

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 1977—1981, lukuunottamatta vuotta 1978, sekä ennen 1 päivää maaliskuuta 1982 myönnettyjen asuntolainojen korkoja. Toisaalta esityksen tarkoituksena on jatkaa eräiltä osin tarkistettuna voimassa olevaa vastaavaa lakia, jolla yksinkertaistettiin vuokratiloille myönnettyjen asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmää. Esityksellä pyritään siihen, että aravavuokratalojen pääomakus-

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

Ehdotettu laki on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä joulukuuta 1987. Lain nojalla annettavalla valtioneuvoston päätöksellä voitaisiin alentaa asuntolainojen korkoja 1 päivästä huhtikuuta 1988 alkaen.

Esitys liittyy vuoden 1988 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 järjestelmän 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 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 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 (855/86). Mainitun lain nojalla annettu valtioneuvoston päätös (977/86) on voimassa vuoden 1988 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 1988 vuoden 1989 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.

Vuosina 1986 ja 1987 vuokrataloille ei ole kuitenkaan myönnetty lykkäyksiä asuntotuotantolain nojalla.

1.2.2 Vuokrataloille myönnettujen asuntolainojen korkojen ja lyhennysten lykkäykset vuosina 1986 ja 1987

Vuokrataloille myönnettujen asuntolainojen korkojen ja lyhennysten lykkäysjärjestelmää on yksinkertaistettu eräiden asuntolainojen koron alentamisen sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä annetuilla laeilla (883/85 ja 855/86). Kyseessä olevien lakien perusteella ne talot, joiden pääomamenokustannukset ylittivät laissa säädetyn tason, saattoivat oman ilmoituksensa perusteella lykätä vuonna 1986 ja 1987 erääntyviä asuntolainamaksuja seuraavan vuoden syyskuuhun saakka.

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

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

Lykkäysilmoituksia tuli vuonna 1987 kaikkiaan 551, joista pääkaupunkiseudulta 32 ja muualta 519.

Lykkäystä käyttäneissä taloissa oli yhteensä 16 410 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla lykkäystä käyttäneissä taloissa oli keskimäärin 54 asuntoa, muualla maassa keskimäärin 28 asuntoa.

Lykättyt erät olivat yhteensä noin 43,5 miljoonaa markkaa. Näistä oli korkoja noin 20,0 miljoonaa markkaa ja lyhennyksiä noin 23,5 miljoonaa markkaa. Lykkäyksen suuruus oli keskimäärin 79 033 markkaa talolta, pääkaupunkiseudulla 167 037 markkaa ja muualla 73 607 markkaa. Aikaisemmin lykättyjä eriä lykättiin uudelleen noin 20,7 miljoonaa markkaa.

Lykkäysilmoituksista noin 56 prosenttia oli tehty sillä perusteella, että pääomamenokustan-

nukset ylittivät laissa annetut kohtuullisten pääomakustannusten tasot. Noin 44 prosenttia lainansaajista käytti perusteena pääomamenokustannusten vuodesta 1986 vuoteen 1987 tapahtunutta nousua, joka ylitti 0,50 mk/m²/kk.

Lykkäykset alensivat vuokria keskimäärin 3,93 mk/m²/kk. Pääkaupunkiseudulla alennus oli keskimäärin 4,45 mk/m²/kk ja muissa kunnissa 3,86 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 voimassa olevaa samannimistä lakia.

Laajenuksena edellisiin vastaaviin lakeihin tällä lakiesityksellä on tarkoitus ulottaa lykkäysmahdollisuus koko aravavuokratolainakantaan.

Ehdotettu järjestelmä antaisi edelleen mahdollisuuden vuokratulojen hallinnon ja talouden pitkäjänteiseen suunnitteluun. Tarkoituksena tulisi olla lykätä asuntolainan pääomakuluja sellaiseen ajankohtaan, jolloin pääomamenot alkupe- räisten laina-ehtojen mukaan alkavat alentua.

Järjestelmä perustuu siihen, että laissa määriteltäisiin kohtuullinen pääomakustannustaso neljän kuukaudessa. Mikäli talon kustannukset ylittävät tämän tason, lainansaaja voisi saada kustannusten alentamiseen mainitulle tasolle 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. 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.

