myös näissä tapauksissa pääomakustannusten alentaminen alentaisi vastaavasti vuokria. Kuluvana vuonna voimassa olevan lainkohdan mukaan kohtuuttomaksi pääomakustannusten nousuksi on katsottu 1,20 markkaa neliömetriltä kuukaudessa. Koska yleinen vuokran nousu näyttäisi olevan huomattavasti pienempi vuonna 1987 ehdotetaan rajaa alennettavaksi 0,50 markkaan neliömetriltä kuukaudessa.

6 §. Käytännön syistä ehdotetaan, että erät lykättäisiin kokonaisuudessaan. Lainansaajalla 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 1000 markan eriä voitaisi lykätä. Aikaisempi lykättyjen erien alaraja oli 750 markkaa.

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 ottaa huomioon perustellusta syystä tehdyn ilmoituksen säädetyн määräjän jälkeen. Tämä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun myöhästyminen on vähäistä eikä määräjän laiminlyöminen ilmeisesti ole tahallista. Kunnalle lähetettävän jäljennöksen laiminlyönnistä ei seuraisi lykkäysoikeuden menetys.

8 §. Lykkäysilmoituksen johdosta lykätyt erät siirtyisivät maksettaviksi eräpäivää seuraavan vuoden syyskuussa. Lykätyille lyhennys- ja korkoerille perittäisiin korkoa samoin kuin siitä asuntolainasta, jota 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 vahvis-

tuspäätökseen. Jos tällöin on epäiltävissä, että lykkäys on perusteeton, kunta toimittaisi asiakirjat asuntohallitukselle päätöksen tekoa varten.

Asuntohallituksessa tapahtuvan valvonnan tulisi olla pääosin jälkivalvontaa. Tosin selvät virheellisydet paljastuisivat jo siinä vaiheessa kun asuntohallitus kokoaa lykkäysilmoitukset valtiokonttorille toimittamista varten.

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

tetun 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 1986. Tämä sen vuoksi, että vuokralajien omistajien tulisi lain mukaan ilmoittaa lykkäyksistä tammikuun loppuun mennessä asuntohallitukselle. Myös vuokrankorotusilmoitukset vuokralaisille on voitava tehdä joulukuussa 1986.

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) voimaantulosääntöksen 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 1987 alkaen 31 päivään maaliskuuta 1988 saakka seuraavasti:

kaksi prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1978;

yhden prosenttiyksikön, milloin laina on myönnetty vuonna 1979;

kolme 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, 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 myönnettyjen asuntolainojen lyhennys- ja korkoeräiä.

4 §

Lainansaaja voi lykätä vuonna 1987 erääntyviä lyhennys- ja korkoeräiä 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:

Lainoitusvuosi	Pääomakustannukset mk/m ² /kk	
	Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa	Muut kunnat
1971	7,50	5,20
1972	8,50	6,00
1973	9,50	6,50
1974	10,00	7,50
1975	11,00	8,00
1976	11,50	8,50
1977	12,00	9,00
1978	13,00	10,00
1979	13,00	10,50
1980	14,50	10,60
1981	15,50	11,60
1982	16,00	12,20

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 1987 erääntyviä lyhennys- ja korkoeräiä myöhemmin maksettaviksi, mikäli vuokrissa huomioon otettavat pääomakustannukset vuodesta 1986 vuoteen 1987 nousisivat kohtuuttomasti. Lykkäyksellä ei kuitenkaan saa alentaa pääomakustannusten nousua pienemmäksi kuin 0,50 markkaan neliömetriltä kuukaudessa.

6 §

Lykkäys voi koskea vain kutakin erää kokonaisuudessaan ja vain eräiä, joiden suuruus on vähintään 1000 markkaa.

7 §

Lainansaajan on ilmoitettava kaikkien lykättävien erien lykkäämisestä yhdellä kertaa asuntohallitukselle viimeistään 31 päivänä joulukuuta 1986. Ilmoituksesta on samanaikaisesti lähetettävä jäljennös tiedoksi vuokratalon sijaintipaikan kunnalle. Asuntohallituksen on otettava huomioon myös ilmoitus, joka on perustellusta syystä tehty säädetyn määräajan jälkeen.

Asuntohallituksen on toimitettava tieto lykätävistä eristä valtiokonttorille viimeistään 30 päivänä tammikuuta 1987.

8 §

Lykätyt lyhennykset ja korot on maksettava takaisin sinä eräpäivänä, joka ensiksi seuraa 18 kuukauden kuluttua lykkäysilmoituksen tekemisestä, jollei lainansaaja edellä 4 tai 5 §:n perusteella lykkää uudelleen aikaisemmin lykätyjä eriä.

Lykätyistä lyhennys- ja korkoeristä peritään lykkäysajalta korkoa saman korkokannan mukaan kuin asuntolainasta, jonka eriä lykkäys koskee.

9 §

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

Milloin asuntohallitus toteaa, että lykkäys on tapahtunut ilman tässä laissa säädettyjä perus-

teita, sen on viipymättä määrättävä virheellisesti lykätyt lyhennys- ja korkoerät maksettaviksi ja ilmoitettava päätöksestään valtiokonttorille.

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

Sen estämättä, mitä 2 momentissa on säädetty, asuntohallitus voi päättää, ettei virheellisesti lykätyjä lyhennys- ja korkoeritä 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 joulukuuta 1986.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 31 päivänä lokakuuta 1986

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Matti Abde*