

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, aravalakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksista annettua lakia.

Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman tavoitetta pitkän korkotukimallin kehittämiseksi siten, että tuen määrää ja järjestelmän läpinäkyvyyttä lisättäisiin. Lisäksi esityksellä toteutettaisiin valtioneuvoston selontekona eduskunnalle antaman asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman linjauksia pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.

Esityksen mukaan korkotuen määrää pitkässä korkotukimallissa lisättäisiin alentamalla perusomavastuukorko pysyvästi 2,3 prosenttiin. Lisäksi korkotukea maksettaisiin koko laina-ajan. Muutos koskisi sekä vuokra- että asumisoikeustalolainoja. Kohtuullisen korjausvarauksen periminen omakustannusvuokrissa ja käyttövastikkeissa sallittaisiin hyvän kiinteistönpidon edistämiseksi sekä vuokra- että asumisoikeustaloissa. Useat korkotukilainojen laina- ja tukiehdotukset koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annettu valtioneuvoston asetuksessa, joten tuen määrän lisääminen toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämissuunnitelman mahdollisuuksia puuttua tuen väärinkäyttötilanteisiin parannettaisiin. Viranomaisten sanktiokeinoja laajennettaisiin mahdollistamalla uhkasakon määrääminen jo käytössä olevien sanktioiden lisäksi ja tiedonsaannin tueksi. Osa ehdotetuista muutoksista tehtäisiin myös lyhytaikaiseen korkotukimalliin sekä aravalainoja ja takauslainaa koskeviin säännöksiin, jotta säännökset olisivat yhteneviä. Seuraamusmaksua koskeviin säännöksiin ja menettelyllisiin yksityiskohtiin tehtäisiin tarkennuksia.

Korkotukivuokra-asuntojen ja aravavuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevia säännöksiä täsmennettäisiin. Asukasvalintapäätöksiä tehtäisiin jatkossa virkavastuulla ja niitä tehtäessä olisi noudatettava hallinnon yleislakeja. Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutettaisiin jatkossa kantelumenettelyllä. Tältä osin muutokset tehtäisiin myös lyhytaikaista korkotukea ja aravalainoja koskeviin säännöksiin.

Eräitä korkotukivuokra-asuntoihin liittyviä tehtäviä siirrettäisiin kunnilta hyvinvointialueille. Tältä osin muutokset tehtäisiin myös erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta annettuun lakiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.9.2023.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
1.1 Tausta .....	4
1.2 Valmistelu .....	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Korkotukilainat ja takauslainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon .....	5
2.2 Pitkien korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdoista .....	6
2.3 Korjauksiin varautuminen vuokrissa uusissa pitkän korkotuen hankkeissa .....	8
2.4 Pitkään korkotukimalliin sisältyvän tuen määrän arviointia .....	9
2.5 ARA:n ja Valtiokonttorin tiedonsaanti- ja sanktiomahdollisuudet .....	10
2.6 Valtion tukemien asuntojen asukasvalinta sekä asukasvalinnan muutoksenhaku ja valvonta.....	11
2.7 Autopaikkatonttien vakuusjärjestelyt ARA-hankkeen yhteydessä .....	14
2.8 Kunnan puolto erityisryhmien asuntohankkeisiin .....	15
2.9 EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiin .....	15
3 Tavoitteet .....	16
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	16
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	16
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	17
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	17
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	19
4.2.3 Ympäristövaikutukset .....	20
4.2.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset .....	21
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	21
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot .....	24
6 Lausuntopalaute .....	25
7 Säännöskohtaiset perustelut .....	26
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	38
9 Voimaantulo .....	39
10 Toimeenpano ja seuranta .....	39
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisympäristö .....	39
11.1 Asukasvalintatehtävien arviointia julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta .....	40
11.2 Asukasvalintatehtävien antaminen muulle kuin viranomaiselle .....	41
11.3 Asukasvalinta tosiasiallisena hallintotoimintana .....	40
11.4 Hallinnon yleislakien noudattaminen ja virkavastuu asukasvalinnassa .....	42
11.5 Kantelumenettelyyn siirtyminen .....	43
LAKIEHDOTUKSET .....	45
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	45
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 6 §:n muuttamisesta.....	51

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	52
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	56
Laki aravalain muuttamisesta.....	57
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	60
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostolta annetun lain muuttamisesta .....	62
LIITTEET .....	67
RINNAKKAISTEKSTIT .....	67
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	67
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 6 §:n muuttamisesta.....	78
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	79
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	86
Laki aravalain muuttamisesta.....	88
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	92
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostolta annetun lain muuttamisesta .....	96
ASETUSLUONNOS .....	103
Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	103

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

[Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman](#) mukaan ”uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän kerkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ennallaan.” (s. 53)

Hallitus antoi [Asuntopoliittisen kehittämissohjelman selontekona](#) eduskunnalle joulukuussa 2021 (Valtioneuvoston selonteko, Asuntopoliittinen kehittämissohjelma vuosiksi 2021–2028, VNS 12/2021 vp). Asuntopoliittisessa kehittämissohjelmassa linjataan myös pitkän kerkotukimallin kehittämisestä. Kehittämissohjelman mukaan ”Uudistetaan pitkää kerkotukimallia kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen. Lisätään tukea ja tarkastellaan tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa. Palautetaan kohtuullisiin korjauksiin varautuminen kerkotukilainoihin. Selvitetään kerkotuen sitominen markkinakerkotason siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Edistetään hankintalainojen laajempaa käyttöä. Lyhyen kerkotukimallin käyttöä jatketaan. Kerkotukijärjestelmän uudistaminen toteutetaan niin, että asiaa koskeva lakiesitys annetaan eduskunnalle syksyyn 2022 mennessä.”

Perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeusasunnoista annettua lakia (393/2021, jäljempänä asumisoikeuslaki) koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Ympäristöministeriö ilmoitti käynnistävänsä selvityksen sen arvioimiseksi, tulisiko virkavastuuta koskeva säännös lisätä myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin perustuslakivaliokunnan omaksuman kannan ja asiassa annettujen oikeusasiameiehen ratkaisujen johdosta. Selvitystä on tehty virkатыönä tämän hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä.

#### 1.2 Valmistelu

Esitys on valmistelu virkатыönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n (jäljempänä ARA) ja Valtiokonttorin kanssa.

Hallituksen esityksen tausta-aineisto on saatavilla osoitteessa [valtioneuvosto.fi/hankkeet](http://valtioneuvosto.fi/hankkeet) tunnuksesta [YM036:00/2021](#).

Pitkän kerkotuen kehittämisen suuntaviivat olivat lausunnoilla [lausuntopalvelu.fi](http://lausuntopalvelu.fi):ssä 22.12.2021–4.2.2022. [Yhteenveto](#) on luettavissa hankeikkunassa.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla 2.6.2022–31.7.2022. [Yhteenveto](#) on luettavissa hankeikkunassa.

## 2 Nykytila ja sen arviointi

### 2.1 Korkotukilainat ja takauslainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. ARA päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Lainat hyväksytään korkotukilainoiksi valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys. Lainat ja avustukset valtion tukemaan asuntotuotantoon maksetaan valtion asuntorahastosta.

Pitkistä korkotukilainoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä pitkä korkotukilaki). Järjestelmää kutsutaan pitkäksi korkotukimalliksi tai pitkäksi korkotukijärjestelmäksi (vrt. jäljempänä lyhyt korkotukilaina, lyhyt korkotukimalli, lyhyt korkotukijärjestelmä). Pitkässä korkotukilainassa säädetään tarkemmin muun muassa korkotukilainojen ehtoista ja lainan määrästä, korkotukilainan saajista, korkotukiasuntoihin liittyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista ja asuntojen käytön valvonnasta. Tarkemmat säännökset pitkiä korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehtoista ovat korkotukilain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, jäljempänä korkotukiasetus). Pitkän korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka ARA on korkotukilain nojalla nimennyt, taikka tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Vuokra-asuntojen osalta korkotukilainan saajana voi olla myös sellainen yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää korkotukilainassa säädetty edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista myös lyhytkestoisella korkotukimallilla. Lyhytkestoisesta korkotukimallista säädetään laissa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016, jäljempänä lyhyt korkotukilaki). Lyhytkestoisen korkotuen tarkemmista laina- ja tukiehtoista säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016). Laina voidaan hyväksyä lyhyeksi korkotukilainaksi vuokratalojen uudisrakentamista varten. Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Lyhytkestoisen korkotukimallin on tarkoitettu etupäässä markkinalähtöisemmille vuokra-asuntojen rakentajille ja omistajille, jotka eivät halua sitoutua usean vuosikymmenen mittaiseen tuki- ja rajoitusaikaan.

Lisäksi valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista niin sanotuilla takauslainoilla (vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annettu laki 856/2008, jälj. takauslaki). Takauslainojen myöntäminen perustuu uusien vuokra-asuntojen tarpeeseen. Takauslainaan liittyy velvoite pitää takauslainoitettua kohteita asuinhuoneistot vuokra-asuntokäytössä koko valtion takauksen kestoajan eli enimmillään 30 vuotta. Asuntoja on kuitenkin pidettävä vuokra-asuntoina aina vähintään 20 vuotta, vaikka valtio vapautetaan takausvastuusta jo tätä ennen.

Korkotukilainat ovat korvanneet aravalainat, joita myönnettiin aikaisemmin aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettua asunto- ja lainakantaa on kuitenkin yhä olemassa. Aravalainajärjestelmällä oli pääsääntöisesti samat tavoitteet kuin korkotukilainoilla, ja aravalainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasunnot olivat lähtökohtaisesti samanlaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kuin korkotukilainoitettujen asunnot. Niitä

koskevat säännökset ovat aravalain ohella aravarajoituslaissa (1190/1993) sekä kyseisten lakien nojalla annetussa arava-asetuksessa (1587/1993).

Vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista tuetaan korkotukilain nojalla. Asumisoikeusasumisesta hallintamuotona säädetään omassa laissaan. Uusi asumisoikeuslaki tuli voimaan 1.1.2022. Asumisoikeuslaki sisältää korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta rajoittavat säännökset, jotka koskevat esimerkiksi asukkailta perittävien käyttövastikkeiden määrittelyä.

ARA myöntää investointiavustuksia erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä investointiavustuslaki) säädetään. Avustusta voivat saada ne tahot, jotka voivat saada korkotukilainaa. Investointiavustus myönnetään aina korkotukilainan myöntämisen yhteydessä. Investointiavustusten tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi.

Valtiontuen takia pitkällä korkotuella rahoitettuihin asuntoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajotuksia. Rajoitukset ovat voimassa 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien, perusparannuskorkotukilainojen osalta kuitenkin 30 vuotta. Asumisoikeusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajotuksista säädetään asumisoikeuslaissa, eikä niillä ole ajallista takarajaa. Korkotukilainoitettujen kohteiden käyttö- ja luovutusrajotukset liittyvät asuntojen asukasvalintaan, vuokran ja käyttövastikkeiden määrittelyyn sekä asuntojen tai talojen luovutukseen ja luovutushintaan.

Suomen noin 3,2 miljoonasta asunnosta lähes kolmasosa on rakennettu valtion arava- tai korkotukilainalla. Vuonna 2021 aloitettiin arviolta 45 000 uuden asunnon rakentaminen, joista ARA-asuntojen osuus oli noin 20 prosenttia. Vuonna 2021 aloitettiin 4 185 pitkällä ja lyhytkestoisella korkotuella rahoitettua tavallista vuokra-asuntoa, 2 079 erityisryhmien vuokra-asuntoa ja 2 480 asumisoikeusasuntoa. Vuoden 2021 ARA-tuotannosta 41 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle ja MAL-seuduille 92 prosenttia. Pääkaupunkiseudulle valmistuvan pitkän korkotuen asunnon vuokra on keskimäärin 15,3 euroa neliöltä. Uuden lyhyen korkotuen asunnon keskivuokra on 16,5 euroa neliöltä. Uuden asumisoikeusasunnon käyttövastike on pääkaupunkiseudulla keskimäärin 14,5 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun uusien vuokrasuhteiden markkinavuokrat olivat vuoden 2020 lopulla 21,5 euroa neliöltä. Myös muualla Suomessa uudet ARA- ja asumisoikeusasunnot ovat markkinavuokria edullisempia, mutta erot ovat selvästi pääkaupunkiseutua pienemmät. ([ARA-tuotanto 2021, Selvitys 1/2022, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus](#)).

## 2.2 Pitkien korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdosta

Pitkän korkotukilain 4 §:n ”Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset” mukaan asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto säättää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista. Saman pykälän mukaan tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Lisäksi ARA ohjeistaa [Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa](#), että ARA-asuntotuotannon on valmistuttuaan oltava muun muassa pitkäikäistä, toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävä, energiatehokasta niin, että lämmitysenergian tarve on vähäinen ja/tai energian tarve katetaan uusiutuvalla energiamuodolla, kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavaa sekä esimerkillistä muulle asuntotuotannolle. (s. 20–21).

Korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdoista säädetään korkotukilaissa ja korkotukiasetuksessa. Korkotukilain 6 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista. Lain 7 ja 10 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella säädetään korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lainoitusosuudesta, enimmäislainasta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta. Myös omakustannusvuokrissa perittävistä kuluista eli kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja asuntojen ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin, lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta ja muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista säädetään valtioneuvoston asetuksella (korkotukilaki 13 §). Useat korkotukilainojen tarkemmat laina- ja tukiehdot sisältyvät siten korkotukiasetukseen.

Korkotukilaissa säädetään lainojen enimmäismäärästä. Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Korkotukiasetuksen nojalla asumisoikeusasuntojen korkotukilainan rakentamis- tai hankintakorkotukilaina on enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakennus- tai hankintakustannuksista.

Korkotukiasetuksessa säädetään korkotuen määrästä. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,5 prosenttia. Perusomavastuukorkoa on kuitenkin vuokra-asuntojen osalta alennettu väliaikaisella asetusmuutoksella, joka on voimassa 31.12.2023 saakka (valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen väliaikaisesta muuttamisesta 1343/2019). Perusomavastuukorko on väliaikaisesti alennettu 1,7 prosenttiin. Rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa korkotukea maksetaan 30 vuoden ajan ja perusparannuslainoissa 20 vuoden ajan. Jos vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain asetuksessa olevan taulukon mukainen prosenttiosuus. Prosenttiosuus vähenee rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa joka vuosi, alkaen 90 prosentista ja päättyen kolmeen prosenttiin. Perusparannuskorkotukilainoissa prosenttiosuus vähenee 80 prosentista neljään prosenttiin.

Korkotukilaina voi olla kiinteälyhenteinen tai lyhennykset voivat perustua kokonaispääomamenuon. Korkotukiasetuksen 9 §:ssä säädetään kiinteälyhenteisen korkotukilainan lyhentämisestä. Rakentamista tai hankintaa varten hyväksytyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana tietyn prosenttiosuuden verran alkuperäisestä lainapääomasta. Prosenttiosuus kasvaa kunakin viisivuotiskautena 6,00 prosentista 21,50 prosenttiin. Perusparantamista varten otetuissa lainoissa korkotukilainaa on lyhennettävä viisivuotiskausittain niin, että prosenttiosuus kasvaa 6,50 prosentista 31,00 prosenttiin. Saman pykälän mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat myös sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Lisäksi 9 a §:n mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään 9 §:ssä tarkoitetulla viisivuotiskaudella mainitussa pykälässä säädetystä poikkeavasti, jos lainan alkuperäistä pääomaa on kauden päättyessä lyhennetty sen verran kuin kuluneilta viisivuotiskausilta yhteensä on edellytetty ja menettelylle on perusteltu syy.

Korkotukilainaa voidaan lyhentää myös perustuen kokonaispääomamenuon, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen. Rakentamista tai hankintaa varten hyväksytyyn korkotukilainan pääomamenuon voi ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen olla 3,7 prosenttia korkotukilainaksi hyväksytyyn lainan alkuperäisestä määrästä, ja perusparantamista varten hyväksytyyn korkotukilainan 3,9 prosenttia. Tämän jälkeen korkotukilainan pääomamenuon nousee vuosittain määrällä, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta.

Vuonna 2018 toteutetun pitkän korkotukimallin kokonaisuudistuksessa malliin sisältyvää tukea ja järjestelmän läpinäkyvyyttä lisättiin useilla keinoilla. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettiin korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettiin merkittävästi etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Lisäksi kiellettiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettiin lainansaajan omarahoitussuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Hankintalainojen hyväksymiselle asetettuja vaatimuksia lievennettiin siten, että niitä voidaan hyväksyä myös kasvukeskuksiin ja samoin ehdoin julkisille ja yksityisille toimijoille. Lakiin tehtiin myös muita tarkennuksia (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 470/2018).

### **2.3 Korjauksiin varautuminen vuokrissa ja käyttövastikkeissa uusissa pitkän korkotuen hankkeissa**

Vuoden 2018 korkotukilain uudistuksessa kiellettiin varautuminen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin asukkailta perittävissä vuokrissa ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeissa. Kielto koski uusia pitkiä korkotukilainoja. Ennen lakimuutoksen voimaantuloa 1.7.2018 hyväksytyissä korkotukilainoissa edellä mainittuihin toimenpiteisiin on voinut edelleen varautua siten kuin korkotukiasetuksen 24 §:ssä säädetään. Asetuksen mukaan kustannuksiin saa varautua enintään yhdellä tai kahdella eurolla asuinneliötä kohti kuukaudessa rakennuksen iästä riippuen. Varautua voi enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Mikäli lainan hyväksymisestä on yli 20 vuotta, varautuminen voi olla enintään kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Korjauksiin varautuminen vuokrissa kiellettiin, koska sen katsottiin johtavan käytännössä siihen, että talojen asukkaat maksavat vuokrissaan tai käyttövastikkeissaan ikään kuin kahta lainaa yhtä aikaa, sekä rakentamislainaa että perusparannuslainaa. Toisaalta tuleviin korjauksiin varautumisen voidaan katsoa olevan talon nykyisten asukkaiden maksamaa kompensatiota asuntojen kulumisesta. Lisäksi varautumiskiellolla pyrittiin tekemään järjestelmästä nykyistä läpinäkyvämpi, kun etukäteen ei tarvitsisi huolehtia kerättyjen varojen arvon säilymisestä tai niiden ohjautumisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa esimerkiksi omistajanvaihdosten yhteydessä. Korjauksiin varautumisen kieltäminen myös pyrittiin kompensoimaan etupainotteisemmalla lainanlyhennysohjelmalla, jolloin rakentamislainan kulut rasittaisivat yhteisöä nykyistä merkittävästi vähemmän rakennuksen tullessa perusparannusikänsä. Lisäksi valtio tukee perusparannusta korkotukilainojen avulla.

Korjauksiin varautumisen enimmäismäärä tuli sovellettavaksi vuoden 2017 alusta lukien. Sitä ennen korjauksiin varautumiselle ei ollut asetettu konkreettista enimmäismäärää, mutta ARA antoi suosituksia varautumisen enimmäismäärästä. Eri vuokra- ja asumisoikeusyhteisöjen käytännöt vaihtelivat huomattavasti: osa yhteisöistä ei varautunut tuleviin korjauksiin lainkaan, osa varautui niihin jopa kolmella eurolla asuinneliömetriä kohti kuukaudessa. Tälläkin hetkellä varautumiskäytännöt vaihtelevat paljon yhteisöittäin ja kohteittain. Osassa yhteisöjä kerätään sallittu enimmäismäärä, osassa pienimpi määrä ja osassa yhteisöjä vuokriin ei sisällytetä ollenkaan varautumista, vaan korjaukset rahoitetaan lainalla.

Varautumisen kieltämisen on arvioitu vähentävän korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja vaikeuttavan talojen korjaustoimintaa. Varautumiskiello ei ole kuitenkaan estänyt suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa ja käyttövastikkeissa voidaan kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten.



## 2.4 Pitkään korkotukimalliin sisältyvän tuen määrän arviointia

Vuonna 2021 valtiolle korkotukilainoista aiheutuneet korkotukimenot olivat noin 2,3 miljoonaa euroa. Ainoastaan pienelle osalle koko 19,8 miljardin euron lainapääomasta maksettiin korkotukea. Koska vallitseva yleinen korkotasoa on selvästi matalampi kuin korkotukilainansaajien maksettavaksi jäävä korkotukilainojen omavastuukorko, lainoille ei tällä hetkellä käytännössä tule maksettavaksi korkotukea. Korkotukilainat ovat kuitenkin pitkiä, vuosikymmenien pituisia lainoja ja maksettavan korkotuen määrä voi nousta huomattavasti yleisen korkotason noustessa. Mikäli viitekorot nousevat ja korkotukilainojen kokonaiskorot nousevat esimerkiksi keskimäärin viiden prosentin tasolle, tulisi korkotukea maksettavaksi seuraavan kymmenen vuoden aikana nykyisellä lainakannalla noin 2 miljardia euroa. Korkotuki toimii näin ollen korkosuojausten tavoin, vaikka nykyisellä korkotasolla korkotukea ei tule maksettavaksi. Lisäksi on muistettava, että valtion täytetäkaus korkotukilainoille on merkittävä tukielementti, joka vähentää niin lainanantajan kuin lainansaajankin riskiä. Joissain tapauksissa valtioneuvosto on ratkaiseva siinä, saako hankkeeseen ylipäättään rahoitusta.

Korkotuen puutetta nykyisen korkotason vallitessa on pyritty kompensoimaan muun muassa valtion asuntorahaston varoista myönnettävän käynnistysavustuksen avulla. Avustus on tarkoitettu MAL-sopimukseen sitoutuneissa kunnissa sijaitseville ARA-vuokrakohteille. Vuonna 2022 ARA voi myöntää käynnistysavustuksia yhteensä enintään 39 000 000 euroa. Käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa ja Tampereen, Turun sekä Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurukoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus edellä tarkoitettua asuntoa kohden.

Vaikka korkotukea ei nykyisellä korkotasolla juurikaan makseta, on kiinnostus valtion tukemien asuntojen tuottamista kohtaan tälläkin hetkellä erittäin korkealla tasolla. ARA on myöntänyt viime vuosina korkotukilainoja lähes koko siihen varatun valtuuden verran. Näin ollen tukiehtoja ei ole tarvetta muuttaa sen vuoksi, että kiinnostusta valtion tukemaan asuntotuotantoon saataisiin lisättyä. Tuen määrän lisäämistä arvioitaessa on otettava huomioon korkotukijärjestelmän lähtökohdat ja tarkoitus kokonaisuudessaan. Koska korkotukijärjestelmän lähtökohdaksi on valtioneuvoston lisäksi maksettu korkotukea lainoille, ei matalan koron oloissa korkotuen lisääminen ole merkittävässä määrin mahdollista tai tarkoituksenmukaista. Korkotukijärjestelmän peruserätyksiä kuuluu, että omakustannusvuokraperiaatteella toimivat ja yleishyödyllisyysäännöksiä noudattavat yhteisöt saavat toiminnasta ainoastaan kohtuullisen korvauksen ja tuki ohjautuu asukkaalle alhaisen vuokran muodossa. Näin ollen kaikkien tuen määrää ja kannustavuutta lisäävien elementtien tulisi kohdistua suoraan vuokralaisille, ei asunnot omistaville yhteisöille ja niitä tulisi arvioida tästä lähtökohdasta käsin.

Kun ensimmäiset peruserätykset ja muut suuremmat korjaustoimenpiteet tulevat ajankohtaisiksi korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa, osa rakentamislainasta voi olla edelleen maksamatta. Rakennuksen saavuttaessa 25 vuoden iän keskimäärin 45 prosenttia korkotuki- tai aravalainasta on tuolloin lyhentämättä. Tämä voi usein vaikeuttaa korjaustoimenpiteiden rahoittamista. Ongelma koskee yhtä lailla myös korkotuki- tai aravalainoitettuja asumisoikeusasuntoja, joista merkittävä osa on rakennettu samaan aikaan ja jotka ovat tulossa peruserätykseen samalla kun rakentamislainan lyhennyksiä erääntyy maksettaviksi.

Korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman tulisikin olla sellainen, että se ei johda kohtuuttoman korkeisiin alkuvuokriin, mutta rakentamislainan pääoma lyhenee korkotukilainaa-aikana riittävästi, jotta rakennusten peruserätyksen rahoittaminen onnistuu ongelmitta. Nykyisetkin säännökset mahdollistavat kuitenkin sen, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin kor-

kotukiasetuksen 9 §:n mukainen lyhennysohjelma edellyttää. Lisäksi valtion tukemaan asuntokantaan on usein mahdollista saada peruskorjauslainaa talon tullessa peruskorjausikään, eikä korjauksiin varautuminen tai lainan nopea lyhentäminen näin ollen ole kaikissa tapauksissa tarpeen.

Korkotukijärjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena, jossa tietyn tukielementin muutokset vaikuttavat toisaalla. Lisäksi aina on muistettava järjestelmän tarkoitus, joka on ennen kaikkea kohtuulliset asumiskustannukset ja niiden pysyminen tasaisina. Esimerkiksi korjauksiin varautumisen salliminen ja lainan etupainotteisuuden lisääminen saman aikaisesti saattaisi nostaa kohteen ensimmäisten vuosien vuokria kohtuuttomasti. Mikäli lainanmaksu painottuu liikaa rakennuksen ensimmäisiin vuosiin ja samanaikaisesti varaudutaan vasta vuosien päästä tuleviin korjauksiin, voi mallin tarkoitus kohtuuhintaista asumista mahdollistavana järjestelmänä kärsiä. Näin ollen tuen lisäämiseen liittyviä muutoksia tulee tehdä pitäen mielessä korkotukimallin tarkoitus ja ottaen huomioon järjestelmän toimivuus kokonaisuudessaan.

Korkotukijärjestelmän lähtökohdat ovat peräisin ajalta, jolloin inflaatio ja korot olivat korkeita ja laina-ajat lyhyitä. Aiemmin inflaatio hävitti laina-ajan kuluessa merkittävän osan lainan reaalisesta pääomasta, jonka takia lainojen etupainotteisuudella ei ollut samoja etuja kuin tällä hetkellä. Inflaatio on kuitenkin kiihtymässä ja yleinen korkotaso nousemassa. (Ks. esim. [Taloudellinen katsaus, syksy 2022, Valtiovarainministeriön julkaisuja 2022:58](#)). Pitkän korkotukimallin ehtojen tulee myös olla oikeasuhtaisia verrattuna lyhyen korkotukimallin ehtoihin. Koska pitkään korkotukimalliin sisältyy enemmän rajoituksia kuin lyhyeen korkotukimalliin, tulee pitkän korkotukimallin ehtojen olla paremmat ja vuokrien lähtökohtaisesti matalammat kuin lyhyellä korkotukimallilla rahoitettujen kohteiden vuokrat. Lisäksi on otettava huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset (ks. luku 2.9).

## **2.5 ARA:n ja Valtiokonttorin tiedonsaanti- ja sanktiomahdollisuudet**

Pitkän korkotukilain 13 d ja 26 §:ssä ARA:lle on säädetty sanktiokeinoja puuttua vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöjen väärinkäytöksiin ja laiminlyönteihin. ARA:lla on oikeus saada yhteisön yleishyödyllisyyden ja omakustannusvuokrien määräytymisen valvontaa varten tarvitsemansa tiedot. ARA:n on tilanteen mukaan kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila sekä annettava käsky lopettaa tai kieltä jatkaa säännösten vastaista menettelyä, jos yhteisö ryhtyy yleishyödyllisyyden vastaiseen toimenpiteeseen. Mikäli yhteisö on rikkonut yleishyödyllisyys- tai omakustannusvuokran määräytymistä koskevia säännöksiä, ARA voi kieltää lainansaajan tulouttamasta tuottoa omistajalleen tai perimästä vuokrissa omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa. Lisäksi ARA voi lykätä vireillä olevien yhteisön tekemien hakemusten käsittelyä.

Pitkän korkotukilain 39 §:n ja lyhyen korkotukilain 24 §:n mukaan Valtiokonttorilla on ARA:n ohella oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot. Lainanmyöntäjä on valtion takausvastuun voimassaoloaikana velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille.

Takauslain 14 §:n 2 momentin mukaan lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille. Pykälän 3 momentissa säädetään lainanmyöntäjän ja lainansaajan velvollisuudesta antaa salassapitovelvollisuuden estämättä ARA:lle ja Valtiokonttorille valvonnan kannalta välttämättömiksi katsotut tiedot.

Lyhyen korkotukilain 25 §:n ja takauslain 16 §:n mukaan ARA voi määrätä lainaa saaneelle yhtiölle seuraamusmaksun. Seuraamusmaksu voidaan määrätä esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa yhtiö on antanut ARA:lle, Valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja joko lainaa haettaessa tai valvonnan yhteydessä, käyttänyt myönnettyä lainaa muuhun kuin säädettyyn tarkoitukseen tai toiminut vastoin käyttö- ja luovutusrajoituksia koskevia säännöksiä. Pykälien 2 momenteissa säädetään seuraamusmaksun määrästä ja määrän kohtuullistamisesta. Lisäksi pykälässä säädetään tarkemmista seuraamusmaksun määräämisestä noudatettavista toimintatavoista. Seuraamusmaksun on havaittu lyhyen korkotukimallin kohdalla parantaneen tietojen saantia. Lyhyessä korkotukilaissa tai takauslaissa ei ole säädetty uhkasakkomenettelystä tiedonsaannin varmistamiseksi tai väärinkäyttöihin puuttumiseksi.

Asumisoikeuslaissa on säädetty sekä uhkasakosta että seuraamusmaksumenettelystä. Uhkasakkoa koskevan 104 §:n mukaan ARA voi asettaa määräajan, jonka kuluessa asumisoikeuslaissa säädetty tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava, jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille asumisoikeuslaissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti. ARA voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Pykälässä viitataan uhkasakkolakiin (1113/1990). Asumisoikeuslain 105 §:ssä säädetty seuraamusmaksu on toissijainen menettely suhteessa uhkasakkomenettelyyn, ja sitä käytetään lain esitöiden mukaan niissä tilanteissa, joissa uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan tapaukseen. Pykälässä luetellaan ne olennaisen rikkomuksen tapaukset, joissa seuraamusmaksu voidaan asettaa.

Lyhyen korkotukilain, takauslain ja asumisoikeuslain mukaan seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti yhteisön jäljellä olevan arava-, korkotuki- tai takauslainan yhteismäärästä. Seuraamusmaksun määrän voidaan arvioida nousevan potentiaalisesti kohtuuttoman suureksi tapauksissa, jossa yhteisöllä on paljon jäljellä olevaa lainaa, vaikkakin ARA:lla on mahdollisuus kohtuullistaa seuraamusmaksua.

Muissa kuin asumisoikeuslaissa ei ole uhkasakkomenettelyä tiedonsaannin varmistamiseksi tai valvonnan tueksi, mikä heikentää käytännössä ARA:n mahdollisuuksia valvoa yhteisöjä. Valtiokonttorin mahdollisuuksia valvoa luotonantajia heikentää puolestaan se, ettei keinoja tehostaa tietojen saamista pankeilta ole laissa säädetty. Vaikka suurin osa pankeista toimittaa tiedot sähköisen tiedonsiirron avulla ja pyydettyyn tapaan, on tietojen toimittamisessa eräiden pankkien osalta puutteita. Lisäksi manuaalinen toimintatapa lisää riskejä siitä, ettei tieto tallennu oikean sisältöisenä. Tämä kuormittaa Valtiokonttorin henkilö- ja muita resursseja.

## **2.6 Valtion tukemien asuntojen asukasvalinta sekä asukasvalinnan muutoksenhaku ja valvonta**

Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukkaiden valinta on säänneltyä. Asukasvalintasäännösten tavoitteena on, että asunnot ohjautuvat vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalintasäännökset ohjaavat myös vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asukasvalinnassa on asetettava kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Tarkemmat asukasvalintaa koskevat säännökset ovat asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008). Asukasvalinnat tekee asuntojen omistaja, joka on yleensä kuntaomisteinen yhteisö tai ARA:n yleishyödylliseksi tai lainansaajaksi nimeämä yhteisö. Uuden asumisoikeuslain myötä asumisoikeusasuntojen asukasvalinta siirtyy kunnilta asumisoikeusyhteisöille.

Asukasvalinnat erityisryhmäkohteisiin tehdään samoin kuin muihinkin valtion lainoittamiin vuokra-asuntoihin ja niissä noudatetaan samoja asukasvalintaperusteita. Valittaessa asukkaita erityisryhmäkohteeseen on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä hakijoiden kuuluminen ARA:n tekemän avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään (muun muassa ikääntyneet, mielenterveyskuntoutujat, vammaiset henkilöt, pitkäaikaisasunnottomat henkilöt, tukea tarvitsevat nuoret henkilöt). Lisäksi on selvitettävä palveluasumisen tarve lääkärin tai muun alan asiantuntijan, esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla.

Asunnot ilmoitetaan haettavaksi yleensä omistajayhteisön internet-sivuilla. Hakemukset asuntoihin jätetään pääosin omistajayhteisön sähköisessä järjestelmässä, mutta myös paperisia hakemuksia otetaan vastaan. Hakija määrittelee hakemukseen tarpeitaan ja toiveitaan vastaavat asunnon kriteerit, eikä hakemusta yleensä voi kohdistaa suoraan tiettyyn asuntoon. Järjestelmässä on usein hakijan antamien tietojen pohjalta asunnon tarpeen automaattinen pisteytys kiireellisyysluokkiin ARA:n [Asukasvalintaoppaan](#) mukaan. Asukasvalinnassa huomioidaan asunnontarpeen lisäksi asukasvalintaa koskevan lainsäädännön mukaisesti hakijaruokakunnan varallisuus ja tulot. Hakijaruokakuntia vertaillaan kiireellisuuden, varallisuuden ja kiinteistön kokonaistilanteen perusteella. Lisäksi huomioidaan asukasvalinnan tavoite talon monipuolisesta asuksrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisesta asuinalueesta. Kun asuntoa vaihdetaan vuokrasuhteen aikana toiseen saman omistajan vuokra-asuntoon tai asuntoa vaihdetaan ruokakuntien kesken, joudutaan asukasvalintasäännösten mukaan arvioimaan asunnontarve. Asukasvalinta voidaan näissä tapauksissa kuitenkin tehdä riippumatta varallisuudesta ja tuloista.

Asukasvalintaprosessissa käytetään omistajayhteisöissä tarjousmenettelyä. Etusijajärjestykseen asettamisen jälkeen hakijalle tehdään asuntotarjous asunnosta, joka vastaa hakijan esittämiä toiveita. Jos hakijan toiveita vastaavaa asuntoa ei ole tarjolla, voidaan tarjota myös asuntoa, joka vastaa mahdollisimman hyvin hakijan toiveita. Erityisesti näin toimitaan, jos hakijan asunnontarve on kiireellinen.

Jos hakija hyväksyy asuntotarjouksen, hänen on viimeistään tässä vaiheessa toimitettava hakemuksen liitteet, jotta voidaan tarkistaa, että edellytykset ARA-asunnon myöntämiselle täyttyvät. Tarvittaessa hakijaa ohjeistetaan liitteiden toimittamisessa ja täydentämisessä. Asuntotarjoukset tehdään ehdollisina, ja tarjous raukeaa, jos vaadittuja liitteitä ei toimiteta tai liitteiden tiedot eivät vastaa hakemuksessa annettuja tietoja. Kun kaikki liitteet on saatu, tehdään vuokrasopimus. Varsinaisia asukasvalintapäätöksiä ei siis tehdä, vaan asukasvalinta tapahtuu sähköisessä järjestelmässä. Hakijoille ei tehdä myöskään erillisiä kielteisiä päätöksiä sellaisista asuntohakemuksen kriteereitä vastaavista asunnoista, joita hakijalle ei tarjota. Myös vuokrasopimukset tehdään pääosin sähköisessä järjestelmissä, mutta sopimus on mahdollista tehdä myös paperisena.

Käytännössä suurimpaan osaan asuntotarjouksista ei saada lainkaan vastausta, ei edes pääkaupunkiseudun tapaisilla alueilla, joissa kysyntä kohtuuhintaisille ARA-asunnoille ylittää tarjonnan. Samaa asuntoa tarjotaan siis yleensä useamman kerran ennen sen vuokraamista. Jos alueella on useampia ARA-asuntoja tarjoavia toimijoita, hakija todennäköisesti tekee asuntohakemuksen kaikille toimijoille ja saa siten mahdollisesti useita hakutoiveitaan vastaavia asuntotarjouksia. Asuntohakemus on voimassa määräajan ja raukeaa sen jälkeen, ellei hakija uudista sitä.

Korkotukilain 11 d §:n mukaan kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonnan toteuttamistapa on kuntien omassa harkinnassa. Saman pykälän mukaan kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Lisäksi pykälässä säädetään, että ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Pykälän mukaan Valtion asuntorahastolle (nykyisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kuuluu kuntien ja

lainansaajien yleinen ohjaus. Käytännössä myös lähes kaikki kuntien omistamat vuokraloyhteisöt tekevät asukasvalinnat itse ja kunta toteuttaa valvontatehtävänsä jälkivalvontana. Käytännössä omistajayhteisöt lähettävät kunnille säännöllisesti tiedot asuntoihin valitsemistaan asukkaista.

Korkotukilain 41 §:n mukaan hakija saa vaatia ARA:n, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Saman pykälän mukaan kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta. Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Pykälän 2 momentissa säädetään kuitenkin myös siitä, että oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä (korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomaisena) ja 10 a §:ssä (ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista) tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla. Vastaavat säännökset koskevat myös lyhyen korkotukilain nojalla rahoitettuja asuntoja ja aravalainoitettuja asuntoja (aravarajoituslain 21 § ja lyhyen korkotukilain 30 §).

Lakien esitöissä (esim. HE 237/1998 vp, s. 8, ja HE 76/2016 vp, s. 28–29) valituskieltoa on perusteltu sillä, että eräitä erityisryhmiä lukuun ottamatta kenelläkään ei ole subjektiivista oikeutta valtion tuella rahoitetun asunnon saamiseen, ja lisäksi asukasvalintapäätösten tekeminen on lähinnä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jossa on otettava huomioon paikkakunnan olosuhteet eli vapaana olevien asuntojen määrä, koko ja sijainti sekä hakijaruokakunnan tulot. Näistä syistä asukasvalintapäätösten ei ole katsottu soveltuvan tuomioistuinten harkittaviksi. Asukasvalintapäätöksiä koskeva muutoksenhaku ei yleensä voisi myöskään johtaa haetun asunnon saamiseen, sillä muutoksenhaku kestää välttämättä aikansa eikä asuntoa voida pitää tätä aikaa tyhjänä. Valtion tuella rahoitettuja asuntoja on pulaa varsinkin kasvukeskuksissa, ja yhdeltä hakijalta evätty asunto osoitetaan toiselle hakijalle. Asuntoon jo valittua vuokralaista ei myöskään voisi irtisanoa sillä perusteella, että toisen hakijan valitus menestyisi.

Valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja koskevien asukasvalintapäätösten muutoksenhaku-sääntelyyn sisältyy nykyisellään useita ongelmia. Kielteisen asukasvalintapäätöksen saaneet asunnonhakijat eivät voi käytössään olevilla muutoksenhakukeinoilla juurikaan vaikuttaa saamaansa päätökseen. Muutoksenhakuoikeus rajoittuu tällä hetkellä lähinnä vain hakijan oikeuteen tehdä kielteisestä asukasvalintapäätöksestä oikaisuvaatimus päätöksen tehneelle taholle. Sen sijaan oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä ei voi valittaa hallinto-oikeuteen. Lisäksi edes oikaisuvaatimuksen tekeminen kielteisestä asukasvalintapäätöksestä ei tulle kaikissa tilanteissa kysymykseen, sillä oikaisuvaatimuksen tekeminen on edellä mainittujen lakien sanamuodon mukaan rajoitettu vain kunnan, kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan tekemiin päätöksiin. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnasta vastaa kuitenkin asuntojen omistaja, joka on usein muu taho kuin kunta. Useimmiten asuntojen omistajana on kunnan omistama yhtiö tai yksityisen yrityksen, säätiön tai muun yhteisön omistama kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Näiden tahojen tekemät asukasvalintapäätökset eivät ainakaan lakien sanamuodon mukaan ole oikaisuvaatimusmenettelyn piirissä. Näin ollen asunnonhakijoiden oikeussuojakeinot ovat yhteisöjen omistamien asuntojen osalta rajatut kuin kuntien suoraan omistamien asuntojen osalta. Tällaista asunnon omistajatahosta riippuvaa oikeussuojakeinojen erillaisuutta ei voida pitää perusteltuna.

Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan muutoksenhakua uudistettiin uuden asumisoikeuslain myötä. Jatkossa asukasvalinnat tekee kunnan sijasta asumisoikeusyhteisö itse ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta voi kannella ARA:an.

Valtion tuella rahoitettuja asuntoja koskevassa lainsäädännössä tai sen esitöissä ei ole mainintaa siitä, onko asuntotuotantoa tai siihen liittyviä tehtäviä pidettävä julkisena hallintotehtävänä. Oikeustila on ollut jossain määrin epäselvä. Viranomaisissa vakiintuneen tulkinnan mukaan on perinteisesti katsottu, että pelkästään valtion tuen saaminen ei tässä tapauksessa tee yksityisistä yhteisöistä julkisen hallintotehtävän toteuttajia. Viranomainen voi asettaa myöntämänsä tuen ehdoksi erilaisia velvoitteita ilman, että tuensaajan toiminta niiden vuoksi muuttuisi julkisen hallintotehtävän hoitamiseksi. Asuntojen rakennuttamista ja vuokraamista ei ole katsottu julkiseksi hallintotehtäväksi, vaikka toiminnassa onkin noudatettava valtion tukeen liittyviä, tuen oikean kohdentumisen takaavia säännöksiä. Eduskunnan oikeusasiamies ja apulaisoikeusasiamies ovat kuitenkin useissa ratkaisuisaan (18.11.2014 dnro 4002/2/13, 3.12.2015 dnro 4373/2015, 29.4.2016 dnro 1930/2/13 ja 17.12.2018 EOAK/296/2017) katsoneet, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoamista yleisölle, asukasvalintaa ja vuokranmääritystä tulisi pitää julkisena hallintotehtävänä. Lisäksi perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta.

Pitkässä ja lyhyessä korkotukilaisissa ei ole säännöksiä asukasvalinnan tekijän virkavastuusta. Aravarajoituslaissa taas on säännökset asukasvalinnan tekijän virkavastuusta. Aravarajoituslain 24 §:n mukaan henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies. Näin ollen lain mukaan aravalainoilla rahoitettujen osalta asukasvalintaa suorittanut henkilö on virkavastuussa tekemistään asukasvalintapäätöksistä.

Asukasvalinnan valvontaan ja muutoksenhakuun ehdotettujen muutosten perustuslaillisia näkökulmia tarkastellaan kappaleessa 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.

## **2.7 Autopaikkatonttien vakuusjärjestelyt ARA-hankkeen yhteydessä**

Korkotukilain 30 §:n 1 momentin mukaan korkotukilainalla tulee olla ARA:n hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä. Lisäksi saman pykälän 2 momentin mukaan korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

Viime vuosina autopaikkojen korttelialueelle eli niin sanotulle LPA-tontille tehtävät pysäköintiratkaisut, yleensä pysäköintihallit, ovat yleistyneet myös ARA-hankkeiden yhteydessä. Pysäköintihallin hallinnoimiseen ja omistajuuteen tehdyt sopimusjärjestelyt ovat olleet vaihtelevia. Useimmiten autopaikat sijoittuvat alueelliseen pysäköintilaitokseen, joka tontteineen on erillisen pysäköintiyrityksen omistuksessa ja jonka osakkeita ARA- ja muut autopaikkoja käyttävät yhteisöt omistavat. Tällaiset tyypillisesti asemakaavassa edellytetyt järjestelyt ovat erityisesti suurimmissa kaupungeissa yleisiä, eikä rakennuttajalla ole usein mahdollisuutta vaikuttaa niihin. Autopaikoituksen kustannuksen osuus on arviolta 5–10 % kohteen hankinta-arvosta. Jos autopaikkojen osuutta ei lainoiteta, kohteen toteuttaminen on monelle ARA-asuntojen rakennuttajalle usein vaikeaa. Pysäköintiratkaisun toteutustavat vaikuttavat ARA-yhteisöjen lisäksi näiden kanssa yhteistyötä tekeviin vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakennuttaviin tahoihin. Pysäköintiratkaisulla on merkitystä myös omakustannusvuokran kohtuullisuuteen.

Järjestelyjen moninaisuus ja hankekohtainen arviointi vakuuden riittävydestä on hidastuttanut korkotukilainan hyväksymiskäsittelyä ARA:ssa ja näin ollen heikentänyt korkotukilainajärjestelmän ennustettavuutta ja läpinäkyvyyttä lainanhakijan näkökulmasta. ARA arvioi aina tapauskohtaisesti, milloin vakuus on riittävä korkotukilainan hyväksymiseen, ja ARA on hyväksynyt vakuudeksi useita eri tyyppisiä vakuusratkaisuja. Ensisijaisesti vakuudeksi on edellytetty LPA-

tontin parhaimmalla etusijalla olevaa määröosan kiinnitysvakuutta ja siihen liittyvää hallinnanjakosopimusta.

Lisäksi tapauskohtaisesti on hyväksytty muitakin ratkaisuja, esimerkiksi kiinteistörekisteriin kirjattu autopaikoitusta koskeva pysyvä rasite. Näin ollen, vaikka rasitteen tapauksessa kyseessä ei ole kiinnitysvakuus eikä muu vakuus, sen on kuitenkin katsottu ARA:ssa lisäävän tai varmentavan kohteen vakuusarvoa. Lain mukaan ARA voi hyväksyä myös muun vakuuden. Muissa kuin määröosan kiinnityksessä ja rasitteessa ARA on noudattanut tapaus- ja hankekohdaista harkintaa. Tällöin ARA on voinut hyväksyä esimerkiksi kunnan takauksen tai autopaikoituksen osalta muun vakuuden, joita on voinut olla esimerkiksi yhteisön omistuksessa oleva muu vapaa vakuus, esimerkiksi saman yhteisön muut kiinteistöt.

## **2.8 Kunnan puolto erityisryhmien asuntohankkeisiin**

Lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että asuntokohteen sijaintikunta antaa ARA:lle puoltavan lausunnon korkotukilainan hyväksymisestä (korkotukilaki 3 §). Investointiavustusta voidaan investointiavustuslain 6 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan myöntää vain sellaisille asuntohankkeille, joita asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa. Lain esitöissä todetaan, että harkitessaan asuntohankkeen puoltamista kunnan tulee erityisesti ottaa huomioon se, kuinka kohde tukee kunnan kyseessä olevaa erityisryhmää koskevien palvelujen kokonaisuutta, ja asiaa pitää harkita myös pitkällä aikavälillä (HE 170/2004 vp).

Käytännössä investointiavustusten hakumenettely etenee siten, että kuntien on annettava hakemuksista puoltava tai kielteinen lausunto. Hakemukset on toimitettava yhdessä lausuntojen kanssa ARA:lle, joka päättää avustusten myöntämisestä. Kukin kunta voi järjestää lausuntojen antamisen menettelyn asuntotoimessa sekä sosiaali- ja terveystoimessa parhaaksi katsomallaan tavalla, kunhan investointiavustuslain esitöissä mainitut asiat tulevat huomioon otetuiksi. ARA voi vuotuisissa avustusten hakuohjeissaan ohjeistaa kuntia siitä, millaisiin seikkoihin lausuntojen antamisessa tulee kiinnittää huomiota, mutta muuten hankkeiden puoltamiseen ei liity erityistä ohjausta tai valvontaa, vaan kyse on kuntien suorittamasta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Kukin kunta päättää oman lausunnonmenettelynsä resursoinnista.

## **2.9 EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiin**

Myös EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kannalta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia (englanniksi services of general economic interest, SGEI). Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisiin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä. Yrityksellä tarkoitetaan tässä kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä komission SGEI-päätös). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykyensä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjautettava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti.

SGEI-tuet ovat edellä mainitun komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen laaja liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Sosiaalinen asuntotuotanto on keskeisin ja euromääräisesti suurin yleistä taloudellista etua koskevista palveluista sekä Suomessa että muualla EU:ssa. Osana valtiontukisääntöjen valvontaa komissio julkaisee verkkosivuillaan jäsenvaltioiden kahden vuoden välein laatimat raportit valtioissa kyseisenä aikana maksetuista yleistä taloudellista etua koskevista tuista.

### **3 Tavoitteet**

Esityksellä kehitetään pitkää korkotukimallia lisäämällä tuen määrää ja järjestelmän läpinäkyvyyttä. Lisäksi esityksen tavoitteena on saattaa korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset vastaamaan perustuslakivaliokunnan tulkintaa sekä kehittää asukasvalinnan muutoksenhakua. Esityksellä myös toteutetaan sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksesta johdettavat lakimuutostarpeet liittyen valtion tukemiin erityisryhmien asuntoihin.

### **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

#### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Tuen määrää pitkässä korkotukimallissa ehdotetaan lisättäväksi niin, että perusomavastuukorko asetetaan pysyvästi 2,3 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Muutos koskisi sekä vuokra-että asumisoikeustalolainoja sekä uudistuotantoon että perusparannuksiin myönnettäviä lainoja. Uudistuotantoa koskevissa pitkän korkotuen lainoissa korkotuen maksuaika pidennettäisiin koko laina-ajalle 30 vuodesta 40 vuoteen. Lisäksi korkotuen osuus alenisi ensimmäisen vuoden 90 prosentin lähtötasolta aikaisempaa vähemmän, 2,25 prosenttiyksiköllä vuodessa. Perusparantamista varten hyväksytyyn korkotukilainan osalta perusomavastuukoron ylittävän osuuden korkotukea nostettaisiin niin, että se nousisi ensimmäisenä vuonna 90 prosenttiin ja vähenisi vuosittain kolmella prosenttiyksiköllä vuodessa koko laina-aikana. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin perusparannuslainojen osalta 10 vuodella koko 30 vuoden laina-ajalle. Alentamalla perusomavastuukorkoa ja pidentämällä sen maksuaikaa laskettaisiin lainansaajien korkokustannuksia ja näin alennettaisiin omakustannusvuokria tai vähennettäisiin omakustannusvuokrien korotuspaineita. Korkotuen määrään liittyvät muutokset toteutettaisiin asetusmuutoksella. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

Lisäksi sallittaisiin korjauksiin varautuminen omakustannusvuokrissa muuttamalla vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:ää ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 34 §:ää. Kohtuullisen varautumisen enimmäismäärästä säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Kohtuullisen varautumisen sallimisella edistettäisiin hyvää kiinteistönpitoa ja parannettaisiin yhteisöjen mahdollisuuksia toteuttaa perusparannuksia. Kohtuullinen varautuminen sallittaisiin myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu 30.6.2018–1.9.2023, tai ehdotetun lain voimaantuloon saakka, jolloin korjauksiin varautuminen vuokrissa oli kielletty.



ARA:lle ja Valtiokonttorille lisättäisiin mahdollisuus asettaa uhkasakkoja valvonnan tueksi. Muutokset tehtäisiin tältä osin myös aravarajoituslakiin, aravalakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja takauslakiin. Uhkasakkomahdollisuuden lisäyksellä parannettaisiin ARA:n ja Valtiokonttorin mahdollisuuksia valvoa ja puuttua mahdollisiin tuen väärinkäyttötilanteisiin. Lisäksi täsmennettäisiin eräitä valtiontakausta koskevia säännöksiä.

Korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös. Tämä mahdollistaisi jatkossa sujuvamman hankekäsittelyn ARA:ssa, ja mahdollistaisi erityyppisten ja erilliselle tontille tehtävien autopaikkaratkaisujen toteuttamisen.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset päivitetäisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan tulkintaa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, jota suoritettaessa on soveltuvin osin noudatettava hallinnon yleislakeja. Pitkässä ja lyhyessä korkotukilaisissa säädettäisiin asukasvalintaa suorittavien henkilöiden virkavastuusta ja yhteisön vahingonkorvausvastuusta. Aravarajoituslain säännöstä virkavastuusta muutettaisiin saman sisältöiseksi.

Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä muutettaisiin. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintapäätökset ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin parhaiten sopivana oikeussuojakeinona voidaan pitää kantelumenettelyä. Kantelumenettelyn avulla muutoksenhaku toteutuisi tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti asunnonhakijoiden oikeusturvanäkökohdat ja yhdenvertaisuus huomioon ottaen. Muutos tehtäisiin pitkään korkotukilakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin.

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen myötä osa valtion tukemien erityisryhmäkohteiden tehtävistä on syytä siirtää kunnilta hyvinvointialueille. Samassa yhteydessä vaatimuksesta, jonka mukaan investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta, luovuttaisiin. Sen sijaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille, ARA:n tulisi kuulla myös hyvinvointialuetta. Lisäksi hyvinvointialueille siirtyisi korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. Hyvinvointialueet hoitaisivat edellä mainitut tehtävät osana niille säädettyä tehtävää sosiaalihuollon ja vammaispalvelujen (erityisryhmien) asumispalveluiden järjestämisestä.

## **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

### **4.2.1 Taloudelliset vaikutukset**

#### *Vaikutukset julkiseen talouteen*

Valtion asuntorahaston varoista valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus päätetään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtioneuvosto vahvistaa hyväksymisvaltuutta koskevan käyttösuunnitelman vuosittain tammikuussa. Käyttösuunnitelmassa määrätään muun muassa korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista. Tarkoituksena on kohdentaa uudistuotannon korkotukilainoitus etupäässä alueille, joilla asuntotarve on suurin eli suurempiin kasvukeskuksiin.

Korkotukilainakannan kustannusvaikutus valtiolle on nykyisen matalan korkotason aikana hyvin alhainen. Vuonna 2020 korkotukea maksettiin asumisen rahoituksen osalta noin 2,9 miljoonaa euroa ja vuoden 2021 syyskuun loppuun mennessä noin 1,6 miljoonaa euroa. Korkotason noustessa esimerkiksi viiteen prosenttiin maksettavan korkotuen määrä kasvaisi yli 200 miljoonaa euroon vuodessa koko nykyisellä tuetulla lainapääomalla. Korkotukilainojen keskikorko oli vuonna 2021 noin 0,73 %. Valtaosalla korkotuetusta lainakannasta on nykyisellään 3,4 prosentin omavastuukorko, johon esitetyillä muutoksilla ei ole vaikutusta.

Valtion korkotukimenojen kannalta keskeinen määrittävä tekijä on korkotukilainan korosta lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuuosuuden suuruus: se määrittää sen korkotason, jonka ylittyessä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, että valtio tukee lainaa korkotuella. Mitä matalampi omavastuuosuuden taso on, sitä suuremman vastuun valtio ottaa korkotukilainoihin liittyvästä korkoriskistä. Korkotuen maksuaika puolestaan määrittää sen ajan, jolloin valtio kantaa osan korkoriskistä. Ehdotettujen muutosten jälkeenkään uusista korkotukilainoista ei nykyisellä korkotasolla syntyisi valtiolle suuria korkotukimenoja, koska ehdotettu 2,3 prosentin suuruinen omavastuukorko ei tällä hetkellä merkittävästi ylittyisi. Omavastuukoron alentaminen lähtökohdaisesti lisää valtion maksamia korkotukia, jos korkotaso nousee yli 2,3 prosenttiin.

Jos yleinen korkotaso nousisi 5 prosenttiin ja perusomavastuukorkoa olisi alennettu 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin ja korkotuen maksuaikaa on pidennetty koko laina-ajalle, tuhannen uuden pitkällä korkotuella rakennetun asunnon rakentaminen nykyisellä rakentamisen hinnalla lisäisi korkotukimenoja 40 vuoden laina-aikana arviolta noin 15 miljoonalla eurolla. Korkotukimenot painottuisivat alenevan korkotukilainamäärän seurauksena laina-ajan alkupuolelle ja yli puolet korkotuesta maksettaisiin laina-ajan ensimmäisen kymmenen vuoden aikana.

Peruskorjauslainojen omavastuukoron alentamisella 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin ei olisi nykyisellä korkotasolla merkittävää vaikutusta valtion maksamiin korkotukiin. Jos korkotaso nousisi esimerkiksi viiteen prosenttiin, tuhannen peruskorjatun vuokra-asunnon korkotuen määrä nousisi koko 30 vuoden laina-aikana noin 15 miljoonalla eurolla. Korkotuen määrä painottuisi laina-ajan alkupuolelle niin, että ensimmäiseen kymmenenä vuonna maksettaisiin selvästi yli puolet lainan korkotuista.

Esitettyjen muutoksien vaikutukset omavastuukorkoon ja korkotuen vuosittaiseen tasoon kohdistuvat uudistuotantoon ja tuleviin hankkeisiin. Valtaosalla olemassa olevasta lainakannasta omavastuukoron määrä on edelleen 3,4 prosentin tasolla.

Etukäteen ei ole mahdollista varmasti arvioida, minkä verran ehdotetut laina- ja tukiehtojen parannukset lisäisivät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Edellisellä hallituskaudella vuosina 2012–2015 lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta alennettiin määräaikaisesti ensin 1,7 prosenttiin ja sitten 1,0 prosenttiin. Korkotukilainoitettujen tavallisten vuokra-asuntojen tuotanto nousi vuonna 2015 eli viimeisenä omavastuukoron alentamisvuonna 3 000 asuntoon edellisten vuosien 2 000 asunnosta. Korkotukilainoitettujen asuntojen tuotantomääriin vaikuttavat kuitenkin myös muut seikat, kuten lainoille maksettavat käynnistysavustukset, suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset sekä yleinen asuntorakentamisen suhdannetilanne. Siksi on erittäin vaikeaa luotettavasti arvioida, mikä osuus tuotannon kasvusta johtuu esimerkiksi omavastuukoron alentamisesta. Julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraavat uudet velvollisuudet voisivat vähentää kuntayhtiöiden ja varsinkin yksityisten yhteisöjen kiinnostusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. Vaikutusten arvioidaan kuitenkin olevan vähäisiä.

### *Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin*

Korkotuki- tai aravalainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt sekä niiden omistuksessa olevat tytäryhtiöt. Valtaosa valtion tukemista asunnoista, noin 60 prosenttia, on kuntien tai kuntayhtiöiden omistuksessa. ARA:n yleishyödylliseksi nimeämiä asuntoyhteisöjä on yhteensä noin 600, ja ne omistavat noin 40 prosenttia valtion tukemista asunnoista.

Korkotuen määrän lisääminen perusomavastuukorkoa alentamalla parantaisi korkotukilainojen tukiehtoja pitkällä aikavälillä ja pienentäisi yhteisöjen korkoriskiä. Mikäli korot nousevat, vähentää 2,3 prosentin perusomavastuukorko ja korkotuen lisääminen sekä sen maksuajan pidentäminen yhteisöjen korkoriskiä. Tuen lisääminen kohdistuu kuitenkin vain voimaantulojen jälkeen hyväksyttäviin korkotukilainoihin. Korkotuen määrän lisääminen perusomavastuukoron ylittävistä korosta peruskorjauslainoissa taas parantaisi yhteisöjen tukea niiden toteuttaessa perusparannuksia asuntokantaansa ja parantaisi näin niiden edellytyksiä tarjota asuntoja. Myös korjauksiin varautumisen salliminen omakustannusvuokrissa parantaisi niiden mahdollisuuksia rahoittaa perusparannuksia.

Asukasvalinnan katsominen julkiseksi hallintotehtäväksi vaikuttaisi jossain määrin valtion tukemia asuntoja tarjoaviin yhteisöihin. Kuntaomisteisille yhtiöille tällaiset uudet vaatimukset eivät todennäköisesti tuottaisi merkittävää lisätyötä, mutta yksityisille yleishyödyllisille yhteisöille syntyisi jonkin verran lisätyötä ja kustannuksia. Etenkin alkuvaiheessa ja asukasvalinnan uusia toimintatapoja määriteltäessä lisätyötä voisi syntyä muun muassa työntekijöiden perehdyttämisestä ja uusien ohjeiden määrittelystä. Lisäksi esimerkiksi kielilain soveltaminen ja ruotsinkielisten hakuilmoitusten tekeminen lisääisivät hallinnollista työtä etenkin alkuvaiheessa. Koska asukasvalinnan on katsottu olevan julkinen hallintotehtävä ja sisältävän julkisen vallan käyttöä, kuuluisivat siihen liittyvät asiakirjat julkisuuslain soveltamisalaan. Tämä voisi jossain määrin aiheuttaa vuokratiloyhteisöille osoitettuja tieto- ja asiakirjapyyntöjä. Suurin osa asukasvalinnasta on kuitenkin tosiasiallista hallintotoimintaa, josta ei synny julkisuuslaissa tarkoitettuja asiakirjoja.

### *Vaikutukset asukkaisiin*

Ehdotetuilla muutoksilla olisi kokonaisuudessaan vähäinen vaikutus korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tämänhetkisiin asukkaisiin. Maksettujen korkotukien määrä on nykyisellään ollut hyvin alhaisella tasolla matalan korkotason seurauksena. Tuen määrän lisääminen kuitenkin vähentää vuokrankorotuspaineita etenkin pitkällä aikavälillä ja jos korkotaso merkittävästi nousee. Korkotuen määrän lisääminen saattaa alentaa vähäisessä määrin myös nykyisten asukkaiden vuokria vuokrien tasauksesta johtuen.

#### 4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

### *Vaikutukset kuntiin*

Kantelumenettelyyn siirtyminen kuntiin todennäköisesti lisäisi kuntien neuvontatyötä. Siirtyminen kantelumenettelyyn oletettavasti nostaisi kanteluiden ja käsiteltävien asukasvalinta-asioiden määrää etenkin pääkaupunkiseudulla ja isoissa kunnissa. Kantelumenettely saattaisi näyttäytyä asiakkaalle yksinkertaisempänä tapana toimia, mikä saattaisi lisätä asukasvalintaan liittyvää virheellisen menettelyn tai muusta epäilystä ilmoittamista ja näin lisäisi kunnan työmäärää. Etenkin lakimuutosten voimaantullessa uusien toimintatapojen käyttöönotto voi lisätä kun-

nan työmäärää. Asukasvalinnan oikaisuvaatimusmahdollisuudesta luopuminen vastaavasti vähentäisi kuntien työmäärää, joskaan oikaisuvaatimuksia ei kunnissa ole juurikaan käsitelty. Lisäyksen työmäärään arvioidaan kuitenkin olevan vähäinen.

Mikäli hyvinvointialue jatkossa valvoo erityisryhmäasuntojen asukasvalintoja, vähenisi kunnan asukasvalinnan valvonnan työmäärä vastaavasti. Vaikutus näkyisi etenkin isoissa kaupungeissa valvontakohteiden vähenemisen myötä. Helsingissä vaikutusta ei olisi, sillä poikkeuksena muista kunnista Helsinki vastaa edelleen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä alueellaan eikä kuulu mihinkään hyvinvointialueeseen.

Asukasvalintaa tekevän henkilön virkavastuusaännös ja hallinnon yleislakien noudattaminen asukasvalinnassa ei juuri lisäisi kuntien työmäärää, sillä tälläkin hetkellä asukasvalintaa tekee kunnissa virkahenkilö virkavastuulla, ja kunnat noudattavat toiminnassaan hallintolakia ja muita hallinnon yleislakeja.

Takauslailla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksenmuutoksen hyväksymisen siirto kunnilta ARA:an vähentäisi kuntien työmäärää. Vaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan vähäinen.

#### *Vaikutukset hyvinvointialueisiin*

Esityksessä ehdotetaan erityisryhmäkohteisiin liittyvien tehtävien siirtoa kunnilta hyvinvointialueille. Uusiin erityisryhmäkohteisiin liittyvien lausuntojen antamisesta aiheutuva työ arvioidaan vähäiseksi, ja niitä tulisi muutama vuodessa. Kukin hyvinvointialue päättäisi lähtökohtaisesti itse lausunnonannon ja valvonnan järjestämistavoista ja resursoinnista. Lausunnonantomenettely vahvistaisi hyvinvointialueiden mahdollisuuksia päättää sosiaali- ja terveyspalvelujen organisoinnista alueellaan. Asukasvalintasäännösten valvonta olisi työmäärältään jonkin verran merkittävämpi tehtävä. Sen suuruus riippuisi siitä, kuinka paljon valtion tukemia erityisryhmien asuntoja kullakin hyvinvointialueella sijaitsee ja miten valvonta järjestettäisiin.

#### *Vaikutukset ARA:an ja Valtiokonttoriin*

Ehdotetuilla lakimuutoksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ARA:n tai Valtiokonttorin työmääriin.

#### 4.2.3 Ympäristövaikutukset

Esityksessä ehdotetaan useita lakimuutoksia, joilla olisi ympäristövaikutuksia. Kokonaisuudessaan esityksen ympäristövaikutukset olisivat vähäisiä mutta myönteisiä. Esitetyt lakimuutokset parantaisivat mahdollisuuksia toteuttaa perusparannuksia ja edistäisivät kestävästä kiinteistönpitoa.

Korjauksiin varautumisen salliminen omakustannusvuokrissa mahdollistaisi tuleviin korjauksiin varautumisen ja näin edistäisi tarpeellisten korjausten toteuttamista ajallaan. Tämä lisäisi vuokratulojen ja asuntojen käyttöikä. Myös korkotuen lisääminen perusparannuskorkotukilainoissa kannustaisi perusparannusten toteuttamiseen. Koska perusparannusten yhteydessä on usein mahdollista ja tarkoituksenmukaista toteuttaa energiatehokkuuden parantamista, edistäisivät muutokset myös asuinrakennusten energiatehokkuutta. Ehdotus valtion tukeman asuntotuotannon ilmasto- ja ympäristöystävällisyyden nostamisesta lain tasolle korostaisi periaatteellisella tasolla ARA-asuntojen roolia esimerkillisenä asuntotuotantona.

Lisäksi esityksellä olisi positiivisia vaikutuksia asukkaiden elinoloihin ja asuinalueiden viihtyvyyteen. Peruskorjaamalla valtion tukemia vuokrataloja parannettaisiin myös niiden käyttöasetta. Talojen perusparantaminen vaikuttaa positiivisesti myös koko asuinalueeseen ja vähentää asuinalueiden sisäistä ja asuinalueiden välistä segregatiota.

#### 4.2.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

##### *Vaikutukset asunnonhakijoiden ja asukkaiden asemaan*

Esityksessä ehdotetut muutokset vaikuttaisivat myönteisesti asunnonhakijan oikeusturvaan ja asemaan. Vaikutusten arvioidaan kuitenkin olevan vähäisiä. Kantelumenettelyyn siirtyminen selkeyttäisi oikeussuojakeinoja ja parantaisi mahdollisuuksia kannella asukasvalinnasta. Tämä parantaisi asunnonhakijoiden asemaa. Kantelumenettelyyn siirtyminen ei kuitenkaan ole varsinaisen muutoksenhakukeino asukasvalintaan, joten se ei parantaisi yksittäisen hakijan mahdollisuuksia saada asuntoa. Asukasvalintaa tekevän virkavastuusäänös parantaisi asukasvalinnan luotettavuutta, ja sen voidaan arvioida ennaltaehkäisevän etenkin räikeitä väärinkäytöksiä.

##### *Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvovaikutukset*

Kantelumenettelyn myötä kaikki asukasvalinta-asiat saataisiin samanlaisen oikeussuojakeinon piiriin riippumatta siitä, onko kyse vuokra- vai asumisoikeusasunnoista ja omistaako asunnot yksityinen vai julkinen taho. Tämä edistäisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta. Selkeä ja yhdenmukainen sääntely voisi myös lisätä oikeussuojakeinon käyttöä ja asukasvalintajärjestelmän toimivuutta ja sitä, että valtion tukemat asunnot ohjautuvat niitä eniten tarvitseville ruokakunnille.

## **5 Muut toteuttamisvaihtoehdot**

### **5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

#### 5.1.1 Vaihtoehdot tuen lisäämiselle

Asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan tulisi selvittää korkotuen sitominen markkina-korkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Korkotuen sitomista markkinakorkoon on tarkasteltu hallituksen esitystä valmisteltaessa. Tuen sitomista markkinakorkotasoon ei kuitenkaan ole nähty tarkoituksenmukaiseksi, koska tukea ei ole syytä maksaa suuria määriä suhdanteissa, joissa lainojen korot ovat muutenkin matalalla tasolla, vaan kohdistaa korkotuki ennen kaikkea suhdanteisiin, joissa lainojen korot ovat suuremmat ja uhkaavat nostaa asukailta perittäviä vuokria ja käyttövastikkeita. Korkotuen maksaminen alhaisten korkojen suhdanteissa ei merkittävästi alenna vuokria tai käyttövastikkeita. Näin ollen korkotukilainoihin liittyvän korkotukielementin tulisi lähtökohtaisesti toimia enemmän korkosuojauksen tavoin. Taustalla on lisäksi SGEI-tuen edellytykset siitä, että tuki ei sisällä ylikompensaatiota ja kohdentuu oikein.

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivojen lausuntokierroksella jotkin lausunnonantajista toivat esiin ehdotuksen siitä, että pitkää korkotukilainaa tulisi pystyä maksamaan takaisin myös tasalyhenteisesti. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tasalyhenteiseen malliin sisältyy kuitenkin useita ongelmia. Tasalyhenteinen malli esimerkiksi nostaisi kohtuuttomasti vuokria alkuvaiheessa, kun korkoa maksetaan koko jäljellä olevasta lainamäärästä. Usea lausunnonantaja ehdotti lisäksi sen

selvittämistä, että miten korkotukilainojen rahoittajien määrää saataisiin lisättyä. Asian selvittäminen on tärkeää, mutta sen selvittäminen nyt valmisteilla olevien lakimuutosten yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista.

Pitkää korkotukimallia kehitettäessä lainojen etupainotteisuuden lisääminen edelleen on kerännyt kannatusta. On kuitenkin huomattava, että lainojen suuri etupainotteisuus korottaa omakustannusvuokraperiaatteen takia vuokria lainojen alkuvaiheessa. Koska nyt ehdotetaan korjauksiin varautumisen sallimista, on riski siitä, että yhdessä lainojen entistä etupainotteisemman lyhennysohjelman kanssa vuokrat nousisivat liikaa. Lisäksi on muistettava, että lainoja voi jo nyt lyhentää ylimääräisillä lyhennyksillä ja etupainotteisemmin sopimalla siitä lainanantajan kanssa. Näin ollen tässä esityksessä ei ehdotettaisi entistä etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmia.

#### 5.1.2 Lainansaajan ja kohteen tietojen selvittäminen yleishyödylliseksi nimetessä ja lainaa hyväksyttäessä

Suuntaviivoissa ehdotettiin, että ARA:n tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta hakemusvaiheessa parannettaisiin. Suuntaviivoissa ehdotettiin, että ARAlle voitaisiin lainsäädännössä taata parempi oikeus saada tietoja esimerkiksi henkilöiden liiketoimintakiellosta tai rikosrekisteristä. Vastaavia säännöksiä on ehdotettu valtionavustuslakiin kesällä 2021 lausunnoilla olleessa luonnoksessa hallituksen esitykseksi.

Nimetessään yhteisöä yleishyödylliseksi ARA:n on tarkastettava, että yhteisö täyttää yleishyödyllisyyden edellytykset. Yhteisöt voivat hakea yleishyödylliseksi nimeämistä ARAlta. ARA nimeää yhteisön, kun yhteisön suunniteltu toiminta ja tavoitteet sekä yhtiöjärjestys tai säännöt täyttävät korkotukilaissa määritellyt edellytykset. Nimeämistä hakevan yhteisön on annettava ARAlle sitoumus, jolla yhteisö sitoutuu toimimaan ja noudattamaan lainsäädännössä ARA-tuotannolle asetettuja, kulloinkin voimassa olevia yleishyödyllisyyden edellytyksiä ja ARA-asuntoja koskevia, voimassa olevia käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä hakevista selvitetään yhteisöjen perustajien, luottamushenkilöiden ja omistajien taustatietoja. Yleishyödyllisessä yhteisössä yhteisön omistus ja määräysvalta eivät saa olla keskittyneenä yhdelle henkilölle tai vain muutamalle läheistahoon kuuluvalle henkilölle. Omistus- ja päätösvallan jakautuminen laajemmalle toimijajoukolle on perusteltua riskienhallinnan ja pitkäaikaisen pääomarahoituksen jatkuvuuden turvaamiseksi. Nimettävältä yhteisöltä ja yleishyödylliseltä konsernin osalta edellytetään pitkäjänteistä toimintaa valtion tukeman asuntokannan ylläpitäjinä sekä taloudellista osaamista ja vakavaraisuutta toiminnan harjoittamisessa.

Korkotuki- tai takauslainansaajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. ARA tarkistaa uuden lainanhakijayhteisön sekä yhteisön omistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot. Jokaisen lainahakemuksen yhteydessä ARA arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta lainansaajan maksukäyttäytymistietojen lisäksi yhteisön ja konsernin tilinpäätöstietojen sekä muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla. Lisäksi ARA voi tarvittaessa pyytää lainansaajalta lisätietoja. Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen koko laina-ajan. Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, yhtiön kasvuvauhdin tulee olla maltillinen, erityisesti toiminnan alkuvaiheessa. Näin ollen ARA tarkastaa jo tälläkin hetkellä kattavasti hankkeiden taustoja.

[Hallituksen esitys eduskunnalle valtionavustuslain eräiden säännösten muuttamisesta](#) oli lausunnoilla 28.5.–5.8.2021. Säädosmuutosten tavoitteena on asettaa nykyistä selkeämmät ja yhdenmukaisemmat kriteerit valtionavustuksen myöntämisen ja maksamisen rajoituksille. Laissa lueteltaisiin olosuhteet, joiden vallitessa valtionavustusta ei ilman erityisen painavaa syytä voisi myöntää tai jolloin avustus voitaisiin jättää myöntämättä. Kyseiset lakiehdotukset on tarkoitus antaa eduskunnalle myöhemmin.

Edellytykset tulisivat koskemaan myös ARA:n myöntämiä avustuksia, joihin sovelletaan valtionavustuslakia. Lakimuutoksia sovellettaisiin näin ollen esimerkiksi erityisryhmien investointiavustuksen myöntämiseen. Tässä vaiheessa olisi tarkoituksenmukaista odottaa sitä, että kyseiset säännökset tulisivat voimaan ja niiden soveltamisesta esimerkiksi juuri erityisryhmien investointiavustukseen saataisiin kokemusta. Kun valtionavustuslain muuttamista koskeva hallituksen esitys on annettu tai kun säännökset ovat tulleet voimaan, tulisi tarkastella myös kyseisten rajoitusten lisäämistä korkotukimalliin. ARA:n käsittelyprosessin yhtenäisyyden ja sujuvuuden takia tätä tulisi tarkastella kuitenkin vasta valtionavustuslain muutosten toteuttamisen jälkeen.

### 5.1.3 Sanktiomenettelyt

Pitkän korkotukimallin suuntaviivoissa ehdotettiin, että pitkään korkotukimalliin lisättäisiin ARA:lle lyhyttä korkotukimallia vastaava mahdollisuus asettaa seuraamusmaksuja (laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 25 §) tai uhkasakko. Seuraamusmaksun on havaittu toimivan hyvin tiedonsaannin tehosteena. Samalla ehdotettiin, että seuraamusmaksun määrää tarkasteltaisiin lyhyen korkotukimallin ja asumisoikeusasuntojen osalta (laki asumisoikeusasunnoista 104 §). Suuntaviivojen lausuntopalautteessa useat lausunnonantajat vastustivat seuraamusmaksujen mahdollisuutta, sillä seuraamusmaksut tulisivat katettavaksi omakustannuseriaatteeseen takia asukkaiden vuokrissa. Näin ollen seuraamusmaksua ei esitetä pitkään korkotukimalliin. Pitkässä korkotukilainassa tällä hetkellä olevia sanktiomenettelyjä ja nyt ehdotettavaa uhkasakkoa voidaan pitää riittävinä puuttumiskeinoina väärinkäytöksiin. Lisäksi käytössä on rikoslain mukaiset menettelyt, esimerkiksi väärinkäytöstilanteiden tutkiminen avustuspetoksena.

### 5.1.4 Asukasvalinnan valvonnan siirto hyvinvointialueille

Suuntaviivojen lausuntopalautteessa osa kunnista nosti esiin, että erityisryhmien asukasvalinnan tulisi pysyä kunnassa, eikä siirtyä hyvinvointialueille. Kunnat olivat huolissaan etenkin hyvinvointialueen resursseista ja osaamisesta suorittaa erityisryhmien asuntojen asukasvalinnan valvontaa. Kunnissa on jo valmiina osaaminen ja resurssit kohteiden valvonnalle. Valvonnan siirto olisi kuitenkin perusteltu, sillä jatkossa hyvinvointialue vastaa erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Hyvinvointialueen tulisi varmistaa, että niillä on riittävä osaaminen ja resurssit valvonnan järjestämiseen.

### 5.1.5 Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

Hallitusohjelman mukaan korkotukilain uudistamisessa tulee ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen. Lisäksi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan asumisen palvelullistuminen tulee ottaa huomioon ja erilaisten asumiseen liittyvien yhteiskäyttöpalveluiden kohtuullisten perusmaksujen huomioiminen omakustannuseriaatteeseen tulisi mahdollistaa. Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltiin niitä reunaehtoja ja vaikutuksia, jotka seuraisivat asumisen palveluiden sisällyttämisestä vuokriin.

Pitkän korkotukilain 13 §:n 1 momentin 7 kohdan ja aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat muusta vastavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa on tälläkin hetkellä mahdollista tarjota asukkaille tiettyjä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita. Tällä hetkellä omakustannusvuokriin on mahdollista sisällyttää muun muassa Internet, autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut. Nämä omakustannusvuokraa määrittäessä tuottoina huomioitavat maksut täytyy määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen ja niiden perinnän täytyy käydä ilmi myös asukkaan kanssa tehtävästä vuokrasopimuksesta (ARAn vuokranmääritysopas, s. 16). Kyseiset palvelut ovat asumiseen kiinteästi liittyviä palveluita ja ne voidaan mieltää vakiintuneiksi vuokra-asumiseen liittyviksi palveluiksi. Asumiseen kiinteästi liittyvien palvelujen osalta toivottavaa kuitenkin olisi, että niistäkin maksettaisiin toteutuneen käytön mukaisesti.

Palvelullistumisella voidaan tarkoittaa myös esimerkiksi erilaisten yhteiskäyttöpalveluiden, kuten yhteiskäyttöauton tarjoamista asukkaille. Tällaiset palvelut eivät ole asumiseen kiinteästi liittyviä, vaan asukkaalle tarjottavia oheispalveluita. Asukkaat voivat saada oheispalveluista helpotusta arkeen ja vuokrataloyhteisöt voivat parantaa niillä asemaansa vuokra-asuntomarkkinoilla. Erilaisten asumiseen suoraan liittymättömien oheispalvelujen sisällyttäminen vuokraan voi nostaa omakustannusvuokria.

Pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivojen lausuntokierroksella suurin osa lausunnonantajista katsoi, että asumiseen liittyvien palvelujen perusmaksut tulisi voida sisällyttää omakustannusvuokraan. Koska omakustannusvuokrapykälä mahdollistaa myös pykälässä nimenomaisesti mainittujen erien lisäksi muusta hyväksyttävästä syystä johtuvien erien sisällyttämisen vuokraan, ei tältä osin vaadita lakimuutoksia. Sen salliminen, että kohtuulliset perusmaksut voidaan sisällyttää vuokraan, voidaan näin ollen toteuttaa ARA:n vuokranmääritysohjetta muuttamalla. Ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistusta tältä osin. Oheispalvelujen tulisi kuitenkin jatkossakin olla vapaaehtoisia ja niistä on jatkossakin syytä maksaa todellisen käytön mukaan. Näin varmistettaisiin se, että vuokrat pysyvät kohtuuhintaisina ja että vuokriin ei sisällytetä sellaista palveluiden kustannuksia, joita asukas ei todellisuudessa käyttäisi. Perusmaksut voitaisiin kuitenkin sisällyttää vuokraan, mikäli ne olisivat kohtuullisia.

## **5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot**

Koska tässä esityksessä ehdotettavat lakimuutokset liittyvät käytössä olevan korkotukijärjestelmään liittyvän tuen määrän parantamiseen ja lainsäädännön tarkentamiseen, on ulkomaisten lainsäädäntöratkaisujen merkitys asian kannalta vähäinen. Lisäksi eri maiden tukijärjestelmät ovat vaihtelevan tyyppisiä ja seurausta kunkin maan omasta kehityksestä, jolloin muiden maiden järjestelmien tarkastelu ei ole tässä esityksessä tarkoituksenmukaista.

Asumisen tukijärjestelmää eräissä muissa Länsi-Euroopan maissa ja asumisen tukijärjestelmän oikeutusta on käsitelty kattavasti hallituksen esityksessä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta ([HE 12/2018 vp](#), s. 9–11).

Lisäksi esimerkiksi seuraavissa selvityksissä on tarkasteltu asumisen tukijärjestelmiä myös kansainvälisten katsausten kautta: [Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus \(ympäristömi-](#)



[nisteriön raportteja 4/2015](#)), [Asuntopolitiikan kehittämiskohteita \(eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017\)](#), [Asuntopolitiikkaa Euroopassa - Mitä voimme oppia? \(Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:30\)](#).

## 6 Lausuntopalaute

Pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivat olivat lausunnoilla lausuntopalvelu.fi:ssä 22.12.2021–4.2.2022. Lausuntopyyntöön vastasi 42 tahoa. [Yhteenveto](#) on luettavissa hankeikunassa. Yleisesti lausuntopalautteen perusteella suuntaviivojen ehdotuksia pitkän korkotukimallin kehittämiseksi pidettiin oikeansuuntaisina ja kannatettavina, ja niiden katsottiin tuovan parannuksia nykyiseen lainsäädäntöön. Suuntaviivoissa esitettyjen kokonaisuuksien lisäksi nostettiin myös useita muita ehdotuksia pitkän korkotukimallin kehittämiseksi. Tuen ja läpinäkyvyyden lisäämistä korkotukimalliin kannatettiin. Lisäksi korjauksiin varautumisen sallimista omakustannusvuokrissa kannatettiin laajasti. Asumisen palvelullistumisen osalta suurin osa lausunnonantajista lausui, että ARA-asuntojen omakustannusvuokraan tulisi voida sisällyttää myös esimerkiksi yhteiskäyttöautojen tarjoamisesta johtuvat perusmaksut. Asukasvalintojen muutoksenhaun muuttamista kantelumenettelyksi kannatettiin ja erityisryhmien asukasvalintaan liittyvien tehtävien siirtämistä tuleville hyvinvointialueille kannatettiin jossain määrin. Moni lausunnonantaja lausui perusteellisesti suuntaviivojen ehdotuksesta tarkentaa autopaikkatonttien vaakuusvaatimuksia ARA-hankkeissa. Lausuntopalautteen perusteella useita ehdotuksia tarkennettiin ja osasta ehdotuksia luovuttiin.

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä oli lausunnolla 2.6.2022–31.7.2022 lausuntopalvelu.fi -palvelussa. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi täsmennettiin vuoden vaihteessa 2021–2022 lausunnoilla olleita suuntaviivoja pitkän korkotukimallin kehittämiseksi. Lausuntoja pyydettiin 63 yhteisöltä. Myös muut ovat voineet antaa lausunnon. Lausuntoja tuli yhteensä 35 kappaletta. [Lausuntoyhteenvetoon](#) on sisällytetty 9.9.2022 mennessä saapuneet lausunnot. Yleisesti lausunnonantajat pitivät korkotukilainsäädännön kehittämistä tarpeellisena ja hyvänä. Myös ehdotetut korkotuen määrän lisääminen ja perusomavastuukoron laskeminen pysyvästi 1,7 %:iin saivat laajasti kannatusta. Autopaikkojen vakuutta koskevan sääntelyn katsottiin parantuneen ja täsmentyneen suuntaviivoista, mutta siihen ehdotettiin täsmennyksiä. Myös ehdotettuja säännöksiä liittyen sote-uudistukseen, asukasvalinnan virkavastuuseen, uhkasakkoon ja muutoksenhaun säännösten täsmentämiseen kannatettiin pääsääntöisesti. Osa lausunnonantajista katsoi, että ehdotetut toimet tuen lisäämiseksi ovat riittämättömiä. Lausunnonantajat toivat esiin erilaisia keinoja lisätä tukea, esimerkiksi pidentämällä tuen maksua koko laina-ajalle. Kaikki lausunnonantajat eivät kuitenkaan kannattaneet tuen määrän lisäämistä. Lisäksi toivottiin valtion tukeman asuntotuotannon tietopohjan ja vaikutusten arvioinnin lisäämistä ja ehdotettiin erilaisia parannuksia järjestelmään.

Muun muassa Kuntarahoitus ja Finanssivalvonta lausuiivat esityksestä erityisen kriittisesti ehdotukseen, jonka mukaan Valtiokonttori voisi päätöksellään vapauttaa valtion takausvastuusta. Lausunnonantajien mukaan korkotukilainalakeihin sisältyviä valtion täytetakausta koskevia säännöksiä ei ole lainsäädännöllisesti arvioitu EU:n vakavaraisuusasetusta (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus N:o 575/2013 luottolaitoksia ja sijoituspalveluyrityksiä koskevista vakavaraisuusvaatimuksista). Lausunnonantajien mukaan pitkän korkotukilain 31 §:ään ja lyhyen korkotukilain 20 §:ään ehdotetuilla muutoksilla olisi toteutuessaan merkitystä korkotukilainoista myöntävien rahoittajien ja koko korkotukilainajärjestelmän toimintaedellytyksiin. Näin ollen lausuntokierroksen jälkeen kyseisestä ehdotuksesta on luovuttu. Korkotukilainojen takauksista koskevia säännöksiä ja takauksen suhdetta EU:n vakavaraisuusasetukseen tulisi tarkastella ja arvioida kattavammin ja tarkemmin myöhemmin.

Lausuntokierroksen perusteella autopaikkojen vakuussäännöksen perusteluja on tarkennettu. Lisäksi korkotukiasuntojen yleisiin edellytyksiin lisättyä tavoitetta ARA-asuntojen ympäristö- ja ilmastoystävällisyydestä on tarkennettu sekä pykälämuotoilun että perustelujen osalta. Lisäksi perusteluja siitä, tulisiko esitys lähettää perustuslakivaliokunnan käsiteltäväksi on lisätty. Esitykseen on myös sisällytetty lisää perusteluja ARA:n ja Valtiokonttorin oikeudesta valtuuttaa asiantuntija tai tilintarkastaja valvonta- tai tarkastustehtävään. Lausuntokierroksen perusteella perusomavastuukorkoa nostettiin 2,3 prosenttiin lausuntokierroksella ehdotetusta 1,7 prosentista, jotta korkotukea voitaisiin maksaa koko laina-ajan.

Usea lausunnonantaja ehdotti seuraamusmaksun määrän alentamista myös asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen kohdalla. Seuraamusmaksua ja sen määrää koskevat säännökset tulivat kuitenkin voimaan vasta 1.1.2022, joten käytäntöä seuraamusmaksun sopivasta tasosta ei ole ehtinyt kertyä. Seuraamusmaksun oikeaa tasoa tullaan seuraamaan ARA:ssa ja ympäristöministeriössä, ja tarvittaviin lainsäädäntömuutoksiin ryhdytään, mikäli seuraamusmaksun määrän arvioidaan muodostuvan liian korkeaksi asumisoikeusyhteisöille. Seuraamusmaksun on kuitenkin oltava riittävällä tasolla, jotta se ehkäisisi tehokkaasti väärinkäytöksiä. Lisäksi on muistettava, että nykyiselläänkin seuraamusmaksu on enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä, joten ARA:lla on harkinnanvara seuraamusmaksua määrätessään. ARA:n on pykälän mukaan seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa otettava huomioon muun muassa menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika, asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema, menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa sekä aiemmat rikkomukset ja laiminlyönnit (laki asumisoikeusasunnoista 105 §). ARA:n tulisi käyttää harkintaa seuraamusmaksua määrätessään, sillä seuraamusmaksun määrä ei saisi johtaa perusteettomasti asumisoikeusyhteisön toimintaedellytysten huononemiseen. Lisäksi määrää harkitessa tulisi ottaa huomioon asumisoikeusasukkaan etu.

## **7 Säännöskohtaiset perustelut**

### **7.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta**

**1 §. Soveltamisala.** Pykälän 1 momentin viittaus päivitettäisiin, sillä asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990) on kumottu vastaavan nimisellä lailla 393/2021. Muutoin soveltamisala säilyisi ennallaan eikä pykälää muutoin muutettaisi.

**3 §. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus.** Pykälän 2 momentin jälkimmäinen virke poistettaisiin. Jatkossa lainan hyväksyminen korkotukilainaksi ei edellyttäisi, että kohteen sijaintikunta puoltaa hankkeen toteuttamista. Korkotukilainan hyväksymisen kannalta keskeisten asioiden tuleminen ARA:n tietoon voidaan varmistaa kuntaa tai hyvinvointialuetta kuulemalla. Jatkossa lain 8 §:ssä säädettäisiin ARA:n velvollisuudesta kuulla kuntaa tai hyvinvointialuetta lainaa hyväksyessään. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

**4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.** Lain 4 §:ään tehtäisiin lakiteknisiiä muutoksia ja momenttien järjestystä muutettaisiin. Termi asuntolaina muutettaisi termiksi laina. Valtion asuntorahasto päivitettäisiin viraston nykyiseen nimeen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi. Viittaus julkisista hankinnoista annettuun lakiin (1505/1992) poistettaisiin vanhentuneena. Laissa ei olisi tarpeen viitata voimassa olevaan lakiin julkisista hankinnoista, sillä viittaus on tähänkin asti ollut ainoastaan informatiivinen. Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden hankintayksiköiden on ilman viittaustakin kilpailutettava hankintansa siten kuin laissa säädetään, ja viranomaiset ovat tietoisia kilpailuttamisveloitteesta ilman varsinaista viitasta korkotukilaissa.

Lisäksi pykälään lisättäisiin vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Korkotuettavien asuntojen tulee näin ollen esimerkiksi sijaita keskeisillä paikoilla, niiden huoneistokokojen tulee olla sopivia ja muunneltavia ja niiden tulee olla teknisesti kestäviä. Tällä hetkellä ARA edellyttää samaa rakennus- ja suunnitteluoppaassa (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, s. 21), mutta nyt ehdotetaan edellytysten nostamista lain tasolle. Säännöksen tarkoituksena ei ole luoda poikkeavia teknisiä vaatimuksia ARA-asunnoille, vaan nostaa kestävyys yleiseksi edellytykseksi. Vastaava edellytys lisättäisiin myös lyhyeen korkotukilakiin ja takauslakiin. Lisäksi pykälään lisättäisiin lyhyttä korkotukilakia vastaava mahdollisuus ARA:lle myöntää erityisestä syystä poikkeus lainan kilpailuttamiseen.

Lisäksi pykälästä poistettaisiin vanhentuneena ja tarpeettomana sen 6 momentti, jonka mukaan ympäristöministeriöllä on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

**8 §. Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomaistehtävät.** Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että ARA:n olisi kuultava korkotukilainahakemuksen kohteena olevan vuokra- tai asumisoikeustalon sijaintikuntaa ennen korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos korkotukilaina liittyisi sellaiseen erityisryhmille tarkoitettuun asuntohankkeeseen, jossa erityisryhmän asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueen vastuulle, hanketta koskevaa lausuntoa pyydetäisiin myös hyvinvointialueelta.

Korkotukilainan hyväksyminen ei jatkossa edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puoltavan asuntohanketta. ARA:n olisi kuitenkin otettava kunnan ja hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päättyessään, hyväksyykö se lainan korkotukilainaksi vai ei. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa. Vastaavanlainen menettely on käytössä lyhytkestoisessa korkotukimallissa (lyhyt korkotukilaki 8 §).

Lausunnon antamisessa olisi kyse kunnan ja hyvinvointialueen suorittamasta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Ne voivat järjestää lausunnonantomenettelyn parhaaksi katsomallaan tavalla. ARA voisi kuitenkin korkotukilainojen hakemista ja hyväksymistä koskevissa ohjeissaan ohjeistaa hyvinvointialueita ja kuntia siitä, millaisiin seikkoihin lausuntojen antamisessa tulisi kiinnittää huomiota. Kunta ja hyvinvointialue voisivat halutessaan antaa myös yhteisen lausunnon ARA:lle.

Lisäksi pykälään siirrettäisiin voimassa olevan lain 39 §:ssä oleva säännös valvonnasta. Jatkossa myös hyvinvointialueella olisi yleinen valvontaoikeus. Tarkemmin valvonnasta säädettäisiin erikseen asukasvalinnan valvonnan, vuokrien valvonnan ja yleishyödyllisyyden valvonnan osalta lain 11 d, 13 d ja 26 §:ssä. Koska yleinen valvontasäännös siirrettäisiin pykälään, myös sen otsikkoa tarkennettaisiin.

**11 d §. Asukasvalinnan valvonta.** Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonta siirrettäisiin kunnilta hyvinvointialueille siltä osin kuin kyse on sellaisista asunnoista, joille on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla ja jos hyvinvointialue vastaa kyseisen erityisryhmän asumispalvelujen järjestämisestä. Näin ollen valtion tukemien asuntojen asukasvalinnan valvonta siirtyisi hyvinvointialueille pääasiassa sellaisten erityisryhmien osalta, joiden asumispalveluiden järjestäminen kuuluu hyvinvointialueen vastuulle sosiaalihuoltolain (1301/2014), vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987) tai kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (519/1977) nojalla. Muussa tapauksessa asukasvalintaperusteiden noudattamista valvoisi rakennuksen sijaintikunta kuten tä-

hänkin asti. Esimerkiksi muistisairaille ikääntyneille tarkoitetun palvelutalon tai kehitysvammaisten henkilöiden asumisyksikön osalta asukasvalintasäännösten noudattamista valvoisi jatkossa hyvinvointialue, jolle kuuluu näiden ryhmien asumispalveluiden järjestämisvastuu. Sitä vastoin esimerkiksi niin sanottujen tavallisten vuokra-asuntojen tai opiskelija-asuntojen osalta valvonta kuuluisi edelleen kunnille.

Valvontatehtävää suorittaessaan hyvinvointialueen olisi valvottava kaikkien korkotukilaissa, investointiavustuslaissa ja asukasvalinta-asetuksessa säädettyjen asukasvalintaa koskevien velvoitteiden noudattamista. Hyvinvointialueen olisi siis valvottava, että erityisryhmille tarkoitetuissa, investointiavustuksella rahoitetuissa asunnoissa asunnonhakijat asetetaan etusijajärjestykseen hakijan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella ja että asukasvalinnassa noudatetaan muitakin asukasvalinta-asetuksessa säädettyjä edellytyksiä. Kukaan hyvinvointialue voisi järjestää valvontamenettelyn parhaaksi katsomallaan tavalla, ja hyvinvointialueet päättäisivät itse myös menettelyn resursoinnista. Valvontaan liittyvästä tiedonsaantioikeudesta säädetäisiin lain 33 §:ssä.

Pykälän 2 momentin sanamuotoa tarkennettaisiin siten, että Valtion asuntorahasto muutetaan nykyiseen muotoon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa pykälää.

**13 §. Omakustannusvuokralla katettavat menot.** Pykälää muutettaisiin niin, että kohtuullinen varautuminen perusparannuksiin ja pykälän 2 kohdan mukaisiin menoihin sallittaisiin. Kohtuullinen varautuminen sallittaisiin myös niissä korkotukikohteissa, jotka ovat lainoitettu 30.6.2018–1.9.2023. Tällä aikavälillä lainoitetuissa kohteissa kohtuullinen varautuminen oli aiemmin kielletty. Kohtuullisesta varautumisesta säädetäisiin tarkemmin edelleen pykälän 3 momentin mukaisesti valtioneuvoston asetuksella. Kohtuullisen varautumisen enimmäismäärästä säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001). Sen 24 §:n mukaan vuokrissa ja käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

**13 d §. Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot.** Pykälän otsikkoa tarkennettaisiin kattamaan myös omakustannusvuokrien valvontaan liittyvät sanktiot. Lisäksi tiedonsaantia koskeva säännös siirrettäisiin uuteen 33 §:ään, jossa säädetäisiin kootusti tietojensaannista. Muutoin pykälää ei muutettaisi.

**24 §. Yleishyödyllisyys.** Pykälään siirrettäisiin 26 §:ssä säädetty edellytys siitä, että yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyyden edellytysten täyttymiseen. Sisällöllisesti pykälää ei muutettaisi.

**26 §. Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot.** Pykälän otsikkoa tarkennettaisiin kattamaan myös yleishyödyllisyyden valvontaan liittyvät sanktiot. Lisäksi tietojensaantia koskevat lainkohdat siirrettäisiin uuteen 33 §:ään, jossa säädetäisiin kootusti tietojensaannista. Muutoin pykälää ei muutettaisi.

**27 §. Nimeämisen peruuttaminen.** Pykälään lisättäisiin uusi 4 kohta, jonka mukaan yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen voidaan peruuttaa, mikäli se ei ole toimittanut ARA:lle sen pyytämiä tietoja. Nimeämisen peruuttaminen tällaisessa tilanteessa olisi uusi keino ARA:lle parantaa sen mahdollisuuksia saada pyydettyjä tietoja. Uhka nimeämisen peruuttamisesta edistäisi

lainansaajan halukkuutta toimittaa valvonnan tekemiseksi tarvittavat tiedot. Tietojen toimittamisen laiminlyönnin tulisi kuitenkin olla toistuvaa tai vakavaa, jotta sen perusteella voitaisiin perua yleishyödylliseksi nimeäminen. Lisäksi ARA:n olisi tullut käyttää muita sen käytössä olevia sanktiomahdollisuuksia ennen nimeämisen peruuttamista.

**28 §. Valtion vastuu.** Pykälää muutettaisiin niin, että siitä poistettaisiin termi ”lopullinen”. Näin ollen jatkossa valtio olisi lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, ei lopullisista menetyksistä. Käytännössä vastuu lopullisista menetyksistä on tarkoittanut sitä, että takauskorvauksen määrästä päättäminen ja sen maksaminen on voitu tehdä vasta siinä vaiheessa, kun korkotukilainan vakuutena ollut omaisuus on myyty ja kaikki muu yhtiön omaisuus on realisoitu. Tämä on viivästyttänyt takauskorvauksen maksamista ja näin ollen myös kasvattanut viivästyskorkojen määrää. Jatkossa takauskorvauksen maksamiseen riittäisi se, että vakuus on myyty ja velallinen on todettu maksukyvyttömäksi. Näin ollen Valtiokonttori pystyisi osallistumaan prosesseihin aikaisemmassa vaiheessa, mikä parantaisi myös lainanmyöntäjien asemaa. Muutos ei vaikuttaisi valtion takausvastuun määrään tai laajuuteen.

**29 §. Tarkemmat säännökset valtion vastuusta.** Pykälän otsikkoa muutettaisiin kuvaamaan paremmin pykälän sisältöä. Pykälään lisättäisiin säännös siitä, että takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valtio maksaisi luottosopimuksen mukaista viivästyskorkoa siihen päivään, kun takauskorvauksen hakemisen edellytykset täyttyvät ja korkolain mukaista viivästyskorkoa siitä hetkestä lukien, kun takauskorvaushakemus on tullut Valtiokonttorissa viireille, siihen hetkeen, kun korvaus maksetaan. Viivästyskorkon enimmäismäärää koskevan säännöksen puuttuminen on käytännössä johtanut siihen, että valtion maksettavaksi tulevat viivästyskorot ovat nousseet erittäin suuriksi. Viivästyskorkon rajoitus koskisi vain uusia, säännöksen voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja.

**30 §. Korkotukilainan vakuus.** Lain 30 §:ään lisättäisiin pysäköintipaikkojen vakuutta koskevaa sääntelyä. Voimassa olevan lain mukaan korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Vakuus tulisi myös pysäköintipaikkojen osalta jatkossa järjestää ensisijaisesti pykälän 1 momentin kiinnitysvakuuden tai muun keskuksen hyväksymän vakuuden avulla. Tällainen muu keskuksen hyväksymä vakuus pysäköintipaikkojen osalta voisi olla esimerkiksi pysäköintiyhtiön osakkeet. Tällaisissa tapauksissa osakepanntaus voisi vaatia ns. negative pledge -tyyppisen lausekkeen käyttöä, jotta osakepanntan merkitys vakuutena voidaan varmistaa.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti koskien tilanteita, jossa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Tällaisissa tapauksissa ARA:n ei tarvitsisi jatkossa vaatia pysäköintipaikkojen osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai jos valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Lisäksi ehdotetun pykälän mukaan, mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannus suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulisi olla kohtuullinen.

Kiinteistö- ja rakennusrasite varmistaisi sen, että pysäköintipaikat ovat riittävällä tavalla sidottu ARA-asuntoihin ja niiden asukkaiden käytettävissä. Tilanteissa, joissa kiinteistö- tai rakennusrasite hankkeen toteutusmallista johtuen ei ole käytettävissä, voitaisiin eri kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat poikkeuksellisesti hyväksyä osaksi hanketta ilman erillistä vakuutta sellaisissa tilanteissa, joissa valtion riski ei kasvaisi kohtuuttomasti. Kiinteistö -termiä tulkittaisiin tässä yhteydessä laajasti, kattaen erilaiset kiinnityskelpoiset maanhallinnan yksiköt, jotka voivat

sijaita myös samalla kiinteistöllä. Pysäköintipaikat tai niiden käyttöoikeudet voisivat myös yhteiskäyttöisinä olla nimeämättömiä, ja pysäköintipaikkoihin rinnastetaan pysäköintioikeus ja velvoitepaikkaoikeus.

Tilanne, jossa erillistä vakuutta ei tarvita, voisi olla esimerkiksi sellainen, jossa pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestys ja sopimukset varmistavat pysäköintipaikkojen käyttöoikeuksien tai -osakkeiden säilymisen kyseistä kiinteistöä hallitsevan ARA-yhteisön omistuksessa. Arvioitaessa valtion riskin kasvamista, tulisi arvioida muun muassa pysäköintipaikkojen sijaintia ja omistajayhteisön taloudellista asemaa. Kyseeseen tulisi lähinnä tilanteet, joissa pysäköintipaikat sijaitsevat keskeisellä sijainnilla pääkaupunkiseudulla tai muissa suurissa kaupungeissa. Mikäli vakuutta ei vaadita ollenkaan tai mikäli vakuuden sijaan pysäköintipaikkojen pysyvyys varmistetaan rasisitteen avulla, tulisi myös kiinnittää huomiota pysäköintipaikkojen kustannukseen suhteessa hankkeen hankinta-arvoon ja kustannusten kohtuullisuuteen.

**31 §. Lainanmyöntäjän velvollisuudet.** Valtiokonttorin nimen oikeinkirjoitus korjattaisiin. Säännös lainanmyöntäjän ilmoitusvelvollisuudesta liittyen lainansaajan maksuviivästyksiin siirrettäisiin lain 33 §:ään. Voimassa olevan lain 39 §:n 4 momentti siirrettäisiin 31 §:ään.

**32 §. Hyvityksen maksaminen.** Pykälää muutettaisiin niin, että siitä poistettaisiin termi ”lopullinen”. Muutos olisi saman sisältöinen kuin 28 §:ään ehdotettava muutos. 2 momentissa korjattaisiin Valtiokonttorin oikeinkirjoitus.

**33 §. Tietojensaanti ja tarkastusoikeus.** Lain 33 §:ssä säädettäisiin jatkossa kootusti tietojensaannista ja tarkastusoikeudesta. Pykälään siirrettäisiin säännöksiä voimassa olevan lain 13 d, 26, 31 ja 39 §:stä. Siltä osin kuin valvontatehtävä siirtyisi hyvinvointialueille, niillä olisi kuntien tavoin oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot korkotukilainan saajilta.

Lisäksi pykälää täsmennettäisiin niin, että lainanmyöntäjän tulisi jatkossa toimittaa Valtiokonttorin tarvitsemat tiedot käyttäen sähköistä tiedonsiirtoa tai teknistä rajapintaa. Valtiokonttorin antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Korkotukilainan hyväksytyt tarkoituksen ja laina-ehdojen noudattamisen valvonta edellyttää ja on Valtiokonttorille teknisesti mahdollista vain siten, että se saa pankkeilta sähköisenä korkotukilainoihin liittyvät tiedot. Tällä tarkoitetaan tietoja, joita pankkien tulee toimittaa Valtiokonttorille. Näitä ovat muun muassa tiedot myönnettyistä lainoista, lainan kohteesta, laina-ajasta ja vakuuksista sekä saldotiedot ja tiedot maksuviivästyksistä. Muilta osin tiedonsaantia koskevia säännöksiä ei muutettaisi sisällöllisesti.

**34 §. Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön.** Pykälässä säädettäisiin tietojensaannista muilta viranomaisilta. Voimassa olevan lain 39 §:n säännöksiä siirrettäisiin 34 §:ään. Sisällöllisesti säännöksiä ei muutettaisi.

Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita tai antaa valvontaan ja tarkastukseen liittyviä tehtäviä ulkopuolisen tilintarkastajan hoidettavaksi. Pykälä vastaisi nykyistä pitkän korkotukilain 39 §:n 3 momentin ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 103 §:n 3 momentin sääntelyä. Ulkopuolisen asiantuntijan tai tilintarkastajan valtuuttaminen edellyttäisi hallintopäätöstä, jolla tietty tehtävä tai tehtäväryhmä annettaisiin muulle kuin viranomaiselle. Ulkopuolisiin tarkastajiin ja tarkastuksessa avustaviin henkilöihin sovellettaisiin hallinnon yleislakeja ja virkavastuusäännöksiä valtioneuvoston asetuksen (688/2001) 16 §:n mukaisesti. ARA:lla ja Valtiokonttorilla säilyisi kuitenkin viime kädessä vastuu valvonnasta ja valvonnan ja tarkastuksen menettelyiden laillisuudesta ja asianmukaisuudesta.

**39 §. Uhkasakko.** Lain 39 §:ssä säädettäisiin uhkasakkomenettelystä. ARA voisi asettaa uhkasakon esimerkiksi 13 d §:ssä ja 26 §:ssä säädettyjen käskyjen ja kieltojen tehosteeksi. Lisäksi

ARA tai Valtiokonttori voisivat asettaa uhkasakon tiedonsaannin varmistamiseksi. Uhkasakko voitaisiin asettaa lainansaajalle tai lainanmyöntäjälle, mikäli ne kieltäytyvät antamasta pyydettyjä tietoja, toimittavat tiedot puutteellisina tai viivyttelevät tietojen ja selvitysten toimittamisessa. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

**41 §. Muutoksenhaku.** Muutoksenhakua koskevia säännöksiä selkeytettäisiin. Pykälässä säädetäisiin, että ARA:n, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa hakea oikaisua hallintolaissa (434/2003) säädetyllä tavalla. Voimassa olevassa laissa käytetään termiä ”hakija” oikaisuvaatimuksen tekijänä. Säännös ehdotetaan muutettavaksi passiivimuotoon, jotta se ei rajaisi hallintolaissa tai hallintolainkäyttölaissa säädetyn asianosaisen tai muun muutoksenhakuun oikeutetun määritelmää.

Päätökseen saisi edelleen hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ARA:n päätöksestä 8 (korkotukilain ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomaisen) ja 10 a §:ssä (ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista) tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan jatkossakaan saisi hakea muutosta valittamalla. Hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea valittamalla muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Muutoksenhakua koskevaa pykälää muutettaisiin siten, että jatkossa asukkaaksi valitsemista tai hyväksymisestä ei voisi hakea oikaisua. Jatkossa asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voisi kuitenkin kannella asunnon sijaintikunnalle. Myös hyvinvointialueelle voisi kannella, mikäli asunnot on tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi ja sitä koskevan asumispalvelun järjestäminen kuuluu hyvinvointialueelle.

Kannella voisi asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä. Kanteluun sovellettaisiin hallintolaissa (434/2003) säädettyä hallintokantelua koskevia säännöksiä, vaikka kyse olisi joissain tapauksissa yksityisen toimijan, ei viranomaisen, toiminnasta kantelemisesta valvovalle viranomaiselle. Kunta on velvollinen käsittelemään asukasvalintoja koskevia kanteluita suoraan hallintolain 8 a luvun nojallakin, mutta selkeyden vuoksi asiasta olisi hyvä säätää myös valtion tukemia asuntoja koskevissa laeissa.

Mikäli kunta olisi asukasvalinnan tekevä taho, voitaisiin kunnan toiminnasta kannella hallintolain mukaisesti. Näin ollen asukasvalinnasta voisi kannella esimerkiksi viranomaisen johdolle, kantelun kohdetta valvovalle ylempälle viranomaiselle, oikeuskanslerille tai oikeusasiamiehelle.

**41 a §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 41 a §, jossa säädetäisiin asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta ja vuokratulo yhteisön vahingonkorvausvastuusta. Vastaava säännös lisättäisiin myös lyhyeen korkotukilakiin ja aravarajoituslain virkavastuusäännöstä ehdotetaan muutettavan saman sisältöiseksi. Säännöksen mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Korkotukivuokra-asunnon omistaja olisi velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotukiasunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Lisäksi pykälässä mainittaisiin, että vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974). Säännös vastaisi asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa suorittavaa henkilöä koskevaa virkavastuusäännöstä.

## **7.2 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi**

**6 §. Myöntämisen edellytykset.** Pykälän 1 momentin 3 kohtaa muutettaisiin siten, että investointiavustuksen myöntäminen ei enää jatkossa edellyttäisi, että avustushakemuksen kohteena olevan asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa avustuksen myöntämistä. Ei esimerkiksi voida pitää tarkoituksenmukaisena, että kunta voisi omalla kielteisellä lausunnollaan estää avustuksen myöntämisen sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, jota hyvinvointialue pitää perusteltuna ja jonka asukkaiden asumispalveluista hyvinvointialue olisi järjestämistä vastuussa. Ennen avustuspäätöksen tekemistä ARA:n olisi kuitenkin kuultava asuinrakennuksen sijaintikuntaa tai, jos avustettava kohde olisi tarkoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen kuuluisi jatkossa hyvinvointialueen vastuulle sosiaalihuoltolain, vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain tai kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain nojalla, hyvinvointialuetta, jossa asuinrakennus sijaitsee. Tarvittaessa ARA voisi kuulla asiasta sekä kuntaa että hyvinvointialuetta.

Asuinrakennuksen sijaintikuntaa tai sitä hyvinvointialuetta, jossa asuinrakennus sijaitsee, kuulemalla varmistettaisiin avustettavan kohteen tarpeellisuus kyseisen kunnan ja erityisryhmän asuntotilanne huomioon ottaen sekä muiden hankkeen hyväksymisen ja avustuksen myöntämisen kannalta merkityksellisten seikkojen tuleminen ARA:n tietoon. Jos kyseessä oleva asuntokohde olisi tarkoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueen vastuulle, mutta ARA päättäisi pyytää asiassa lausunnon myös kunnalta, kunta voisi omassa lausunnossaan ottaa kantaa esimerkiksi siihen, miten suunniteltu rakennus soveltuisi sitä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, kunnan tarjoamiin lähialueisiin ja kunnan asuntomarkkinatilanteeseen. ARA:n olisi otettava kunnan tai hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päättäessään, myöntääkö se avustuksen vai ei. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä avustettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa.

Lausuntoa antaessaan hyvinvointialueen tulisi ottaa huomioon samat asiat kuin kunnankin, eli sen tulisi kiinnittää erityistä huomiota kyseessä olevaa erityisryhmää koskevien palvelujen kokonaisuuteen alueella sekä siihen, onko asuntohanke perusteltu ja tarpeellinen myös pitkällä aikavälillä. Lisäksi ARA voisi antamissaan avustusten hakuohjeissa ohjeistaa hyvinvointialueita siitä, millaisiin seikkoihin lausuntojen antamisessa tulisi kiinnittää huomiota. Muuten lausuntojen antamisessa olisi kyse hyvinvointialueiden suorittamasta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Kukin hyvinvointialue voisi järjestää lausunnonantomenettelyn parhaaksi katsomallaan tavalla ja päättäisi itse menettelyn resursoinnista. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia.

### **7.3 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta**

**4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.** Pykälään lisättäisiin vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Vastaava edellytys lisättäisiin myös pitkään korkotukilakiin ja takauslakiin.

Lisäksi 4 §:n 3 momentin viittaus julkisista hankinnoista annettuun lakiin (348/2007) poistettaisiin vanhentuneena ja tarpeettomana. Jatkossa ei olisi tarpeen viitata julkisista hankinnoista annettuun lakiin, sillä viittaus on ollut ainoastaan informatiivinen. Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden hankintayksiköiden on ilman viittaustakin kilpailutettava hankintansa siten kuin laissa julkisista hankinnoista säädetään, ja viranomaiset ovat tietoisia niitä koskevista edellytyksistä.

**11 b §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 11 b §, jossa säädettäisiin asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta ja



yhteisön vahingonkorvausvastuusta. Vastaava säännös lisättäisiin myös pitkään korkotukilakiin. Aravarajoituslain virkavastuusäännös ehdotetaan muutettavan saman sisältöiseksi. Säännöksen mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä, ja korkotukivuokra-asunnon omistaja olisi velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotukiasunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Lisäksi pykälässä mainittaisiin, että vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974). Säännös vastaisi asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa suorittavaa henkilöä koskevaa virkavastuusäännöstä.

**20 §. Valtion vastuu.** Pykälään tehtäisiin pitkään korkotukilakiin ehdotettuja muutoksia vastaavat muutokset. Näin ollen jatkossa valtio olisi lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, ei lopullisista menetyksistä. Pykälään lisättäisiin myös säännös siitä, että takauskorvaukselle voidaan maksaa viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti.

**21 §. Korkotukilainan vakuus.** Lyhyen korkotukilain 21 §:ään lisättäisiin uusi momentti, joka koskisi autopaikkojen vakuusjärjestelyitä. Pykälä olisi saman sisältöinen kuin pitkän korkotukilain 30 §:ään ehdotettava muutos.

**23 §. Hyvityksen maksaminen.** Pykälän 1 momentista poistettaisiin sana ”lopullinen”. Näin ollen jatkossa valtio olisi lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, ei lopullisista menetyksistä (ks. 20 §:n ja pitkän korkotukilain 28 §:n perustelut).

**24 §. Valvonta.** Pykälän 1 ja 2 momenteista siirrettäisiin säännökset uuteen 24 a §:ään, jossa säädettäisiin kootusti tietojensaannista. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

**24 a §. Tietojensaanti lainansaaajilta ja lainanmyöntäjiltä.** Pykälässä säädettäisiin kootusti tietojensaannista lainansaaajilta ja lainanmyöntäjiltä. Pykälään siirrettäisiin 24 §:stä tietojensaantia koskevat säännökset, joiden mukaan viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Tätä säännöstä myös tarkennettaisiin vastaamaan pitkän korkotukilain säännöstä. Pykälässä säädettäisiin myös siitä, että ARA ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä tiedoista ja tietojen toimittamistavoista. Tiedot tulisi toimittaa Valtiokonttorille sähköistä tiedonsiirtojärjestelmää tai teknistä rajapintaa käyttäen, jotta voitaisiin varmistaa Valtiokonttorin tietojensaanti. Lisäksi pykälään siirrettäisiin 24 §:n säännös siitä, että lainansaaajan tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

**24 b §. Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön.** Pykälässä säädettäisiin kootusti tietojensaannista muista viranomaisilta. Lyhyessä korkotukimallissa ei ole ennen ollut säännöksiä tietojensaannista muilta viranomaisilta. Säännökset vastaisivat pitkän korkotukimallin säännöksiä (ks. pitkän korkotukilain 34 §:n perustelut).

**24 c §. Uhkasakko.** Jatkossa ARA tai Valtiokonttori voisivat asettaa uhkasakon yhteisölle tai lainanantajalle. Uhkasakko voitaisiin asettaa esimerkiksi silloin, jos yhteisö tai lainanantaja kieltäytyvät antamasta pyydettyjä tietoja, toimittavat tiedot puutteellisina tai viivyttävät tietojen ja selvitysten toimittamisessa. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Pykälä vastaisi pitkän korkotukilakiin, takauslakiin ja aravarajoituslakiin ehdotettuja säännöksiä uhkasakosta.

**25 §. Seuraamusmaksu.** Pykälästä siirrettäisiin 2, 3 ja 4 momentit uuteen 25 a §:ään. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

**25 a §. Seuraamusmaksun suuruus.** Pykälässä säädettäisiin seuraamusmaksun suuruudesta. Säännösten sisältöä ei muutettaisi.

**25 b §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto.** Lakiin lisättäisiin säännös seuraamusmaksun tiedoksiannosta. Sen mukaan seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon. Pykälässä säädettäisiin myös, että seuraamusmaksu on suoraan ulosottokelpoinen, mutta seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täytäntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

**25 c §. Seuraamusmaksun vanhentuminen.** Lakiin lisättäisiin myös säännökset seuraamusmaksun vanhentumisesta. ARA:n olisi määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun seuraamusmaksun määräämisen syynä ollut toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

**30 §. Muutoksenhaku.** Muutoksenhakua koskevia säännöksiä selkeytettäisiin kuten pitkässä korkotukilaissa. Pykälässä säädettäisiin, että ARA:n, Valtiokonttorin tai kunnan päätökseen saa hakea oikaisua hallintolaissa (434/2003) säädetyllä tavalla. Voimassa olevassa laissa käytetään termiä ”hakija” oikaisuvaatimuksen tekijänä. Säännös ehdotetaan muutettavaksi passiivimuotoon, jotta se ei rajaisi hallintolaissa tai hallintolainkäyttölaissa säädetyin asianosaisen tai muun muutoksenhakuun oikeutetun määritelmää.

Päätökseen saisi edelleen hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Kuten nykyisinkään, ARA:n päätökseen 8 §:ssä (korkotukilain hyväksyminen), 13 §:n 1 ja 2 momentissa (vuokranmääritys), 14 §:ssä (tuotontuloutus) tai 17 §:n 2 momentissa (laina-ajan pidentäminen) tarkoitettuasiassa ei kuitenkaan jatkossakaan saisi hakea muutosta valittamalla. Hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea valittamalla muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Jatkossa asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voisi kannella asunnon sijaintikunnalle. Kantelu voisi koskea asukasvalintasäännösten noudattamiseen liittyviä virheitä ja laiminlyöntejä. Kanteluun sovellettaisiin hallintolaissa (434/2003) säädetyjä hallintokantelua koskevia säännöksiä, vaikka kyse olisi joissain tapauksissa yksityisen toimijan, ei viranomaisen, toiminnasta kantelemisesta valvovalle viranomaiselle. Kunta on velvollinen käsittelemään asukasvalintoja koskevia kanteluita suoraan hallintolain 8 a luvun nojallakin, mutta selkeyden vuoksi asiasta olisi hyvä säätää myös valtion tukemia asuntoja koskevissa laeissa.

Mikäli kunta olisi asukasvalinnan tekevä taho, voitaisiin kunnan toiminnasta kannella hallintolain mukaisesti. Näin ollen asukasvalinnasta voisi kannella esimerkiksi viranomaisen johdolle, kantelun kohdetta valvovalle ylempälle viranomaiselle, oikeuskanslerille tai oikeusasiamiehelle.

## **7.4 Aravarajoituslaki**

**21 §. Muutoksenhaku.** Muutoksenhakua koskevia säännöksiä selkeytettäisiin kuten pitkässä korkotukilaissa ja lyhyessä korkotukilaissa. Pykälässä säädettäisiin, että ARA:n, Valtiokonttorin tai kunnan päätökseen saa hakea oikaisua hallintolaissa (434/2003) säädetyllä tavalla. Voi-

massa olevassa laissa käytetään termiä ”hakija” oikaisuvaatimuksen tekijänä. Säännös ehdotetaan muutettavaksi passiivimuotoon, jotta se ei rajaisi hallintolaissa tai hallintolainkäyttölaissa säädetyn asianosaisen tai muun muutoksenhakuun oikeutetun määritelmää.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi edelleen hakea muutosta valittamalla hallintotoimioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea valittamalla muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Jatkossa asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voisi kannella asunnon sijaintikunnalle. Kantelu voisi koskea asukasvalintasäännösten noudattamiseen liittyviä virheitä ja laiminlyöntejä. Kanteluun sovellettaisiin hallintolaissa (434/2003) säädettyjä hallintokantelua koskevia säännöksiä, vaikka kyse olisi joissain tapauksissa yksityisen toimijan, ei viranomaisen, toiminnasta kantelemisesta valvovalle viranomaiselle. Kunta on velvollinen käsittelemään asukasvalintoja koskevia kanteluita suoraan hallintolain 8 a luvun nojallakin, mutta selkeyden vuoksi asiasta olisi hyvä säätää myös valtion tukemia asuntoja koskevissa laeissa.

Mikäli kunta olisi asukasvalinnan tekevä taho, voitaisiin kunnan toiminnasta kannella hallintolain mukaisesti. Näin ollen asukasvalinnasta voisi kannella esimerkiksi viranomaisen johdolle, kantelun kohdetta valvovalle ylemmälle viranomaiselle, oikeuskanslerille tai oikeusasiamiehelle.

**22 §. Uhkasakko.** Jatkossa ARA tai Valtiokonttori voisivat asettaa uhkasakon yhteisölle tai lainanantajalle. Uhkasakko voitaisiin asettaa esimerkiksi silloin, jos yhteisö tai lainanantaja kieltäytyvät antamasta pyydettyjä tietoja, toimittavat tiedot puutteellisina tai viivyttelevät tietojen ja selvitysten toimittamisessa. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Pykälä vastaisi pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin sekä takauslakiin ehdotettuja säännöksiä uhkasakosta.

**24 §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Aravarajoituslain 24 §:ää ehdotetaan muutettavan vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotettavia muutoksia. Voimassa olevan lainkohdan mukaan henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies. Pykälässä säädettäisiin myös jatkossa asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta. Lisäksi pykälässä säädettäisiin tarkemmin vahingonkorvauksesta. Säännöksen mukaan aravavuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Aravavuokra-asunnon omistaja olisi myös velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakeensa asuntoa aravavuokra-asunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Lisäksi pykälässä mainittaisiin, että vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974). Säännös vastaisi asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa suorittavaa henkilöä koskevaa virkavastuusäännöstä.

## 7.5 Aravalaki

**6 §. Käyttö- ja luovutusrajoitukset.** Pykälän 1 momentissa viitataan lakiin asumisoikeusasunnoista (650/1990). Ehdotus vastaisi sisällöltään nykyistä lakia, mutta viittaus muutettaisiin vastaamaan 1.1.2022 voimaan tullutta lakia asumisoikeusasunnoista (393/2021).

**7 §. Omistusaravalainojen lajit.** Lakiviittaus päivitetään vastaamaan voimassa olevan lain nimeä.

**10 §. Vuosimaksuina perittävän omistusravalainan suuruus.** Lakiviittaus päivitetään vastaamaan voimassa olevan lain nimeä.

**15 b §. Yleishyödyllisyys konsernissa.** Pykälän 4 kohdassa viitataan lakiin asumisoikeusasunnoista (650/1990). Ehdotus vastaisi sisällöltään nykyistä lakia, mutta viittaus muutettaisiin vastaamaan 1.1.2022 voimaan tullutta lakia asumisoikeusasunnoista (393/2021).

**15 d §. Nimeämisen peruuttaminen.** Pykälään lisättäisiin uusi 4 kohta, jonka mukaan yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen voidaan peruuttaa, mikäli se ei ole toimittanut ARA:lle sen pyytämiä tietoja. Nimeämisen peruuttaminen tällaisessa tilanteessa olisi uusi keino ARA:lle parantaa sen mahdollisuuksia saada pyydettyjä tietoja. Uhka nimeämisen peruuttamisesta edistäisi lainansaajan halukkuutta toimittaa valvonnan tekemiseksi tarvittavat tiedot. Tietojen toimittamisen laiminlyönnin tulisi kuitenkin olla toistuvaa tai vakavaa, jotta sen perusteella voitaisiin perua yleishyödylliseksi nimeäminen. Lisäksi ARA:n olisi tullut käyttää muita sen käytössä olevia sanktiomahdollisuuksia ennen nimeämisen peruuttamista. Säännös vastaisi pitkään korkotukeen esitettävää säännöstä.

**24 §. Aravalainan ja muun lainan yhteinen enimmäismäärä.** Lakiviittaus päivitetään vastaamaan voimassa olevan lain nimeä.

**36 a §. Uhkasakko.** Jatkossa ARA tai Valtiokonttori voisivat asettaa uhkasakon yhteisölle tai lainanantajalle. Uhkasakko voitaisiin asettaa esimerkiksi silloin, jos yhteisö tai lainanantaja kieltäytyvät antamasta pyydettyjä tietoja, toimittavat tiedot puutteellisina tai viivyttelevät tietojen ja selvitysten toimittamisessa. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Pykälä vastaisi muihin lakeihin ehdotettuja säännöksiä uhkasakosta.

## **7.6 Laki asumisoikeusasunnoista**

**12 §. Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset.** Pykälän 1 momentti sisältää ne edellytykset, joilla ulkomaalainen rinnastetaan Suomen kansalaiseen asumisoikeuden haltijaa valittaessa. Luettelo ehdotetaan muutettavaksi siten, että se vastaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan sääntelyä. Momentin 2 ja 3 kohtiin lisättäisiin viittaus kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annettuun lakiin (719/2018). Suomen kansalaiseen rinnastettaisiin siten kaikki kolmansien maiden kansalaiset, joilla on vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai todistus sekä henkilöt, joilla on oleskelulupa opiskelun perusteella riippumatta oleskeluluvan pituudesta. Kuten aiemminkin, tavoitteena on asuntojen osoittaminen sellaisille henkilöille, joiden oleskelua Suomessa ei ole tarkoitettu lyhytaikaiseksi tai tilapäiseksi. Opiskelijat muodostavat kuitenkin poikkeuksen tästä pääsäännöstä. Lisäksi ehdotetaan 1 momenttiin kielellisiä muutoksia, joilla ei ole vaikutusta säännöksen sisältöön. Pykälän 2 ja 3 momenttia ei muutettaisi.

**34 §. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja ylitai alijäämän huomioon ottaminen.** Pykälää muutettaisiin niin, että kohtuullinen varautuminen perusparannuksiin ja pykälän 2 kohdan mukaisiin menoihin sallittaisiin. Kohtuullinen varautuminen sallittaisiin myös niissä kohteissa, jotka ovat lainoitettu 30.6.2018–1.9.2023. Tällä aikavälillä lainoitetuissa kohteissa kohtuullinen varautuminen oli aiemmin kielletty. Kohtuullisesta varautumisesta säädettäisiin tarkemmin edelleen pykälän 3 momentin mukaisesti valtioneuvoston asetuksella. Kohtuullisen varautumisen enimmäismäärästä säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001). Sen 24 §:n mukaan vuokrissa ja käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja

hoitokustannuksiin varautumista varten enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

**105 §. Seuraamusmaksun määrääminen.** Pykälästä kumottaisiin seuraamusmaksun määrää koskeva 2 momentti, jonka säännökset siirtyisivät uuteen 105 a §:ään. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

**105 a §. Seuraamusmaksun suuruus.** Pykälässä säädettäisiin seuraamusmaksun suuruudesta. Pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa 105 §:n 2 momenttia.

**106 § Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto.** Pykälän 2 momentista poistettaisiin sana *korkoineen*. Koska seuraamusmaksu rinnastuu ankaruudeltaan sakkorangaistukseen, on johdonmukaista, ettei sille peritä viivästyskorkoa tai muuta viivästysseuraamusta. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

## 7.7 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä

**3 §. Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.** Lain 3 §:n 1 momenttia muutettaisiin niin, että jatkossa tuettavien asuntojen olisi edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävästä asumisesta. Lisäedellytys olisi saman sisältöinen kuin nyt pitkään ja lyhyeen korkotukimalliin ehdotettava muutos.

**4 §. Takauslainan hyväksyminen.** Myös takauslainan kohdalla jatkossa kunnan puoltavaa lausuntoa ei tarvittaisi. ARA:n olisi kuitenkin kuultava sijaintikuntaa. Muutos on saman sisältöinen kuin pitkään korkotukimalliin ehdotettava muutos.

**7 §. Vakuudet.** Lainsäädännön yhtenäisyyden vuoksi myös takauslainaan ehdotetaan otettavaksi korttelialueen autopaikatontin eli LPA-tontin vakuutta koskeva säännös, joka olisi saman sisältöinen kuin pitkään ja lyhyeen korkotukimalliin ehdotettava säännös.

**10 §. Asuntojen käyttö takausaikana.** Pykälän 1 momentin mukaan takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta. Toisen momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Jatkossa lupa haettaisiin ARA:sta. Muutos yhdenmukaistaisi menettelyitä, sillä ARA:sta haetaan lupa myös muiden tukilakien nojalla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutokseen, eikä kunnilla ole takauslakiin liittyen muita valvontatehtäviä.

**11 §. Takauskorvaus.** Pykälästä poistettaisiin maininta ”muuta maksuja”. Tämä on käytännössä johtanut siihen, että valtion maksettavaksi on voinut tulla sellaisia maksuja, joiden ei olisi tarkoituksenmukaista kuulua takauskorvauksen piiriin.

**12 §. Takauskorvauksen maksaminen.** Pykälästä poistettaisiin termi ”lopullinen”. Tämä vastaisi pitkän korkotukilain 28 §:ään tehtävää muutosta. Lisäksi 11 §:ää vastaavasti poistettaisiin termi ”muu maksu”.

**14 §. Valvonta ja tiedonantovelvollisuus.** Pykälään lisättäisiin säännös siitä, että lainanmyöntäjän tulee toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää tai teknistä rajapintaa. Muutos on saman sisältöinen kuin pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotetut lakimuutokset. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

**15 a §. Tietojensaanti muilta viranomaisilta.** Takauslakiin lisättäisiin pykälä tietojensaannista muilta viranomaisilta. Ehdotettu pykälä olisi saman sisältöinen kuin pitkän ja lyhyen korkotukilain vastaava pykälä.

**16 §. Seuraamusmaksu.** Pykälän 2 ja 3 momentti siirrettäisiin uusiin 16 a ja 16 c pykäliin selkeyden vuoksi.

**16 a §. Seuraamusmaksun suuruus.** Uuteen 16 a §:ään siirrettäisiin 16 §:n säännös seuraamusmaksun suuruudesta.

**16 b §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto.** Uudessa 16 b §:ssä säädettäisiin seuraamusmaksun tiedoksiannosta ja täytäntöönpanosta. Pykälä vastaisi lyhyen korkotukeen ehdotettua säännöstä.

**16 c §. Seuraamusmaksun vanhentuminen.** Uuteen 16 c §:ään siirrettäisiin säännös seuraamusmaksun vanhentumisesta. Lisäksi vanhentumisaika ehdotetaan asetettavaksi yhteneväksi asumisoikeuslain ja lyhyen korkotukilain säännöksen kanssa, jolloin se oli 20 vuoden sijaan 10 vuotta.

**16 d §. Uhkasakko.** Jatkossa ARA tai Valtiokonttori voisivat asettaa uhkasakon yhteisölle tai lainanantajalle. Uhkasakko voitaisiin asettaa esimerkiksi silloin, jos yhteisö tai lainanantaja kieltäytyvät antamasta pyydettyjä tietoja, toimittavat tiedot puutteellisina tai viivyttelevät tietojen ja selvitysten toimittamisessa. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Pykälä vastaisi muihin lakeihin ehdotettuja säännöksiä uhkasakosta.

**16 e §. Rajoituksista vapauttaminen.** Lakiin lisättäisiin uusi 16 e §, jossa säädettäisiin rajoituksista vapauttamisesta. Säännös olisi saman sisältöinen kuin aravarajoituslain 16 §:n säännös.

## **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

Korkotukilain 6, 7, 10 ja 13 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista, korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lainoitusosuudesta, enimmäislainasta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta sekä omakustannusperusteisissa vuokrissa perittävästä kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja asuntojen ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin, lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta ja muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista. Useat korkotukilainojen tarkemmista laina- ja tukiehdoista sisältyvät siten korkotukiasetukseen. Siksi merkittävä osa korkotukijärjestelmän kehittämiseen liittyvistä muutoksista tulee tehtäväksi korkotukiasetukseen. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

Korkotukea lisättäisiin laskemalla perusomavastuukoron taso pysyvästi 2,3 prosenttiin. Korkotukiasetuksen 8 §:n 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi nykyisen 2,5 prosentin sijaan 2,3 prosenttia sekä vuokra-, asumisoikeus että osaomistusasuntojen osalta. Korko on ollut väliaikaisesti 1,7 prosenttia vuoden 2023 loppuun saakka koskien vuokra-asuntoja, ja nyt perusomavastuukorko asetettaisiin pysyvästi 2,3 prosenttiin alkaen 1.1.2024. Uudistuotantoa koskevissa pitkän korkotuen lainoissa korkotuen maksuaika pidennettäisiin koko laina-ajalle 30 vuodesta 40 vuoteen. Lisäksi

korkotuen osuus alenisi ensimmäisen vuoden 90 prosentin lähtötasolta aikaisempaa vähemmän, 2,25 prosenttiyksiköllä vuodessa. Perusparantamista varten hyväksytyt korkotukilainan osalta perusomavastuukoron ylittävän osuuden korkotukea nostettaisiin niin, että se nousisi ensimmäisenä vuonna 90 prosenttiin ja vähenisi vuosittain kolmella prosenttiyksiköllä vuodessa koko laina-aikana. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin perusparannuslainojen osalta 10 vuodella koko 30 vuoden laina-ajalle.

Lisäksi 9 §:ään lisättäisiin uusi 4 momentti, jonka mukaan perusparannuksen laina-ajaksi voitaisiin sopia myös alle 30 vuoden laina-aika, mikäli siihen on erityinen syy. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että lainan pääoma on pieni. Laina-ajan lyhentäminen ei saisi johtaa kohtuuttomaan nousuun vuokrassa tai vastikkeissa.

## **9 Voimaantulo**

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan 1.9.2023.

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin sekä laina- ja tukiehtoihin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi lakimuutoksen voimaantulon jälkeen. Sen sijaan korkotukilakiin ja siihen liittyviin lakeihin ehdotetut muutokset, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen valvontaa ja muutoksenhakua, tulisivat sovellettavaksi sekä olemassa olevissa, että uusissa korkotukilainoissa sekä aravalainoissa lakimuutosten voimaantulosta lukien.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueille 1.1.2023. Tämän esityksen nojalla siirtyvät tehtävät tulisivat voimaan kuitenkin vasta 1.9.2023. Näin ollen tehtävät eivät siirry muiden asumispalvelutehtävien kanssa samanaikaisesti, mutta koska ARA-hankkeista annettavan lausunnot ja erityisryhmien asukasvalinnan valvonta eivät ole kriittisiä tai asumispalveluiden järjestämisen ydinalueelle sijoituvia tehtäviä, mahdollistaa pidempi siirtymäaika tehtävien siirtämisen hallitusti kunnilta hyvinvointialueille.

## **10 Toimeenpano ja seuranta**

Ympäristöministeriö seuraa yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa aktiivisesti ehdotettujen muutosten kokonaisvaikutuksia tukijärjestelmän toimivuuteen ja houkuttelevuuteen ja ryhtyy tarvittaviin lainsäädäntö- tai muihin toimenpiteisiin muutoksista mahdollisesti aiheutuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi.

## **11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

### **11.1 Esityksen kannalta keskeiset perustuslain säännökset**

Esityksellä edistetään perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Toinen keskeinen perusoikeuskenttä liittyy perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuudensuojaan, joka suojaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Lisäksi asukasvalintaan kohdistuvat lakimuutokset liittyvät perustuslain 124 §:ssä tarkoitettuun julkiseen hallintotehtävään. Esityksen tarkoituksena on saattaa oikeusasiamiehen ja eduskunnan perustuslakivaliokunnan edellyttämät asukasvalintaa koskevat muutokset koskemaan asumisoikeusasuntojen lisäksi myös valtion tukemia vuokra-asuntoja.

## **11.1 Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä**

Perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Myös eduskunnan oikeusasiamies ja apulaisoikeusasiamies ovat useissa ratkaisuisaan (18.11.2014 dnro 4002/2/13, 3.12.2015 dnro 4373/2015, 29.4.2016 dnro 1930/2/13 ja 17.12.2018 EOAK/296/2017) katsoneet, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoamista yleisölle, asukasvalintaa ja vuokranmääritystä tulisi pitää julkisena hallintotehtävänä. Perustuslakivaliokunnan lausunnon mukaan asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta asukasvalintamenettelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja ja asukasvalinta-asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Jotta lakiesitys voitiin käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä, oli esitykseen lisättävä virkavastuuta koskeva säännös. Ympäristövaliokunta lisäsi perustuslakivaliokunnan lausunnon johdosta asumisoikeuslakiehdotukseen virkavastuusäännöksen. Ympäristövaliokunta piti myös tärkeänä, että ARA ohjeistaa asumisoikeusyhteisöjä julkiseen hallintotehtävään liittyvien velvoitteiden noudattamisessa. Valiokunta piti hyvänä, että ympäristöministeriö ilmoitti käynnistävänsä selvityksen sen arvioimiseksi, tulisiko virkavastuuta koskeva säännös lisätä myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin perustuslakivaliokunnan omaksuman kannan ja oikeusasiamiehen ratkaisujen johdosta. Samassa yhteydessä tuli arvioida tarvetta yhdenmukaistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevia säännöksiä. Selvitystä on tehty virkatyönä tämän hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä.

Julkisella hallintotehtävällä tarkoitetaan perustuslain esitöiden mukaan verraten laajaa hallinnollisten tehtävien kokonaisuutta, johon kuuluu yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä (HE 1/1998 vp, s. 179). Perustuslain esitöistä tai perustuslakivaliokunnan käytännöstä ei kuitenkaan ole löydettävissä selkeitä yleisiä kriteereitä sille, millaisia tehtäviä tulee arvioida perustuslaissa tarkoitettuina julkisina hallintotehtävinä ja minkä tyyppiset tehtävät jäävät soveltamisalan ulkopuolelle (Juha Lavapuro 2018, asiantuntijalausunto HE 34/2018 vp, s. 5). Koska perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan olevan julkinen hallintotehtävä, myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa on pidettävä sellaisena. Valtion tukemien vuokra-asuntojen lainoituksessa on suurempi tukiaste ja asukasvalinnassa tarkemmat ja suurempaa harkintavaltaa sisältävät kriteerit kuin asumisoikeusasunnoissa, joten on perusteltua tarkastella myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa perustuslain 124 §:n näkökulmasta. Koska useat tahot ovat todenneet asukasvalintatehtävän olevan julkinen hallintotehtävä, ei tässä hallituksen esityksessä ole tarpeen arvioida täyttääkö asukasvalintatehtävä julkisen hallintotehtävän kriteerit. On kuitenkin syytä tarkastella sitä, millä edellytyksin asukasvalintatehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle ja mitä hallinnollisia vaatimuksia toiminnassa on noudatettava.

## **11.2 Asukasvalinta tosiasiallisena hallintotoimintana**

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tehtävä voi olla luonteeltaan julkinen hallintotehtävä, vaikka se ei sisällä julkisen vallan käyttämistä. Kyseessä on tällöin tosiasiallinen hallintotoiminta eli viranomaisten toiminta, joka ei suoraan vaikuta yksityisten oikeuksiin tai velvollisuuksiin, vaan luo edellytyksiä oikeuksien toteutumiseksi. Tosiasialliselle hallintotoiminnalle tyypillistä on, että sen yhteydessä ei tehdä kirjallisia päätöksiä, vaan ennemminkin ylläpidetään yhteiskunnan perusrakennetta tai tarjotaan julkisia palveluja esimerkiksi koulutuksen, huolto- ja hoitotoimenpiteiden ja julkisen tiedotuksen muodossa. Käytännössä tosiasiallinen hallintotoiminta liittyy usein julkisen vallan käytön ja hallintoasian käsittelyn kanssa. Esimerkiksi hoi-



totoimenpide on tosiasiallista hallintotoimintaa, mutta voi merkittävästi rajoittaa henkilön itsemääräämisoikeutta, ja sitä koskevalla päätöksellä on yksityisen kannalta suuri merkitys. (Olli Mäenpää, Hallinto-oikeus. Sanoma Pro 2018, s. 185 ja 198.)

Asukasvalinnassa on kyse julkisesta hallintotehtävästä, joka sisältää sekä julkisen vallan käyttöä että tosiasiallisen hallintotoiminnan piirteitä. Julkisen vallan käyttöön viittaa muun muassa toiminnan luonne, joka vaikuttaa yksityisten oikeuteen saada valtion tukema asunto. Perustuslakivaltiokunta on todennut, että kyse ei kuitenkaan ole merkittävästä julkisen vallan käytöstä (PeVL 5/2021 vp, s. 6). Vuokra-asuntojen asukasvalinnan merkitystä julkisen vallan käyttönä vähentää se, että perustuslain 19 §:n 4 momentissa on kysymys edistämismuutoksen velvollisuudesta. Lainkohta ei siis muodosta yksilölle subjektiivista oikeutta asua nimenomaan valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat vain yksi tavoista, joilla julkinen valta edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoaminen ja siihen liittyvä asukasvalinta luo ennen muuta edellytyksiä oikeuksien toteutumiselle, mikä viittaa pikemminkin tosiasialliseen hallintotoimintaan. Asukasvalinta ei vielä itsessään perusta yksityiselle oikeuksia tai velvollisuuksia, vaikka onkin välttämätön välivaihe ennen vuokrasopimuksen solmimista. Asukasvalinta ei myöskään ole vain viranomaiselle tyypillistä toimintaa, sillä vuokratilayhteisöt toteuttavat asukasvalintaa myös vapaarahoitteisissa asunnoissaan. Edelleen asukasvalinnasta ei tehdä varsinaista hallintopäätöstä, eikä sellaisen tekeminen olisi käytännössä mahdollista johtuen suurista asukasvalintamääristä.

### **11.3 Asukasvalintatehtävien antaminen muulle kuin viranomaiselle**

Perustuslain 124 §:ssä säädetään edellytyksistä, joilla julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muun kuin viranomaisen hoidettavaksi. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla on tarkasteltava 124 §:ssä asetettujen edellytysten täyttymistä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa hoitavat viranomaisiin kuuluvien kuntien lisäksi kuntien omistamat yhtiöt sekä yksityiset omistajat. Tässä luvussa tehty arviointi koskee vain yhteisöjä niiden toteuttaessa asukasvalintatehtävää, ei kuntia.

Lainkohdan mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi, eikä se vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Perustuslain 124 §:n mukaan merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan antaa vain viranomaiselle. Lainkohdan perustelujen mukaan merkittävänä julkisen vallan käyttämisenä pidetään esimerkiksi itsenäiseen harkintaan perustuvaa oikeutta käyttää voimakeinoja tai puuttua muuten merkittävällä tavalla yksilön perusoikeuksiin (HE 1/1998 vp, s. 179). Kuten edellä on todettu, ei valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä.

Hallintotehtävän siirron tarkoituksenmukaisuusarvioinnissa tulee kiinnittää huomiota hallinnon tehokkuuteen sekä erityisesti yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeisiin. Myös hallintotehtävän luonne vaikuttaa arviointiin, ja tarkoituksenmukaisuusvaatimus voi palveluiden tuottamiseen liittyvien tehtävien kohdalla täytyä helpommin kuin esimerkiksi yksilön tai yhteisön keskeisiä oikeuksia koskevan päätöksenteon kohdalla (HE 1/1998 vp, s. 179). Perustuslakivaliokunnan mukaan asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan siirtämistä kunnilta asumisoikeusyhteisöille voitiin pitää tarpeellisenä tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi ottaen huomioon järjestelyn hyödyt asunnon hakijoiden kannalta asukasvalinnan ripeytyessä (PeVL 5/2021 vp, s. 6).

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on palvelullisia piirteitä sen ollessa välttämätön osa valtion tukeman asunnon saamista. Myös hakijamäärät ovat suuria, ja etenkin erityisryhmille asuntoja tarjoavilla tahoilla on erityistä tietotaitoa asukasvalintaprosesseista. Nopea asukasvalinta ja korkea käyttöaste ovat keskeisiä tekijöitä siinä, että yhteisöt voivat tarjota niille annetun palvelutehtävän mukaista omakustannusperusteista kohtuuhintaista vuokra-asumista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinta on niin hallinnon tehokkuuden kuin asukkaaksi hakevan yksilönkin kannalta tarkoituksenmukaista hoitaa asunnot omistavissa yhteisöissä.

Perusoikeuksien, oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimusten toteutumisen arvioinnissa 124 §:n esityöt korostavat julkisia hallintotehtäviä hoitavien henkilöiden koulutuksen ja asiantuntemuksen merkitystä sekä sitä, että näiden henkilöiden julkisen valvonnan on oltava asianmukaista (HE 1/1998 vp, s. 179/II). Asukasvalintatehtävän säilyttämisen vuokra-asuntoyhtiöillä ei ole arvioitu vaarantavan edellä mainittuja oikeushyviä, ja asukasvalintaa on toimivasti toteutettu kyseisten yhtiöiden kautta koko valtion tukeman asuntotuotannon historian ajan. Vuokrataloyhtiöiden työntekijöillä on käytännön työkokemuksen kautta hyvä osaaminen asukasvalintatehtävien hoitamiseen. Lisäksi asukasvalinta on lailla ja asetuksilla tarkasti säädeltyä ja kunnille kuuluu asukasvalinnan valvonta. Oikeusturvaa ja tehtävää hoitavien julkista valvontaa toteutaisi myös nyt esitetty kantelumenettelyyn siirtyminen. Edellä kuvatuin perustein toimivallan siirto muulle kuin viranomaiselle on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä siirto vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia.

#### **11.4 Hallinnon yleislakien noudattaminen ja virkavastuu asukasvalinnassa**

Edellä esitetyt seikat huomioon ottaen vuokra-asuntojen asukasvalinnan voidaan tulkita olevan pääasiassa tosiasiallista hallintotoimintaa. Koska asukasvalinnalla on kuitenkin yksilön kannalta suuri merkitys, on sen yhteydessä otettava riittävässä määrin huomioon hallinnon oikeusperiaatteet sekä oikeusturva, julkisuus ja valvonnan mahdollisuudet (Olli Mäenpää, Hallinto-oikeus. Sanoma Pro 2018, s. 198).

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on katsottu, että oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimusten toteutumisen varmistaminen perustuslain 124 §:n tarkoittamassa merkityksessä edellyttää, että asian käsittelyssä noudatetaan hallinnon yleislakeja ja että asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla (PeVL 33/2004 vp, s. 7/II, PeVL 46/2002 vp, s. 10). Lakiin ei ole perustuslain 124 §:n takia välttämätöntä yleensä sisällyttää viittausta hallinnon yleislakeihin, sillä hallinnon yleislakeja sovelletaan niiden sisältämien soveltamisalaa, viranomaisten määritelmää tai yksityisen kielellistä palveluvelvollisuutta koskevien säännösten nojalla myös yksityisiin niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä (PeVL 42/2005 vp, s. 3/II).

Koska asukasvalinnan voidaan katsoa olevan julkista hallintotoimintaa, tulee asukasvalintaan soveltaa hallinnon yleislakeja ja hyvän hallinnon periaatteita. Uutta asumisoikeuslakia koskevassa mietinnössään perustuslakivaliokunta katsoi, että hallinnon yleislakien soveltamiseen ei ole välttämätöntä viitata laissa. Virkavastuusta oli sen sijaan säädettävä erikseen (PeVL 5/2021 vp, s. 7). Näin ollen myöskään valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevissa säännöksissä ei ole tarvetta säätää erikseen hallinnon yleislakien soveltumisesta.

Hallinnon yleislakeina pidetään muun muassa hallintolakia (434/2003), kielilakia (423/2003), viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki) ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003). Lisäksi julkista hallintotehtävää hoitavaan sovelletaan osittain digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettua lakia (306/2019, digipalvelulaki) ja julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia (906/2019, tiedonhallintalaki). Hallintolaisissa säädetään hyvän hallinnon perusteista, neuvonnan maksuttomuudesta ja

hakemuksen käsittelystä ja siihen annettavan päätöksen sisällöstä. Kielilaki edellyttää, että kakikieliselä alueella toimivan yhteisön on käytettävä tasapuolisesti suomea ja ruotsia.

Perustuslakivaliokunta on katsonut, että hallinnon yleislaite soveltuvat muihin kuin viranomaisiin niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä (PeVL 42/2005 vp, s. 3/II, PeVL 5/2021 vp, s. 7). Julkisuuslain soveltamisalan osalta asia on kuitenkin osin epäselvä. Julkisuuslain 4 §:n 2 momentin mukaan viranomaiseen rinnastetaan lain tai asetuksen perusteella julkista tehtävää hoitavat yhteisöt vain niiden käyttäessä julkista valtaa. Lain 5 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen asiakirjalla tarkoitetaan myös asiakirjaa, jonka viranomainen tai sen palveluksessa oleva on laatinut taikka joka on toimitettu viranomaiselle asian käsittelyä varten tai muuten sen toimialaan tai tehtäviin kuuluvassa asiassa. Oikeuskirjallisuudessa julkisuuslain soveltamisalaan on katsottu kuuluvan asiakirjat, jotka on laadittu tai saatu julkista hallintotehtävää hoidettaessa silloinkin, kun kyse ei ole julkisen vallan käyttämisestä (Olli Mäenpää 2020, Julkisuusperiaate. Alma Talent Oy ja Lakimiesliiton kustannus, s. 145). Kuten edellä on todettu, asukasvalinnassa on kyse tosiasiallisesta hallintotoiminnasta ja joltain osin myös julkisen vallan käytöstä. Asiakirjajulkisuus ulottuisi siten ainakin asukasvalinnan niihin osa-alueisiin, jotka sisältävän julkisen vallan käyttöä. Näitä asiakirjoja olisivat esimerkiksi asukasvalintaa koskevat soveltamisohjeet. Käytännössä asukasvalinta on kuitenkin suurelta osin tosiasiallista hallintotoimintaa, jossa ei synny julkisuuslaissa tarkoitettuja asiakirjoja kuten hallintopäätöksiä. Oikeusministeriön asettama työryhmä valmistelee parhaillaan [julkisuuslain ajantasaistamista](#). Tässä yhteydessä on tarkoitus tarkentaa myös julkisuuslain soveltamista tosiasialliseen hallintotoimintaan.

Virkavastuu kohdistuu erityisesti virkamiehiin ja virkatoimiin eli julkisen vallan käyttöön ja muuhun julkisten hallintotehtävien suorittamiseen. Virkavastuu ei kuitenkaan rajoitu pelkästään virkamiehiin, vaan se on laajennettu koskemaan myös muita kuin viranomaisia, kun ne hoitavat julkisia hallintotehtäviä. Lähtökohtana on, että virkavastuu koskee samalla tavalla kaikkea virkatehtävien tekemistä. (Mäenpää, Olli. Hallinto-oikeus. Helsinki: Sanoma Pro, 2018. s. 1296 ja 1298). Koska virkavastuusta on syytä säätää, asukasvalintaa hoitavien virkavastuusta ehdotetaan säädettävän erikseen pitkässä ja lyhyessä kerkotukilaisissa. Aravarajoituslain 24 §:ään jo aiemminkin sisältyntä virkavastuusäännöstä päivitettäisiin. Perustuslakivaliokunnan asumisoikeuslakiin edellyttämät säännökset ulotettaisiin näin ollen koskemaan vastaavin osin myös valtion tukemia vuokra-asuntoja.

## 11.5 Oikeusturva

Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä ehdotetaan muutettaviksi. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintapäätökset ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin parhaiten sopivana oikeussuojakeinona voidaan pitää kantelumenettelyä. Tällä hetkellä kunnan tekemiin asukasvalintapäätöksiin on voinut hakea oikaisua. Valittaminen oikaisuvaatimuksesta tehtyyn päätökseen ei kuitenkaan ole ollut mahdollista. Yksityisten tekemiin asukasvalintapäätöksiin ei ole voinut hakea oikaisua, eikä niistä ole voinut valittaa. Käytännössä oikaisuvaatimuksia kunnan tekemiin asukasvalintapäätöksiin ei ole juurikaan tehty.

Perustuslain 21 §:ssä säädetään oikeusturvasta, ja siinä edellytetään, että oikeus hakea muutosta turvataan lailla. Muutoksenhakuoikeuden rajoittaminen on kuitenkin mahdollista, kun perusoikeuksien rajoittamisedellytykset täyttyvät. Perustuslakivaliokunnan mukaan näistä rajoituksista tulee säätää täsmällisesti ja tarkkarajaisesti lailla, ja rajoitusten tulee muun muassa olla suhteellisia ja hyväksyttäviä. Myös oikeusturvajärjestelyjen riittävydestä tulee huolehtia (ks. muutoksenhakuoikeudesta mm. PeVL 18/2007 vp, PeVL 11/2009 vp ja PeVL 49/2016 vp). Esimerkiksi ratkaisussa PeVL 19/2002 vp muutoksenhakuoikeuden rajoitusta oli pidetty perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävänä, kun muutoksenhakukiellon tarkoituksena oli varmistaa

lääketurvallisuutta koskevien tietojen mahdollisimman nopea saatavuus ja näin edistää väestön terveyttä.

Muutoksenhakumahdollisuuden rajaaminen asukasvalinnassa on ollut tarkoituksenmukaista, koska asukasvalintapäätösten tekeminen on massaluonteista toimintaa, johon yksittäisiin valituksiin perustuva muutoksenhakujärjestelmä sopii huonosti. Asukasvalintaa koskevat ratkaisut eivät voi jäädä odottamaan muutoksenhakua, vaan sekä asukkaiden tilanteiden, että vuokrataloyhteisön talouden kannalta ratkaisut on tehtävä välittömästi ja juoksevasti. Asukasvalinnasta ei käytännössä tehdä hallintopäätöksiä, eikä kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut asunnonhakija ei ole voinut tekemällään oikaisuvaatimuksella saada itselleen sitä asuntoa, jota on hakenut.

Kuten edellä luvussa 11.2 on todettu, asukasvalintamenettely on monilla tavoin lähempänä tosiasiallista hallintotoimintaa kuin hallintopäätösten tekoa. Tosiasiallisessa hallintotoiminnassa oikeussuojakeinona on yleensä mahdollisuus kantelun tekemiseen valvovalle viranomaiselle. Lisäksi kantelumenettelyyn myötä kaikki asukasvalinta-asiat saataisiin samanlaisen oikeussuojakeinon piiriin riippumatta siitä, onko kyse vuokra- vai asumisoikeusasunnoista ja omistaako asunnot kunta vai jokin yksityinen taho. Tämä lisäisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta. Selkeä ja yhdenmukainen sääntely voisi myös lisätä oikeussuojakeinon käyttöä ja siten edistää asukasvalintajärjestelmän toimivuutta ja sitä, että valtion tukemat asunnot ohjautuvat entistä paremmin niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalintaan kohdistuva muutoksenhakukielto olisi tarkkarajainen ja lailla säädelty. Rajoituksen taustalla olevat tavoitteet edistää asukasvalinnan joutuisuutta ja oikeussuojakeinon selkeyttä ovat perusoikeusjärjestelmän näkökulmasta hyväksyttäviä tavoitteita. Näin ollen kantelumenettelyyn siirtyminen ei heikennä hakijoiden oikeusturvaa, vaan parantaa sitä.

Ehdotetun muutoksen myötä kantelumenettely vuokra-asuntojen asukasvalinnan osalta vastaisi asumisoikeusasuntojen sääntelyä sillä erotuksella, että kanteluviranomainen olisi kunta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sijaan. Yhtenäiset muutoksenhakukeinot ovat perusteltuja asukkaiden yhdenvertaisuuden ja lainsäädännön selkeyden kannalta.

### **11.6 Ulkopuolisen asiantuntijan käyttäminen tarkastuksissa**

Perustuslain 124 §:n edellytykset julkisen hallintotehtävän antamisesta muulle kuin viranomaiselle on täyttyvä myös niissä tapauksissa, joissa ARA tai Valtiokonttori valtuuttaa asiantuntijan tai tilintarkastajan valvonta- tai tarkastustehtävään. Valvonnassa on eräissä tilanteissa perusteltua ja tarkoituksenmukaista käyttää apuna ulkopuolisia asiantuntijoita tai antaa valvontaan ja tarkastukseen liittyviä tehtäviä ulkopuolisen tilintarkastajan hoidettavaksi. Hyvän hallinnon takeet on turvattava myös silloin, kun viranomaisten julkisen vallan käyttöä sisältävä tehtävä, kuten valvontaa tai tarkastus, annetaan viranomaisten ulkopuolisten henkilöiden hoidettavaksi. Tarkastuksen kohteiden oikeusaseman ja tarkastustoimintaa koskevan luottamuksen kannalta on tärkeää, että myös ulkopuolisiin tarkastajiin ja tarkastuksessa avustaviin henkilöihin sovellettaisiin hallinnon yleislakeja ja virkavastuusäännöksiä.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti, 4, 8 ja 11 d §, 13 §:n 1 momentin 3 kohta, 13 d, 26, 27 ja 28—31 §, 32 §:n 1 ja 2 momentti sekä 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8 § ja 13 §:n 1 momentin 3 kohta laissa 470/2018, 11 d § laissa 717/2006, 13 d, 29 ja 30 § laissa 1713/2015, 26 ja 27 § laissa 1060/2016, 39 § laissa 394/2021 ja 41 § laissa 1447/2019, sekä *lisätään* 24 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1060/2016, uusi 3 momentti, lakiin siitä lailla 470/2018 kumotun 33 §:n tilalle uusi 33 § ja lailla 236/2004 kumotun 34 §:n tilalle uusi 34 § sekä lakiin uusi 41 a § seuraavasti:

1 §

*Soveltamisala*

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

3 §

*Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus*

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen 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.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

## 8 §

### *Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomaistehtävät*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

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

## 11 d §

### *Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joihin on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

## 13 §

### *Omakustannusvuokralla katettavat menot*

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

## 13 d §

### *Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskukselle kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

## 24 §

### *Yleishyödyllisyys*

---

Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

## 26 §

### *Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, keskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asetamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kieltä jatkua menettelyä.

Keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

## 27 §

### *Nimeämisen peruuttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettua sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuuden toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

## 28 §

### *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.

## 29 §

### *Tarkemmat säännökset valtion vastuusta*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta 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 rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

## 30 §

### *Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä 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.

## 31 §

### *Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen.

Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakko- huutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.



## 32 §

### *Hyvityksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §: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.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokonttorille.

---

## 33 §

### *Tietojensaanti ja tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta 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.

## 34 §

### *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 laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan 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 33 §: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.

## 39 §

### *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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

#### 41 §

##### *Muutoksenhaku*

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitettussa 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 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

#### 41 a §

##### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

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).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

## Laki

### avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 6 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

#### 6 §

#### *Myöntämisen edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

-----  
3) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.  
-----

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

### 3.

## 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 b, 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 b §

#### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

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 kiinteistöissä 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 saneerausesta 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 vuokratarkistuksen 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 tarpeellisiksi 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 määräajan, 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 päivänä kuuta 20 .

## 4.

# Laki

## aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* aravarajoituslain (1190/1993) 21 ja 24 §, sellaisena kuin niistä on 21 § laissa 1438/2019, sekä  
*lisätään* lakiin siitä lailla 735/2004 kumotun 22 §:n tilalle uusi 22 § seuraavasti:

### 21 §

#### *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).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

### 22 §

#### *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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

### 24 §

#### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Aravavuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .



## 5.

### Laki

#### aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 §:n 1 momentti, 7 §:n 2 momentti, 10 §:n 1 momentti, 15 b §:n 2 ja 4 kohta sekä 15 d ja 24 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 §:n 1 momentti laissa 1337/2018, 10 §:n 1 momentti laissa 698/2001, 15 b §:n 2 kohta ja 15 d § laissa 571/1999 ja 15 b §:n 4 kohta laissa 1211/2005, sekä

*lisätään lakiin uusi 36 a § seuraavasti:*

#### 6 §

##### *Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (*rajoitusmerkintä*).

---

#### 7 §

##### *Omistusaravalainojen lajit*

---

Asunto-osakkeiden hankintalaina voidaan myöntää myös sille, jolla on aravarajoituslain mukaan oikeus asunnon omaksilunastamiseen.

---

#### 10 §

##### *Vuosimaksuina perittävän omistusaravalainan suuruus*

Vuosimaksuina perittävät omistusaravalainat ovat enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetty asunto-osakkeiden hankintalaina on kuitenkin enintään 80 prosenttia aravarajoituslain 12 §:ssä tarkoitettua lunastushinnasta. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuineliömetriä kohden määrätty euromääräinen enimmäislaina.

---

#### 15 b §

##### *Yleishyödyllisyys konsernissa*

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

2) yhteisöjä, joilla on aravarajoituslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

#### 15 d §

##### *Nimeämisen peruuttaminen*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä tarkoitetun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämää tietoa.

#### 24 §

##### *Aravalainan ja muun lainan yhteinen enimmäismäärä*

Aravalainaa myönnettäessä saa asunto-osakelainan ja asuinhuoneiston perusparannuslainan sekä niitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen ja asunto-osakeyhtiön lainojen asuinhuoneistoa kohti lasketun osuuden yhteismäärä olla enintään 90 prosenttia asuinhuoneiston osalle vahvistetusta talon hankinta arvosta. Muun omistuseravalainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä saa olla enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen hankinta-arvosta tai, silloin kun on kysymys aravavuokra-asunnon lunastamiseen myönnetystä asunto-osakkeiden hankintalainasta, aravarajoituslain 12 §:ssä tarkoitettua lunastushinnasta. Vuokra-aravalainan ja muun lainan yhteismäärä saa vastaavin perustein laskettuna olla enintään 95 prosenttia, paitsi lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan enintään 90 prosenttia mainituista hankinta-arvoista.

#### 36 a §

##### *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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## 6.

### Laki

#### asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 105 §:n 2 momentti,  
*muutetaan* 12 §:n 1 momentti, 34 §:n 1 momentin 3 kohta ja 106 §:n 2 momentti sekä  
*lisätään* lakiin uusi 105 a § seuraavasti:

#### 12 §

##### *Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

---

#### 34 §

##### *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

---

#### 105 a §

##### *Seuraamusmaksun suuruus*

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä.

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asu-

misoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaissut 105 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

106 §

*Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto*

---

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.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## 7.

### Laki

#### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain (856/2008) 16 §:n 2 ja 3 momentti,  
muutetaan 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 7 §, 10 §:n 2 momentti, 11 §, 12 §:n 1 ja 2 momentti, 14 §:n 2 momentti ja 16 § sekä  
lisätään lakiin uusi 15 a ja 16 a–16 e § seuraavasti:

#### 3 §

##### *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

---

#### 4 §

##### *Takauslainan hyväksyminen*

---

Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

---

#### 7 §

##### *Vakuudet*

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä 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.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

10 §

*Asuntojen käyttö takausaikana*

---

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

11 §

*Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

- 1) lyhennyksiä ja korkoja jotka ovat erääntyneet 9 §:n mukaisena takausaikana; sekä
- 2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

12 §

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

---

14 §

*Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

---

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviihävästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

---

15 a §

*Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 14 §:ssä 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 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvostonlakiin (688/2001) 16 §:ää.

## 16 §

### *Seuraamusmaksu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

## 16 a §

### *Seuraamusmaksun suuruus*

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 16 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 16 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuja vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

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

## 16 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.

## 16 c §



### *Seuraamusmaksun vanhentuminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

#### 16 d §

##### *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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

#### 16 e §

##### *Rajoituksista vapauttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä ei kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 27.10.2022

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti, 4, 8 ja 11 d §, 13 §:n 1 momentin 3 kohta, 13 d, 26, 27 ja 28—31 §, 32 §:n 1 ja 2 momentti sekä 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8 § ja 13 §:n 1 momentin 3 kohta laissa 470/2018, 11 d § laissa 717/2006, 13 d, 29 ja 30 § laissa 1713/2015, 26 ja 27 § laissa 1060/2016, 39 § laissa 394/2021 ja 41 § laissa 1447/2019, sekä

*lisätään* 24 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1060/2016, uusi 3 momentti, lakiin siitä lailla 470/2018 kumotun 33 §:n tilalle uusi 33 § ja lailla 236/2004 kumotun 34 §:n tilalle uusi 34 § sekä lakiin uusi 41 a § seuraavasti:

#### *Voimassa oleva laki*

#### *Ehdotus*

##### 1 §

##### 1 §

#### *Soveltamisala*

#### *Soveltamisala*

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

##### 3 §

##### 3 §

#### *Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus*

#### *Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus*

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. *Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täytyessä käyttää kunnan puoltamiin kohteisiin.*

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

##### 4 §

##### 4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset**Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. *Valtioneuvosto säättää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.*

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntolaina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei *valtion asuntorahasto* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

## 8 §

*Korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomainen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

*Laina* hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja *edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.*

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen 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.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkemmin säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.*

## 8 §

*Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomaistehtävät*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. *Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa,*

*Voimassa oleva laki*

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

11 d §

*Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudattavista menettelytavoista. *Valtion asunto-rahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.*

13 §

*Omakustannusvuokralla katettavat menot*

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, *jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;*

*Ehdotus*

*keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.*

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

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

11 d §

*Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. *Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joihin on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudattavista menettelytavoista.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.*

13 §

*Omakustannusvuokralla katettavat menot*

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin,

13 d §

13 d §

*Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot*

*Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. *Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. *Keskukselle kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.*

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

24 §

24 §

*Yleishyödyllisyys*

*Yleishyödyllisyys*

-----  
*Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.*

26 §

26 §

*Yleishyödyllisyyden valvonta*

*Yleishyödyllisyyden valvonta*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mu-

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden

kaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on noudatettava 24 §:n mukaisia edellytyksiä.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.*

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päätöksestä sekä lykkäämällä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

*Nimeämisen peruuttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää

mukaisesti. Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, keskuksen on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

*Keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.*

27 §

*Nimeämisen peruuttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää

*Voimassa oleva laki*

täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; *tai*

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

28 §

*Valtion vastuu*

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

29 §

*Valtion vastuun kesto*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

*Ehdotus*

täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; *tai*

4) *yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sen tämän lain tai asumisoikeuslain nojalla pyytämiä tietoja.*

28 §

*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.

29 §

*Valtion vastuun kesto*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta 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 rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.



30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

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

31 §

*Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttami-

30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

*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 mikäli 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.

31 §

*Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen.

Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä *Valtiokonttorille* sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan *Valtiokonttorin* antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttami-

*Voimassa oleva laki*

nen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain valtiokonttorin suostumuksella.

32 §

*Hyvityksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §:ssä tarkoitetun hyvityksen sitten, kun *lopullinen* 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.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne valtiokonttorille.

---

*Ehdotus*

nen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain *Valtiokonttorin* suostumuksella.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

32 §

*Hyvityksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §: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.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne *Valtiokonttorille*.

---

33 §

*Tietojensaanti ja tarkastusoikeus*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi 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.*

34 §

*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 laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassa-pitovelvollisuudesta on säädetty.*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §: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 §:ä.*

39 §

*Valvonta*

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta

39 §

**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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.*

tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella 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 ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. 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 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

## 41 §

*Muutoksenhaku*

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

## 41 §

*Muutoksenhaku*

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

*Voimassa oleva laki*

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

*Ehdotus*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä 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 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.*

41 a §

*Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

*Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikos oikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.*

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## 2.

### Laki

#### avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 6 §:n 1 momentin 3 kohta, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 §

6 §

*Myöntämisen edellytykset*

*Myöntämisen edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

-----  
3) että asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa avustuksen myöntämistä.  
-----

-----  
3) *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.*  
-----

-----  
Tämä laki tulee voimaan päivänä            kuuta 20 .

### 3.

## 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 b, 24 a–24 c ja 25 a–25 c § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

4 §

4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asutavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuin- ympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. 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. *Julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuudesta kilpailuttaa hankintansa säädetään mainitussa laissa.*

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asutavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuin- ympäristöltään 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 b §

*Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisesti menettelystä*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.*

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

20 §

20 §

*Valtion vastuu*

*Valtion vastuu*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista 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.

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

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.*

J

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana 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 §

21 §

*Korkotukilainan vakuus*

*Korkotukilainan vakuus*



*Voimassa oleva laki*

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

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

23 §

*Hyvityksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 20 §:ssä tarkoitetun hyvityksen sitten, kun *lopullinen* 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 annettussa 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 ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. *Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat.*

*Ehdotus*

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

*Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä 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 annettussa 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 säännösten noudattamista.

## *Voimassa oleva laki*

*Edellä 5 §:ssä tarkoitettut yhtiöt ovat velvollisia vaadittaessa toimittamaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä momentissa tarkoitettujen säännösten noudattamiseen. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.*

*Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja vuokratarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.*

## *Ehdotus*

*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, vuokranmäärityksen ja vuokratarkistuksen 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 §

*Tietojensaanti 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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.*

25 §

*Seuraamusmaksu*

25 §

*Seuraamusmaksu*

## *Voimassa oleva laki*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

- 1) antanut keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) toiminut vastoin 10–14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;
- 4) antanut keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

*Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.*

## *Ehdotus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

- 1) antanut keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) toiminut vastoin 10–14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;
- 4) antanut keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

(2 momentti kumotaan)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

(4 momentti kumotaan)

## *25 a §*

### *Seuraamusmaksun suuruus*

*Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*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 tiedoksiänto*

*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*

*Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan sekä kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan*

*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).*

*Voimassa oleva laki*

alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen asukkaan valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 ja 2 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

*Ehdotus*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa 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 valvon-nasta vastaavalle viranomaiselle.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

**4.**

## **Laki**

### **aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* aravarajoituslain (1190/1993) 21 ja 24 §, sellaisena kuin niistä 21 § laissa 1438/2019, sekä  
*lisätään* lakiin siitä lailla 735/2004 kumotun 22 §:n tilalle uusi 22 §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

21 §

*Muutoksenhaku*

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

*Ehdotus*

21 §

*Muutoksenhaku*

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

*Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan*

*Voimassa oleva laki*

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

24 §

*Virkavastuu*

Henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies.

*Ehdotus*

*asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.*

22 §

*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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.*

24 §

***Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä***

*Aravavuokra-asunnon asukasvalintaa suoritettavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.*

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## 5.

### Laki

#### aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 §:n 1 momentti, 7 §:n 2 momentti, 10 §:n 1 momentti, 15 b §:n 2 ja 4 kohta sekä 15 d ja 24 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 §:n 1 momentti laissa 1337/2018, 10 §:n 1 momentti laissa 698/2001, 15 b §:n 2 kohta ja 15 d § laissa 571/1999 ja 15 b §:n 4 kohta laissa 1211/2005, sekä  
lisätään lakiin uusi 36 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 §

6 §

*Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

*Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumis-oikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (rajoitusmerkintä).

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumis-oikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (*rajoitusmerkintä*).

7 §

7 §

*Omistusaravalainojen lajit*

*Omistusaravalainojen lajit*

Asunto-osakkeiden hankintalaina voidaan myöntää myös sille, jolla on *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaan* oikeus asunnon omaksilunastamiseen.

Asunto-osakkeiden hankintalaina voidaan myöntää myös sille, jolla on *aravarajoituslain* mukaan oikeus asunnon omaksilunastamiseen.

10 §

10 §



*Vuosimaksuina perittävän omistusravallainnan suuruus*

*Vuosimaksuina perittävän omistusravallainnan suuruus*

Vuosimaksuina perittävät omistusravallainnat ovat enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetty asunto-osakkeiden hankintalaina on kuitenkin enintään 80 prosenttia *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain* 12 §:ssä tarkoitettusta lunastushinnasta. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuineliömetriä kohden määrätty eumääräinen enimmäislaina.

Vuosimaksuina perittävät omistusravallainnat ovat enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetty asunto-osakkeiden hankintalaina on kuitenkin enintään 80 prosenttia *aravarajoituslain* 12 §:ssä tarkoitettusta lunastushinnasta. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuineliömetriä kohden määrätty eumääräinen enimmäislaina.

15 b §

15 b §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain* mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka *vuokra-* ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on *aravarajoituslain* mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita

*Voimassa oleva laki*

osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

15 d §

*Nimeämisen peruuttaminen*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

*Ehdotus*

edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeus-asunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

15 d §

*Nimeämisen peruuttaminen*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä määritellyn sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) *yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.*

36 a §

*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 määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

---

## 6.

### Laki

#### asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 105 §:n 2 momentti,  
muutetaan 12 §:n 1 momentti, 34 §:n 1 momentin 3 kohta ja 106 §:n 2 momentti sekä  
lisätään lakiin uusi 105 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

12 §

12 §

*Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset*

*Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Tässä laissa Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti;

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

2) jolle on myönnetty *kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;*

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

3) jolle on myönnetty *ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.*

34 §

34 §

*Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen*

*Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

105 §

105 §

*Seuraamusmaksun määrääminen*

*Seuraamusmaksun määrääminen*

Jos 104 §:ssä tarkoitetun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ilmoituksen perusteella tai omaaloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

Jos 104 §:ssä tarkoitetun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ilmoituksen perusteella tai omaaloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;

2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;

3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteeseen sisältyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai

3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteeseen sisältyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashalinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti.

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashalinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti.

*Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä. Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määrittävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen*

(2 mom. kumotaan)

*kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.*

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävillä varoilla.

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävillä varoilla.

#### 105 a §

##### *Seuraamusmaksun suuruus*

*Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä.*

*Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.*

*Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeus-yhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaissut 105 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto*

*Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto*

-----  
Seuraamusmaksu *korkoineen* 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.  
-----

-----  
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.  
-----

-----  
Tämä laki tulee voimaan            päivänä            kuuta 20     .  
-----

7.

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain (856/2008) 16 §:n 2 ja 3 momentti,  
muutetaan 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 7 §, 10 §:n 2 momentti, 11 §, 12 §:n 1 ja 2 momentti, 14 §:n 2 momentti ja 16 § sekä  
lisätään lakiin uusi 15 a ja 16 a–16 e § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

*Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

*Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

4 §

*Takauslainan hyväksyminen*

*Takauslainan hyväksyminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

7 §

7 §

*Vakuudet*

*Vakuudet*



## *Voimassa oleva laki*

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

### 10 §

#### *Asuntojen käyttö takausaikana*

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

## *Ehdotus*

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

*Jos takauslainalla rahoitettavaan 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.*

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

### 10 §

#### *Asuntojen käyttö takausaikana*

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.*

11 §

*Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista *lopullisista* menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä, korkoja ja *muuta maksuja*, jotka ovat eräänntyneet 9 §:n mukaisena takausaikana; sekä

2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

12 §

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän *lopullinen* menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja *tai muita maksuja*, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

14 §

*Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

11 §

*Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä ja korkoja jotka ovat eräänntyneet 9 §:n mukaisena takausaikana; sekä

2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

12 §

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

14 §

*Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

*Voimassa oleva laki*

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

*Ehdotus*

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. *Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.*

*15 a §*

*Tietojensaanti 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 14 §:ssä 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 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuksen (688/2001) 16 §:ää.*

*16 §*

*Seuraamusmaksu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai har-

*16 §*

*Seuraamusmaksu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai har-

## *Voimassa oleva laki*

haanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momenttia, eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

*Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminnut 1 momentin mukaisesti taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohdasta tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

## *Ehdotus*

haanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

(2 momentti kumotaan)

(3 momentti kumotaan)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohdasta tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

## *16 a §*

### *Seuraamusmaksun suuruus*

*Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.*

*Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 16 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaisnut 16 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuja vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.*

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

#### 16 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.*

#### 16 c §

##### *Seuraamusmaksun vanhentuminen*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin **kymmenen** vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.*

#### 16 d §

##### *Uhkasakko*

*Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimitamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on*

suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

16 e §

*Rajoituksista vapauttaminen*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.*

*Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkin ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.*

Tämä laki tulee voimaan            päivänä            kuuta 20   .

## Valtioneuvoston asetus

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti  
muutetaan 8 § ja 9 §, sellaisena kuin 8 § on asetuksissa 271/2004 ja 491/2018, seuraavasti:

#### 8 §

##### *Korkotuki*

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,3 prosenttia. Jos rakentamista tai perusparantamista varten hyväksyttyä korkotukilainaa nostetaan ennen rakennuksen tai perusparannuksen valmistumista ja lainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, ylimenevä osa maksetaan kokonaan korkotukena 12 kuukauden ajan korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien (*rakentamisaika*).

Jos rakentamista tai hankintaa varten hyväksytystä korkotukilainasta rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena vuosittain seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus:

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	90 %
2	87,75 %
3	85,50 %
4	83,25 %
5	81,00 %
6	78,75 %
7	76,50 %
8	74,25 %
9	72,00 %
10	69,75 %
11	67,50 %
12	65,25 %

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
13	63,00 %
14	60,75 %
15	58,50 %
16	56,25 %
17	54,00 %
18	51,75 %
19	49,50 %
20	47,25 %
21	45,00 %
22	42,75 %
23	40,50 %
24	38,25 %
25	36,00 %
26	33,75 %
27	31,50 %
28	29,25 %
29	27,00 %
30	24,75 %
31	22,50 %
32	20,25 %
33	18,00 %
34	15,75 %
35	13,50 %
36	11,25 %



lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
37	9,00 %
38	6,75%
39	4,50 %
40	2,25 %

Jos perusparantamista varten hyväksytystä korkotukilainasta rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena vuosittain seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus:

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	90 %
2	87 %
3	84 %
4	81 %
5	78 %
6	75 %
7	72 %
8	69 %
9	66 %
10	63 %
11	60 %
12	57 %
13	54 %
14	51 %
15	48 %
16	45 %

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
17	42 %
18	39 %
19	36 %
20	33 %
21	30 %
22	27 %
23	24 %
24	21 %
25	18 %
26	15 %
27	12 %
28	9 %
29	6 %
30	3 %

9 §

*Kiinteälyhenteinen korkotukilaina*

Rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana yhteensä seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1–5	6,0 %
6–10	7,75 %
11–15	9,5 %
16–20	10,75 %
21–25	12,5 %
26–30	14,5 %
31–35	17,5 %
36–40	21,5 %

Perusparantamista varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana yhteensä seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1–5	6,5 %
6–10	9,5 %
11–15	13,0 %
16–20	17,5 %
21–25	22,5 %
26–30	31,0 %

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin edellä tässä pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

Perusparantamista koskevan korkotukilainan laina-ajaksi voidaan sopia myös 30 vuotta lyhyempi laina, jos siihen on erityinen syy.

10 §

*Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .