

LUONNOS

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksista ja siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksista, muutettaviksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, aravalakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettua lakia, asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annettua lakia, rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annettua lakia, asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annettua lakia, yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annettua lakia, asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annettua lakia, asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettua lakia, tulotietojärjestelmästä annettua lakia sekä kumottaviksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annettu laki ja omistusasuntolainojen korkotuesta annettu laki.

Esityksen mukaan keskus sijoitettaisiin hallinnollisesti ympäristöministeriön yhteyteen. Laissa säädettäisiin keskuksen tehtävistä sekä johtamisesta ja ratkaisuvallasta.

Keskus ottaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakisäätteiset tehtävät vastattavakseen vuoden 2025 alusta alkaen. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksista annetun lain kumoamisesta annettiin eduskunnalle 23.9.2024. Tässä esityksessä lainsäädännössä olevat viittaukset muutettaisiin viittaamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sijaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2025.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	6
2.1.1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävät.....	6
2.1.1.1 Yleistä	6
2.1.1.2 Tuen myöntäminen asuntorakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaan	7
2.1.1.3 Ohjaus ja valvonta.....	9
2.1.1.4 Vuokrien, käyttövastikkeiden ja tuoton tuloutuksen valvonta	10
2.1.1.5 Ara verkkoasiointipalvelut ja järjestysnumerorekisteri.....	10
2.1.1.6 Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta	10
2.1.1.7 Asukasvalinnat ja asukasdemokratia.....	11
2.1.1.8 Asuntokantaa koskevien hakemusten käsittely	11
2.1.1.9 Energiatodistusten valvonta ja energiatodistusrekisterin ylläpitäminen	12
2.1.1.10 Korjausavustukset	12
2.1.1.11 Kehittäminen ja asunnottomuustyö.....	13
2.1.1.12 Tietopalvelut	13
2.2 Ympäristöministeriön organisaatio ja tehtävät.....	14
3 Tavoitteet.....	15
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	15
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	15
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	15
4.2.1 Viranomaisvaikutukset.....	15
4.2.2 Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	16
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	17
6 Lausuntopalaute.....	17
6.1 HE 136/2024 vp lausuntokierros.....	17
6.2 Lausuntokierros 17.10-31.10.2024	17
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	18
7.1 Laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksista.....	18
7.2 Lakiehdotukset 2.–16.	20
7.3 Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta.....	21
7.4 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta.....	21
8 Lakia alemman asteinen sääntely	22
9 Voimaantulo	22
10 Toimeenpano ja seuranta	22
11 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	22
12 Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys	22
12.1 Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukainen julkisen vallan tehtävä edistää jokaisen oikeutta asuntoon	22
12.2 Hallinnon järjestäminen ja oikeusturva.....	22
LAKIEHDOTUKSET	24

Laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksista	24
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	25
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	33
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	38
Laki aravalain muuttamisesta.....	43
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	45
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta.....	51
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta	53
Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta.....	56
Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta	58
Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta	60
Laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta.....	62
Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta.....	64
Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain 8 §:n muuttamisesta.....	65
Laki asunto-osakeyhtiöitalainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	65
Laki tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta	67
Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta.....	67
Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta.....	68
LIITE	69
RINNAKKAISTEKSTIT	69
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	69
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	82
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	91
Laki aravalain muuttamisesta.....	99
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	103
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta.....	113
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta	116
Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta.....	121
Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta	125
Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta	128
Laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta...	131

Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta.....	133
Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain 8 §:n muuttamisesta.....	134
Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	135
Laki tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta	137

LUONNOS

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa on useita kirjauksia valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisestä ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (Ara). Hallitusohjelman mukaan selvitetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen roolia, asemaa ja tehtäviä. Selvityksessä huomioidaan myös rakentamiseen jatkossa kohdentuvat EU:n rahoitusmuodot. Hallitusohjelman mukaan käynnistetään selvitys yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon suunnattujen epäsuorien tukien tunnistamiseksi ja tukisummien selvittämiseksi ja selvitetään yhteiskunnan tukeman asumisen kehittämistarpeista ja toteutetaan tarvittavat lakimuutokset. Lisäksi hallitusohjelman mukaan selvitetään Valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja selvitetään asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot vastata nykyisistä ja tulevista takaus- ja tukisitoutumista.

1.2 Valmistelu

Ympäristöministeriö asetti ajalle 1.9.2023–1.3.2024 selvitysryhmän selvittämään valtion tukeman asuntotuotannon kehittämismahdollisuuksia ja valtion asuntorahaston (VAR) roolia. Selvitysryhmän tehtävänä oli hallitusohjelman mukaisesti 1) arvioida valtion tukeman asuntotuotannon merkitystä ja kehittämistarpeita muun muassa työllisyyden, segregaaation torjunnan, asuntomarkkinan toimivuuden ja kestävän julkisen talouden näkökulmista, 2) arvioida valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja roolia ja selvittää asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot vastata nykyisistä ja tulevista takaus- ja tukisitoutumista sekä 3) tunnistaa yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon suunnatut epäsuorat tuet ja suuruusluokat (muun muassa tonttien luovutus- ja vuokrausehdot, takaukset, markkinaehtoista tuotantoa kevyemmät kaavamääräykset). Selvitysryhmä julkaisi raporttinsa maaliskuussa 2024. (Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla, Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8, Markus Lahtinen, Essi Eerola, Matti Kuronen ja Hannu Ruonavaara.) Linkki Hankeikkunaan: <https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM055:00/2023>.

Ympäristöministeriö asetti ajalle 1.5.2024–31.12.2024 työryhmän valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi. Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämiseksi. Työryhmän lähtökohtina toimivat pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma sekä aiemmin keväällä 2024 valmistunut selvitysryhmän työ valtion tukeman asumisen kehittämistarpeista. Asettamispäätöksen mukaan työryhmä laatii ehdotukset käynnistettävistä lainsäädäntö- ja muista mahdollisista muutoksista. Työryhmä tarkastelee valtion tukeman asuntotuotannon eri tukimuotoja ja niiden kehittämistä. Esillä on muun muassa mahdolliset muutokset 40-vuotiseen korkotukimalliin, mitä keväällä julkaistu selvitys ehdotti. Työssä tarkastellaan myös tuetun asuntotuotannon rahoitusta ja siihen liittyviä riskejä pidemmällä aikavälillä. Linkki Hankeikkunaan: <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM027:00/2024>.

Taluspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan 31.12.2024. Lisäksi taluspoliittinen ministerivaliokunta päätti samana päivänä, että Valtion asuntorahaston toiminta talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan ja rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota 1.1.2026. Taluspoliittisen ministerivaliokunnan päätöstä perusteltiin valtionhallinnon tuottavuusohjelman toimeenpanolla. Aran henkilöstö vähentyi

keväällä 2024 päättyneiden yhteistoimintaneuvotteluiden jälkeen 16 henkilöllä. Vuoden 2024 lopussa Arassa arvioidaan työskentelevän 50–55 henkilöä. Päätöksen perustelujen mukaan tehtävien hallinnollisen järjestämisen kannalta henkilömäärä on laskemassa tasolle, jota ei voida pitää tarkoituksenmukaisena järjestää erillisenä virastona ja Aran tehtäväkokonaisuuden toteutuksen varmistaminen jatkossa edellyttää Aran tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön. Ehdotetut toimenpiteet on arvioitu asiaa valmistelleessa Valtion asuntotuotannon kehittämisen työryhmässä vaikuttavimmiksi ja valtiontaloudellisilta vaikutuksiltaan tehokkaimmiksi keinoiksi Aran tehtävien toimeenpanon ja niitä koskevien hallitusohjelmakirjausten toteuttamisen kannalta ottaen huomioon valtionhallinnon tuottavuusohjelman toimeenpano vuosina 2025–2027.

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 12.7.–23.8.2024. Lausuntoaika oli kuusi viikkoa. Lausuntoja pyydettiin ara-asuntoja omistavilta ja rakentavilta vuokralatoyhteisöiltä, suurimmilta kaupungeilta, hyvinvointialueilta sekä keskeisiltä ministeriöiltä, virastoilta ja järjestötoimijoilta. Lausunnon pystyivät antamaan myös ne, joille ei lähetetty erikseen lausuntopyyntöä. Lausuntoja saatiin yhteensä 53. Lisäksi kolme tahoa ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausunnot on julkaistu Valtioneuvoston Hankeikkunassa hanketunnuksella YM046:00/2024. Lausuntopalautteen perusteella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamista koskevan hallituksen esityksen perusteluja täydennettiin mahdollisuuksien mukaan toteuttamisvaihtoehtojen ja vaikutusten osalta. Jatkovalmistelussa päädyttiin lisäksi siihen, että ympäristöministeriön yhteyteen perustettavasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta tulisi säätää lain tasolla. Talousarvioaikataulun takia kokonaisuuden jatkovalmistelu päätettiin toteuttaa kahdella erillisellä hallituksen esityksellä.

Hallitus antoi 23.9.2024 eduskunnalle budjettilakien aikataulussa esityksen laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta. Esityksessä ehdotettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen lakkauttamista ja samassa yhteydessä esityksessä todettiin viraston nykyisten lakisääteisten toimintojen ja henkilöstön siirtämistä osaksi ympäristöministeriötä 1.1.2025 alkaen. Hallituksen esityksen mukaan ympäristöministeriössä toimisi jatkossa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka vastaisi virastolle tällä hetkellä kuuluvista valtion asuntopolitiikan toimeenpanoon liittyvistä lakisääteisistä tehtävistä. Eduskunnalle 23.9.2024 annetun hallituksen esityksen mukaan eduskunnalle annettaisiin myöhemmin toinen hallituksen esitys, jossa ehdotettaisiin säädettäväksi laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta ja ehdotettaisiin lainsäädännössä olevat viittaukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen muutettavaksi viittaamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseen.

Hallituksen esitystä laiksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta ja siihen liittyviksi laeiksi ryhdyttiin valmistelemaan ympäristöministeriössä välittömästi ensimmäistä esitystä koskeneen lausuntokierroksen jälkeen. Työhön sisältyi myös ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamista koskeva valmistelu. Valmistelu toteutettiin virkatyönä.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1.1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävät

2.1.1.1 Yleistä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara on ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluva valtion virasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Aran pääasiallinen tehtävä on asumiseen ja asuntorakentamiseen liittyvien avustusten, tukien ja takausten myöntäminen.

Viraston juuret ovat sodan jälkeisessä Arava-järjestelmässä, joka otettiin käyttöön 1940-luvun lopulla Karjalasta tulleiden henkilöiden asuttamiseksi. Vuonna 1966 Aravan tehtävät siirtyivät uudelle keskusvirastolle, Asuntohallitukselle. Asunto-olojen kehittämiskeskus perustettiin asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamista varten valtion talousarvion ulkopuoliseksi rahastoksi vuoden 1990 alusta voimaan tulleella lailla. Kun Asuntohallitus lakkautettiin vuoden 1993 lopussa, rahaston yhteyteen perustettiin virasto, jolle annettiin asumisen tuen täytäntöönpanoon liittyviä tehtäviä. Sekä alkuperäisen rahaston että viraston yhteiseksi nimeksi tuli Valtion asuntorahasto. Vuoden 2008 alussa perustettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, joka jatkoi Valtion asuntorahasto -nimisen viraston tehtäviä.

Arasta säädetään laissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (71/2007). Lain 1 §:n mukaan asunto-olojen kehittämistä varten on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Saman pykälän mukaan keskuksen tehtävänä on 1) huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja taustatuotojen toimeenpanosta; 2) ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettua asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtio-konttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta; 3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä ja 4) hoitaa rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyviä valvonta- ja tietopalvelutehtäviä. Lain 2 §:ssä säädetään keskuksen hallinnollisesta asemasta, ja pykälän mukaan keskuksen ohjaus ja valvonta kuuluu ympäristöministeriölle. Lain 3 §:n mukaan keskuksella on johtokunta, jona toimii valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/1989) tarkoitettu johtokunta. Lain 4 §:n mukaan keskus voi periä palveluistaan ja muista suoritteistaan maksuja siten kuin valtion maksuperustelaisissa (150/1992) säädetään. Lain 5 §:ssä säädetään, että keskuksen henkilöstöstä, virkojen täyttämistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä asioiden ratkaisemisesta säädetään valtioneuvoston asetuksella ja että keskuksen sisäisestä johtamisesta ja muista sisäiseen hallintoon kuuluvista asioista määrätään työjärjestyksessä.

Aran toiminnasta säädetään myös valtioneuvoston asetuksessa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (285/2007). Asetuksessa säädetään lakia täydentävästi keskuksen tehtävistä. Sen lisäksi, mitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetussa laissa säädetään Aran tehtävistä, Aran tehtävänä on asetuksen 1 §:n mukaan 1) kehittää valtion tukemaa asuntojen rakentamista ja korjaamista; 2) edistää asuinkiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta, käyttöä ja hoitoa; 3) tukea asuinalueiden ja elinympäristön laadun parantamista; sekä 4) edistää asumiseen liittyvää kehittämistoimintaa. Lisäksi asetuksessa säädetään johtokunnan tehtävistä (2 §), ylijohtajasta ja johtajasta ja näiden kelpoisuusvaatimuksista (3 § ja 5 §), päätösvallasta (4 §), virkojen täyttämistä (6 §) ja puhevallan käyttämisestä (7 §).

Virasto vastaa itsenäisesti sen tehtäviä tukevien toimintojen järjestämisestä. Tilivirastona se vastaa sisäisestä laskennasta ja toimintamäärärahojen seurannasta sekä henkilöstöhallinnosta, henkilöstön kehittämisestä, koulutuksesta sekä asiakirjahallintoon, matkustukseen ja toimitiloihin liittyvistä asioista. Virasto on myös hoitanut myöntämiensä avustusten maksatukseen liittyvät tehtävät sekä huolehtinut niiden seurannasta ja takaisinperinnöistä. Asiointia ja tehtävien toimeenpanoa varten virastolla on käytössä useita erillisiä tietojärjestelmiä, joiden ylläpidosta ja kehittämisestä se vastaa. Erityisesti digitaalista asiakaspalvelua on kehitetty viime vuosina ja siihen liittyviä välineitä ja toimintatapoja otettu käyttöön. Viestinnän kehittämiseen liittyen on painotettu asiakaspalvelua ja asiakkaiden ohjeistuksiin liittyvää viestintää.

2.1.1.2 Tuen myöntäminen asuntorakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaan

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen keskeinen tehtävä on hoitaa asuntorakentamisen korkotukilainoitukseen, valtion takauksiin ja avustuksiin liittyviä tehtäviä. Ara myöntää valtion

tukea vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen asuntorakentamisen korkotuki- ja takauslakien mukaisesti. Näitä ovat laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, jäljempänä pitkä korkotukilaki) ja laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016, jäljempänä lyhyt korkotukilaki), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä (856/2008) ja laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä (941/2014). Lisäksi Ara myöntää avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaisia avustuksia. Korkotukilaina-, takauslaina- ja avustushakemuksia käsitellään Arassa Rahoitus -yksikössä. Lisäksi Asumisen kehittäminen ja tietopalvelut -yksikkö vastaa suunnitelmiin ja kustannuksiin liittyvästä ohjauksesta, niistä annettavista lausunnoista sekä tonttihin liittyvistä päätöksistä.

Pitkän korkotukilain 10 a § mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia. Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa kiireellisenä. Vuonna 2023 annettiin 80 tontteihin liittyvää ennakkoratkaisua. Ara määrittää tonttihin liittyvien kohtuullisuuden yhdessä rakennuskohteen alueen kaupunkien ja kuntien kanssa. Suurimmille kaupunkiseuduille on yhteistyössä kuntien kanssa määritetty alueittaiset tonttien enimmäishinnat.

Korkotuki- ja takauslainan myöntämisen hakuprosessi jakautuu neljään vaiheeseen: 1) ehdollinen varaus 2) suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen 3) korkotukilainapäätös 4) tarkistuspäätös. Tukihakemukset täytetään ja käsitellään sähköisesti Aran verkkoasioinnissa, jonka kautta myös hankkeen sijaintikunta antaa lausuntonsa. Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.

Ehdollisessa varausvaiheessa Ara arvioi hanketta tarpeen, alueen asuntomarkkinoiden ja hakijan lainanhoitokyvyn näkökulmasta sekä selvittää alustavasti hankkeen kustannus- ja vuokratasoa. Erityisryhmähankkeista tehdään tarvearviointi hyvinvointialueiden lausuntojen pohjalta. Tavoitteena on, että hakija saa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tiedon siitä, kannattaako hankkeen suunnittelua jatkaa.

Ehdollisen varauspäätöksen jälkeen hakija saa asiantuntijaohjausta, jotta suunnitteluratkaisulla saavutettaisiin kohtuuhintaisia asuntoja. Erityisryhmähankkeiden osalta ohjauksessa keskitytään kohteen esteettömyyteen ja soveltuvuuteen kyseiselle asukasryhmälle.

Ennen korkotukilainapäätöstä Ara hyväksyy hankkeen suunnitelmat ja kustannukset. Rakennushankkeiden suunnittelua arvioidaan korkotukilaeissa, käyttösuunnitelmassa ja tulossopimuksessa asetettujen tavoitteiden ja kriteerien mukaisesti. Ara arvioi muun muassa hankkeen laatua, elinkaarikustannuksia, tontti-, rakennus- ja asumiskustannuksia sekä urakan toteuttamistapaa. Hankkeen suunnitelmista ja niihin perustuvista kustannuksista laaditaan pääsääntöisesti sisäinen lausunto rahoituskäsittelyn tueksi. Rakennuttamiseen ja hankkeiden suunnitteluun liittyen on julkaistu oppaita ja tarvittaessa annetaan ohjausta osana hankkeiden käsittelyä. Erityisryhmähankkeiden osalta selvitetään kohteen soveltuvuutta kohderyhmälle ja arvioidaan hankkeelle myönnettävän investointiavustuksen määrää. Avustuksen määrään vaikuttavat muun muassa kohteen asukasryhmä, tuen tarve, varusteratkaisut, kohteeseen kustannusten perusteella muodostuva vuokra ja käytettävissä oleva investointiavustusvaltuus.

Lainapäätöksellä vahvistetaan kohteen rahoituksen määrä ja omarahoituksen osuus, laina- ja vakuusehdot sekä lyhytaikaisen korkotuen hankkeiden osalta sitova alkuvuokra. Korkotukilaina on kilpailutettava. Korkotukilainapäätöstä varten tarvitaan kilpailun voittaneelta

rahoituslaitokselta lainasitoumus. Rahoitusprosessin viimeisessä vaiheessa Ara tarkistaa, että kohde on valmistunut ja tuki on kohdennettu oikein. Tarkistuspäätöksellä Ara vahvistaa valmistuneen kohteen toteutuneet kustannukset ja rahoituksen.

Osana korkotukilainaprosessia Ara arvioi lainanhakijan vakavaraisuutta. Hakijan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. Vakavaraisuutta arvioidaan tilinpäätöstietojen ja Araan toimittavien vuositietoilmoitusten perusteella sekä hyödyntäen kaupallisia luottokelpoisuusluokitteluja. Lisäksi Ara tekee tiivistä yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa valtion tukeman asunto- ja lainakannan riskienhallintaan liittyen.

Aran Rahoitus-yksikössä tehtiin vuonna 2023 korkotukilainapäätöksiä 253 kappaletta ja korkotukilainoja hyväksyttiin 1 934 milj. euroa. Vuonna 2022 tehtiin korkotukilainapäätöksiä 166 kappaletta ja korkotukilainoja hyväksyttiin 1 194 milj. euroa.

Vuonna 2023 Aran Rahoitus-yksikössä tehtiin yhteensä 1 603 korkotukilainoihin liittyvää päätöstä ja 55 investointiavustuspäätöstä. Vuonna 2022 korkotukilainoihin liittyviä päätöksiä tehtiin 1 199 ja investointiavustuspäätöksiä 44. Korkotukipäätökset sisältävät ehdolliset lainavaraus-, suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen-, laina-, tarkistus-, oikaisu- ja hylkäyspäätökset. Vuosina 2022 ja 2023 Aran Rahoitus-yksikössä tehtiin investointiavustuspäätösten lisäksi merkittävä määrä käynnistysavustus-, energia-avustus-, avustus ikääntyneille- ja infra-avustuspäätöksiä.

Uusien uudistuotanto- ja perusparannushankkeiden lisäksi Aran toimivaltaan kuuluvat lyhytaikaisen korkotuen ja takauslainojen lainaehdojen muutospäätökset. Muutospäätösten määrä on lisääntynyt vuoden 2024 aikana, kun lyhytaikaisen korkotuen hankkeiden määrä on lisääntynyt ja ensimmäisistä päätöksistä on kulunut kahdeksan vuotta.

Uudistuotantohankkeiden toteutus suunnittelusta valmiiseen taloon kestää yleensä vähintään kaksi vuotta, erityisryhmäkohteiden osalta monesti merkittävästi kauemmin. Yksi hanke on Aran rahoitusprosessissa mukana eri vaiheissa yhteensä noin kaksi vuotta. Käsittelyajat yhden päätöksen osalta vaihtelevat yhdestä viikosta kuukausiin. Usein toimijat tarvitsevat ohjausta hankkeen suunnitteluun, toteutukseen ja hakemusten täyttämiseen, jotta hanke on hyväksymiskelpoinen ja tarvittava tieto päätöksentekoon on saatavilla. Yhteistyötä eri viranomaisten, sijaintikunnan ja hyvinvointialueen välillä saatetaan myös tarvita merkittävässä määrin hankkeen edistämiseksi.

2.1.1.3 Ohjaus ja valvonta

Tuen myöntämisen lisäksi Aralle kuuluu valtion tukemiin asuntoihin liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten valvonta. Ara ohjaa ja valvoo yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimintaa, valvoo ara-vuokra-asuntojen vuokrien määrittystä ja yhteishallintoa sekä ohjaa asuntojen asukasvalintaa. Aralle kuuluu valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan, asukashallinnon ja käyttövästikkeiden valvonta. Ara ylläpitää asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisteriä. Ara vahvistaa ara-asuntoja omistavien yhteisöjen hyväksyttävän tuoton tuloutuksen. Ara käsittelee yleishyödylliseksi nimeämistä ja sen peruuttamista koskevat hakemukset sekä käsittelee Aran valvonnan kohteena olevasta toiminnasta tehdyt kantelut. Ara käsittelee lisäksi rajoitusten alaisten asuntojen luovutushakemukset sekä rajoituksista vapauttamista, purkulupia ja purkuavustuksia koskevat hakemukset.

Aran vuosittaisessa valvontasuunnitelmassa määritetään ohjaus- ja valvontatoimenpiteiden painopistealueet. Valvontatoimenpiteillä ja tarkastuksilla pyritään varmistamaan julkisten varojen käytön lainmukaisuus ja ehkäisemään väärinkäytösriskejä.

Ara tekee tarvittaessa ohjaus- ja tarkastuskäyntejä ara-yhteisöjen luo joko paikan päällä tai etäyhteyksin. Tarkastuksia tehdään myös asiakirjojen perusteella. Ara myös ylläpitää ara-asuntojen hallintaan liittyviä ohjeita erillisellä ohjesivustolla. Vuonna 2023 Ara teki 47 ohjaustapaamista tai tarkastusta ara-yhteisöihin sekä 11 erityistä valtionavustusten tarkastusta. Vuonna 2023 Aran edustajat pitivät ohjauksesta ja valvonnasta yhteensä 28 puheenvuoroa koulutuksissa tai seminaareissa.

2.1.1.4 Vuokrien, käyttövastikkeiden ja tuoton tuloutuksen valvonta

Ara valvoo ara-vuokra-asuntojen vuokrien ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteen sekä siihen liittyvien muiden säännösten, kuten kilpailuttamis- ja tiedonantovelvoitteiden toteutumista. Omakustannusperiaatteen valvonnassa hyödynnetään olennaisena osana kiinteistöjen omistajien vuosittain laatimia jälkilaskelmia. Aran yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen enintään omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Ara vahvistaa vuosittain yhteisöjen tuoton laskentaperusteen ja hyväksyttävän tuoton suuruuden.

Aran tehtävänä on lisäksi valvoa, että yhtiöt noudattavat lyhytaikaista korkotukilakia koskevia säännöksiä tuoton tuloutuksesta ja vuokranmäärityksestä. Ara vahvistaa vuosittain kunkin yhtiön hyväksyttävän tuoton määrän ja tarkistaa vuokrien kohtuullisuuden yhtiöiden vahvistamien laskelmien ja yhtiöiden raportointien tilinpäätöstietojen perusteella.

2.1.1.5 Ara verkkoasiointipalvelut ja järjestysnumerorekisteri

Ara ylläpitää ja kehittää Aran verkkoasiointipalvelua eli tietojärjestelmää, jossa ara-yhteisöt voivat hakea korkotukilainaa tai asioida ja toimittaa raportointitietoja ohjaukseen ja valvontaan liittyen. Palvelu toimii myös asuntokantarekisterinä.

Aralla on tietojärjestelmä asiakkaiden yhteydenottojen hallintaa varten. Järjestelmän kautta on tehty syyskuusta 2023 elokuuhun 2024 yhteensä 4 212 yhteydenottoa. Yhteydenottoja hoidetaan lisäksi myös sähköpostitse. Asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisterin puhelinpalvelussa on vastattu 764 puheluun. Ara ylläpitää järjestysnumerorekisteriä, josta voi hankkia asumisoikeusasunnon hakemiseen tarvittavan järjestysnumeron. Rekisteristä on haettu 53 000 asumisoikeuden järjestysnumeroa. Järjestys-numerorekisteriä käytetään myös asumisoikeuslain mukaiseen valvontaan.

2.1.1.6 Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä laina, jonka saajana on Aran yleishyödylliseksi nimeämä ja yleishyödyllisyysedellytykset täyttävä yhteisö. Ara käsittelee yhteisöjen hakemuksen yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisestä ja nimeämisen peruuttamisesta. Nimeämistä tai sen peruuttamista koskevia hakemuksia käsitellään noin 10–15 kappaletta vuosittain. Aran yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä on noin 525 ja lisäksi on useita satoja kuntataustaisia vuokratotaloyhteisöjä sekä konsernien tytäryhtiötä. Aran valvonnan kohteena on yhteensä lähes 2000 rajoitusten alaista asuntokantaa omistavaa yhteisöä.

Yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen on raportoitava vuosittain toimintaa ja taloutta koskevat vuositiedot Aran verkkoasiointipalvelussa. Vuositietojen perusteella verkkoasiointipalvelu muodostaa yhteisöä koskevat talouden tunnusluvut, tilinpäätösluokan sekä vakavaraisuusluokan, jota hyödynnetään valtion riskienhallinnassa.

Yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Aralle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen. Tätä ilmoitusta kutsutaan yleishyödyllisyysilmoitukseksi. Vuonna 2023 Ara käsitteli yhdeksän yleishyödyllisyysilmoitusta. Lisäksi Ara antaa yhteisöille tarvittaessa kehotuksia, käskyjä tai kieltopäätöksiä.

2.1.1.7 Asukasvalinnat ja asukasdemokratia

Aran tehtäviin kuuluu arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleinen ohjaus. Ohjauksen tavoitteena on, että omistajat soveltavat säännöksissä ilmoitettuja asukasvalintakriteereitä mahdollisimman yhdenmukaisesti ja että valtion tukemat asunnot kohdentuvat säännösten mukaisesti niitä eniten tarvitseville henkilöille. Vuokra-asuntojen asukasvalintoja valvovat asuntojen sijaintikunnat ja hyvinvointialueet. Ara valvoo asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa. Ara valvoo myös valtion tukemien erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden käyttöä valtionapuviranomaisena. Vuonna 2023 asukasvalinnan koulutuksiin ja infoihin osallistui yli 400 henkilöä.

Vuodesta 2024 alkaen Aran on valvonut yhteishallinnon eli asukasdemokratian toteuttamista. Ara saa runsaasti yhteydenottoja asukasdemokratiasta valtakunnallisesti laajalta asiakasjoukosta.

2.1.1.8 Asuntokantaa koskevien hakemusten käsittely

Ara käsittelee rajoitusten alaisten ara-kohteiden luovutushakemukset ja vahvistaa aravalainalla tai pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitetun rajoitusten alaisen ara-kohteelle enimmäisluovutuskorvauksen tai asukkaan lunastushinnan. Vuonna 2023 tehtiin yhteensä 44 luovutus päätöstä ja päätökset koskivat yhteensä 652 asuntoa, joka on alle puolet edellisten vuosien keskiarvosta.

Ara voi hakemuksesta myöntää osaksi tai kokonaan vapautuksen ara-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Vuonna 2023 käsiteltiin yhteensä 152 käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevaa hakemusta. Asuntoja vapautettiin rajoituksista kaikkiaan 2287.

Ara voi hakemuksesta myöntää luvan ara-asuntojen purkamiseen. Vuonna 2023 käsiteltiin yhteensä 32 purkuavustushakemusta. Ara voi myöntää avustusta ara-talon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen enintään 70 % purkukustannuksista. Avustusvaltuus on ollut viime vuosina viisi miljoonaa euroa. Vuonna 2023 purkuavustusta myönnettiin yhteensä lähes kolme miljoonaa euroa.

Ara voi hakemuksesta myöntää ara-vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille luvan tilapäiseen käyttötarkoituksen muutokseen, jolloin asuntoa voidaan käyttää muuhun kuin asuinkäyttöön, esimerkiksi asukkaiden kerhotiloiksi tai päiväkotitiloiksi. Vuonna 2023 Arassa tehtiin 32 päätöstä, jotka koskivat käyttötarkoituksen muutosta muuhun kuin asuintarkoitukseen. Aralta voi hakea myös käyttäjäryhmän tai käyttötarkoituksen muutosta investointiavustusta saaneisiin kohteisiin.

Valvovana viranomaisena Ara vastaanottaa ja käsittelee hallintokanteluja toiminnasta, jotka kuuluvat sen valvontatehtäviin. Arassa käsiteltiin vuoden 2023 aikana kymmenen hallintokantelua. Määrän odotetaan kasvavan vuonna 2024, sillä Aran valvontatehtävä on laajentunut asumisoikeusasioissa ja yhteishallintolain valvonnassa.

2.1.1.9 Energiatodistusten valvonta ja energiatodistusrekisterin ylläpitäminen

Ara vastaa energiatodistusmenettelyn valvonnasta ja huolehtii energiatodistustietojärjestelmän ylläpidosta. Aran tehtävistä liittyen energiatodistuksiin säädetään laissa rakennuksen energiato- distuksesta (50/2013) ja energiato- distusrekisteristä laissa rakennusten energiato- distustietojär- jestelmästä (147/2015).

Rakennuksen energiato- distuksesta annetun lain 18 §:n mukaan Ara valvoo lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Sama lainkohdan mukaan kunakin vuonna laadituista energiato- distuksista tarkastetaan määräosa, ja tarkastus kohdistetaan to- distuksen läh- tötietojen, energiämäärien määrittämisen sekä säästösuo- situsten oikeellisuuteen. Tarkastettuja energiato- distuksia oli vuonna 2023 yhteensä 508 kappaletta. Lisäksi Ara valvoo energiato- distuksen käyttöä muun muassa rakennusten kaupankäyntiin liittyen. Käytön valvonnassa annettiin 281 keho- tusta laatia energiato- distus, 90 varoitusta ja 9 uhkasakkoa. Valvontaprosessit ovat mo- nivaiheisia, sillä ne voivat sisältää tietopyyntöjä, keho- tuksia ja varoituksia.

Rakennusten energiato- distustietojärjestelmästä annetun lain 1 §:n mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittä- miskeskus pitää vastuullisena rekisterinpitäjänä rakennusten energiato- distustietojär- jestelmää. Tietojärjestelmää pidetään 1) rakennuksen energiato- distuksesta annetussa laissa tar- koitettujen energiato- distusten laatimista varten 2) energiato- distusten laatimisen valvomiseksi 3) to- distusten ja niissä olevien tietojen käytön valvomiseksi 4) to- distusten laatijoiden valvomiseksi ja 5) tietopalvelutehtäviä varten. Virallisen päte- vyyden suorittaneiden laatijoiden on rekiste- röidyttävä Aran Energiato- distusrekisteriin ja allekirjoitettava laatimansa to- distukset rekisterissä sähköisesti. Energiato- distusrekisterissä on 279 000 to- distusta ja 1 236 energiato- distusten laati- jaa (9/2024). Ara vastaa rekisterin palveluiden toiminnasta, ylläpidosta ja kehittä- misestä. Re- kisterin ylläpito ja kehittäminen rahoitetaan energiato- distuksen rekisteröimisestä kerätyillä maksuilla. Virasto budjeto- i ja kerää maksut rekisteröinnistä.

Energiato- distusrekisteriin liittyy rajapintapalveluja, joiden kautta muun muassa rahoituslaitok- set ja tutkimusorganisaatiot voivat saada rekisterin tietoja käyttöönsä. Ara vastaa niihin liitty- vistä tietolupapäätöksistä ja sopimuksista. Lisäksi energiato- distuksista laaditaan vuosiraportti ja toimitetaan tietoja erillisiin tietopyyntöihin liittyen.

2.1.1.10 Korjausavustukset

Ara vastaa korjausavustusten myöntämisestä asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) mukaisesti. Korjausavustusta myönnetään ensinnäkin iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Tämän lisäksi korjausavustuksia myönnetään myös yhteisöille jälkiasennushissin rakentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumi- sesteen poistamisen avustusta. Korjausavustuslaissa säädetään myös kuntotutkimuksen ja pe- rusparannuksen suunnittelun avustuksesta.

Korjausavustuksiin myönnetty määräraha on ollut vuosina 2017–2023 ollut 24–28 miljoonaa. Päätöksiä on tehty noin 2 000 kappaletta vuodessa. Vuodelle 2024 avustukselle myönnetty mää- räraha on ollut 9,55 miljoonaa euroa ja vuodelle 2025 7,55 miljoonaa euroa. Avustukselle myönnetty määräraha on vuosina 2024 ja 2025 kohdennettu iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaukseen, jälkiasennushissien rakentamiseen sekä liikkumiseste- en poistamiseen.

Hakemuksia iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustukseen, jälkiasennushissien ra- kentamiseen ja esteettömyysavustuksiin tulee vuodessa noin 550 kappaletta, joista 350 iäkkäi- den ja vammaisten asuntojen korjaamiseen, 25 jälkiasennushissien rakentamiseen ja 175

esteettömyysavustuksiin. Syyskuuhun 2024 mennessä Arassa on tehty korjausavustuksiin 560 päätöstä vuoden aikana. Päätökset tekee apulaisjohtaja esittelystä.

Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. Korjausten avustettavuutta arvioidaan tarkoituksenmukaisuuden perusteella korjausavustuslain mukaisesti. Lisäksi iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustuksessa on tarveharkinta hakijaruokakunnan tulojen ja varallisuuden perusteella.

Lisäksi Ara vastaa kuntien kiinteistöille öljylämmityksestä luopumiseen myönnettävien avustusten toimeenpanon tehtävistä. Avustuspäätöksiä öljylämmityksestä luopumiseen tehtiin vuonna 2023 yhteensä 48 kappaletta.

2.1.1.11 Kehittäminen ja asunnottomuustyö

Ara myöntää asuntorahastosta osoitettua kehittämisrahoitusta asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan ympäristöministeriön vuosittain hyväksymän käyttösuunnitelman mukaisesti. Kehittämisen painopisteet on määritelty ympäristöministeriön kanssa ja niillä on tuettu viraston toiminnan tavoitteita. Kehittämisrahoituksen määrä on ollut vuosittain 700 000 euroa ja sillä on rahoitettu vuosittain noin 20 hanketta. Käyttösuunnitelmassa hyväksytyt hankekokonaisuudet ovat olleet 1. Kestävä ara-rakennus 2. Erityisryhmien asuminen 3. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi 4. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä. Kehittämishankkeissa virasto on tehnyt laajasti yhteistyötä kuntien, ARA-rakennuttajien, yliopistojen ja tutkimuslaitosten sekä yritysten kanssa. Ara on vastannut hankkeiden hallinnoinnista ja virasto on ohjannut hankkeiden toteutumista. Hankkeiden tuloksia on julkaistu viraston muun muassa ylläpitämässä verkkopalvelussa.

Vuoden 2023 alusta on ollut voimassa Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027. Lakiin perustuen kunnat ovat hakeneet Aralta avustusta asumisneuvonnan ja siihen liittyvän talousneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Lain tarkoituksena on mahdollistaa asumisneuvontapalvelu kaikkien kuntalaisten saataville asumismuodosta riippumatta, eli myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuville. Tavoitteena on vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

Vuonna 2023 asumisneuvonnan laajentamiseen tehtiin 31 avustuspäätöstä. Avustuksen saamisen edellytyksenä on lakiin kirjattu Aran ja kunnan välinen sopimusneuvottelu. Kunta vastaa palvelun järjestämisestä, mutta palvelua voivat tuottaa kunnan alueella muutkin toimijat.

Avustuksen myöntämisen lisäksi Ara toimii asumisneuvonnan valtakunnallisena kehittäjänä. Ara on luonut asumisneuvojille oman verkoston ja edistää asumisneuvonnan valtakunnallista ja paikallista verkostotyötä. Ara järjestää koulutuksia asumisneuvonnan kentälle, kouluttaa uusia asumisneuvoja sekä kerää ja jakaa materiaaleja asumisneuvontaan liittyen.

Ara on toiminut aktiivisesti asunnottomuustyön kansainvälisissä verkostoissa. Ara on muun muassa Euroopan asunnottomuustoimijoiden kattojärjestö FEANTSAn ja Housing First Europe Hubin jäsen. Ara kuuluu myös Nordic Homelessness Allianceen, joka kehittää pohjoismaista asunnottomuustyötä yhteistyössä muiden pohjoismaiden kanssa.

2.1.1.12 Tietopalvelut

Virasto toimii tiedontuottajana ara-rakentamiseen, ara-asuntokantaan, ara-asuntomarkkinoihin sekä asunnottomuuteen liittyen. Niihin liittyviä selvityksiä ja raportteja julkaistaan vuosittain

noin viisi kappaletta. Ara julkaisee verkkosivuillaan reaaliaikaiset tiedot ara-tuotannon ajankohdaisesta tilanteesta ja kohdekohtaiset tiedot hyväksymiensä hankkeiden rakentamisen hinnoista.

