

Hallituksen esitys Eduskunnalle eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia sekä yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia.

Tarkoituksena on siirtää aravavuokra- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinnan, vuokranmäärityksen ja yhteishallinnon yleinen ohjaus ympäristöministeriöstä Valtion asuntorahaston tehtäväksi. Lisäksi aravalainan irtisanominen ja korkotuen lak-

kauttaminen asunnon käyttöön tai vuokranmääritykseen liittyvissä asioissa siirrettäisiin Valtiokonttorilta Valtion asuntorahaston tehtäväksi.

Lisäksi ehdotetaan, että aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata myös saman omistajan uuden vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrien kanssa.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Johdanto

Ympäristöministeriössä on hoidettu aravavuokra- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen sekä yhteishallintoon liittyvää yleistä ohjausta. Mainitut tehtävät siirrettiin joulukuun 1 päivänä 1993 ympäristöministeriöön asuntohallituksen lakkauttamisen yhteydessä lailla asuntohallituksesta annetun lain kumoamisesta (352/1993).

Mainitun lain 2 §:n mukaan ympäristöministeriölle siirtyivät valtion lainoitustoiminnan ja muun asumisen tukitoiminnan, asukasvalinnan, vuokratalojen yhteishallinnon ja kuntien asunto-ohjelman yleistä ohjausta koskevat tehtävät, jotka aikaisemmin kuuluivat asuntohallitukselle. Lain perustelujen

mukaan ympäristöministeriö voisi sitovan norminannon puitteissa jatkossa vahvistaa muun muassa aravavuokran ja käyttövastikkeen yleiset periaatteet.

Asuntohallinnon uudistuksessa Valtion asuntorahaston tehtäväksi tuli valtion asuntolainojen myöntäminen ja asuntotuotannon hinta- ja laatutason valvominen. Asuntorahastolla ei näin ollen ole yleistä ohjaussuhdetta kuntiin. Se antaa neuvontaa tarpeen mukaan lainoitusmenettelystä ja -käytännöistä.

Valtiokonttorin tehtäväksi tuli valtion asuntolainojen ja korkohyvitysten maksatukseen ja muuhun lainojen hoitoon, vuokratalojen ja -asuntojen luovutukseen sekä niiden taloudenhoitoon samoin kuin käyttö- ja luovutusrajoituksia koskeviin ilmoituksiin liittyvät tehtävät.

Vuoden 1994 alusta uudistettiin myös ara-

valainsäädäntöä, jolla muun muassa arava-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevaa valvontaa kevennettiin. Samalla ohjausta väljennettiin ja ohjeiden määrää vähennettiin.

1.2. Asukasvalinnan yleinen ohjaus

Ympäristöministeriö voi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 4 §:n 4 momentin sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 §:n 3 momentin mukaan antaa tarkempia määräyksiä ja säännöksiä vuokra-asuntojen hakumenettelystä. Mainittujen säännösten perusteella ympäristöministeriö on antanut asukasvalintaan liittyvää yleistä ohjausta kunnille, lainansaajille, vuokralaisille sekä asunnon hakijoille. Ohjaus on koskenut myös ennen vuotta 2002 rahoitettuja ja rakennettuja kirkotukivuokra-asuntoja, jotka ovat 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia. Vanhoihin kirkotukivuokra-asuntoihin sovelletaan edelleen kumotun vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) säännöksiä.

Yleisestä ohjauksesta huomattava osa on muodostunut yksittäisten asunnonhakijoiden tekemien asukasvalintaa koskevien kanteluiden tutkimisesta ja vastaamisesta. Asukasvalintaa koskevia kanteluita on käsitelty ministeriössä viime vuosina noin 50 vuodessa. Kanteluissa on lähes aina kyse siitä, että kantelijalle ei ole voitu osoittaa hänen hakeensa asuntoa. Useimmiten syynä tähän on ollut, että hakijoiden joukossa on ollut kantelijaa kiireellisemmässä asunnon tarpeessa olevia hakijoita ja vapautuvia asuntoja hakijoiden määrään nähden on ollut liian vähän.

1.3. Vuokranmäärityksen yleinen ohjaus

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 7 §:n 3 momentin sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 3 momentin perusteella ympäristöministeriö voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita vuokranmäärityksestä ja vuokrien tasauksesta. Ministeriö on antanut vuokriin liittyvää yleistä ohjausta kunnille, lainansaajille ja

vuokralaisille. Ohjaus ei ole koskenut ennen vuotta 2002 rahoitettuja ja rakennettuja kirkotukivuokra-asuntoja, koska niiden vuokranmäärityksessä lainsäädäntö ei edellytä noudatettavaksi omakustannuseriaatetta.

Yleisestä ohjauksesta suuri osa on muodostunut yksittäisten vuokralaisten vuokran määrää ja määritystä koskevien kanteluiden ja kyselyiden tutkimisesta ja vastaamisesta. Vuokria koskevia kanteluita on ministeriössä käsitelty vuosittain noin 30. Kanteluissa on usein kyse siitä, että kantelijan käsityksen mukaan vuokra ei vastaa omakustannuseriaatetta tai vuokraa on korotettu, vaikkei kustannukset kantelijan tietojen mukaan ole nousseet.

1.4. Yhteishallinnon yleinen ohjaus

Ympäristöministeriö antaa yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) 20 §:n perusteella yleisiä ohjeita mainitussa laissa tarkoitettun yhteistoiminnan järjestämisestä, siinä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Ministeriö antaa yhteishallintoon eli asukasdemokratiaan liittyvää ohjausta arava- ja kirkotukivuokratalojen omistajille ja vuokralaisille. Ohjaus käsittää myös omistajien tai vuokralaisten tiedusteluihin ja kyselyihin vastaamista.

1.5. Korkotuen lakkauttaminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 37 §:n 1 momentin sekä aiemman vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n 1 momentin perusteella Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen, jos korkotukilainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin säännöksiä. Kunta valvoo, että kirkotukivuokra-asunnon omistajan valitsevat asukkaat täyttävät valtioneuvoston vahvistamat valintaperusteet. Kunta ilmoittaa Valtiokonttorille virheellisistä valinnoista, minkä jälkeen Valtiokonttori päättää, lakkautetaanko korkotuen suoritus.

Korkotuen lakkauttaminen ja maksetun korkotuen takaisin periminen eräissä väärinkäytötapauksissa, joihin myös kirkotukivuokra-asunnon käytön valvonta liittyy, siirrettiin asuntohallitukselta Valtiokonttorin

hoidettavaksi vuoden 1994 alusta asuntohallituksen lakkauttamisen yhteydessä.

1.6. Valtion asuntolainan irtisanominen

Valtion asuntolainan irtisanomisesta arava-vuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 19 §:n 1 momentin perusteella päättää nykyisin Valtiokonttori. Lainan irtisanominen siirtyi asuntohallitukselta Valtiokonttorin tehtäväksi vuoden 1994 alusta asuntohallinnon uudelleen järjestelyn yhteydessä.

1.7. Vuokrien tasaus

Nykyisin saman omistajan omistamien aravavuokralojen ja aravavuokra-asuntojen vuokria voidaan tasata. Myös vuoden 2002 alusta voimaan tulleen uuden vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen uusien korkotukivuokra-asuntojen vuokria voidaan tasata. Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettu laki ei mahdollista aravavuokrien ja korkotukivuokrien tasaamista keskenään. Kun uusien korkotukivuokra-asuntojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella samalla tavoin kuin aravavuokra-asuntojenkin vuokra, tätä rajoitusta ei enää ole syytä säilyttää.

Vuokrien tasauksella pyritään saattamaan kunkin vuokra-asunnon vuokra vastaamaan asunnon käyttöarvoa ja saavuttamaan tasainen vuokrien kehitys.

1.8. Nykytilan arviointi

Aravavuokra- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja yhteishallintoon liittyvä yleinen ohjaus on varsin yksityiskohtaista. Ympäristöministeriö ohjaa ja neuvoo sekä kuntia että vuokralojen omistajia yksittäisten talojen vuokranmääritykseen ja asukkaiden valintaan liittyvissä asioissa. Asunnon hakijoiden ja vuokralaisten kanteluiden ja kyselyjen käsittely on myös yksittäisten tapausten selvittelyä. Ne eivät siten ole luonteeltaan ministeriötasolle

kuuluvia tehtäviä.

Siirrettäessä vuonna 1993 tehtäviä ympäristöministeriölle painotettiin yhä enemmän informaatio-ohjausta ja vähennettiin yleisen ohjauksen ja ohjeiden määrää. Viime vuosina on julkaistu useita työryhmien muistioita ja selvityksiä asukasvalinnasta sekä kuntien suorittamasta asukasvalintojen ja vuokrien valvonnasta. Niistä on saatu tietoa siitä, että sekä asukasvalinnoissa että niiden ja vuokrien valvonnassa on esiintynyt puutteita. Myös eri omistajien kesken ovat asukasvalintaan liittyvät käytännöt vaihdelleet. Selvitysten mukaan nykyinen ohjaus ei ole ollut riittävä.

Myös Valtiontalouden tarkastusvirasto on kiinnittänyt huomiota etenkin korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintoihin ja niiden valvontaan. Tarkastusviraston raportin Asukasvalinnat ja niiden valvonta (Tarkastuskertomus 4/2000) mukaan vuokralojen omistajat eivät ole muun muassa riittävästi selvittäneet hakijoiden asunnontarvetta. Myös kuntien valvonta silloin, kun se on hoidettu ns. jälkivalvontana, ei ole ollut kaikilta osin tyydyttävää.

Valtion asuntorahasto valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa ja sitä, että ne täyttävät yleishyödyllisyyden edellytykset. Edellytyksinä on muun muassa, että yhteisö vuokraa asuntoja sosiaalisin perustein tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin sekä että yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi.

Arava- ja korkotukilakien yleishyödyllisyyden valvontaa koskevien säännösten perusteella asuntorahasto valvoo jo nykyään edellä mainituin osin yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa vuokra-asuntojen asukkaiden valintaan liittyvissä asioissa. Sen sijaan yksittäisten vuokralojen vuokranmäärityksen ohjaus ei kuulu yleishyödyllisyyslainsäädännön piiriin.

Yleishyödyllisyyslainsäädäntöä ollaan hallitusohjelman mukaisesti muuttamassa siten, että se tulisi koskemaan myös kuntien ja muiden julkisoikeudellisten yhteisöjen sekä myös vakuutuslaitosten omistamia yhteisöjä. Sen jälkeen asuntorahasto valvoisi lähes kaikkien vuokra-asuntojen omistajien toimintaa.

Ehdotetut siirrettävät tehtävät ovat vastaavanlaisia kuin ne, joista on kyse parhaillaan valmisteilla olevassa valtion keskushallinnon uudistamishankkeessa. Hankkeen yhtenä tavoitteena on siirtää ministeriöistä keskushallintoon operatiivisia ja käytännön toimeenpanoon liittyviä ohjaustehtäviä.

2. Ehdotetut muutokset

Esityksen tavoitteena on ohjauksen tehostamiseksi yleisten asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja yhteishallintoon liittyvien ohjaustehtävien keskittäminen yhdelle ympäristöministeriön alaiselle viranomaiselle. Tarkoituksena on myös muutoin tehostaa ohjausta.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin liittyvä asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja yhteishallinnon yleinen ohjaus ehdotetaan siirrettäväksi ympäristöministeriöstä Valtion asuntorahastolle.

Tässä yhteydessä korkotukivuokra-asuntojen käytön valvonta ja siihen liittyvä mahdollinen korkotuen lakkauttaminen ehdotetaan siirrettäväksi Valtiokonttorilta Valtion asuntorahastolle. Tähän liittyen asuntorahastolle ehdotetaan siirrettäväksi myös korkotuen lakkauttaminen, jos korkotukivuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä olisi toimitu vastoin säännöksiä. Muut korkotukilainojen valvontatehtävät jäisivät edelleen Valtiokonttorille.

Myös aravalainan irtisanominen tapauksissa, joissa asuntoa olisi käytetty tai vuokranmääritys olisi tapahtunut vastoin säännöksiä, ehdotetaan siirrettäväksi Valtiokonttorilta asuntorahastolle. Valtiokonttorilla säilyisivät muut aravalainojen hoitoon liittyvät valvontatehtävät.

Korkotuen lakkauttamisen ja aravalainan irtisanomisen siirtäminen asuntorahastolle perustuu siihen, että sama valvontaa ja ohjausta suorittava viranomainen päättäisi myös seuraamuksista väärinkäytöstapauksissa.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan, että arava-vuokrat ja vuoden 2002 alusta voimaan tulleen uuden korkotukilain nojalla lainoitettujen korkotukivuokratulojen vuokrat voitaisiin tasata keskenään, jos talot olisivat saman omistajan omistuksessa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä ei ole suoranaisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Esityksellä pyritään kehittämään yleistä ohjausta asukasvalinnassa, vuokranmäärityksessä ja yhteishallinnossa. Tämä osaltaan tehostaa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen käyttöä ja vuokranmäärittysperusteiden noudattamista.

Vuokrien tasauksella on myönteisiä vaikutuksia vuokratalojen taloudelliseen tilanteeseen. Vuokrien tasauksen tehostuminen vähentäisi asumistuki- ja toimeentulotukimenoja.

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Mahdollisuus tasata arava- ja korkotukivuokria keskenään edistäisi omistajan mahdollisuuksia määrittää vuokrat entistä paremmin vastaamaan asuntojen käyttöarvoja. Tämä lisäisi asukkaiden keskinäistä tasavertaisuutta pienentämällä vuokrien perusteetomia eroja.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Ehdotetut muutokset lainsäädäntöön aiheuttaisivat Valtion asuntorahastolle uusia tehtäviä. Tarkoituksena on myös tehostaa yleistä ohjausta. Tämä merkitsisi työmäärän lisääntymistä 1—2 henkilötyövuodella. Uudet tehtävät on tarkoitus ensisijaisesti hoitaa Valtion asuntorahaston sisäisin järjestelyin.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asian valmistelussa on kuultu valtiovarainministeriötä, Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria ja Suomen Kuntaliittoa.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on 17 päivänä syyskuuta

2002 annettu esitys aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (HE 154/2002 vp.) Esityksessä ehdotetaan lain nimike muutettavaksi aravarajoituslaiksi. Jos kyseinen esitys hyväksytään, on nimikkeen muutos otettava huomioon tähän esitykseen sisältyvässä kyseisen lain muutos-ehdotuksessa.

Lisäksi eduskunnalle on samaan aikaan tämän esityksen kanssa annettu esitys valtion

tukeman asuntotuotannon toimintaperiaatteiden ulottamisesta kuntien ja eräiden muiden yhteisöjen omistamiin asuntoyhteisöihin. Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 37 §:n 3 momentti muutettavaksi. Tässä esityksessä ehdotetaan 37 §:ään lisättäväksi uusi 2 momentti ja nykyiset 2 ja 3 momentti siirrettäväksi 3 ja 4 momentiksi, joten tätä esitystä käsiteltäessä tulisi kyseinen esitys ottaa huomioon.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta

4 §. *Asuinkäyttö.* Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että aravavuokratalojen asukkaiden valinnan yleinen ohjaus siirrettäisiin Valtion asuntorahaston tehtäväksi. Asuntorahasto antaisi yleistä ohjausta kunnille ja vuokratalojen omistajille. Kunta valvoo edelleen valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista yksittäistapauksissa kuten nykyisinkin.

Ohjausta annettaisiin muun muassa siinä, että aravavuokratalojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti valtioneuvoston vahvistamia asukasvalintaperusteita. Myös kunnille annettaisiin ohjausta kunnan suorittamassa asukasvalintojen valvonnassa. Ohjaus olisi siten laajempaa kuin vain asunnon hakumennettelyyn liittyvä ohjaaminen.

Asuntorahaston yleinen ohjaus koskisi myös asunnon hakijoita siltä osin, kuin on kyse yksittäisten aravavuokra-asunnon hakijoiden asunnon hakemista koskevista ongelmista tekemien kanteluiden käsitteleminen ja niihin vastaaminen.

Pykälän 4 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asuntorahasto voisi yleisen ohjauksensa tueksi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja valintojen valvonnasta. Momentin mukaan ympäristöministeriöllä säilyisi edelleen sitovien säännösten antamisen oikeus. Säännöksiä voisi olla tarpeen antaa esi-

merkiksi siitä, miten asuntoja olisi ilmoitettava haettaviksi ja asukasvalinnan valvonnan järjestämisestä.