Pääomakustannusten alentaminen kohtuulliselle tasolle ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa riitä alentamaan omakustannusperiaatteen mu-

kaan määräytyviä kokonaisvuokria kohtuulliselle tasolle. Jollei alentaminen onnistu myöskään omistajien toimenpitein, on perusteltua, että valtio myöntää avustuksia näille vuokraloille. Tämän vuoksi on tarpeen osoittaa tulo- ja menoarviossa erillinen määräraha taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratulojen avustamiseen (momentti 35.45.64).

2. Esityksen henkilöstövaikutukset

Nyt kaksi vuotta käytössä ollut 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 tämä merkitsee ensinnäkin asuntotuotantolain mukaiseen lykkäysjärjestelmään verrattuna hakemusten käsittelyn ja päätösten tekemisen poisjäämistä. Toisaalta ehdotettu järjestelmä edellyttää asuntohallitukselta ilmoitusten käsittelyä ja eräissä tapauksissa päätösten tekemistä. Valtiokonttorin osalta järjestelmä aiheuttaa jonkin verran enemmän työtä ennen kuin valtiokonttorin uusi ATK-järjestelmä on valmistunut. Kunnille laissa annettu valvontavelvollisuus voidaan hoitaa nykyiseen vuokralvontaan liittyen, eikä siten merkitse työtehtävien oleellista lisääntymistä kunnissa.

3. Taloudelliset vaikutukset

Tässä esityksessä ehdotettu vuokratulojen korkojen alentaminen alentaa vuokria enimmillään 0,48 mk/m²/kk.

Asuntohallituksen vahvistamien vuokranmäärityisperusteiden 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. Seuraavassa taulukossa esitetään eri vuosina lainoitettujen vuokratulojen keskimääräiset valtion asuntolainojen lyhennys- ja korkomaksut vuonna 1988.

Lainitusvuosi	Lyhennykset mk/m ² /kk	Korot mk/m ² /kk
1949—1971	0,19—1,46	0,10—2,11
1972	1,33	1,85
1973	1,61	2,32
1974	1,96	1,98
1975	2,45	1,56
1976	1,48	2,41
1977	1,46	1,87
1978	1,62	1,48
1979	1,83	1,81
1980	1,97	0,94
1981	2,59	0,62
1982 (1.1—28.2)	1,48	1,09
1982 (1.3—31.12.82)	0,76	1,55
1983	0,81	1,62
1984	0,85	1,70
1985	0	1,74
1986	0	1,24

Lykkäysjärjestelmä vaikuttaisi valtion talouteen siten, että alkuvuosien aikana valtion tulokertymä pienentyy, mutta myöhempinä vuosina tulot ovat vastaavasti suuremmat. Vuonna 1988 edellä mainitun korkojen alentamisen sekä korkojen ja

lyhennysten lykkäyksen arvioidaan vähentävän valtion tuloja 75 miljoonaa markkaa, mikä on otettu huomioon tulo- ja menoarvioesityksessä.

4. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Aravavuokralolainojen lainitusjärjestelmä uudistettiin 1.3.1982 voimaantulleella lailla. Eräiden aravavuokralojen pääomakustannukset ovat inflaation hidastuessa muodostuneet kohtuuttoman korkeiksi. Tavoitteena on pysyvän järjestelmän aikaansaaminen siten, että helpotukset kohdistuisivat niiden tarpeessa oleviin taloihin. Aravavuokrien tason säätelyminen edellyttää valtion laina-ehdojen uudistamista joustavammiksi. Vuoden 1988 tulo- ja menoarvioesityksen momentin 13.01.01 perusteluihin viitaten hallitus ryhtyy valmistelemaan säädösten muuttamista siten, että tavoitettu kohtuullinen vuokrataso määritteli valtion lainasta vuosittain suoritettavat maksut. Tämä merkitsee samalla laina-aikojen pidentymistä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

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

2 §. Valtioneuvoston 18 päivänä joulukuuta 1986 tekemä päätös eräiden asuntolainojen koron väliaikaisesta alentamisesta (977/86) on voimassa vuoden 1988 maaliskuun loppuun saakka. Tämän vuoksi uusi koron alennuspäätös tulisi saattaa voimaan huhtikuun 1 päivästä 1988 alkaen. Eri lainavuosina lainoitettujen talojen osalta koron alentamisvaltuus ehdotetaan määriteltäväksi sellaiseksi, että keskimääräisellä rahoitusrakenteella vuokrien nousu vuodesta 1987 vuoteen 1988 pysyy kohtuullisella tasolla. Suurin nousu eli keskimäärin 1,74 mk/m²/kk olisi vuonna 1981 lainoitetuissa taloissa. Tämä ei kuitenkaan johdu asuntolainan koron noususta, koska asuntolainan korko olisi 0,0 prosenttia, vaan muista pääomakustannuksista ja arvioidusta hoitomenojen noususta. Vuoden 1978 asuntolainojen korkoa ei alennettaisi alle lain mukaisen koron, koska tuona vuonna lainoitettujen vuokralojen vuokran nousu on vain 0,54 mk/m²/kk.

3 §. Lykkäysjärjestelmää ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan koko aravavuokralojen asuntolainakantaa. Aikaisempien vastaavien lakien lykkäysvaltuus koski vuosina 1971—1981 ja 1.1.1982—28.2.1982 välisenä aikana lainoitettuja vuokraloja. Lykkäysjärjestelmän laajentamisella kaikkiin aravavuokraloihin on pienehkö merkitys valtion taloudelle, mutta yksittäisissä tapauksissa se voi olla tarpeen vaikeassa taloudellisessa asemassa olevan vuokralalon kannalta.

4 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä edellytyksistä, joilla lainansaaja voi saada lykkäyksen. Järjestelmän hallittavuuden takia on tarkoituksenmukaisinta, että arviointi tapahtuu kunnan vahvistaman asuinhuoneistojen keskimääräisten pääomakustannusten perusteella. Pääomakustannukset laskettaisiin samalla tavalla asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaisesti kuin vuokran määrityksessäkin. Vuokrissa huomioon otettavien pääomakustannusten alentaminen korkojen ja lyhennysten lykkämisellä alentaisi vastaavasti vuokria.

Pääomakustannustasot on pyritty määrittelemään 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 myöntämistä vuotta.

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 lainansaa-jalla olisi oikeus lykkäykseen, vaikka vuokrataso ei muuten olisikaan kohtuuttoman korkea. Myös näissä tapauksissa pääomakustannusten alentaminen alentaisi vastaavasti vuokria. Vuonna 1986 voimassa olleen lainkohdan mukaan kohtuuttomaksi pääomakustannusten nousuksi oli katsottu 1,20 markkaa ja vuonna 1987 0,50 markkaa neliömetriltä kuukaudessa. Koska yleinen vuokran nousu näyttäisi olevan edelleen pieni vuonna 1988, ehdotetaan raja nostettavaksi 0,75 markkaan neliömetriltä kuukaudessa.

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 1 000 markan erää voitaisi lykätä. Alaraja oli samansuuruinen myös vuonna 1987.

7 §. Valtiokonttorin toiminnan kannalta on tarpeen, että lykkäyksistä ilmoitettaisiin hyvissä ajoin ennen eräpäivää. Koska vuokranmääritys

tapahtuu vuosittain syksyllä, voidaan vuokratuloilta edellyttää, että kaikkia lykättäviä erää 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 maalliskuun 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 määräaikaan toimitettaisi asuntohallitukselle, ei oikeutta lykkäykseen olisi. Asuntohallitus voisi kuitenkin ottaa huomioon perustellusta syystä tehdyn ilmoituksen säädetyin määräajan jälkeen. Tämä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun myöhästyminen on vähäistä eikä määräajan laiminlyöminen ilmeisesti ole tahallista. Kunnalle lähetettävän jäljennöksen laiminlyönnistä ei seuraisi lykkäysoidkeuden menetys.

8 §. Lykkäysilmoituksen johdosta lykätyt erät siirtyisivät maksettaviksi eräpäivää seuraavan kahden vuoden kuluttua. Lykätyille lyhennys- ja korkoerille perittäisiin korkoa samoin kuin siitä asuntolainasta, jota lykkäys koskee. Edellisinä vuosina lykkäysaika on ollut 18 kuukautta.

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

Asuntohallitukselle ehdotetaan säädettäväksi oikeus määrätä perusteettomasti lykätyt erät maksettaviksi. Jos maksettavaksi määrääminen olisi ilmeisen kohtuutonta, asuntohallitus voisi jättää määräyksen antamatta. Maksettavaksi mää-

rääminen 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 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 1987. Tämä sen vuoksi, että vuokratalojen omistajien tulisi lain mukaan ilmoittaa lykkäyksistä tammikuun loppuun mennessä asuntohallitukselle. Myös vuokrankorotusilmoitukset vuokralaisille on voitava tehdä joulukuussa 1987. Samalla tulee kumota 28 päivänä marraskuuta 1986 annettu vastaavanimikkeinen laki (855/86).

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 asuntotuotantolaissa (247/66) on asuntolainojen korosta sekä lyhennysten ja korkojen lykkäämisestä 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 1988 alkaen 31 päivään maaliskuuta 1989 saakka seuraavasti:

0,25 prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1977;

0,75 prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1979;

1,0 prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1980;

3,0 prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty vuonna 1981 sekä

2,0 prosenttiyksikköä, milloin laina on myönnetty 1 päivän tammikuuta ja 28 päivän helmikuuta 1982 välisenä aikana, jos korko muutoin olisi kolme prosenttia.

3 §

Tämän lain nojalla voidaan lykätä 1 päivänä

tammikuuta 1949 tai sen jälkeen myönnettyjen asuntolainojen lyhennys- ja korkoeriä.

4 §

Lainansaaja voi lykätä vuonna 1988 erääntyviä lyhennys- ja korkoeriä myöhemmin maksettaviksi, mikäli se on tarpeen kyseisenä vuonna maksuun tulevien, vuokrissa huomioon otettavien pääomakustannusten alentamiseksi kohtuulliselle tasolle.

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

Lainoitus- vuosi	Pääomakustannukset mk/m ² /kk	
	Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa	Muut kunnat
1949—1971 ...	8,50	6,00
1972	9,00	6,50
1973	10,00	7,00
1974	10,50	8,00
1975	11,50	8,50
1976	12,00	9,00
1977	12,50	9,50
1978	13,00	10,00
1979	13,50	10,50
1980	14,50	10,60
1981	15,50	11,60
1982	16,00	12,20
1983	17,00	13,00
1984	18,00	14,00
1985	19,00	15,00
1986	20,00	16,00

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 1988 erääntyviä lyhennys- ja korkoeriä myöhemmin maksettaviksi, mikäli vuokrissa huomioon otettavat pääomakustannukset vuodesta 1987 vuoteen 1988 nousisivat kohtuuttomasti. Lykkäyksellä ei kuitenkaan saa alentaa pääomakustannusten nousua pienemmäksi kuin 0,75 markkaan neliömetriltä kuukaudessa.

6 §

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

7 §

Lainansaajan on ilmoitettava kaikkien lykättävien erien lykkäämisestä yhdellä kertaa asuntohallitukselle viimeistään 31 päivänä joulukuuta 1987. 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 lykättävistä eristä valtiokonttorille viimeistään 30 päivänä tammikuuta 1988.

8 §

Lykätyt lyhennykset ja korot on maksettava takaisin sinä eräpäivänä, joka ensiksi seuraa kahden vuoden kuluttua lykkäysilmoituksen tekemisestä. Lainansaaja voi edellä 4 tai 5 §:n perusteella lykätä uudelleen aikaisemmin lykättyjä 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 perusteita, sen on viipymättä määrättävä virheellisesti lykätyt lyhennys- ja korkoerät maksettaviksi ja ilmoitettava päätöksestään valtiokonttorille.

Jo erääntyneille, 2 momentin nojalla maksettaviksi määräytyille 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 korkoeriä 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 1987 ja sillä kumotaan 28 päivänä marraskuuta

1986 annettu vastaavanimikkeinen laki (855/86).

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 16 päivänä lokakuuta 1987

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Ole Norrback*