

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 25 §:n 2 ja 4 momentti,
muutetaan 4, 20 ja 21 §, 23 §:n 1 momentti sekä 24 ja 30 §, sellaisena kuin niistä on 30 § laissa 1448/2019, sekä
lisätään lakiin uusi 11 a, 24 a—24 c ja 25 a—25 c § seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

11 a §

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Korkotukivuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotuki-asunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

20 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

23 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 20 §:n perusteella maksettavan hyvityksen sitten, kun menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

24 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokramäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

24 a §

Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

24 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

24 c §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

25 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 25 §:n 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

25 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon. Seuraamusmaksu on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täytäntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi.

25 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 25 §:n 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

30 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2023.

Helsingissä 23.3.2023

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo