

## Ympäristövaliokunta

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

### JOHDANTO

#### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 248/2022 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Liisa Meritähti-Lustig, ympäristöministeriö
- erityisasiantuntija Mikko Friipyöli, ympäristöministeriö
- budjettineuvos Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- apulaisjohtaja Sanna Pälsi, Valtiokonttori
- apulaisjohtaja Heli Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- erityisasiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
- toiminnanjohtaja Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Helsingin kaupunki
- Espoon kaupunki
- Tampereen kaupunki
- Finanssiala ry
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Y-Säätiö

### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia,

## **Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp**

aravalakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettua lakia.

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

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 tukiehtoja koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa, joten tuen määrän lisääminen toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 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.

### **VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT**

Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta esittää lakiehdotusten hyväksymistä muutettuina seuraavin huomautuksin.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### *Pitkän korkotukimallin omavastuukorko*

Esityksellä toteutetaan pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman tavoitetta pitkän korkotukimallin kehittämisestä siten, että tuen määrää ja järjestelmän läpinäkyvyyttä lisätään. Myös asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa on linjauksia pitkän korkotukimallin kehittämisestä. Hallituksen esityksessä tuen määrää pitkässä korkotukimallissa ehdotetaan lisättäväksi asetustasoisella toteutuksella siten, että perusomavastuukorko asetetaan pysyvästi 2,3 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Tällä hetkellä omavastuukorko on 1,7 prosenttia määräaikaaisesti vuoden 2023 loppuun saakka, minkä jälkeen se palautuisi normaalille 2,5 prosentin tasolle. Ehdotuksen mukaan muutos koskee sekä vuokra- että asumisoikeustalolainoja ja sekä uudistuotantoon että perusparannuksiin myönnettäviä lainoja. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin koko laina-ajalle, uudistuotannon osalta 40 vuoteen ja perusparannuslainojen osalta 30 vuoteen.

Kunnianhimoiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisestä edellyttävät, että toimijat kokevat pitkän korkotukilainan ehdot kannustaviksi ja tuotanto pysyy asumiskustannuksiltaan kohtuullisena. Valiokunta katsoo, että omavastuukoron pysyvä alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen koskemaan koko laina-aikaa ovat myönteisiä uudistuksia, jotka edistävät järjestelmän kannustavuutta. Viimeaikainen korkokehitys johtaa rahoituskulujen kasvuun ja siten vuokran korotuspaineisiin ARA-yhteisöissä. Korkotukimaksut ovat olleet viimeisen vuosikymmenen aikana vuositasolla ainoastaan joitakin miljoonia euroja. Korkotason nousukehitys tulee lisäämään merkittävästi maksettavien korkotukien määrää. Valiokunta pitää perusteltuna hallituksen esityksen lähtökohtaa siitä, että korkotukea ja järjestelmän muita ehtoja, kuten korkotuen maksuajan pidentämistä koko laina-ajalle, tulee tarkastella kokonaisuutena ja ottaen huomioon paitsi muutosten vaikutus omakustannusvuokratason myös valtion riski. Pitkän korkotukimallin lyhennysten takapainotteisuus on tunnistettu haaste, jota on pyritty vähentämään jo aikaisemmin vuonna 2018 tehdyillä muutoksilla. Koska hallituksen esityksellä sallitaan taas korjauksiin varautuminen omakustannusvuokrissa, voisi samassa yhteydessä toteutettava lainojen takapainotteisuuden vähentäminen johtaa liian suuriin alkuvuokriin. Valiokunta pitää näistä syistä perusteltuna omaksuttua varovaista linjaa, jonka mukaisesti kerralla ei tehdä hyvin suuria muutoksia ja tehtävien muutosten vaikutuksia arvioidaan kokonaisuutena.

### *Asukasvalinta*

Perustuslakivaliokunta on asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp) katsonut, että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta asian käsittelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja, ja asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Ympäristövaliokunta teki tarvittavat muutokset asumisoikeuslakiin, ja samassa yhteydessä todettiin tarve arvioida virkavastuuta koskevan säännöksen lisäämistä myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin (YmVM 1/2021 vp — HE 189/2020 vp). Hallituksen esitys sisältää nämä ehdotukset virkavastuusta säättämisestä.

Valiokunta pitää perusteltuna virkavastuusta säättämistä yhdenmukaisesti edellä esitettyyn viitaten siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään. Tämän lisäksi on tarpeellista ulottaa virkavastuu koskemaan myös alihankkijaa ja yhteisön lakimääräisen toimielimen tai johdon jäsen-

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

tä. Asukasvalinnan järjestämistä myös alihankintana voidaan pitää perusteltuna, ja johto vastaa osaltaan asukasvalinnan tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä.

### *Kunnan lausunto*

Voimassa olevan korkotukilain 3 §:n mukaan lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että asuntokohteen sijaintikunta antaa ARA:lle puoltavan lausunnon korkotukilainan hyväksymisestä. Investointiavustusta voidaan myöntää vain sellaisille asuntohankkeille, joita asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa. Hallituksen esityksessä ehdotetaan kunnan puollon korvaamista kuulemisella eli ARA:n tulisi hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 8 §:n mukaan kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Vastaavasti jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta erityisryhmien investointiavustuslain perusteella ja kyse on erityisryhmistä, joiden asumispalvelujen järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, ARA:n on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee. Korkotukilainan hyväksyminen ei siten enää edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puolta. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ARA:n olisi kuitenkin otettava kunnan ja hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päättäessään lainan hyväksymisestä. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue vastustaa.

Valiokunta pitää perusteltuna, että sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuun siirryttyä hyvinvointialueille myös lausuntojen antaminen erityisryhmien asumiseen liittyvistä asuntohankkeista sekä niitä koskevien asukasvalintasäännösten noudattamisen valvonta siirtyvät kunnilta hyvinvointialueiden tehtäväksi. Maankäytön ja kaavoituksen sekä terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen liittyvät tehtävät säilyvät kuitenkin kuntien vastuulla, joten on tärkeää, että kunnilla on esityksen mukainen mahdollisuus antaa lausuntonsa niiden alueelle suunniteltavista erityisryhmien asuntokohteista. Asuntopolitiikan tavoitteena on sijoittaa ARA-kohteet niin, että ne tukevat kaupunginosien tasapainoista sosioekonomista kehitystä. Valiokunta korostaa, että kunnan lausunto, joka perustuu parhaaseen tietoon paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta ja sijainnin merkityksestä, tulee hyödyntää ARA:n päätöksenteossa ja mahdollinen poikkeuksellinen poikkeaminen kunnan lausunnosta on tehtävä perustelluin syin. ARA:lla ja kunnilla tulisi olla yhteinen näkemys ARA-politiikan linjasta, joten yhteydenpitoon ja päätöksen perustelujen selventämiseen tällaisessa poikkeuksellisessa tilanteessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### *Varautuminen peruskorjauksiin*

Vuoden 2018 pitkän korkotuen uudistuksessa (470/2018) kiellettiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen uusien korkotukilainojen osalta. Varautumisen 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 katsottiin olevan talon nykyisten asukkaiden maksamaa kompensatiota asuntojen kulumisesta. Varautumiskiellolla pyrittiin myös tekemään järjestelmästä nykyistä läpinäkyvämpi, kun etukäteen ei tarvitsisi huolehtia kerättyjen varojen arvon säilymisestä tai niiden ohjautumisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa esimerkiksi omistajanvaihdosten yhteydessä.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

Valiokunta korosti varautumiskieltoa koskevassa mietinnössään (YmVM 3/2018 vp — HE 12/2018 vp), että kielto ei estä suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa voidaan kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Valiokunta korosti kiinteistöjen suunnitelmallista ja pitkäjänteistä hoitoa, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisyteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Varautumiskiellon voimaan tullessa rajanveto vuosikorjausten ja perusparannusten välillä tuli aiempaa merkittävämmäksi. Valiokunta myös korosti tarvetta ARA:n vuokranmääritysohjeen tarkistamisesta siten, että se ei estä tarpeellisten vuosikorjausten tekemistä ja sitä, että valtion tukemat asunnot ovat koko elinkaarensa ajan laatutasoltaan hyviä ja kestäviä. Korjauksiin varautumisen kieltoa myös pyrittiin kompensoimaan etupainotteisemmalla lainanlyhennysohjelmalla.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että korjauksiin varautuminen omakustannusvuokrissa olisi taas sallittua (1. lakiehdotuksen 13 § ja 6. lakiehdotuksen 34 §). Kohtuullisen varautumisen enimmäismäärästä säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Valiokunta pitää ehdotusta kannatettavana. Varautumiskiellon ei ole arvioitu estäneen suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on voitu kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Varautumisen kieltämisen on kuitenkin arvioitu vähentävän korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja vaikeuttavan talojen korjaustoimintaa, joten muutos parantaa riskienhallintaa ja hyvää taloussuunnittelua. Koska perusparannusten yhteydessä on usein mahdollista ja tarkoituksenmukaista toteuttaa energiatehokkuuden parantamista, edistäisi muutos myös asuinrakennusten energiatehokkuutta. Myös korkotuen lisääminen perusparannuskorkotukilainoissa kannustaa perusparannusten toteuttamiseen.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että korkotukilain yleisiin edellytyksiin lisätään vaatimus, jonka mukaan asuntojen tulee edistää 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. ARA:n rakennus- ja suunnitteluopas (2019) sisältää tällä hetkellä samat ohjeelliset vaatimukset. Valiokunta kannattaa mainittujen edellytysten nostamista lain tasolle katsoen, että ehdotus korostaa periaatteellisella tasolla ARA-asuntojen roolia esimerkiksi asuntotuotantona ja edistää kestävä ja energiatehokkaan asuntokannan rakentamista.

### *Pysäköintipaikkojen rakennuttamisen rahoitus*

Korkotukilain vakuuksia koskeva säännös (1. lakiehdotuksen 30 §) selkeyttää ja parantaa merkittävästi ARA-kohteiden rakennuttamista erityisesti tiiviissä kaupunkikortteleissa, joissa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistöllä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. ARA-kohteiden autopaikkoja rakennetaan yhä useammin toisen kiinteistön alueelle osana laajempaa pysäköintiratkaisua. ARA-kohteen vakuuskäsittely pysäköintipaikkojen osalta voi joissain tapauksissa viivästyttää koko pysäköintihankkeen etenemistä. Näin ollen on tärkeää, että jatkossa ARA-kohteen vakuuskäsittely ei hidasta koko korttelin pysäköintipaikkojen toteutumista, vaan säännökset mahdollistavat joustavasti erilaiset keskitetyt pysäköintiratkaisut.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### *Asukasvalintaa koskeva kantelu*

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskeva muutoksenhaku on uudistettu aikaisemmin siten, että asukasvalinnat tekee asumisoikeusyhteisö itse. Päätöksestä ei voi valittaa, mutta siitä voi tehdä kantelun ARA:lle. Hallituksen esityksellä ehdotetaan tehtäviksi vastaavat muutokset vuokra-asuntojen asukasvalintaan sillä erotuksella, että kanteluviranomainen on kunta. Hyvinvointialueelle voi kannella, mikäli asunnot on tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi, ja sitä koskevan asumispalvelun järjestäminen kuuluu hyvinvointialueelle. Kantelu voisi koskea asukasvalintasäännösten noudattamiseen liittyviä virheitä ja laiminlyöntejä. Jos asukasvalinnan tekijä taho on kunta, kunnan toiminnasta voi kannella hallintolain mukaisesti. Näin ollen asukasvalinnasta voisi kannella esimerkiksi viranomaisen johdolle, kantelun kohdetta valvovalle ylemmälle viranomaiselle, oikeuskanslerille tai oikeusasiamiehelle.

Valiokunta toteaa, että 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 vuokraloyhteisön talouden kannalta ratkaisut on tehtävä välittömästi. Asukasvalinnasta ei käytännössä tehdä hallintopäätöksiä, eikä kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut asunnonhakija ole voinut tekemällään oikaisuvaatimuksella saada itselleen sitä asuntoa, jota on hakenut. Yhtenäiset muutoksenhakukeinot ovat perusteltuja asukkaiden yhdenvertaisuuden ja lainsäädännön selkeyden kannalta. Näin ollen kantelumenettelyyn siirtyminen ei heikennä hakijoiden oikeusturvaa. Valiokunta pitää kuitenkin tarpeellisena sitä, että käytäntöä seurataan ja vaikutuksia arvioidaan.

### *Viranomaisten toimivaltuudet*

Valiokunta pitää perusteltuina hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia, joilla parannetaan ARAn ja Valtiokonttorin mahdollisuuksia suorittaa tehtäviinsä kuuluvaa valvontaa ja mahdollisiin väärinkäyttöihin puuttumista. Muissa laeissa kuin asumisoikeuslaissa ei ole tällä hetkellä säädetty esimerkiksi uhkasakkomenettelystä tiedonsaannin varmistamiseksi tai valvonnan tueksi, mikä heikentää käytännössä ARA:n mahdollisuuksia valvoa yhteisöjä. Valtiokonttorin mahdollisuuksia valvoa luotonantajia heikentää puolestaan se, ettei sillä ole keinoja tehostaa tietojen saamista pankeilta. Vaikka suurin osa pankeista toimittaa tiedot sähköisen tiedonsiirron avulla ja pyydettyyn tapaan, on tietojen toimittamisessa eräiden pankkien osalta puutteita. Tärkeitä muutoksia ovat siten säännökset siitä, että lainan myöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää sekä säännökset ARA:n ja Valtiokonttorin oikeudesta antaa määräyksiä valvontaan tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Muutokset ovat tarpeen kasvavien valtion vastuiden määrä huomioon ottaen.

### *Pitkäjänteinen kehittäminen*

Ympäristövaliokunta toteaa, että se on edellyttänyt useissa mietinnöissään ja lausunnoissaan ja myös eduskunnan hyväksymin lausumin hallitukselta toimia pitkän korkotukijärjestelmän kehittämiseksi kannustavammaksi (esimerkiksi YmVL 1/2018 vp — O 61/2016 vp, YmVM 9/2016 vp — HE 76/2016 vp). Valiokunta on korostanut myös yleisesti vuokra-asuntotuotannon edistämi-

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

sen edellytyksenä olevan asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden merkitystä toimijoiden tuotantoehtojen pysyvyyteen kohdistuvan luottamuksen parantamiseksi (YmVM 15/2018 vp). Viimeksi valiokunta korosti Asuntopolitiikan kehittämisohjelmasta antamassaan mietinnössä, että kehittämisohjelmassa esitetyt kunnianhimoiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisestä edellyttävät toimijoiden kokevan pitkän korkotukilainan ehdot kannustaviksi myös matalan korkotason aikana. Valiokunta kiirehti kehittämisohjelmassa linjatun valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittämistä (YmVM 6/2022 vp — VNS 12/2021 vp). Valiokunta toteaa, että korkojärjestelmää onkin kehitetty pienin muutoksin viime vuosien aikana ja hallituksen esitys on myös oikeansuuntainen ja toteuttaa osaltaan edellä viitattuja tavoitteita.

Valiokunta toteaa, että korkotukilainoitusta käyttävät käytännössä yksinomaan yleishyödylliset toimijat, jotka eivät tavoittele tuottoa, joten oman pääoman tuotto ei ole kiinnostuksen kannalta ratkaiseva tekijä. Pitkän korkotukijärjestelmän kiinnostavuutta ja ehtojen kannustavuutta kehitettäessä niitä on tarkasteltava kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös se, että kun hallinnollista kuormaa lisätään uudella sääntelyllä sinänsä perustellusti joiltakin osin, tulisi toimijoiden velvoitteita pyrkiä vastaavasti keventämään siellä missä mahdollista. Valiokunta ehdottaa tästä lausuman hyväksymistä (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksen mukaan Valtion asuntorahaston tulonhankkimiskeinoja ja kassavirran saamista kiertäväksi selvitetään rahaston pääoman ylläpitämiseksi ja kartuttamiseksi. Valiokunta piti ohjelmasta antamassaan mietinnössä (YmVM 6/2022 vp — VNS 12/2021 vp) tärkeänä, että selvityksen perusteella ehdotettavat muutokset annetaan eduskunnalle mahdollisimman pian. Rahaston sitoumukset ovat vuosikymmenten mittaisia, joten rahaston ehtymiseen on varauduttava, vaikka rahaston varojen arvioidaan riittävän avustusten maksamiseen selontekokaudella. Aravalainojen takaisinmaksun jälkeen rahastolla ei ole uusia tulonlähteitä, ja huomioon on otettava myös korkotason mahdollinen nousu, jonka myötä korkotukivastuut realisoituisivat ja alijäämä kasvaisi. Valiokunta korostaa, että korkotaso on nyt lähtenyt nousuun ja tilanne muuttunut, joten asuntorahaston toimintakyvyn säilymisestä huolehtiminen tulevaisuudessa on entistäkin tärkeämpää.

Valiokunta korostaa lopuksi, että pelkästään pitkän korkotukimallin sääntelyä uudistamalla ei voida korjata kaikkia ongelmia, vaan kysymys on myös kilpailun toimivuudesta ja rahoitusmahdollisuuksista. Korkotukilaki velvoittaa kilpailuttamaan rahoituslaitokset korkotukilainaa varten, mutta käytännössä kilpailutusvelvoite on menettämässä merkitystään, sillä tarjouksia saa usein vain yhdeltä toimijalta. Erityisesti keskisuurten maakuntakeskusten vuokrataloyhtiöillä on siksi varsin rajatut mahdollisuudet rahoittaa uudisrakentamis- ja peruskorjausinvestointeja. Valiokunta toteaa, että myös Valtiontalouden tarkastusvirasto suosittaa tarkastuskertomuksessaan (2/2023), että ARAn ja ympäristöministeriön tulisi selvittää tarvetta ja mahdollisuuksia rahoittaa keskisuurten maakuntakeskusten vuokrataloyhtiöitä ARAn korkotukilainoilla ja että Valtiokonttorin tulisi olla mukana arvioimassa riskisimpien rahoituksen hakijoiden lainoituskelpoisuutta.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

#### 1. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

**11 d §. Asukasvalinnan valvonta.** Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Hyvinvointialueet kuitenkin valvovat myös asukasvalintaa niiden asumispalveluiden osalta, joiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Valiokunta toteaa saamansa selvityksen perusteella, että tarkoituksena on ollut saattaa myös muiden kuin erityisryhmien investointiavustuksella rahoitetut ARA-kohteet hyvinvointialueiden valvontaan. Tämä voidaan varmistaa poistamalla pykälästä viittaus erityisryhmien investointiavustukseen.

**41 a §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Jotta lakiesitys voitiin käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä, oli esitykseen lisättävä virkavastuuta koskeva säännös. Perustuslakivaliokunta katsoi, että asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta menettelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja ja asukasvalinta-asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Hallituksen esityksessä vastaavaa virkavastuusäännöstä ehdotetaan myös vuokratalojen asukasvalintaan. Yksityiselle siirretyn julkisen hallintotehtävän edelleen siirtämiseen on lähtökohtaisesti suhtauduttu kielteisesti. Alihankkijoita koskevat kuitenkin samat lain vaatimukset kuin asuntojen omistajaa niiden toteuttaessa asukasvalintaa. Asukasvalinnan järjestämistä alihankintana voidaan pitää myös tarkoituksenmukaisuusnäkökulmasta perusteltuna. Jotta alihankkijamallista ei tarvitsisi luopua ja jotta säännökset olisivat selkeät virkavastuun ulottumisen osalta, valiokunta ehdottaa sääntelyn täsmenämistä tältä osin. Virkavastuun ehdotetaan ulottuvan myös yhteisön lakimääräisen toimielimen tai johdon jäseneneen, sillä johto vastaa osaltaan asukasvalinnan tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä.

#### 3. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

**11 b §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Valiokunta ehdottaa edellä selostettua täsmennystä tehtäväksi myös 3. lakiehdotuksen 11 b §:ään.

#### 4. Laki aravarajoituslain muuttamisesta

**4 d § (Uusi). Asukasvalinnan valvonta.** Vastaava muutos kuin 1. lakiehdotuksen 11 d §:n 1 momenttiin koskien hyvinvointialueen tehtäviä asukasvalinnan valvonnassa tulee tehdä myös aravarajoituslain 4 d §:ään, joten valiokunta ehdottaa hallituksen esityksestä poiketen myös tämän pykälän muuttamista. Pykälän 2 momentissa on tekninen korjaus.

**24 §. Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Valiokunta ehdottaa edellä selostettua täsmennystä tehtäväksi myös 4. lakiehdotuksen 24 §:ään.



## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 6. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

**102 § (Uusi). Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Valiokunta ehdottaa edellä selostettua täsmennystä tehtäväksi myös 6. lakiehdotuksen 102 §:ään.

### 7. Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

**16 §. Seuraamusmaksu.** Valiokunta on korjannut kunnan tehtävien siirtymisen myötä 1 momentin 4 kohtaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen.

## VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 248/2022 vp sisältyvät 2. ja 5. lakiehdotuksen.*

*Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 248/2022 vp sisältyvät 1., 3.—4. ja 6.—7. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)*

*Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. (Valiokunnan lausumaehdotus)*

### *Valiokunnan muutosehdotukset*

## 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

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

*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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 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 erityisryhmi- en 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 laina- ehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kun- nalla 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 eri- tyisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja sellaisista erityisryhmistä~~, joi- den asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvoin- tialue.

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 kiinteistön- pidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

-----  
3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpitei- siin;  
-----

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 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 tarkoitettun 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 kielto jatkaa menettelyä.

Keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa 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 asun-  
tuo-  
tuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 27 §

#### *Nimeämisen peruuttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun 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 tarkoitetun siällön 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 alkupe räisen 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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

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 hankintarvoon 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 pakkohuuto-kaupassa 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 tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastuk-

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

seen 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 toimittamisesta.

### 34 §

#### *Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäätöjen 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 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 asukasva-

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

lintaan 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. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäseniin heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

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:

### 6 §

#### *Myöntämisen edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

-----



## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 11 b §

#### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

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

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 §

#### *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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 23 §

#### *Hyvityksen maksaminen*

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

---

### 24 §

#### *Valvonta*

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokramäärityksen ja 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 talenteet 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 toimittamisesta vasta.

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 24 b §

#### *Tietojen saaminen 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 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 kehittämiskeskus 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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 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) 4 d, 21 ja 24 §, sellaisena kuin niistä on 4 d § laissa 716/2006 ja 21 § laissa 1438/2019, sekä lisätään lakiin siitä lailla 735/2004 kumotun 22 §:n tilalle uusi 22 § seuraavasti:

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 4 d § (Uusi)

#### *Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaaajalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. ~~Valtion asuntorahastolle~~ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle kuuluu kuntien ja lainansaaajien asukasvalinnan yleinen ohjaus.

### 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. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä aravavuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Aravavuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa aravavuokra-asun-

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

non 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*).

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 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 asuinneliömetriä 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;



## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

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 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 asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

### 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 omistusravalainan 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, 102 §:n 1 momentti ja 106 §:n 2 mo-  
mentti sekä  
lisätään lakiin uusi 105 a § seuraavasti:

12 §

*Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kan-  
salaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekiste-  
roity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksis-  
tä 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 perus-  
teella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai  
jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettun 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 toimenpitei-  
siin;

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 102 § (Uusi)

#### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Asumisoikeusyhteisön palveluksessa olevaan henkilöön ja asumisoikeusyhteisön alihankkijan palveluksessa olevaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan 2 luvussa tarkoitettua asukasvalintaa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

---

### 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 asunto- tuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla 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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huomommalla 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 saneeruksesta 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.

---

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 14 §

#### *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

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 kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäätöjen 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 valtiovastuslain (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 ~~kun-~~ **Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus** 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.

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

### 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

## Valiokunnan mietintö YmVM 22/2022 vp

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 .

### **Valiokunnan lausumaehdotus**

*Eduskunta edellyttää, että hallitus jatkaa korkotukimallin kehittämistä kannustavammaksi.*

Helsingissä 8.2.2023

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Hanna Kosonen kesk  
varapuheenjohtaja Tiina Elo vihr  
jäsen Petri Huru ps  
jäsen Emma Kari vihr  
jäsen Mai Kivelä vas  
jäsen Johan Kvarnström sd  
jäsen Kai Mykkänen kok  
jäsen Mikko Ollikainen r  
jäsen Mauri Peltokangas ps  
jäsen Juha Sipilä kesk  
jäsen Saara-Sofia Sirén kok  
jäsen Hussein al-Tae sd  
jäsen Katja Taimela sd  
jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos