

**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. Säädösten 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 vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista	9
2. Tarkemmat säännökset	9
3. Voimaantulo	9
4. Säättämjärjestys	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 vuokratalotuotannon 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 vuokratalotuotannon 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 laintasoisten 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 tarkoitukseenmukaisuus 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-

sa 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 syrjäintäkieltoa ja liikkumisvapauden periaatetta.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on 29.12.2004 ja 22.6.2005 Helsingin kaupungin toimintaa koskeviin kanteluihin antamissaan 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 asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljem-

pänä 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 yksin 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 tulo-

ja.

Kunnan jäsenyyden huomioon ottamisesta ei ole mainintaa asukasvalintasäännöksissä. Kuntalaisuutta on kuitenkin käytetty erottelvana perusteena varsinkin pääkaupunkiseudulla, missä asukasvalintaperusteiden mukaan samassa asemassa olevia hakijoita on paljon ja hakijoiden erottelun tarvi- taan lisäkriteerejä.

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 tarkoituksenmukaisuuden 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 tarkentamaan 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 korrattamalla tulorajoja, sovelletaan edelleen samoja asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteita. Muilla kuin kasvukeskusalueilla olemassa olevassa vuokra-asuntokannassa tulorajoista luopuminen korostaa asukasvalintaperusteiden asemaa, mikä luo tarvetta perusteiden selkiyttämiseksi lakitasoisella norminannolla.

Asukasvalinnan ja tuen myöntämisen perusteista säädettäisiin esityksen mukaan keskeisiltä osin lain tasoilla 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 tyhjiin asuntojen ongelmasta pitkiin hakijajonoihin. Tästä syystä muun muassa asukasvalintaohjeistuksella ja kuntien ohjauksen tehostamisella on pyritty siihen, että asukasvalintanormistoa ei tarvitsisi muuttaa yksityiskoh-

taisemmaksi. Asukasvalintasäännösten tulisi olla riittävän joustava vastaamaan erilaisiin kysyntäolosuhteisiin ja asunnon tarveharkinnan lisäksi sen tulee myös ehkäistä asuinalueiden ja -talojen erilaistumiskehitystä.

Asukasvalintasääöksissä ei voida eikä ole myöskään tarkoituksenmukaista tyhjentävästi määrittellä, kenet kussakin yksittäistapauksessa olisi asukkaaksi valittava. Kunnille on syytä jättää harkintavaltaa omistamiensa asuntojen asukasvalinnoissa, koska kunnissa tunnetaan parhaiten paikalliset olosuhteet, vuokra-asuntotilanne ja vuokratalojen asuksrakenteet. Koska kuntalaisuuden huomiointa 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 vuokralatotuotannon valtion ja kuntien tauskaslainoista 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 selvyden vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi

tässä yhteydessä perussäännökset myös uusiin 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 asumisoikeustalainojen korkotuesta

Lain tasolle ehdotetaan siirrettäväksi vuokra-asuntoja koskevasta asukasvalinta-asetuksesta asukasvalinnan tavoitteet (2 §), asukasvalintaperusteet (3 §:n 1 momentti), etusijajärjestys (3 §:n 2 momentti) ja etusija-

järjestyksestä 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 asukasrakenteen. Poikkeamisperuste on tärkeää 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 tilanteissa, 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 äänten enemmistö perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muihin sopimukseen. Kunnan vuokratalo-yhtiö arava- tai korkotukilainansaajana on arava- ja korkotukilainassa 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 valtuutuslainsäädännön 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 siirrettäviksi asetustasolta omistusasuntolainojen korkotuen myöntämisperusteet sekä etusijajärjestyksestä 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. Siten ehdotetulla säännöksellä ei muutettaisi nykyistä käytäntöä.

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

Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 7 §:n 2 momenttiin sekä asumisoikeus- ja vuokratalotutannon 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 asukas-

valinnassa 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 vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista jär-

jestämistä. Asunto-olojen kehittämistä an-
netun lain (919/1985) 5 §:n mukaan kunnan
on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asun-
to-olojen kehittämiseksi suunnataan erityi-
sesti asunnottomien ja puutteellisesti asu-
vien asumisolojen parantamiseen. Kunnan tulee
kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että
sellaiseksi asunnottomaksi joutuneelle kun-
nan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia
vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti
hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset
asumisolot.

Kunnallinen itsehallinto on turvattu perus-
tuslain 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 huolehdit-
tava, että kunnilla on tosiasialliset edellytyk-
set suoritua tehtävistään ja päättää taloudestaan
kunnallisen itsehallinnon mukaisesti. Jos
kunnalle annettavista uusista tehtävistä sää-
dettyä ei turvata kunnan tosiasiallisia edel-
lytyksiä suoritua tehtävästä, laki saattaa olla
ristiriidassa perustuslain suojaaman kunnalli-
sen itsehallinnon kanssa.

4.2. Arviointia

Lakisääteiset tai muut kunnalliset palvelut
toteutetaan tai järjestetään pääsääntöisesti
kunnan asukkaita varten, ellei lainsäädännös-
sä ole toisin määrätty. Asunto-olojen kehit-
tämisestä annetussa laissa kunnan tehtäväksi
on säädetty kunnan jäsenten asuinolojen
edistäminen. Kunnan omistamat vuokra-
asunnot tulisi perustuslain turvaama kunnal-
linen itsehallinto ja kunnalle annettavien teh-
tävien lakisääteisyys huomioon ottaen voida
suunnata ensisijaisesti oman kunnan jäsenil-
le. Kunnan asukkaalla voidaan katsoa olevan
etusija kunnan vuokra-asuntoihin, koska
kunnalle ei ole nimenomaisesti säädetty vel-
vollisuutta edistää jokaisen oikeutta asumi-
seen.

Kunnan jäsenyys on eduskunnan apulaisoi-
keusasiameiehen päätöksellä todettu syrjiväksi

asukasvalintaperusteeksi myös asunnontar-
peeltaan samanlaisessa tilanteessa olevien
kesken, koska sitä ei ole mainittu asukasva-
lintanormistossa. Asukasvalintanormisto
osana toimivaa valtion tukijärjestelmää vaa-
tiikin yhteensovittamista kuntien omiin jäse-
niin kohdistuvan yleisen tehtäväkentän kans-
sa.

Asumisen perusoikeuden viimesijainen to-
teuttamis- ja edistämisvastuu on valtiolla.
Kuntien sisäiset ja valtion yleiset asuntopo-
liittiset tavoitteet tulisi voida yhdistää siten,
että asumisen perusoikeuden edistäminen to-
teutuu parhaalla saavutettavissa olevalla ta-
valla. Kuntien omien asukkaiden hyvinvoin-
nin edistämisvelvollisuus ja valtion asunto-
poliittiset tavoitteet ovat yhdistettävissä sitä
kautta, että asukasvalinnassa säilytetään kun-
nan kannalta tärkeä elementti, kunnan jäse-
nyyden vaikutus.

Perustuslaissa ei ole edellytetty asumisen
oikeuden lähempää toteutumista turvattavan
lailla, kuten esimerkiksi perustuslain 19.3
§:ssä säädettyjen riittävien sosiaali- ja terve-
yspalvelujen osalta. Asumisen oikeutta, lu-
kuun ottamatta tiettyjä erityisryhmiä, ei ole
perustuslaissa säädetty subjektiivisen oikeu-
den muotoon. Myöskään asunto-olojen kehit-
tämisestä annettu laki ei perusta yksilölle oi-
keutta vaatia kuntaa järjestämään kohtuulliset
asumisolot. Kyse on tavoitelaista, jonka avul-
la kunnan huomiota kiinnitetään asunto-
olojen kehittämiseen ja erityisesti kiireelli-
simmässä asunnon tarpeessa olevien ase-
maan. Laissa säädetään yleisellä tasolla ke-
hittämistoimenpiteistä asunto-olojen paran-
tamiseksi.

Kuntalaisuuden ottamisella osaksi asukas-
valintasäännöstöä yhdistettäisiin kuntien ta-
voite omien jäsentensä edun edistämiseen
sekä valtion laajempi velvollisuus asumisen
oikeuden edistämiseen. Julkiselle vallalle pe-
rustuslaissa säädetty asumisen edistämistehtävä
toteutuu parhaiten siten, että asukasva-
lintasäännöstöön lisättäisiin ehdotettu sään-
nös, joka mahdollistaisi kunnan jäsenyyden
huomioon ottamisen hakijoiden ollessa var-
sinaisten 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 vakuutusyhtiöiden 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 kasvukeskuksiin, 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 asumi-

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

Asuinpaikkaan perustuvalla erottelulla 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 erotteluperusteenä 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 rajaus, 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-aravalainaa 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 yh-

teisöllä 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 lainansajiin 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 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 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 henki-

löiden 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 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 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.

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 kirjjanpitolain (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 vuokratuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeus- ja vuokratuotannon 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 kirjjanpitolain (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 säätää tarkemmin omistusravainlajinojen tuen myöntämisen perusteista.

15 §

Vuokra-aravainlajinan saajat

Vuokra-aravainlajina 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-aravainlajinan saajat

Vuokra-aravainlajina 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.

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

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin lainansaajiin sekä yhtiöihin, joissa näillä on kirjainpitolain 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 asukkai-
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 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 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.

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 tarkoitettun 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 tarkoitettun 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 lainansaaajien 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 lainansaaajalta.

11 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

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

11 b §

Asukkaaksi valitsemisen perusteet

Asukkaiden valinta kirkotukivuokra-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 asukasrakenteen huomioon ottaen.

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

nalta 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.

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 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 tarkoitettun 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**Ehdotus*

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

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 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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 §

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

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

Omistusasuntolainan hyväksyminen korkotukilainaksi perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen 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 hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan yksittäistapauksessa poiketa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet ja paikkakunnan asuntotilanne

*huomioon ottaen. Valtioneuvoston asetuk-
sella voidaan säätää tarkemmin korkotuki-
lainaksi hyväksymisen perusteista.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä tämän lain täytäntöönpanon edellyt-
tämiin 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 momen-
tin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityis-
ryhmiin kuuluville, avustusta voidaan
myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sel-
laiselle osakeyhtiölle tai asunto-
osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayh-
tymällä on välitön osakeyhtiölain
(734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1
kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus
voidaan myöntää myös muulle korkotuki-
lainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän
tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoi-
tettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momen-
tin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityis-
ryhmiin kuuluville, avustusta voidaan
myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sel-
laiselle osakeyhtiölle tai asunto-
osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayh-
tymällä on välitön *kirjanpitolain*
(1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1
kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus
voidaan myöntää myös muulle korkotuki-
lainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän
tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoi-
tettuja 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 vuokratuotannon takauslainoista annetun lain 14 §:n muuttamisesta

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 §

14 §

*Valtionvastuun rajausta eräissä tapauksissa**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 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 kirjainpitölain (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.