Lisäksi pykälän 3 momentin kirjoitustapaa ehdotetaan tarkistettavaksi asukkaiden valintaperusteiden vahvistamisen osalta. Kirjoitustapa ehdotetaan muutettavaksi yhdenmukaiseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n 2 momentin kanssa. Ehdotetaan, että valtioneuvosto voisi vahvistaa asukkaiden valintaa koskien perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa asukkaiden valintaperusteista.

7 §. *Vuokra.* Nykysäännöksen mukaan aravavuokra- ja korkotukivuokratalojen vuokrien tasaaminen keskenään ei ole mahdollista. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 3 momentin mukaan vuokrien taseus on mahdollista saman omistajan omistuksessa olevissa taloissa siten, että korkotukivuokria ja aravavuokria voidaan tasata myös keskenään. Uudistuksen toteutumiseksi myös tämän pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi vastaavasti, jotta aravavuokrat voitaisiin tasata korkotukivuokrien kanssa. Taseusmahdollisuus annettaisiin kuitenkin vain uuden vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla myönnettyä korkotukilainaa saaneille kohteille, koska vanhempien korkotukivuokratalojen vuokrien määräyksessä lainsäädäntö ei edellytä noudatettavaksi omakustannusperiaatetta.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutetta-

vaksi siten, että Valtion asuntorahaston tehtäväksi siirrettäisiin aravavuokra-asuntojen vuokranmääritykseen liittyvän yleisen ohjauksen suorittaminen. Ehdotetaan, että asuntorahasto antaisi yleistä ohjausta kunnille ja lainansaajille. Kunta valvoo edelleen talokohtaisten vuokrien enimmäismäärää koskevien periaatteiden noudattamista kuten nykyisinkin.

Tarkoituksena olisi, että asuntorahasto voisi ohjata vuokranmääritystä laajemmin kuin menettelytapojen osalta. Ohjausta voitaisiin antaa vuokranmäärityksessä, vuokrien tasauksessa ja kunnan suorittamassa vuokrien valvonnassa.

Yleinen ohjaus koskisi lisäksi vuokralaisia. Ohjausta olisi myös vuokralaisten vuokriaan ja talon hoitoa koskevien kirjeiden ja kanteleiden käsitteleminen ja niihin vastaaminen.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavan koron suuruudesta päätettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Nykysäännöksen mukaan siitä päättää ympäristöministeriö omalla päätöksellään. Muutos vastaisi sisällöltään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 4 momenttia.

Ympäristöministeriöllä säilyisi muilta osin sitovien säännösten antamisen oikeus. Säännöksiä voisi olla tarpeen antaa esimerkiksi siitä, mitä vuokraeriä voitaisiin tasata ja mitä eriä ei. Valvonnan järjestämisestä saattaisi myös olla tarpeen antaa määräyksiä. Pykälän 4 momenttia tarkennettaisiin siltä osin, mistä ministeriö voisi antaa määräyksiä.

Kun vuokranmäärityksen yleisohjaus siirtyisi Valtion asuntorahastolle, ehdotetaan 4 momenttia muutettavaksi siten, että asuntorahasto voisi antaa ohjeita yleisen ohjauksen tueksi vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta sekä valvonnasta.

Pykälän 5 momentissa viitattaisiin asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettuun lakiin (481/1995) kumotun huoneenvuokralain sijasta.

19 §. *Irtisanominen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että Valtion asuntorahasto voisi irtisanoa aravalainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos aravavuokra-asuntoa olisi käytetty tai vuokramääritys olisi tapahtunut vastoin

säännöksiä, eikä laiminlyönti olisi vähäinen. Olisi perusteltua, että asuntorahasto voisi tällaisissa tapauksissa määrätä myös seuraamuksista. Lainan irtisanominen ehdotetaan näiltä osin siirrettäväksi Valtiokonttorilta Valtion asuntorahastolle. Irtisanominen muutoin säilyisi edelleen Valtiokonttorin tehtävänä.

Voimaantulosäännös. Aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavaan korkoon sovellettaisiin ympäristöministeriön syyskuun 2 päivänä 1994 asiasta antamaa päätöstä, kunnes valtioneuvoston tämän lain 7 §:n 4 momentin nojalla antama asetus tulisi voimaan.

1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

11 §. *Asuinkäyttö.* ja 13 §. *Vuokra.* Säännöksiin ehdotetaan tehtäväksi samat asukkaiden valinnan ja vuokranmäärityksen yleistä ohjausta koskevat muutokset kuin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain vastaaviin säännöksiin.

Lisäksi 11 §:n 2 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokra-asuntoa voitaisiin käyttää asuntona myös ilman huoneenvuokrasopimusta, jos kyse olisi erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevasta henkilöstä. Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa esimerkiksi dementiakotien ja vastaavien lainnoittaminen. Vastaava säännös on myös aravalainsäädännössä.

37 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Nykysäännöksen mukaan Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen, jos korkotukilainan saaja on käyttänyt asuntoa vastoin lain 11 §:n säännöksiä. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että Valtion asuntorahasto voisi lakkauttaa korkotuen suorittamisen, jos korkotukivuokra-asuntoa olisi käytetty tai vuokramääritys olisi tapahtunut vastoin säännöksiä. Koska asukasvalinnan ja vuokranmäärityksen yleinen ohjaus ehdotetaan siirrettäväksi Valtion asuntorahastolle, olisi tarkoituksenmukaista, että asuntorahasto voisi päättää myös seuraamuksista, jos se on mainituissa ohjaustehtävissään havainnut väärinkäytöksiä. Korkotuen lakkauttaminen

muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa säilyisi edelleen Valtiokonttorin tehtävänä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti muutoksen johdosta.

Voimaantulosännös. Tämän lain 11 §:ssä tarkoitettua asukkaiden valinnan ja valvonnan yleistä ohjausta ja 37 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkotuen lakkauttamista silloin, kun asuntoa olisi käytetty vastoin säännöksiä, sovellettaisiin myös vanhoihin 20 vuoden käyttörajoitusten alaisiin korkotukivuokra-asuntoihin, jotka on lainoitettu vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaan.

Valtiokonttorissa vireillä olevat asunnon käyttöä koskevat asiat siirtyisivät lain voimaantullessa Valtion asuntorahaston käsiteltäviksi.

1.3. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa

20 §. *Ohjeidenantovaltuus.* Pykälän otsikko

ehdotetaan muutettavaksi muotoon Yleinen ohjaus.

Yhteishallintoa koskeva yleinen ohjaus ehdotetaan siirrettäväksi Valtion asuntorahaston tehtäväksi. Asuntorahasto antaisi yleistä ohjausta vuokratalojen omistajille ja vuokralaisille. Ohjaus olisi lähinnä neuvontaa ja tiedusteluihin vastaamista. Asuntorahasto voisi antaa myös ohjeita yleisen ohjauksensa tueksi. Ympäristöministeriöllä säilyisi edelleen sitovien säännösten antovaltuus.

2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 4 §:n 3 ja 4 momentti, 7 § ja 19 §:n 1 momentti seuraavasti:

4 §

Asuinkäyttö

Asukkaiden valinnan perusteena aravavuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoitukseenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtio-

neuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtio-neuvoston 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.

7 §

Vuokra

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

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) peruserävarauksista, joilla kiinteistö ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

Saman omistajan omistamien aravavuokratulojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä sekä 1 ja 2 momen-

tissa tarkoitetuissa asioissa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1—3 momentissa tarkoitettusta vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 7 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi kuitenkin Valtion asuntorahasto irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2000.

Ympäristöministeriön päätöstä aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta sovelletaan tämän lain 7 §:n 4 momentin mukaiseen korkoon, kunnes kyseisen säännöksen nojalla annettu valtioneuvoston asetus tulee voimaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 11 ja 13 § ja 37 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 13 § osaksi laissa 233/2002, sekä

lisätään 37 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi seuraavasti:

11 §

Asuinkäyttö

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiinseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevista henkilöistä.

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. 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 korkotukilainansaajien 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 saada valvontaa varten tarvittavat tiedot korkotukilainansaajalta.

13 §

Vuokra

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

1) uudisrakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvista pääomamenoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta, hoidosta ja korjaamisesta;

3) varautumisesta perusparantamiseen tai 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuille omille varoille maksettavasta korosta; sekä

5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002)

tarkoitettuna osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Saman omistajan omistamien tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja korkotukilainansaajien yleinen ohjaus tässä sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1—4 momentissa tarkoitettua vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakieksaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja

tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi Valtiokonttori lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitettuna käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laininlyönti ole vähäinen, voi Valtion asuntorahasto lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Asuntorahasto voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Tämän lain 11 §:n ja 37 §:n 2 momentin säännöksiä siltä osin kuin ne koskevat asunnon käyttöä sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun vuokra-asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

Valtiokonttorissa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevat 37 §:n mukaiset asunnon käyttöä koskevat asiat siirretään Valtion asuntorahaston käsiteltäviksi.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/1990) 20 § seuraavasti:

20 §

Yleinen ohjaus

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle

kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 2002 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

1.

Laki**aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 4 §:n 3 ja 4 momentti, 7 § ja 19 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

Asuinkäyttö

Asukkaiden valinnan perusteena aravavuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoitukseenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista.

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa tarkempia määräyksiä hakumenettelystä. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-

Asukkaiden valinnan perusteena aravavuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoitukseenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista. *Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa tarkoitetuissa asioissa.*

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

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-

asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) perusparannuksista, joilla kiinteistö ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Ympäristöministeriö voi antaa tarkempia määräyksiä 1 ja 2 momentin soveltamisesta. Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä huoneenvuokralaissa säädetään.

asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) perusparannuksista, joilla kiinteistö ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä sekä 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1—3 momentissa tarkoitettua vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. *Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 7 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi kuitenkin Valtion asuntorahasto irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 200 .

*Ympäristöministeriön päätöstä arava-
vuokra-asunnon omalle pääomalle makset-
tavasta korosta sovelletaan tämän lain 7
§:n 4 momentin mukaiseen korkoon, kunnes
kyseisen säännöksen nojalla annettu valtio-
neuvoston asetus tulee voimaan.*

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

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesä-
kuuta 2001 annetun lain (604/2001) 11 ja 13 § ja 37 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on
13 § osaksi laissa 233/2002, sekä
lisätään 37 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momen-
tiksi seuraavasti:

Voimassa oleva laki

11 §

Asuinkäyttö

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakumenettelystä. Kunnalla on oikeus saada valvontaa varten tarvittavat tiedot korkotukilainansaajalta.

13 §

Vuokra

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

- 1) uudisrakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvista pääomamenoista;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta, hoidosta ja korjaamisesta;
- 3) varautumisesta perusparantamiseen tai

Ehdotus

11 §

Asuinkäyttö

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokruksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevista henkilöistä.

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. 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 korkotukilainansaajien 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 saada valvontaa varten tarvittavat tiedot korkotukilainansaajalta.

13 §

Vuokra

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

- 1) uudisrakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvista pääomamenoista;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta, hoidosta ja korjaamisesta;
- 3) varautumisesta perusparantamiseen tai

2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuille omille varoille maksettavasta korosta; sekä

5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi ellei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Samana omistajan omistamien tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriö voi antaa tarkempia ohjeita vuokrien tasaamisesta sekä 1 momentin soveltamisesta. Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuille omille varoille maksettavasta korosta; sekä

5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, *jollei* korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Samana omistajan omistamien tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. *Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja korkotukilainansaajien yleinen ohjaus tässä sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön *asetuksella* voidaan antaa tarkempia *säännöksiä 1—4 momentissa tarkoitettusta vuokranmäärityksestä*, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. *Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.*

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 11 §:n tai asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi Valtiokonttori lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi Valtion asuntorahasto lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Asuntorahasto voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 200.*

Tämän lain 11 §:n ja 37 §:n 2 momentin säännöksiä siltä osin kuin ne koskevat asunnon käyttöä sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun vuokra-asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

Valtiokonttorissa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevat 37 §:n mukaiset asunnon käyttöä koskevat asiat siirretään Valtion asuntorahaston käsiteltäviksi.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/1990) 20 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

20 §

Ohjeidenantovaltuus

Asuntohallitus voi antaa yleisiä ohjeita tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta.

Ehdotus

20 §

Yleinen ohjaus

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 200.*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
