

**Hallituksen esitys Eduskunnalle valtion tuella rahoitet-
tujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan se-
kä omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteita
koskevaksi lainsäädännöksi**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravalakia ja viittä muuta siihen liittyvää lakia. Perustuslain mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla. Esityksen tarkoituksena on nostaa valtion tukemien vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan perusteita koskevat säännökset lain tasolle perustuslaissa edellytetyllä tavalla. Asukasvalinnan perusteista säädetään nykyisin valtioneuvoston asetuksella laissa olevan yleisluonteisen valtuutuksen nojalla. Myös omistusasuntojen korkotuki- ja aravalainojen tuen myöntämisen perusteet siirret-

täisiin lakitasolle.

Asukasvalinnan perusteita ehdotetaan täsmennettäväksi myös sisällöllisesti siten, että vuokra-asunnot omistavan kunnan jäsenyys voitaisiin ottaa huomioon asukasvalinnassa silloin, kun hakijoita on useita ja he ovat varsinaisten asukasvalintaperusteiden, asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen kannalta tasavertaisessa asemassa. Säännös koskisi vain kunnan omistamia vuokra-asuntoja.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä syyskuuta 2006.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
YLEISPERUSTELUT.....	4
1. Johdanto.....	4
1.1. Asukasvalinnan perusteiden säädöstaso.....	4
1.2. Kunnan jäsenyyden merkitys asukasvalinnassa.....	4
2. Nykytila.....	4
2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan perusteet	4
Omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteet	5
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	5
3.1. Säädöstason nosto	5
3.2. Kunnan jäsenyyden huomioon ottaminen asukasvalintaperusteiden mukaan tasavertaisessa asemassa olevien kesken	6
4. Esityksen vaikutukset	6
5. Asian valmistelu.....	6
5.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto	6
5.2. Lausunnot.....	7
5.3. Riippuvuus muista esityksistä.....	7
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	7
1. Lakiehdotusten perustelut.....	7
1.1. Aravalaki	7
1.2. Aravarajoituslaki sekä laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.....	7
1.3. Laki omistusasuntojen korkotuesta.....	8
1.4. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi sekä laki asumisoikeus- ja vuokratalotuoannon valtion ja kuntien takauslainoista	9
2. Tarkemmat säännökset	9
3. Voimaantulo.....	9
4. Säättämisjärjestys	9
4.1. Hallituksen esityksen taustalla olevat perustuslain säännökset	9
4.2. Arviointia.....	10
LAKIEHDOTUKSET	12
aravalain muuttamisesta	12
aravarajoituslain muuttamisesta	13
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	14
omistusasuntojen korkotuesta annetun lain 4 §:n muuttamisesta.....	16
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n muuttamisesta.....	17

asumisoikeus- ja vuokratuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta.....	17
LIITE	19
RINNAKKAISTEKSTIT	19
aravalain muuttamisesta	19
aravarajoituslain muuttamisesta	21
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	23
omistusasuntojen korkotuesta annetun lain 4 §:n muuttamisesta.....	27
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n muuttamisesta.....	28
asumisoikeus- ja vuokratuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta.....	29

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

1.1. Asukasvalinnan perusteiden säädösten taso

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvosto ja ministeriö voivat antaa asetuksia perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan.

Eduskunnan perustuslakivaliokunta on viimeaikaisessa lausuntokäytännössään edellyttänyt, että yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteiden tulee käydä ilmi riittävän täsmällisistä ja tarkkarajaisista lain säännöksistä. Jotta asiasta voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä asetuksenantovaltuuden nojalla, tulee asianmukaisten perussäännösten sisältyä lakiin.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Arava- ja korkotukilainsäädännössä täsmällisten ja riittävän kattavien laintasojen perussäännösten välttämättömyys liittyy myös valtion rahoittaman asuntotuotannon asemaan julkiselle vallalle perustuslailla asetetun tehtävän toteuttajana, vaikka säännös ei turvaakaan oikeutta asuntoon subjektiivisena oikeutena.

Valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja osamistusasuntojen asukasvalinnan ja omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteena on arava- ja korkotukilainoitusta koskevien lakien mukaan sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Tarkemmista perusteista säädetään valtioneuvoston asetuksella laeissa olevien valtuutuksien nojalla. Laintasoisia perusteita olisi syytä selkiyttää vastaamaan paremmin perustuslain ja sen tulkintakäytännön asettamia vaatimuksia.

1.2. Kunnan jäsenyyden merkitys asukasvalinnassa

Useat kunnat ovat soveltaneet omistamien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa käytäntöä, että kunnan jäsenyydestä on ollut tiettyä etua asukasvalinnassa. Sitä, että kunnan asukkaat on voitu asettaa etusijalle hakijoiden ollessa asetuksella säädettyjen asukasvalintaperusteiden mukaan samassa asemassa, on pidetty hyväksyttävänä menettelytapana myös valvovien viranomaisten taholta. Sen sijaan asukasvalintaperusteiden ohittamista tai jopa kieltäytymistä asunnon osoittamisesta ulkokuntalaiselle ei ole pidetty hyväksyttävänä ja sen on todettu asukasvalintasäännösten lisäksi loukkaavan perustuslaissa säädettyä syrjintäkieltoa ja liikkumisvapauden periaatetta.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on 29.12.2004 ja 22.6.2005 Helsingin kaupungin toimintaa koskeviin kanteluihin antamisaan päätöksissä (dnrot 1183/4/03 ja 2279/4/04) todennut, että kuntalaisuus ei ole laillinen asukasvalintaperuste edes varsinaisten asukasvalintaperusteiden mukaan samassa asemassa olevien kesken, koska sitä ei ole mainittu asukasvalintanormistossa. Apulaisoikeusasiamies on antanut päätökset ympäristöministeriölle tiedoksi ja harkittavaksi, olisiko asukasvalintaa ohjaavaa normistoa ja ohjeistoa tarpeen kehittää. Apulaisoikeusasiamies on todennut myös, että se seikka, pitäisikö kuntalaisuus olla laillinen asukasvalintaperuste, on yhteiskuntapoliittisen päätöksenteon piiriin kuuluva, viime kädessä eduskunnan ratkaistava kysymys, joka ei kuulu laillisuusvalvojalle.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan perusteet

Aravavuokra-asuntojen asukasvalinnan perusteista säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 4 §:n 3 momentissa. Korkotukivuokra-asuntojen ja korkotuettujen osamistusasuntojen asukasvalinta perustuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen

korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, 11 §:n 3 momenttiin. Molemmat lainkohdat sisältävät valtuutussäännöksen, jonka mukaan valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista.

Edellä mainittujen valtuutussäännösten nojalla valtioneuvosto on antanut asetuksen valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista (1191/2001), jäljempänä asukasvalintasetus. Asetuksen mukaan asukasvalinnan tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asetuksella säädetään asukkaaksi valitsemisen perusteiksi hakija-ruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asukasvalinnassa voidaan kuitenkin yksittäistapauksessa poiketa etusijajärjestyksestä, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on erityisen perusteltua.

Asukasvalintaa koskevaa asetusta on muutettu vuonna 2004 valtioneuvoston asetuksella (446/2004) hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti. Voimakkaan asuntokysynnän alueilla siirryttiin yksiin tulorajoihin arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa luopumalla ns. alemmista tulorajoista. Samalla tulorajoja nostettiin, jotta keskipalkkaisilla työntekijöillä olisi mahdollisuus valtion tukemaan vuokra-asumiseen.

Muilla kuin voimakkaan asuntokysynnän alueilla tulorajoista luovuttiin olemassa olevassa arava- ja korkotukivuokra-asuntokannassa. Väestöltään vähenevillä seuduilla valtion tukemiin vuokra-asuntoihin hakijoita on niin vähän, että tulorajat olivat käytännössä menettäneet merkityksensä. Niillä alueilla, missä varsinaiset tulorajat poistuivat vanhan asuntokannan osalta, sovelletaan edelleen asukkaiden valintaperusteita eli asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja.

Kunnan jäsenyyden huomioon ottamisesta ei ole mainintaa asukasvalintäsäännöksissä. Kuntalaisuutta on kuitenkin käytetty erottelevana perusteena varsinkin pääkaupunkiseudulla, missä asukasvalintaperusteiden mukaan samassa asemassa olevia hakijoita on paljon ja hakijoiden erottelemiseksi tarvitaan lisä kiteerejä.

Omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteet

Omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) 4 §:n 1 momentissa säädetään tuen myöntämisen perusteista omistusasuntokorkotukilainojen osalta. Vastaava säännös omistusasuntolainojen osalta on aravalain (1189/1993) 5 §:n 1 momentissa. Lainkohtien mukaan valtioneuvosto määrää tarvittaessa tarkemmin tuen myöntämisen perusteista.

Omistusasuntokorkotukilainaksi hyväksymisen ja aiemmin myönnettyjen aravalainojen siirron perusteet sekä etusijajärjestyksestä koskeva säännös (valtioneuvoston asetukset omistusasuntokorkotukilainaksi hyväksymisessä sovellettavista perusteista ja eräistä aiemmin myönnettyjä omistusasuntolainoja koskevista sosiaalisen tarkoituksenmukisuuden ja taloudellisen tarpeen arvioinnin perusteista, 1192/2001 ja 1193/2001) ovat hallintamuotoon liittyviä vähäisiä eroja lukuun ottamatta samat kuin vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevassa asetuksessa. Korkotukilainat ovat korvanneet omistusasuntojen aravalainat vuodesta 1997 lähtien.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Säädöstason nosto

Arava- ja korkotukilakien sisältämiä säännöksiä asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteista ehdotetaan muutettaviksi täsmällisemmiksi, jotta ne täyttäisivät paremmin perustuslain asettamat vaatimukset. Säännökset tarkemmista perusteista ovat kolmessa eri asetuksessa, joista ne siirrettäisiin asianomaisiin lainoitusta koskeviin lakeihin tarkenta-

maan sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen arviointia.

Asukasvalinnan ja tuen myöntämisen tarkempien perusteiden siirtämisellä lakitasolle halutaan perustuslakinäkökohtien lisäksi korostaa perusteiden noudattamista valittaessa asukkaita valtion tuella rahoitettuihin vuokra- ja osaomistusasuntoihin sekä myönnettäessä korkotukea omistusasuntolainoille. Tarveharkintaan perustuvalla asukasvalinnalla pyritään varmistamaan sosiaalisen asuntotuotannon tuen kohdistuminen tukea tarvitseville eli asukkaille.

Vaikka asukasvalintaa ja tuen myöntämistä on tehty joustavammaksi muun muassa korottamalla tuloarvoja, sovelletaan edelleen samoja asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteita. Muilla kuin kasvukeskusalueilla olemassa olevassa vuokra-asuntokannassa tuloarvoista luopuminen korostaa asukasvalintaperusteiden asemaa, mikä luo tarvetta perusteiden selkiyttämiseksi lakitasoisella norminnalla.

Asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteista säädettäisiin esityksen mukaan keskeisiltä osin lain tasoisilla säännöksillä, mutta tarkempia säännöksiä koskevat valtioneuvoston asetuksenantovaltuudet säilytettäisiin. Asetuksella säädettäisiin edelleen esimerkiksi asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen arvioinnista, enimmäistuloista sekä erityisistä asukasvalintaperusteista.

3.2. Kunnan jäsenyyden huomioon ottaminen asukasvalintaperusteiden mukaan tasavertaisessa asemassa olevien kesken

Asukasvalinnalla on tärkeä rooli asuinalueiden erilaistumiskehityksen estämisessä. Asukasvalinnalla on myös suuri vaikutus kunnan talouteen, koska asunnon lisäksi kunnan on järjestettävä asukkaalle hänen tarvitsemansa palvelut. Näistä syistä kunnat tarvitsevat joustoa asukasvalintaan kunnan jäsenyyden huomioon ottamisen muodossa.

Kuntien vuokra-asuntomarkkinat eroavat huomattavasti toisistaan vaihdellen tyhjien asuntojen ongelmasta pitkiin hakijajonoihin. Tästä syystä muun muassa asukasvalintaohjeistuksella ja kuntien ohjauksen tehostamisella on pyritty siihen, että asukasvalin-

tanormistoa ei tarvitsisi muuttaa yksityiskohdaisemmaksi. Asukasvalintasäännösten tulisi olla riittävän joustava vastaamaan erilaisiin kysyntäolosuhteisiin ja asunnon tarveharkinnan lisäksi sen tulee myös ehkäistä asuinalueiden ja -talojen erilaistumiskehitystä.

Asukasvalintasäädöksissä ei voida eikä ole myöskään tarkoituksenmukaista tyhjentävästi määritellä, kenet kussakin yksittäistapauksessa olisi asukkaaksi valittava. Kunnille on syytä jättää harkintavaltaa omistamiensa asuntojen asukasvalinnoissa, koska kunnissa tunnetaan parhaiten paikalliset olosuhteet, vuokra-asuntotilanne ja vuokratalojen asukasrakenteet. Koska kuntalaisuuden huomioon ottamista myös varsinaisten asukasvalintaperusteiden kannalta tasavertaisessa asemassa olevien kesken on pidetty nykyisen asukasvalintasäännösten puitteissa ongelmallisena ja asia on kuntien kannalta periaatteellisesti tärkeä, ehdotetaan tämä seikka lisättäväksi säännöksiin oikeustilan selkiyttämiseksi.

4. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole välittömiä valtiontaloudellisia vaikutuksia.

Asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteiden nostamisella lakitasolle pyritään perustuslainmukaisuuden lisäksi korostamaan asukasvalintaperusteiden noudattamista ja sosiaalisen asuntotuotannon suuntaamista kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville ruokakunnille. Kuntalaisuuden lisääminen asukasvalintanormistoon ei vaarantaisi näiden tavoitteiden toteutumista. Ehdotetun uuden säännöksen tavoitteena ei ole muuttaa vallitsevaa asukasvalintakäytäntöä, vaan nostaa lainsäädäntöön käytännössä sovellettu erotteluperuste.

5. Asian valmistelu

5.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtion asuntorahaston kanssa. Lakiehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

5.2. Lausunnot

Esitys perustuu ympäristöministeriön asuntoasioita hoitavalta ministeri Hannes Manniselta saamaan toimeksiantoon, jonka tarkoituksena oli selvittää, voiko kuntalaisuus olla perustuslain kannalta laillinen asukasvalintaperuste. Selvitykseen liittyen esitysluonnoksesta pyydettiin kuntalaisuutta asukasvalinnassa koskevin osin valtiosääntöoikeudellista asiantuntijalausuntoa professori Kaarlo Tuorilta ja professori Veli-Pekka Viljaselta. Kummassakin lausunnossa on päädytty johtopäätökseen, että esitykselle ei ole valtiosääntöoikeudellista estettä.

Esitystä valmisteltaessa on kuultu Suomen Kuntaliitto ry:tä, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä ja Helsingin kaupunkia. Kuultavien esittämät kannanotot on

otettu valmistelutyössä mahdollisuuksien mukaan huomioon.

5.3. Riippuvuus muista esityksistä

Aravalain, korkotukilain, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) sekä asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain (126/2003) sisältämiin, osakeyhtiölakiin (734/1978) kohdistuviin lakiviittauksiin ehdotettujen muutosten olisi tultava voimaan viimeistään 1 päivänä syyskuuta 2006, jolloin muutokset tulisivat voimaan samanaikaisesti osakeyhtiölakiuudistuksen (HE 109/2005 vp) ehdotetun voimaantulon kanssa. Osakeyhtiölakiuudistuksessa kumotaan pykälät, joihin nykyiset lakiviittaukset kohdistuvat.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Aravalaki

Aravalain yleisiin säännöksiin kuuluvassa 5 §:n 1 momentissa määriteltäisiin aravalainoitusjärjestelmän sosiaalinen painotus ja kohdentuminen asunto-olojen kehittämiseen. Omistusravalainojen tuen myöntämisen perusteet ehdotetaan sijoitettaviksi aravalain omistusravalainoja käsittelevään 2 lukuun, johon ne sopivat luontevammin kuin kaikkia aravalainoja koskevaan 1 lukuun.

Omistusravalainoja koskevat perussäännökset sisältäisivät etusijajärjestystä koskevan säännöksen, jota sovellettaisiin ainoastaan uusia omakotilainoja ja omakotitalon perusparannuslainoja myönnettäessä. Ehdotettu rajausta vastaisi omistuskorkotukilainoihin jäljempänä ehdotettavaa rajausta. Tällä hetkellä säännöksellä ei kuitenkaan ole käytännön merkitystä, koska omistusravalainoja ei myönnetä. Omistusravalainoja koskevat voimassa olevat asetustasoiset säädökset ovat vanhojen lainojen siirtoja varten, mutta sel-

vyyden vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi tässä yhteydessä perussäännökset myös uuden omistusravalainojen myöntämisen osalta. Etusijajärjestykseen asettamista ei voida soveltaa vanhoja omistusravalainoja siirrettäessä, koska näissä tilanteissa on käytännössä vain yksi mahdollinen siirronsaaja.

Lain 15 §:ään, 15 a ja 15 e §:n 1 momenttiin sekä 22 §:n 1 ja 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi eduskunnassa vireillä olevasta osakeyhtiölain kokonaisuudistuksesta johtuva lakiviittauksen muutos. Nykyisessä laissa viitataan osakeyhtiölaista uudistuksessa poistuvaan konsernimääritelmään. Viittaus ehdotetaan muutettavaksi suoraan kirjanpitolain (1336/1997) samansisältöiseen määritelmäsäännökseen kohdistuvaksi, kuten myös uudessa osakeyhtiölaissa ehdotetaan tehtäväksi.

1.2. Aravarajoituslaki sekä laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

Lain tasolle ehdotetaan siirrettäviksi vuokra-asuntoja koskevasta asukasvalintasetuksesta asukasvalinnan tavoitteet (2 §),

asukasvalintaperusteet (3 §:n 1 momentti), etusijajärjestys (3 §:n 2 momentti) ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen yksittäistapauksessa (3 §:n 3 momentti). Säännökset koskevat myös vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasuntoja.

Siirrettävät säännökset pysyisivät pääasiallisesti samoina, vain säädöstaso muuttuisi. Poikettaessa yksittäistapauksessa etusijajärjestyksestä huomioon voitaisiin ottaa vuokratalon asukasrakenteen lisäksi laajemmin koko asuinalueen asukasrakenne. Poikkeamisperuste on tärkeä asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi.

Lakeihin siirrettäviin asukasvalintasäännöksiin ehdotetaan lisättäväksi myös sisällöltään uusi momentti asunnon sijaintikunnan jäsenyyden huomioon ottamisesta. Kunnan jäsenyys toimisi lisäkriteerinä muiden asukasvalintaperusteiden kannalta samassa asemassa olevien hakijoiden kesken kunnan omistamien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa. Kunnan jäsenyys voitaisiin siis ottaa huomioon ainoastaan tilanteessa, jossa hakijoita on useita ja he ovat asunnontarpeensa, varallisuutensa ja tulojensa perusteella samassa asemassa. Selvitettäessä ovatko hakijat samassa asemassa, hakijan tilannetta eli asunnon tarvetta, varallisuutta ja tuloja tarkasteltaisiin kokonaisuutena.

Kunnan jäsenyyden huomioon ottamista koskevassa lisämomentissa tarkoitettuja kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevia asuntoja olisivat asunnot, jotka omistavassa yhtiössä kunnalla tai useammalla kunnalla yhdessä on määräämisvalta. Kunnalla on kirjanpitolain mukainen määräysvalta asunnot omistavassa osakeyhtiössä tai asunto-osakeyhtiössä, jos sillä on enemmän kuin puolet kaikkien osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä ja äänen enemmistö perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen. Kunnan vuokratiloyhtiö arava- tai korkotukilainansaajana on arava- ja korkotukilaissa määritelty edellä mainitulla tavalla. Ehdotetussa momentissa tarkoitettuja asuntoja olisivat muutkin asunnot, joiden suhteen kunnalla on tosiasiallinen määräysvalta. Tällaisia asuntoja ovat esimerkiksi

kunnan asunnot, joiden omistus on järjestetty säätiömuotoon sekä edellä määriteltyjen kunnan määräysvallassa olevien yhtiöiden asunto-osakeyhtiöistä hankkimat yksittäiset asunnot.

Kunnan jäsenyyttä koskevaa lisäkriteeriä ei sovellettaisi yleishyödyllisten yhteisöjen ja vakuutusyhtiöiden asukasvalinnassa. Yleishyödyllisillä yhteisöillä ja vakuutusyhtiöillä ei ole tosiasiallista intressiä suosia sijaintikunnan asukkaita eikä tälle menettelylle olisi löydettävissä hyväksyttäviä perusteita toisin kuin kuntien omistamien asuntojen kohdalla.

Aravarajoituslain ja korkotukilain asuinkäyttöä koskevien pykälien sisältämää ympäristöministeriön asetuksenantovaltuutta ehdotetaan tarkennettavaksi. Nykyisen valtuutussäännöksen mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Säännöstä täsmennettäisiin siten, että ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Perustuslain esitöiden ja eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunnon 20/1997 mukaan ministeriölle voidaan antaa asetuksenantovaltaa vain teknisluonteisissa sekä yhteiskunnalliselta ja poliittiselta merkitykseltään vähäisissä asioissa. Myös valtioneuvoston asetuksenantovaltuutta asukasvalintaperusteista poikkeamisesta täsmennettäisiin.

Korkotukilain 5 §:ään, 9 §:n 3 momenttiin sekä 24 §:n ja 27 a §:n 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava osakeyhtiölakiuudistuksesta johtuva lakiviittauksen muutos kuin aravalakiin.

1.3. Laki omistusasuntojen korkotuesta

Lakiin ehdotetaan siirrettäväksi asetustasolta omistusasuntolainojen korkotuen myöntämisperusteet sekä etusijajärjestystä koskeva säännös. Säännöksiä ei ehdoteta muutettaviksi sisällöllisesti lukuun ottamatta edellä omistusasuntolainojen koskien myös aravalakiin ehdotettua etusijajärjestyssäännöksen soveltamisrajausta.

Etusijajärjestyssäännöksen soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät siis hankintalainat, joiden osalta hakukierroksen järjestäminen ja

hakijoiden etusijajärjestykseen asettaminen monimutkaistaisivat nykyistä toimivaa ja joustavaa käytäntöä, varsinkin kun kyseisen lainoituksen menekki on erittäin vähäistä. Vuonna 2004 korkotukilainoiksi hyväksyttiin kahdeksan omistusasunnon hankintalainaa. Korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan lainansaajan tulee joka tapauksessa täyttää asunnon tarvetta, varallisuutta ja tuloja koskevat kriteerit. Hankintalainoitukseen ei ole käytännössä koskaan sovellettu etusijajärjestyssäännöstä. Sten ehdotetulla säännöksellä ei muutettaisi nykyistä käytäntöä.

1.4. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi sekä laki asumisoikeus- ja vuokratulotulon valtion ja kuntien takauslainoista

Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n 2 momenttiin sekä asumisoikeus- ja vuokratulotulon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain 14 §:n 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi osakeyhtiölakiuudistuksesta johtuva lakiviittauksen muutos kuten aravalakiin ja korkotukilakiin edellä.

2. Tarkemmat säännökset

Esitykseen sisältyvissä laeissa olevat valtioneuvoston asetuksenantovaltuudet ehdotetaan säilytettäväksi. Valtioneuvosto voisi antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valintaperusteista. Myös valintaperusteista poikkeamisesta voitaisiin edelleen antaa tarkempia säännöksiä, mutta poikkeukset rajattaisiin terveydellisiin ja sosiaalisiin syihin sekä vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen. Voimassa olevassa asukasvalinta-asetuksessa säädetty poikkeukset ovat näiden perusteiden mukaisia. Asukkaiden valintaperusteista poikkeaminen ei saisi olennaisesti haitata asukasvalintaperusteiden mukaan etusijalle asetettavien hakijoiden asunonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin edelleen antaa tarkempia säännöksiä myös omistusasuntolainojen tuen myöntämisestä.

Ympäristöministeriön asetuksenantovaltaa täsmennettäisiin edellä esitetysti vähäisiin ja

teknisluonteisiin menettelytapasäännöksiin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa.

3. Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä syyskuuta 2006. Lakien täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin voitaisiin kuitenkin ryhtyä jo ennen lakien voimaantuloa.

Ehdotettua korkotukilain muutoslakia sovellettaisiin myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun vuokra-asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika. Näihin ennen vuotta 2002 pitkäaikaisella korkotukilainalla lainoitettuihin vuokra- ja osaomistusasuntoihin on lain 84/2003 voimaantulosäännöksen nojalla sovellettu tähänkin asti vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain asuinkäyttöä koskevia säännöksiä, joita nyt ehdotetaan muutettaviksi.

4. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvät lakiehdotukset ehdotetaan käsiteltäviksi tavallisina lakeina. Esityksellä pyritään perustuslain mukaiseen yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista säätämiseen lain tasoisesti, jotta valtuutussäännökset täyttäisivät riittävän tarkkarajaisuuden ja täsmällisyyden vaatimukset. Lisäksi säädöksiin ehdotetaan lisättäväksi maininta kuntalaisuudesta, joka on vakiintunut kuntien omistuksessa olevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan käytännössä erotteluperusteeksi varsinaisten asukasvalintaperusteiden kannalta samassa asemassa olevien kesken. Koska kunnan jäsenyyden perusteella erilaiseen asemaan asettamisella on liittymäkohtia perustuslain 6 §:ssä säädettyyn yhdenvertaisuuteen sekä 9 §:ssä säädettyyn liikkumisvapauteen ja oikeuteen valita asuinpaikkansa, tulisi esityksestä pyytää eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto.

4.1. Hallituksen esityksen taustalla olevat perustuslain säännökset

Perustuslain 19.4 §:n mukaan julkisen val-

lan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asunto-olojen kehittämistä annetun lain (919/1985) 5 §:n mukaan kunnan on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiseksi asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot.

Kunnallinen itsehallinto on turvattu perustuslain 121 §:ssä. Edelleen 121 §:n mukaan kunnille annettavista tehtävistä säädetään lailla. Kuntalain (365/1995) 1 §:n mukaisesti kunnan tehtävien sisältönä on ensisijaisesti omien asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen. Lain 2 §:n mukaan kunnille ei saa antaa uusia tehtäviä tai velvollisuuksia taikka ottaa pois tehtäviä tai oikeuksia muuten kuin säätämällä siitä lailla. Perustuslakivaliokunnan kannan mukaan tehtävistä säädettyä on huolehdittava, että kunnilla on tosiasialliset edellytykset suoriutua tehtävistään ja päättää taloudestaan kunnallisen itsehallinnon mukaisesti. Jos kunnalle annettavista uusista tehtävistä säädettyä ei turvata kunnan tosiasiallisia edellytyksiä suoriutua tehtävästä, laki saattaa olla ristiriidassa perustuslain suojaaman kunnallisen itsehallinnon kanssa.

4.2. Arviointia

Lakisääteiset tai muut kunnalliset palvelut toteutetaan tai järjestetään pääsääntöisesti kunnan asukkaita varten, ellei lainsäädännössä ole toisin määrätty. Asunto-olojen kehittämistä annetussa laissa kunnan tehtäväksi on säädetty kunnan jäsenten asuinolojen edistäminen. Kunnan omistamat vuokra-asunnot tulisi perustuslain turvaama kunnallinen itsehallinto ja kunnalle annettavien tehtävien lakisääteisyys huomioon ottaen voida suunnata ensisijaisesti oman kunnan jäsenille. Kunnan asukkaalla voidaan katsoa olevan etusija kunnan vuokra-asuntoihin, koska kunnalle ei ole nimenomaisesti säädetty velvollisuutta edistää jokaisen oikeutta asumiin.

Kunnan jäsenyys on eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätöksellä todettu syrjiväksi asukasvalintaperusteeksi myös asunnontarpeeltaan samanlaisessa tilanteessa olevien kesken, koska sitä ei ole mainittu asukasvalintanormistossa. Asukasvalintanormisto osana toimivaa valtion tukijärjestelmää vaatiikin yhteensovittamista kuntien omiin jäseniin kohdistuvan yleisen tehtäväkentän kanssa.

Asumisen perusoikeuden viimesijainen toteuttamis- ja edistämisvastuu on valtiolla. Kuntien sisäiset ja valtion yleiset asuntopoliittiset tavoitteet tulisi voida yhdistää siten, että asumisen perusoikeuden edistäminen toteutuu parhaalla saavutettavissa olevalla tavalla. Kuntien omien asukkaiden hyvinvoinnin edistämismääräyksiä ja valtion asuntopoliittiset tavoitteet ovat yhdistettävissä sitä kautta, että asukasvalinnassa säilytetään kunnan kannalta tärkeä elementti, kunnan jäsenyyden vaikutus.

Perustuslaissa ei ole edellytetty asumisen oikeuden lähempää toteutumista turvattavan lailla, kuten esimerkiksi perustuslain 19.3 §:ssä säädettyjen riittävien sosiaali- ja terveyspalvelujen osalta. Asumisen oikeutta, lukuun ottamatta tiettyjä erityisryhmiä, ei ole perustuslaissa säädetty subjektiivisen oikeuden muotoon. Myöskään asunto-olojen kehittämistä annettu laki ei perusta yksilölle oikeutta vaatia kuntaa järjestämään kohtuulliset asumisolot. Kyse on tavoitelaista, jonka avulla kunnan huomiota kiinnitetään asunto-olojen kehittämiseen ja erityisesti kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevien asemaan. Laissa säädetään yleisellä tasolla kehittämistoimenpiteistä asunto-olojen parantamiseksi.

Kuntalaisuuden ottamisella osaksi asukasvalintasäännöstöä yhdistettäisiin kuntien tavoite omien jäsentensä edun edistämiseen sekä valtion laajempi velvollisuus asumisen oikeuden edistämiseen. Julkiselle vallalle perustuslaissa säädetty asumisen edistämistehtävä toteutuu parhaiten siten, että asukasvalintasäännöstöön lisättäisiin ehdotettu säännös, joka mahdollistaisi kunnan jäsenyyden huomioon ottamisen hakijoiden ollessa varsinaisten asukasvalintaperusteiden mukaan tasatilanteessa.

Kunnan jäsenyys poikkeaisi varsinaisista

sosiaaliseen tarveharkintaan perustuvista asukasvalintaperusteista. Kunnan jäsenyys toimisi kuitenkin ainoastaan täydentävänä lisäkriteerinä muuten samassa asemassa olevien hakijoiden erottelussa. Etusijalle asetettaisiin edelleen asunnontarpeeltaan kiireellisempi tai vähävaraisempi hakija. Tästä syystä kunnan jäsenyyden lisääminen asukasvalintasäännöstöön ei vaikuttaisi merkittävästi tukijärjestelmän perusteisiin.

Kuntalaisuus poikkeaisi muista asukasvalintaperusteista myös siten, että se koskisi vain kunnan omistamia asuntoja. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen ja vuokatusyhtiöiden jääminen ehdotetun uuden säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle rajoittaa säännöksen soveltamisalaa ja näin ollen supistaa myös mahdollisia perusoikeusvaikutuksia. Tarjolla olisi edelleen myös sosiaalisia vuokra-asuntoja, joiden asukasvalinnassa kunnan jäsenyydellä ei olisi lainkaan merkitystä. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen asuntokanta keskittyy lisäksi kasvukeskukseen, missä hakijoita on useampia asuntoa kohti ja kuntalaisuuskriteerillä on käytännön merkitystä.

Kotikuntalain (201/1994) mukaan henkilön kotikunta määräytyy pääsääntöisesti tosiasiallisen asumisen perusteella. Henkilön omalla käsityksellä kotikunnastaan on valintatilanteessa ratkaiseva merkitys. Jos henkilöllä ei ole käytössään asuntoa, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiinteä yhteys. Näin ollen myös asunnottomalla on kotikuntalain mukaisesti mahdollisuus vaikuttaa kotikunnan määräytymiseen.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että kuntalaisuuden lisääminen asukasvalintasäännöstöön on myös kuntien ja kuntatalouden kannalta toimivan asukasvalintajärjestelmän säilyttämiseksi perusteltua. Tukijärjestelmän tavoitteena on perustuslaissa

julkiselle vallalle tehtäväksi asetettu asumisen edistäminen. Kunnat ovat keskeisessä asemassa tämän tehtävän suorittamisessa. Ehdotetulla säännöksellä ei olisi tarkoitus muuttaa asukasvalinnan käytäntöä, vaan jo sovellettu käytäntö otettaisiin osaksi lainsäädäntöä.

Asuinpaikkaan perustuvalle erottelulle on edellä esitetysti perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä syy ja kyseessä on vähäisen eron tekeminen rajatuissa tapauksissa. Perustuslakivaliokunnan käytännössä on vakiintuneesti korostettu, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn. Perustuslain esitöiden mukaan perusteet, jotka oikeuttavat yhdenvertaisuudesta poikkeamiseen eivät ole esitöissä mainittujen syrjivien erotteluperusteiden kohdalla yhtä tiukat kuin perustuslain säädöstekstissä nimenomaisesti mainittujen erotteluperusteiden osalta. Asuinpaikkaa erotteluperusteena ei ole erikseen mainittu säädöstekstissä. Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan 9/2000 katsonut, että asuinpaikka voidaan ottaa huomioon eräiden kunnallisten oppilaitosten oppilasvalinnassa, koska sille on perustuslain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu ja viime kädessä perustuslain 121 §:ssä turvattuun kunnalliseen itsehallintoon palautuva hyväksyttävä syy.

Ehdotettu säännös ei myöskään tosiasiallisesti rajoittaisi asuinpaikan valinnan vapautta ottaen huomioon säädöksen soveltamisalan rajausta, kotikuntalain säännös henkilön oman käsityksen merkityksestä kotikunnan määräytymisessä sekä se seikka, että vuokra-asuntoja tarjoavat myös muut kuin kunnan omistamat yhtiöt paikkakunnilla, joissa hakijoita on enemmän kuin haettavina olevia asuntoja.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 5 §:n 1 momentti, 15 §:n 4 kohta, 15 a §:n 1 momentin johdantokappale, 15 e §:n 1 momentin johdantokappale sekä 22 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 5 §:n 1 momentti laissa 728/1998, 15 §:n 4 kohta, 15 a §:n 1 momentin johdantokappale sekä 22 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti laissa 571/1999 ja 15 e §:n 1 momentin johdantokappale laissa 734/2004, sekä *lisätään* lakiin uusi 7 a § seuraavasti:

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

2 luku

Omistusaravalainat

7 a §

Omistusaravalainojen tuen myöntämisen perusteet

Omistusaravalainojen tuen myöntäminen perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Edellä 7 §:n 1 momentin 1 ja 5 kohdassa tarkoitettuja omistusaravalainoja myönnettäessä etusijalle on asetettava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet ja paikkakunnan asuntotilanne huomioon ottaen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin omistusaravalainojen tuen myöntämisen perusteista.

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan myöntää:

4) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

22 §

Asumisoikeustalon aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin lainansaajiin sekä yhtiöihin, joissa näillä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sovelletaan 15 a—15 d §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 4 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 83/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 4 a—4 c § seuraavasti:

4 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava-vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

4 b §

Asukkaaksi valitsemisen perusteet

Asukkaiden valinta aravavuokra-asuntoihin

perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien aravavuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen,

tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukkaiden valintaperusteista sekä niistä poikkeamisesta terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Asukkaiden valintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

4 c §

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 noudatettavista menettelytavoista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja asukasvalinnan valvonnasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 11 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 84/2003,

muutetaan lain 5 §:n 4 kohta, 9 §:n 3 momentti, 24 §:n 1 momentin johdantokappale ja 27 a §:n 1 momentin johdantokappale, sellaisena kuin niistä ovat 9 §:n 3 momentti laissa 1282/2004 ja 27 a §:n 1 momentin johdantokappale laissa 736/2004, sekä

lisätään lakiin uusi 11 a—11 c § seuraavasti:

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1

momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman

mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitettun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

11 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

11 b §

Asukkaaksi valitsemisen perusteet

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta ko-

konaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukkaiden valintaperusteista eikä niistä poikkeamisesta terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Asukkaiden valintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

11 c §

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 noudatettavista menettelytavoista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja asukasvalinnan valvonnasta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n 3

kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan _____

ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Tätä lakia sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun vuokra-asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

4.

Laki

omistusasuntojen korkotuesta annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1204/1993) 4 §:n 1 momentti seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Omistusasuntolainan hyväksyminen korkotukilainaksi perustuu sosiaaliseen tarkoitukseenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Hyväksyttäessä 3 §:n 1 momentin 1 ja 5 kohdan mukaisia lainoja korkotukilainoiksi etusijalle on asetettava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruoka-

kunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet ja paikkakunnan asuntotilanne huomioon ottaen. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki**avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30 päivänä joulukuuta 2004 annetun lain (1281/2004) 7 §:n 2 momentti seuraavasti:

7 §

Avustuksensaaja

 Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 mo-

mentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus voidaan myöntää myös muulle kotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

_____ Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

6.

Laki**asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon takauslainoista 14 päivänä helmikuuta 2003 annetun lain (126/2003) 14 §:n 1 momentti seuraavasti:

14 §

Valtionvastuun rajausta eräissä tapauksissa

Jos lainoitettavaa hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä on takauslainan saajana taikka takauslainan saajana on sellainen osakeyhtiö, jossa hanketta puolta-

neella kunnalla, kunnilla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, saa takauslainaksi hyväksyä

valtion vastuulla enintään 2 momentissa 20 .
mainitun määrän.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyt-
tämiin toimenpiteisiin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta

Helsingissä 21 päivänä huhtikuuta 2006

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam*

Liite

Rinnakkaistekstit

1.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 5 §:n 1 momentti, 15 §:n 4 kohta, 15 a §:n 1 momentin johdantokappale, 15 e §:n 1 momentin johdantokappale sekä 22 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti,
 sellaisina kuin ne ovat, 5 §:n 1 momentti laissa 728/1998, 15 §:n 4 kohta, 15 a §:n 1 momentin johdantokappale sekä 22 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti laissa 571/1999 ja 15 e §:n 1 momentin johdantokappale laissa 734/2004, sekä
lisätään lakiin uusi 7 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

2 luku

2 luku

Omistusaravalainat

Omistusaravalainat

7 a §

Omistusaravalainojen tuen myöntämisen perusteet

Omistusaravalainojen tuen myöntäminen perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Edellä 7 §:n 1 momentin 1 ja 5 kohdassa

tarkoitettuja omistusravainlajinoja myönnettäessä etusijalle on asetettava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet ja paikkakunnan asuntotilanne huomioon ottaen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan sääntää tarkemmin omistusravainlajinojen tuen myöntämisen perusteista.

15 §

Vuokra-aravainlainan saajat

Vuokra-aravainlaina voidaan myöntää:

4) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

15 §

Vuokra-aravainlainan saajat

Vuokra-aravainlaina voidaan myöntää:

4) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjainpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjainpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on kirjainpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

22 §

22 §

*Asumisoikeustalon aravalainan saajat**Asumisoikeustalon aravalainan saajat*

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin lainansaajiin sekä yhtiöihin, joissa näillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sovelletaan 15 a—15 d §:ää.

3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön *kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa* tarkoitettu määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin lainansaajiin sekä yhtiöihin, joissa näillä on *kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa* tarkoitettu määräysvalta, sovelletaan 15 a—15 d §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 4 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 83/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 4 a—4 c § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

*Asuinkäyttö**Asuinkäyttö*

Asukkaiden valinnan perusteena arava-vuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituk-senmukaisuus ja taloudellinen tarve. Val-tioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukka-i-den valintaperusteet sekä perusteet, joiden

(kumotaan)

nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

4 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

4 b §

Asukkaaksi valitsemisen perusteet

Asukkaiden valinta aravavuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoitukseenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien aravavuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijain-

tikunnan jäsen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säättää tarkemmin asukkaiden valintaperusteista sekä niistä poikkeamisesta terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Asukkaiden valintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

4 c §

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 noudatettavista menettelytavoista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja hinansaajien yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja asukasvalinnan valvonnasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 11 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 84/2003,

muutetaan lain 5 §:n 4 kohta, 9 §:n 3 momentti, 24 §:n 1 momentin johdantokappale ja 27 a §:n 1 momentin johdantokappale, sellaisena kuin niistä ovat 9 §:n 3 momentti laissa 1282/2004 ja 27 a §:n 1 momentin johdantokappale laissa 736/2004, sekä

lisätään lakiin uusi 11 a—11 c § seuraavasti:

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

11 §

Asuinkäyttö

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve.

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön *kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa* tarkoitettu määräysvalta.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön *kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa* tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

11 §

Asuinkäyttö

(kumotaan)

Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

11 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

11 b §

Asukkaaksi valitsemisen perusteet

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoitukseenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kan-

nalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säättää tarkemmin asukkaiden valintaperusteista sekä niistä poikkeamisesta terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Asukkaiden valintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

11 c §

Asukasvalinnan valvonta

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaaajien yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja asukasvalinnan valvonnasta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enem-

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enem-

Voimassa oleva laki

pää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

Ehdotus

pää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Tätä lakia sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun vuokra-asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttöajoitusajaka.

4.**Laki****omistusasuntojen korkotuesta annetun lain 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1204/1993) 4 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki***4 §**

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Omistusasuntolainoina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

*Ehdotus***4 §**

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Omistusasuntolainoina hyväksyminen korkotukilainaksi perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tubujen perusteella. Hyväksyttäessä 3 §:n 1 momentin 1 ja 5 kohdan mukaisia lainoja korkotukilainoina etusijalle on asetettava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet ja paikkakunnan asuntotilanne

huomioon ottaen. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin korkotukilainaksi hyvä kysymisen perusteista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30 päivänä joulukuuta 2004 annetun lain (1281/2004) 7 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Avustuksensaaja

Avustuksensaaja

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan

Voimassa oleva laki

Ehdotus

ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

6.

Laki

asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon takauslainoista 14 päivänä helmikuuta 2003 annetun lain (126/2003) 14 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 §

14 §

*Valtionvastuun raja*us eräissä tapauksissa

*Valtionvastuun raja*us eräissä tapauksissa

Jos lainoitettavaa hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä on takauslainan saajana taikka takauslainan saajana on sellainen osakeyhtiö, jossa hanketta puoltaneella kunnalla, kunnilla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, saa takauslainaksi hyväksyä valtion vastuulla enintään 2 momentissa mainitun määrän.

Jos lainoitettavaa hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä on takauslainan saajana taikka takauslainan saajana on sellainen osakeyhtiö, jossa hanketta puoltaneella kunnalla, kunnilla tai kuntayhtymällä on välitön *kirjanpitolain* (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, saa takauslainaksi hyväksyä valtion vastuulla enintään 2 momentissa mainitun määrän.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 20 .

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*