

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia siten, että pitkäaikaisasunnottomien, opiskelijoiden ja vammaisten asuntokohteille voitaisiin myöntää aikaisempaa suurempi osuus tarvittavasta rahoituksesta avustuksena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntäisi avustukset kohteiden rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Nykyiseen tapaan avustuksen saaminen edellyttäisi, että hankkeelle myönnettäisiin myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain mukainen korkotukilainoitus.

Pitkäaikaisasunnottomien asuntohankkeita rahoitettaessa avustuksen enimmäissuuruus voisi olla enintään 50 prosenttia hankkeen

hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Tältä osin esitys pohjautuu hallitusohjelmaan ja hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishallitusohjelmaan 2008—2011.

Opiskelijoiden ja vammaisten asuntokohteiden enimmäisavustuksen tason korottaminen toteutettaisiin siten, että kaikkia kolmea nykyistä enimmäistasoa korotettaisiin. Tällöin hankkeesta riippuen avustusta voitaisiin myöntää enintään 10, 25 tai 40 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Avustusten myöntämiskäytännössä otettaisiin huomioon nykyistä korkeampien enimmäisavustusosuuksien suuntaaminen edellä mainittujen erityisryhmien asunnoille.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
YLEISPERUSTELUT .....	3
1 JOHDANTO .....	3
2 NYKYTILA .....	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Lainsäädäntö.....	4
Käytäntö .....	5
2.2 Nykytilan arviointi .....	5
Pitkäaikaisasunnottomuus .....	5
Opiskelija-asuminen .....	5
Vammaisten asuminen .....	6
2.3 Keskeiset ehdotukset.....	6
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	7
3.1 Taloudelliset vaikutukset .....	7
Valtiontaloudelliset vaikutukset .....	7
Vaikutukset kilpailuun yhteismarkkinoilla.....	7
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	8
3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset .....	8
4 ASIAN VALMISTELU .....	8
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	9
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT .....	9
2 VOIMAANTULO.....	11
LAKIEHDOTUS .....	12
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta .....	12
LIITE .....	15
RINNAKKAISTEKSTI.....	15
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta.....	15

## YLEISPERUSTELUT

## 1 Johdanto

Pääministeri Matti Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelman mukaan pitkäaikaisasunnottomien avustamisessa tukiprosentti korotetaan 50 prosenttiin ja nostetaan opiskelijoiden ja vammaisasuntojen tukiprosentteja.

Valtioneuvoston 14 päivänä helmikuuta 2008 vahvistaman asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan otetaan käyttöön viimeistään vuoden 2009 alusta 50 prosentin avustusluokka pitkäaikaisasunnottomille. Samalla korotetaan erityisryhmien investointiavustuksen enimmäistukitasoja siten, että opiskelijoiden ja vammaisten asuntojen enimmäistukiprosentteja voidaan nostaa. Avustuksen mitoitus perustuu todelliseen tuen tarpeeseen, joka arvioidaan hankekohtaisesti ja ottaen huomioon omistajayhteisön taloudellinen tilanne. Toimenpideohjelman mukaan vuotuinen avustusvaltuus korotetaan 85 miljoonaan euroon vuosiksi 2008–2011. Vammaisten, mukaan lukien kehitysvammaisten, asuntojen lisäämiseen liittyen valmistellaan ohjelma laitospaikkojen vastavaksi vähentämiseksi.

Osana asuntopoliittista toimenpideohjelmaa on vahvistettu hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma vuosille 2008–2011. Ohjelman tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä, tehostaa toimenpiteitä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi sekä lisätä kohtuuhintaisten pienvuokra-asuntojen tarjontaa suurimmissa asunnottomuuskaupungeissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Ohjelman piiriin hyväksyttävillä hankkeilla on tarkoitus osoittaa erityisryhmien investointiavustusta enintään 20 miljoonaa euroa vuodessa eli yhteensä enintään 80 miljoonaa euroa ohjelmakaudella.

Kuntien ilmoitusten mukaan Suomessa oli marraskuussa 2007 noin 7 300 yksinäistä asunnottomia henkilöä. Asunnottomia perheitä oli noin 300. Pääosa yksinäisistä asunnottomista oli miehiä. Yksinäisistä asunnottomista tilapäisesti tuttavien tai sukulaisten luona

asui noin 4 200 asunnottomia, ulkona ja ensisuojuissa oli lähes 500 henkilöä ja asuntoiloissa yli 1 200 henkilöä. Lisäksi erilaisissa laitoksissa ja sairaaloissa oli asunnon puutteen vuoksi yli 1 100 henkilöä. Asunnottomiksi vapautuneita vankeja oli noin 250. Pääkaupunkiseudulla oli noin 4 000 yksinäistä asunnottomia. Pitkäaikaisasunnottomien osuus koko maan asunnottomista oli runsas kolmannes, pääkaupunkiseudulla yli puolet.

Suomessa on varsin kattavasti opiskelija-asuntoja opiskelupaikkakunnilla, kaikkiaan valtion osarahoituksella on rahoitettu noin 36 000 opiskelija-asuntoa. Opiskelija-asuntosäätiöitä ja -yhtiöitä on kaikissa suurimmissa opiskelukaupungeissa.

Opiskelija-asuntojen tarjontatilanne vaihtelee paikkakunnittain, on sekä puutetta asunnoista, tasapainoista kysyntää ja tarjontaa, mutta myös asuntojen ylitarjontaa. Vuokran lisäksi esimerkiksi etäisyys oppilaitoksista sekä asuntojen laatu vaikuttavat niiden haluttavuuteen ja käyttöasteeseen.

Vammaisia henkilöitä on väestöstä arviolta noin 5–10 prosenttia määrittelytavasta riippuen. Vaikeavammaisten henkilöiden osuus on noin yksi prosentti. Vammaisuus yleisty ikääntymisen myötä. Vammaiset eivät muodosta yhtenäistä ryhmää vaan heidän liikkumisrajoitteensa, aistivammansa tai kehitysvammansa sekä sairautensa vaikuttavat eri tavoin suoriutumiseen elämän eri toiminnoista. Vammaisten henkilöiden asumisen erityistarpeetkin vaihtelevat merkittävästi sen mukaan, millä tavoin henkilön toimintakyky on alentunut. Se, minkälaisia erityisiä ominaisuuksia asuinympäristöltä, asuinrakennukselta taikka asunnolta edellytetään, riippuu muun muassa liikkumisrajoitteista sekä tuen tai palvelujen tarpeesta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen edellyttää, että vammaisilla henkilöillä on mahdollisuus asua muun väestön joukossa. Tämä edellyttää heille soveltuvaa asuntokantaa, esteetöntä ympäristöä, riittäviä palveluita sekä taloudellisia mahdollisuuksia kohtuulliseen asumiseen.

Hallituksen esityksessä keskitytään edellä mainitun hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti niihin ryhmiin, joiden osalta on päätetty nostaa enimmäisavustusprosentteja eli pitkäaikaisasunnottomiin, opiskelijoihin ja vammaisiin. Samalla voidaan kuitenkin todeta, että hallitusohjelman mukaan asuntopolitiikassa varaudutaan väestön ikääntymiseen ja asuntopoliittisten tukien suuntaamisessa yhtenä keskeisenä painopisteenä tulee edelleen olemaan vanhusväestön asunto-olojen järjestäminen.

## 2 Nykytila

### 2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

#### Lainsäädäntö

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on turvata perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perustuslain 19 § 1 momentin mukaan jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon. Välttämättömällä toimeentulolla tarkoitetaan palveluja, joilla turvataan ihmisarvoisen elämän edellytykset. Näihin palveluihin kuuluu esimerkiksi terveyden ja elinkyvyn säilyttämisen kannalta välttämättömän ravinnon ja asumisen järjestäminen. Lisäksi perustuslain 19 § 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Suomen valtio on sitoutunut myös kansainvälisillä sopimuksilla sosiaalisten oikeuksien toteuttamiseen. Yhdistyneiden kansakuntien ihmisoikeussopimuksissa ja myös Euroopan neuvoston näitä oikeuksia koskeissa sopimuksissa ja muissa kannanotoissa on velvoitteita sekä asunnottomuuden ehkäisemiseen, vähentämiseen ja asteittaiseen poistamiseen, samoin kuin vammaisten asunto-olojen parantamiseen.

Aravalain (1189/1993) 13 §:ssä ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, 9 §:ssä säädetään lievemmit edellytykset arava- tai korkotukilainan saamiseksi, kun lainalla hankitaan vuok-

ratalo tai vuokra-asunto asunnottomille ja muille erityisryhmiin kuuluville.

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004), jäljempänä investointiavustuslaki, mahdollistaa avustusten myöntämisen edellä mainittuja erityisryhmien asuntohankkeille. Hankkeille voidaan myöntää avustusta enintään 5, 20 tai 35 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista.

Investointiavustuslain mukaisia avustuksia myönnetään vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Avustus myönnetään vain yhdessä korkotukilainoituksen kanssa.

Avustusta voivat saada kunnat ja kuntayhtymät sekä näiden määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Lisäksi avustusta voi saada muu korkotukilainansaaaja, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään asuntoja erityisryhmille.

Asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on käytettävä asianomaisen erityisryhmän vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Sosiaalihuoltolainsäädännössä säädelään useissa laeissa asumispalveluitten sekä palveluasumisen järjestämistä. Sosiaalihuoltolain (710/1982) mukaan asumispalveluilla tarkoitetaan palvelu- ja tukiasumisen järjestämistä. Niitä annetaan henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee apua tai tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä. Sosiaalihuoltolain mukaan kunnalla on velvollisuus asumispalvelujen järjestämiseen. Laissa vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista (380/1987) eli vammaispalvelulaissa säädelään muun muassa vammaisille järjestettävän palveluasumisen sisältöä, järjestämistä sekä kunnan velvollisuutta järjestää palveluasumista vaikeavammaisille. Kehitysvammahuoltoa koskee erillinen laki kehitysvammaisten erityishuollosta (519/1977). Kaksi viimeksi mainittua lakia on tarkoitus yhdistää.

Asunnottomat majoittuvat usein alun perin tilapäiseen oleskeluun tarkoitetuissa majoitustiloissa. Tällaista liiketoimintaa koskee laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006). Laki koskee majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville

asiakkaille, ja se tulee sovellettavaksi tyypillisimmin majoituttaessa hotelleissa. Majoitustoiminnan määritelmä kattaa tilapäismajoittamisen myös asuntolassa ja yömajassa. Laissa ei kuitenkaan säädetä asuntolatoiminnasta erikseen mitään, eikä erityisesti asuntoloiden ja ensisuojiin laatutasosta ole olemassa säännöstöä. Asuntoloiden laatua voidaan kuitenkin arvioida terveydensuojelulain (763/1994) sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) perusteella. Näissä laeissa säädetty vaatimukset asuntojen ja rakennusten terveellisyydestä ja käyttöturvallisuudesta koskevat myös asuntoloita.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman mukaan asuntoloiden käytöstä asunnottomien pitkäaikaiseen asumiseen luovutaan asteittain ja ne korvataan itsenäisen, tuetun sekä valvotun asumisen mahdollistavilla asumisyksiköillä.

#### Käytäntö

Aravalain 13 §:n ja korkotukilain 9 §:n mukaiset, erityisryhmien vuokratalon tai -asunnon hankintaan liittyvät helpotukset ovat jääneet käytännön merkitykseltään vähäisiksi.

Investointiavustuslain mukaisella avustuksella oli vuosina 2005—2007 rahoitettu yhteensä noin 7 100 asuntoa.

Tästä määrästä oli uustuotantoasuntoja noin 3 700 ja perusparannettavia asuntoja noin 2 900. Lisäksi avustettiin kyseisinä vuosina yhteensä noin 500 asunnon hankintaa.

Sekä asuntojen lukumääriä että erityisesti avustusten euromääräistä yhteissummaa tarkasteltaessa avustukset painottuvat korkeimman eli 35 prosentin enimmäistukiluokan hankkeisiin. Tällöin asuntojen tuottaminen edellyttää erityisiä tila- ja varusteratkaisuja. Avustuksensaajista noin puolet on ollut kuntia.

Avustettujen hankkeiden pääasiallisina asiakasryhminä ovat olleet muistihäiriöiset tai huonokuntoiset vanhukset, opiskelijat, mielenterveyskuntoutujat ja vammaiset.

Sosiaalihuoltolainsäädännön mukaista palveluasumista toteutetaan osittain asunnoissa, joille on myönnetty korkotukilainoitusta ja investointiavustuksia. Tämä koskee sekä tukiasumista että palveluasumista. Palveluita

tuottavat tahot vaihtelevat, osan niistä tuottavat kunnat itse ja osa hankitaan julkishallinnon ulkopuolisten tahojen tuottamina.

## 2.2 Nykytilan arviointi

### Pitkäaikaisasunnottomuus

Pitkäaikaisasunnottomuudessa on kyse huono-osaisuuden kärjistyneestä kasautumisesta, johon liittyy asunnon puutteen lisäksi taloudellista huono-osaisuutta, suoranaista köyhyyttä, sosiaalista syrjäytymistä sekä vakavia terveydellisiä ongelmia. On arvioitu, että joka kolmas asunnottomista on pitkäaikaisasunnottomon, pääkaupunkiseudulla kuitenkin useampi. Helsingin kaupungin arvion mukaan marraskuussa 2007 noin 3 100 kaupungissa olevasta asunnottomasta noin 1 700 oli pitkäaikaisasunnottomia.

Erityisen heikossa asemassa ovat moniongelmaiset pitkäaikaisasunnottomat, jotka eivät muun muassa päihteidenkäyttönsä vuoksi selviä tavallisessa asunnossa tai olemassa olevissa palveluasunnoissa, jotka on tarkoitettu hoitoon sitoutuneille henkilöille. Päihde- ja mielenterveysongelmaisten lisäksi pitkäaikaisasunnottomissa on myös henkilöitä, jotka jatkuvien vuokratien ja häätöjen vuoksi ovat olleet huomattavan pitkään asunnottomina, vaikkakin asunnottomuus on saattanut välillä tilapäisesti katketa. Tällaisille henkilöille tarvitaankin heille soveltuvia asuntoja, jollaisia on nykyisin asuntokannassa riittämättömästi.

### Opiskelija-asuminen

Opiskelija-asuntojen erityispiirteitä ovat asuntojen pieni koko, asukkaiden nopea vaihtuvuus, vuodenaikojen mukainen käyttöasteen suuri vaihtelu, asuntojen tavanomaista nopeampi kuluminen sekä mittavat huoneistotyypin muutokset peruskorjausten yhteydessä. Suuri osa opiskelija-asunnoista on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla, ja ne ovat iältään peruskorjausvaiheessa. Huoneistoihin on tarpeen kysyntätilanteen vuoksi tehdä huoneistotyypin muutoksia. Soluasunnoilla ei enää ole entiseen tapaan kysyntää.

Opiskelijoiden asuntotilanne vaihtelee paljon paikkakunnittain. On puutetta sopivista

asunnoista, tasapainoisia asuntomarkkinoita sekä ylitarjontaa. Tähän vaikuttaa voimakkaasti yleinen asuntomarkkinatilanne, koska vain osa opiskelijoista asuu erityisesti opiskelijoille tarkoitetuissa asunnoissa. Vuokra-asuntotilanteen yleinen kiristyminen erityisesti pääkaupunkiseudulla on vaikuttanut myös opiskelijoiden asuntotilanteeseen.

Opiskelija-asuntojen perusparannukset tulevat aiheuttamaan investointikustannuksia. Vuokrat voivat nousta liiallisesti vuokralaisten maksukykyyn nähden, jos tuen tasoa ei tarkisteta nykyisestä.

Asuntojen uustuotantotarvetta on erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tällöin kysyntä kohdistuu opiskelijoille soveltuviin paikkoihin joko lähellä oppilaitoksia tai paikkoihin, joista on hyvät liikenne yhteydet oppilaitoksiin. Myös asuntotyyppi ja asunnon laatu ovat keskeisiä kysyntään vaikuttavia tekijöitä.

Uusimpien eli vuonna 2003 tehtyjen arvioiden mukaan opiskelija-asuntojen tarve on noin 970 asuntoa (1650 asuntopaikkaa) vuodessa, joista enemmän kuin puolet tulisi rakentaa pääkaupunkiseudulle. Peruskorjaus-tarve on noin 850 asuntoa vuodessa.

#### Vammaisten asuminen

Eri vammaisryhmien asumiseen liittyvien tarpeiden arviointia on pyritty kehittämään, nykyisin tarpeista on tietoa käytettävissä vaihtelevasti eri ryhmien osalta.

Mielenterveyden sairauksista tai ongelmista kärsiviä henkilöitä on merkittävästi, esimerkiksi työkyvyttömyyseläkkeellä olevista noin kolmannes on eläkkeellä mielenterveyteen liittyvän syyn vuoksi. Mielenterveyskuntoutujien asumisessa keskeistä on kehittää asumispalvelujen sisältöä ja palvelujen saatavuutta. Tämän lisäksi myös sopivia asuntoja tarvitaan. Kunnilta saatujen tietojen perusteella tarvetta olisi paitsi tavallisista vuokra-asunnoista myös erityisesti tukiasunnoista sekä tehostetusta palveluasumisesta. Laitospaikatkin tulevat joillain paikkakunnilla vielä vähenemään, ja henkilöille tarvitaan tämän vuoksi sopivia asuntoja.

Kehitysvammaisten henkilöiden asunontarpeesta on sosiaali- ja terveysministeriön selvityshenkilö Markku Niemelä arvioinut, että laitoshoidon korvaaminen ja muihin ryh-

män asumistarpeisiin vastaaminen edellyttää seuraavan 10 vuoden aikana noin 600 uutta asuntoa vuosittain. Suurin yksittäinen syy on kehitysvammahuollon rakennemuutoksen edellyttämä asuntotarve eli siirtyminen laitoshuollosta avohoito-painotteisempaan palvelurakenteeseen. Asuntoja tarvitaan myös muun muassa siihen, että aikuiset kehitysvammaiset pääsisivät lapsuuden kodistaan itenäiseen asumiseen.

Erityisesti kehitysvammaisten henkilöiden sekä mielenterveyskuntoutujien maksukyky perustuu eläketuloihin sekä erilaisiin tukiin kuten asumistukeen. Näin ollen asumiskustannuksetkaan eivät voi heille tarkoitetuissa asuntokohteissa ylittää näin syntyvää maksukykyä.

#### 2.3 Keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on parantaa pitkäaikaisasunnottomien, opiskelijoiden ja vammaisten asuntotilannetta lisäämällä heille soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Tämä toteutettaisiin nostamalla uustuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan myönnettävien avustusten enimmäissuuruutta. Avustusten enimmäissuuruudet olisivat 10, 25 ja 40 prosenttia hyväksyttävistä uudisrakennus-, perusparannus- tai hankintakustannuksista. Nykyiset tasot ovat 5, 20 ja 35 prosenttia mainituista kustannuksista.

Avustusprosentti harkitaan kohdekohtaisesti avustusten enimmäissuuruuksien puitteissa. Enimmäissuuruisia avustuksia myönnetään vain silloin, kun arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin voida saada kohtuulliselle tasolle.

Opiskelijoiden asuntohankkeet rahoitetaan yleensä matalimman avustustason mukaisesti. Eri vammaisryhmille toteutettavat asuntohankkeet taas rahoitetaan joko keskimmäisen tai nykyisen korkeimman tason mukaisina, sen mukaisesti minkäläistä tuki- ja palvelutarjontaa asumisen tueksi tarvitaan. Pitkäaikaisasunnottomien kohteita varten säädettäisiin uudesta avustusten enimmäistasosta, jota käytettäisiin vain tällaisille henkilöille tarkoitetuissa asunnoissa. Avustuksen enimmäissuuruus olisi 50 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista.

Avustusta myönnettäisiin edelleen harkinnan mukaan kustannuksille, jotka aiheutuvat paitsi asuinhuoneiden ja yhteistilojen, myös tukipalveluihin liittyvien tilojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta. Avustuksella ei kuitenkaan tuettaisi käyttökustannuksia.

Avustuksen saaminen edellyttäisi voimassa olevien säännösten tapaan hankkeen hyväksymistä korkotukilainoitettavaksi. Samoin edellytyksenä olisi hankkeen sijaintikunnan puolto.

Pitkäaikaisasunnottomien asuntotilanteen parantamiseen tähtäävillä toimilla toteutetaan hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishohjelmaa 2008—2011.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Taloudelliset vaikutukset

##### Valtiontaloudelliset vaikutukset

Valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan erityisryhmien investointiavustusten vuotuinen avustusvaltuus korotetaan 85 miljoonaan euroon vuosina 2008—2011. Pitkäaikaisasunnottomien, opiskelijoiden sekä vammaisten asuntojen avustukset myönnetään tästä valtuudesta. Samoilta hankkeille myönnetään myös korkotukilainoitusta.

Kyseessä olevat ryhmät ovat osittain sellaisia, joihin kuuluvien tulot muodostuvat eläketuloista ja asumiskustannukset katetaan suurelta osin asumistuilla ja toimeentulotuelta. Vaikutuksia syntyykin siirtyminä julkistalouden sisällä.

Jos asunto-olojen järjestämisellä voidaan vähentää laitoshoidtoa, voidaan saavuttaa säästöjä kokonaiskustannuksissa. Taloudelliset vaikutukset vaihtelevat kuitenkin muun muassa sen mukaan, miten avohoito on toteutettu, esimerkiksi kuinka intensiivistä tukea ja palvelua rahoitettavissa asuintaloissa asuville henkilöille toteutetaan.

##### Vaikutukset kilpailuun yhteismarkkinoilla

Tuettavilla hankkeilla mahdollistetaan yleiseen taloudelliseen tarkoitukseen liittyvien palvelujen toteutumista asuntokohteissa. To-

teuttajina ovat joko kunnat tai laeissa tarkemmin määritellyt edellytykset täyttävät yleishyödylliset yhteisöt. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus nimeää yhteisön sen hakemuksesta yleishyödylliseksi, jonka jälkeen yhteisö voi hakea korkotukilainaa sekä avustusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen nimeämään yhteisön yleishyödylliseksi, jos se täyttää laissa säädetty edellytykset. Yleishyödyllisten yhteisöjen määrää ei ole rajoitettu. Jokainen alalla toimiva yritys voi hakea nimeämistä ja sen jälkeen korkotukilainaa ja avustusta.

Myönnettävä avustus on kompensatiota erityisryhmien asunto-oloihin liittyvien velvoitteiden hoitamisesta. Velvoitteet on määriteltävä tarkemmin investointiavustuslaissa. Korkotukilakiin sisältyvät yleishyödyllisyys-säännökset sekä kohdekohtaiset rajoitukset turvaavat sen, että avustukset kohdistuvat oikein ja että saajayrityksen tulottama tuotto on kohtuullinen. Avustusjärjestelmä ei ole ristiriidassa korotetuillakaan enimmäisavustuksilla kilpailu- ja valtiontukilainsäädännön kanssa ja se soveltuu yhteismarkkinoille.

##### Vaikutukset kohteiden vuokratason

Tavoitteena on, että asuntojen vuokrat saataisiin investointiavustusten avulla asukkaiden maksukykyyn nähden kohtuulliselle tasolle, vaikka kohteisiin joudutaankin toteuttamaan erityisiä, kustannuksia nostavia investointiratkaisuja.

Rahoitettavat kohteet ovat keskenään hyvin erilaisia, varsinkin toteutettavien kohteiden yhteisten tilojen osuus kaikista tiloista vaihtelee paljon. Yhteisten tilojen tarve kasvaa sen mukaan, kuinka paljon erityisiä tuki- ja palvelutoimia asumisen tueksi tarvitaan. Keskimäärin alimman enimmäistason mukaan avustusta saaneissa kohteissa on yksi prosentti yhteistiloja asuintiloihin nähden, keskimääräisen tason kohteissa seitsemän prosenttia ja ylimmän tason kohteissa 25 prosenttia yhteistiloja asuintiloihin nähden. Asukkaiden yhteisten tilojen kustannukset, sekä investointi- että myös hoitokustannukset, nostavat asukkaiden vuokria.

Seuraavassa on esitetty kultakin avustustasolta esimerkkejä avustuksen vaikutuksesta

vuokriin. Esimerkeissä on käytetty enimmäisavustusprosentteja, vaikka todelliset avustusprosentit vaihtelevat kohdekohtaisesti kohteen ominaisuuksien, muodostuvan vuokratason sekä erityisryhmän vuokranmaksukyvyyn mukaan. Hankinta-arvo sisältää asunnon osuuden yhteisistä tiloista.

Esimerkeissä on käytetty keskimääräistä investointikustannusta neliometriä kohden. Kustannusten vaihteluväli kohteittain on kuitenkin suuri. Vuosina 2004—2007 rahoituksissa kohteissa matalimmillaan kustannus neliometriä kohden on alittanut 1 500 euroa ja korkeimmillaan ylittänyt 7 500 euroa.

Jos nykyistä 35 prosentin investointiavustusta nostetaan viidellä prosenttiyksiköllä, olisi sen alentava vaikutus ensimmäisen vuoden vuokraan noin 0,50 euroa neliometriltä kuukaudessa, kun hankinta-arvo on 3 200 euroa neliometriltä. Vuokraksi muodostuisi 11,26 euroa neliometriltä kuukaudessa ja siten 40 neliometrin asunnon kuukausivuokraksi muodostuisi noin 450 euroa kuukaudessa.

Investointiavustuksen nostaminen 20 prosentista 25 prosenttiin alentaisi ensimmäisen vuoden kuukausivuokraa runsaat 0,40 euroa neliometriltä, kun asunnon hankinta-arvo on 2 700 euroa neliometriltä. Vuokraksi muodostuisi 10,83 euroa neliometriltä kuukaudessa ja siten 40 neliometrin asunnon kuukausivuokraksi muodostuisi noin 430 euroa kuukaudessa.

Viiden prosentin investointiavustuksen nostaminen 10 prosenttiin alentaisi ensimmäisen vuoden kuukausivuokraa runsaat 0,80 euroa neliometriltä kuukaudessa, kun asunnon hankinta-arvo on 2 400 euroa neliometriltä. Vuokraksi muodostuisi 11,02 euroa neliometriltä ja siten 40 neliometrin asunnon kuukausivuokraksi muodostuisi 440 euroa kuukaudessa.

Jos oletetaan, että pitkäaikaisasunnottomien asunnot olisivat suurin piirtein nykyisen 35 prosentin investointiavustusryhmän kaltaisia kohteita, muodostuisi ensimmäisen vuoden vuokraksi 10,24 euroa neliometriltä kuukaudessa ja siten 40 neliometrin asunnon kuukausivuokraksi muodostuisi noin 410 euroa kuukaudessa.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää investointiavustukset. Esityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia organisaatioon eikä henkilöstövaikutuksia.

### 3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Nykyistä suurempi enimmäisavustus parantaa kyseessä olevien erityisryhmien suhteellista asemaa asuntomarkkinoilla. Sillä on vaikutuksia yhdenvertaisuuden paranemiseen eri ryhmien välillä.

Ryhmien mahdollisuus saada riittäviä sosiaali- ja terveyspalveluita paranee, kun palvelut tuodaan suurelta osin suoraan asuinkohteeseen. Tällä on suotuisat vaikutukset arjen sujuvuuteen sekä elinolojen kohentumiseen.

Syrjäytymisen poistaminen ja ehkäiseminen vähentää kyseessä olevien henkilöryhmiin alttiutta tehdä rikoksia.

## 4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtion asuntorahaston, vuoden 2008 alusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ja Valtiokonttorin kanssa.

Esityksestä on saatu lausunnot seuraavilta tahoilta: Asumispalvelusäätiö ASPA, Espoon kaupunki, Helsingin Diakonissalaitos, Mielenterveyden keskusliitto ry, Helsingin kaupunki, Invalidiliitto ry, Kehitysvammaisten Palvelusäätiö, Kriminaalihuollon tukisäätiö, KRIS—Suomen keskusliitto ry, Raha-automaattiyhdistys, sosiaali- ja terveysministeriö, Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitto—SAMOK ry, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen Mielenterveysseura, Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL), Tampereen kaupunki, Vantaan kaupunki, Vailla vakinaista asuntoa ry ja Y—Säätiö. Lausunnoissa on pidetty hallituksen esitystä pääosin perusteltuna ja kannatettavana, useissa lausunnoissa ehdotettiin kuitenkin enimmäisavustusprosentteihin suurempaa korotusta. Lausunnoissa esitetyt kannanotot on otettu valmistelutyössä mahdollisuuksien mukaan huomioon.



## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

## 1 Lakiehdotuksen perustelut

3 §. *Erityisryhmät.* Pykälässä ei määritellä erityisryhmiä niihin kuuluvien henkilöiden erityisten ominaisuuksien perusteella, vaan esitetään ne tavanomaisesta poikkeavat tarpeet, jotka vaikuttavat ryhmiin kuuluvien asunto-olojensa järjestämiseen. Keskeistä tällöin ovat asumisen tueksi tarvittavat erityisjärjestelyt muun muassa palveluitten osalta. Tällä tavoin pyrittiin avustusten myöntämisen tekemään riittävän joustavaksi.

Avustusta myönnettäessä jaetaan hankkeet edellä mainitulla tavalla kolmelle avustustasolle. Valtaosa alhaisimman tukitason avustuksista on osoitettu opiskelija-asuntohankkeille. Opiskelija-asunnoille myönnettävien avustusten enimmäismäärien korottaminen voidaankin tehdä korottamalla alhaisimman tason enimmäisprosenttia.

Vammaisille henkilöille tarkoitetut asuntohankkeet täyttävät joko keskimmäisen tukitason tai korkeimman tukitason edellytykset. Mielenterveyskuntoutujien hankkeet ovat yleensä tukiasuntohankkeita ja avustusta myönnettäessä sijoittuvat keskimmäiselle tasolle. Kehitysvammaisten ja muiden vammaisryhmien asuntohankkeet ovat tavallisesti palvelutalo- tai palvelusasumishankkeita, ja ovat saaneet korkeimman tukitason mukaisen avustuksen. Vammaisten asunnoille myönnettävien avustusten enimmäismäärien korottaminen voidaankin tehdä korottamalla sekä keskimmäisen että nykyisen korkeimman tukitason enimmäisprosenttia.

Lain 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi kohta 4, jolla luotaisiin uusi avustustaso. Asuminen näin avustettavassa kohteessa edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita ja niitten lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Tämän lisäksi asukkaiksi tulevat ovat olleet pitkään asunnottomina. Asunnottomuuden syynä ovat erilaiset vastoinkäymiset elämässä sekä elämänhallintaongelmat, jotka johtuvat päihde-, mielenterveys- tai vastaavista syistä.

Asunnottomaksi katsotaan henkilöt, jotka asuvat ulkona, asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa tai ensisuojojissa ja muussa tilapäismajoituksessa. Asunnottomiin kuuluvat myös laitoksissa asunnon puutteen vuoksi asuvat, samoin kuin sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puuttumisen vuoksi asuvat. Suuri osuus vangeista vapautuu asunnottomiksi.

Pitkäaikaisasunnottomaksi voidaan katsoa henkilö, jonka asunnottomuus on kestänyt huomattavan pitkään. Kyse voi olla useita kuukausia ja jopa vuosia jatkuneesta asunnottomuudesta. Tarkkoja aikamääritteitä olisi vaikeaa antaa jo siksi, että päihdeongelmaisten osalta väestörekisterissä olevista osoite-tiedoista harvoin käy ilmi asunnottomuuden todellinen kesto. Häätökierteessä olevien kohdalla puolestaan asunnottomuus saattaa ajoittain asunnon saannin myötä keskeytyä, vaikka henkilö muutoin olisi ollut pitkään asunnottomana.

Asuinkohteiden tulee täyttää ajankohdan vaatimusten mukaiset laadulliset edellytykset. Samoin suunnittelussa tulee huomioida kunkin kohderyhmän erityistarpeet. Kohteiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon liikenneyhteydet, etäisyys kaupungin kesku-taan ja asukkaiden tavanomaisiin oleskelu-paikkoihin sekä tarvittaviin ulkopuolisiin sosiaali- ja terveyspalveluihin. Asuinkohteilta edellytetyistä tukipalveluista huolimatta tarkoitus ei ole avustaa laitoksissa, kuten katkaisu- tai korvaushoitopaikoissa, psykiatrisissa kuntoutuskodeissa tai vanhainkodeissa tapahtuvaa hoitoa.

6 §. *Myöntämisen edellytykset.* Pykälän 2 momentissa mainitun viraston nimi on muut-tunut Valtion asuntorahastosta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi. Valtion asuntorahasto jää kuitenkin edelleen rahaston nimeksi. Viraston nimi muutettiin lailla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (71/2007).

7 §. *Avustuksensaaja.* Säännökseen esite-tään teknistä muutosta, jolla viittaus 3 §:n uu-teen kohtaan 4 otetaan 2 momenttiin. Aikai-sempaa korkeampaa enimmäisavustusta voi-

sivat siten saada samat tahot, jotka voivat saada nykyistä toisen tai kolmannen tukiluokan avustusta, eli avustuksensaajina olisivat kunnat, kuntayhtymät ja niiden määräysvallassa olevat osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt. Avustusta voisi saada nykyiseen tapaan myös muu korkotukilainansaaja, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia ja asuntoja. Käytännössä esimerkiksi seurakunnat tai korkotukilaisissa tarkoitettulla tavalla yleishyödylliset yhdistykset voisivat tulla kysymykseen tällaisina avustuksensaajina.

**8 §. Avustuksen suuruus.** Nykyiset enimmäisavustustasot ovat 5, 20 ja 35 prosenttia hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Mainitut avustustasot eivät kuitenkaan kaikissa tapauksissa mahdollista sitä, että erityisryhmille voitaisiin toteuttaa tarkoituksenmukaisia asuntohankkeita siten, että asumiskustannusten taso muodostuisi asukkaiden maksukykyyn nähden kohtuulliseksi.

Matalimpaan enimmäistukitasoon ehdotetaan korotusta nykyisestä 5 prosentista 10 prosenttiin hyväksytyistä investointikustannuksista. Tälle tukitasolle sijoittuvat yleensä opiskelija-asuntohankkeet.

Keskimmäiseen ja nykysäännösten mukaan korkeimpaan enimmäistukitasoon ehdotetaan korotuksia siten, että 20 prosenttia korotettaisiin 25 prosenttiin ja 35 prosenttia 40 prosenttiin hyväksytyistä investointikustannuksista. Keskimmäisen tukitason korotus vaikuttaa mielenterveyskuntoutujien asuntohankkeitten enimmäistukiprosenttiin ja korkeimman tukitason korotus nostaa lähinnä kehitysvammaisten ja muiden vammaisten asuntohankkeitten enimmäistukiprosenttia.

Säännökseen esitetään lisättäväksi uusi kohta, jossa avustuksen enimmäissuuruus olisi enintään 50 prosenttia hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Kyseeseen tulisivat pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntopaikkojen avustaminen. Esitetyn suuruinen avustus on tarpeen, sillä asukkaiden erilaiset elämäntilanteiden ongelmat on otettava huomioon kohteita toteutettaessa ja tästä aiheutuu lisäkustannuksia.

Kohteiden rakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuksen turvallisuuteen. Paloturvallisuuden tulee olla tavanomaista korkeammalla tasolla. Avopalveluhenkilökuntaa varten tulee olla asianmukaiset tilat. Myös tehokkaan ääneneristyksen rakentamisesta aiheutuu lisäkustannuksia. Avustusprosenttia onkin nostettava nykyisestä, jotta pitkäaikaisasunnottomien asuntopaikoita saataisiin rakennettua.

Lisäksi nykyistä suuremman avustuksen tarkoituksena on, että pitkäaikaisasunnottomien asuntopaikoita ylipäänsä rakennetaan, mitä ei nykyisillä avustusprosentteilla juurikaan tapahdu.

Esitetyllä muutoksella parannetaan heikoimmassa asemassa olevien asunnottomien asemaa. Tarkoituksena on saada aikaan kodinomaisia asuntopaikoita, joissa olisi apua ja tukea saatavissa siten, että asukkaiden perustarpeet tulisivat tyydytettyä päihde- ja muista ongelmista huolimatta. Tarkoituksena on, että nykyistä laadukkaammalla asuntopaikkojen järjestämisellä olisi myös kuntouttava vaikutus. Siten asukkaat voisivat tilanteena parantuessa siirtyä itsenäisempään asumiseen.

Avustuksella ei ole tarkoitus avustaa laitoksia, kuten katkaisu- tai korvaushoitopaikkoja, psykiatrisia kuntoutuskoteja tai vanhainkoteja. Vaikka kyse ei olekaan laitoksista, uudet asuntopaikat tarjoaisivat aina asumisen lisäksi asukkaille päihde- ja muita tukipalveluita. Tarkoituksena on, että asumisesta perittävät vuokrat olisivat asukkaiden maksukykyyn nähden kohtuullisia ja määräytyisivät omakustannusperiaatteella. Kohteissa olisi asukkaille omilla wc- ja suihkutiloilla varustetut asuinhuoneet, sekä yhteiset ruokailu- ja palvelutilat.

Jotta investointiavustuksilla rahoitettavat kohteet parantaisivat eniten tuen tarpeessa olevien, erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asunoloja myös niissä tilanteissa, joissa palvelut liittyvät kiinteästi asumiseen, tulee näitten molempien kokonaiskustannuksista muodostua niin kohtuulliset, etteivät ne yhdessä ylitä olemassa olevaa maksukykyä. Rahoitus onkin syytä ohjata vain sellaisille hankkeille, joitten osalta asiasta voidaan riittävällä tavalla varmistua avustuksia myönnettäessä.

Korkotukilain 1 §:n 3 momentin mukaan silloin, kun lainoituksen kohteena on investointiavustuslain mukainen vuokratalo tai vuokra-asunto, korkotukea voidaan maksaa myös sille lainan osalle, joka kohdistuu välittömästi asumista tukeviin tai palvelujen tuottamiseksi tarvittaviin asuinrakennuksen tiloihin. Pääsääntöisesti lainoitettavissa tiloissa tuotettavat palvelut on kohdistettu asukkaille, mutta asukkaiden ohella palveluita voivat käyttää myös muut niitä tarvitsevat.

Lisäksi 2 momenttiin on tehty viraston nimenmuutos 6 §:n perusteluissa mainitusta syystä.

**10—14 §.** Pykäliin on tehty viraston nimenmuutos 6 §:n perusteluissa mainitusta syystä.

## **2 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30 päivänä joulukuuta 2004 annetun lain (1281/2004) 3 §, 6 §:n 2 momentti, 7 §:n 2 momentti, 8 ja 10 §, 11 §:n 2 ja 3 momentti, 12 §, 13 §:n 1 momentti ja 14 §, sellaisena kuin niistä on 7 §:n 2 momentti laissa 719/2006, seuraavasti:

#### 3 §

##### *Erityisryhmät*

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
- 2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita;
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varustat-kaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon; tai
- 4) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 3 kohdassa tarkoitettuja olosuhteita ja lisäksi päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista on aiheutunut pitkään jatkunutta asunnottomuutta.

#### 6 §

##### *Myöntämisen edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

#### 7 §

##### *Avustuksensaaja*

—————  
 Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 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. Avustusta voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

#### 8 §

##### *Avustuksen suuruus*

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista:

- 1) enintään 10 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) enintään 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

3) enintään 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

4) enintään 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Mainittujen enimmäissuuruuksien puitteisissa avustusta myönnettäessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tulee ottaa kohdekohtaisesti huomioon kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

## 10 §

### *Valtionapuviranomainen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemuksiin liitettävistä selvityksistä.

## 11 §

### *Asuntojen käyttäminen*

Jos asukasrakenteen säilymiseksi riittävän monipuolisena on tarpeellista, avustussaaaja voi osoittaa avustuksella rahoitettujen asuntojen sijasta osan asunnoista muusta paikkakunnalla olevasta vuokra-asuntokannastaan siten, että erityisryhmään kuuluvien käytössä on kuitenkin 20 vuoden ajan yhtä monta asuntoa kuin joille avustusta on myönnetty. Asuntojen käytöstä tulee tällöin olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen hyväksymä suunnitelma.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunnontarvetta tai on olemassa muu erityinen syy.

## 12 §

### *Avustuksen palauttaminen ja takaisinperintä*

Valtionavustuksen palauttamiseen sekä valtionavustuksen takaisinperintään sovelletaan, mitä asiasta säädetään valtionavustuslaissa. Jos avustuksensaaja käyttää tai on käyttänyt vuokrataloa tai vuokra-asuntoa vastoin sitä, mitä 11 §:ssä edellytetään, tai jos asuntojen käyttörajoituksen kohteena oleva, avustuksella rahoitettu vuokratalo tai vuokra-asunto taikka vuokratalon tai vuokra-asunnon hallintaa oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksen saajan on ilmoitettava asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

## 13 §

### *Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä mainituissa asioissa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

## 14 §

### *Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä avustuksiin liittyvän asuinkäyttövelvoitteen noudattamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella tai tämän määräämällä virkamiehellä on oikeus saada avustuksensaajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja

muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Avustuksensaajan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 16 päivänä toukokuuta 2008

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

*Asuntonministeri Jan Vapaavuori*

*Liite  
Rinnakkaisteksti*

## Laki

### avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30 päivänä joulukuuta 2004 annetun lain (1281/2004) 3 §, 6 §:n 2 momentti, 7 §:n 2 momentti, 8 ja 10 §, 11 §:n 2 ja 3 momentti, 12 §, 13 §:n 1 momentti ja 14 §, sellaisena kuin niistä on 7 §:n 2 momentti laissa 719/2006, seuraavasti:

#### *Voimassa oleva laki*

3 §

#### *Erityisryhmät*

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
- 2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita; *tai*
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon.

6 §

#### *Myöntämisen edellytykset*

---

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtion asuntorahasto hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

#### *Ehdotus*

3 §

#### *Erityisryhmät*

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
- 2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita;
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon; *tai*
- 4) *asunto-olojen järjestäminen edellyttää 3 kohdassa tarkoitettuja olosuhteita ja lisäksi päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista on aiheutunut pitkään jatkunutta asunnottomuutta.*

6 §

#### *Myöntämisen edellytykset*

---

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että *Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus* hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

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

8 §

*Avustuksen suuruus*

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista:

- 1) enintään 5 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) enintään 20 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen; ja
- 3) enintään 35 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Mainittujen enimmäissuuruuksien puitteissa avustusta myönnettäessä Valtion asuntorahaston tulee ottaa kohdekohtaisesti huomioon kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

7 §

*Avustuksensaaja*

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 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. Avustusta voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

8 §

*Avustuksen suuruus*

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista:

- 1) enintään 10 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) enintään 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) enintään 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 4) enintään 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Mainittujen enimmäissuuruuksien puitteissa avustusta myönnettäessä *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* tulee ottaa kohdekohtaisesti huomioon kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.



## 10 §

*Valtionapuviranomainen*

Valtion asuntorahasto toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

Valtion asuntorahasto antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemuksiin liitettävistä selvityksistä.

## 11 §

*Asuntojen käyttäminen*

Jos asukasrakenteen säilymiseksi riittävän monipuolisena on tarpeellista, avustuksensaaja voi osoittaa avustuksella rahoitettujen asuntojen sijasta osan asunnoista muusta paikkakunnalla olevasta vuokra-asuntokannastaan siten, että erityisryhmään kuuluvien käytössä on kuitenkin 20 vuoden ajan yhtä monta asuntoa kuin joille avustusta on myönnetty. Asuntojen käytöstä tulee tällöin olla Valtion asuntorahaston hyväksymä suunnitelma.

Valtion asuntorahasto voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunnontarvetta tai on olemassa muu erityinen syy.

## 12 §

*Avustuksen palauttaminen ja takaisinperintä*

Valtionavustuksen palauttamiseen sekä valtionavustuksen takaisinperintään sovelletaan, mitä asiasta säädetään valtionavustuslaissa. Jos avustuksensaaja käyttää tai on käyttänyt vuokrataloa tai vuokra-asuntoa vastoin sitä, mitä 11 §:ssä edellytetään, tai jos asuntojen käyttörajoituksen kohteena oleva, avustuksella rahoitettu vuokratalo tai vuokra-asunto

## 10 §

*Valtionapuviranomainen*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemuksiin liitettävistä selvityksistä.

## 11 §

*Asuntojen käyttäminen*

Jos asukasrakenteen säilymiseksi riittävän monipuolisena on tarpeellista, avustuksensaaja voi osoittaa avustuksella rahoitettujen asuntojen sijasta osan asunnoista muusta paikkakunnalla olevasta vuokra-asuntokannastaan siten, että erityisryhmään kuuluvien käytössä on kuitenkin 20 vuoden ajan yhtä monta asuntoa kuin joille avustusta on myönnetty. Asuntojen käytöstä tulee tällöin olla *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* hyväksymä suunnitelma.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunnontarvetta tai on olemassa muu erityinen syy.

## 12 §

*Avustuksen palauttaminen ja takaisinperintä*

Valtionavustuksen palauttamiseen sekä valtionavustuksen takaisinperintään sovelletaan, mitä asiasta säädetään valtionavustuslaissa. Jos avustuksensaaja käyttää tai on käyttänyt vuokrataloa tai vuokra-asuntoa vastoin sitä, mitä 11 §:ssä edellytetään, tai jos asuntojen käyttörajoituksen kohteena oleva, avustuksella rahoitettu vuokratalo tai vuokra-asunto

taikka vuokratalon tai vuokra-asunnon hallintaa oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksen saajan on ilmoitettava asiasta Valtion asuntorahastolle etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

taikka vuokratalon tai vuokra-asunnon hallintaa oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksen saajan on ilmoitettava asiasta *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen* etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

## 13 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön Valtion asuntorahaston tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä mainituissa asioissa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtion asuntorahastolle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

## 13 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen* tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä mainituissa asioissa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen*. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

## 14 §

*Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus*

Valtion asuntorahasto ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä avustuksiin liittyvän asuinkäyttövelvoitteen noudattamista.

Valtion asuntorahastolla tai tämän määräämällä virkamiehellä on oikeus saada avustuksensaajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Avustuksensaajan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

## 14 §

*Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä avustuksiin liittyvän asuinkäyttövelvoitteen noudattamista.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella* tai tämän määräämällä virkamiehellä on oikeus saada avustuksensaajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Avustuksensaajan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta  
20 .  
Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä  
lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpi-  
teisiin.*

---