Ara kerää vuosittain tavallisia ara-vuokra-asuntoja omistavilta yhteisöiltä (noin 350) asunto-markkinatiedot. Tiedot yhdistetään vuokra- ja väestötietoihin, analysoidaan ja julkaistaan Aran asunto-markkinakatsauksessa. Katsaus sisältää kuntakohtaista tietoa ara-asuntojen kysynnästä ja tarjonnasta. Jokaiselle kunnalla muodostetaan markkinatilannetta kuvaava ara-indeksi, jota käytetään Aran rahoituspäätöksen tukena arvioitaessa uusien ara-vuokrien asuntojen tarvetta. Asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsaus julkaistaan kerran vuodessa. Tiedot saadaan Aran ylläpitämästä aso-rekisteristä. Katsaus sisältää tietoja aso-asuntojen markkinatilanteesta, käyttövastikkeista sekä kuntien markkinatilannetta mittaavan aso-indeksin. Ara vastaa asunnottomuustilaston käytännön toteuttamisesta, siihen liittyvästä kehittämisestä ja tietopalveluista. Ara-asuntokantaan liittyvät vuositiedot julkaistaan kerran vuodessa Aran verkkosivuilla. Tarkeimmat ara-asunto- ja väestötiedot ovat saatavilla Syken ylläpitämästä Liiteri tietopalvelusta.

Ara vastaa Asuntojen hintatiedot -verkkopalvelusta, joka sisältää tietoja toteutuneista asunto-kaupoista kohteittain, vapaarahoitteisten ja ara-asuntojen keskivuokria kunnittain ja postinumeroittain, tietoja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista kohteittain. Aran tehtäviin kuuluu aineistoon, sopimuksiin, palvelun ylläpitoon ja kehittämiseen liittyvät tehtävät. Asuntojen hintatiedot palveluun on vuoden 2024 aikana tehty 35 000–40 000 hakua kuukaudessa.

Virasto vastaa myöntämiensä valtion tukien viranmaisraportoinnista verohallinnolle, työ- ja elinkeinoministeriön yritystukirekisteriin, Valtiokonttorin valtionavustusjärjestelmään ja ympäristöministeriölle. Toiminnasta kokonaisuudessaan raportoidaan viraston tilinpäätöksessä. Ara vastaa myös Valtion asuntorahaston tilinpäätöksestä.

Ara vastaa tietopalveluihin liittyvistä tietojärjestelmistä, rekistereistä, niiden tietosisällöistä ja on toteuttanut niihin liittyvät raportoinnin ratkaisut. Raportointi on toteutettu erillään itse toiminnan järjestelmistä.

Ara käsittelee vuosittain noin 250 tietopyyntöä, jotka koskevat Ara-tuotantoa, ara-asuntokantaa, asuntomarkkinatilannetta tai asunottomuutta. Tietopyyntöjä tulee vuosittain muun muassa ministeriöstä ja eduskunnasta, Valtiokonttorilta, Tilastokeskuksesta, hyvinvointialueilta, ara- ja aso-yhteisöiltä, tutkimuslaitoksilta, rakennusliikkeiltä ja medialta. Tilastollisten tietopyyntöjen lisäksi Ara vastaa noin 50:een Asuntojen hintatiedot -palvelua koskevaan tietopyyntöön.

2.2 Ympäristöministeriön organisaatio ja tehtävät

Ympäristöministeriön organisaatiosta säädetään ympäristöministeriöstä annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Nykyinen ympäristöministeriöstä annettu valtioneuvoston asetus (1286/2015) on tullut voimaan vuonna 2015. Asetusta on sen jälkeen muutettu asetuksilla 25.8.2016/751, 17.10.2019/1015, 22.12.2020/1176, 25.11.2021/1035 ja 10.11.2022/881.

Ympäristöministeriössä on voimassa olevan asetuksen mukaisesti luontoympäristöosasto, rakennetun ympäristön osasto, ilmasto- ja ympäristönsuojeluosasto ja konserniohjaus ja kansainväliset asiat -osasto sekä viestinnän tulosalue ja kansliapäällikön esikunta.

Valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 24 §:n 4 ja 5 kohtien mukaan ympäristöministeriön toimialaan kuuluu rakentaminen ja asuminen. Ministeriön tehtävistä säädetään lisäksi ympäristöministeriöstä annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Asetuksen 2 §:n 15 kohdan mukaan ympäristöministeriön tehtävänä on muun muassa asunto-olojen kehittäminen. Osastojen ja

tulosalueen tehtävistä sekä toiminnan muusta järjestämisestä säädetään tarkemmin ympäristöministeriön työjärjestyksessä.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on perustaa ympäristöministeriön yhteyteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja säätää lailla muun muassa keskuksen tehtävistä, johtamisesta ja ratkaisuvallasta. Tavoitteena on, että keskus olisi ympäristöministeriön yhteydessä sijaitseva viranomainen, joka vastaisi valtion tuen myöntämisestä asuntorakentamiseen sekä muista sille tämän esityksen liitteinä olevissa laeissa säädettyistä tehtävistä. Säännöksillä varmistettaisiin osaltaan keskuksen viranomaisaseman ja päätöksenteon riippumattomuus ympäristöministeriön muusta päätöksenteosta. Valtioneuvoston asetukseen ympäristöministeriöstä tehtäisiin keskuksen perustamisesta johtuvat tarvittavat muutokset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkauttamisen tavoitteina on talouspoliittisen ministerivaliokunnan 24.6.2024 ja hallituksen esityksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkauttamisesta HE 136/2024 vp mukaan toiminnan tehostaminen keskittämällä asuntopolitiikkaa koskevat tehtävät ympäristöministeriön yhteyteen. Toiminnan tehostamisella tavoitellaan valtion toimintameno säästöjä ja hallinnon tarkoituksenmukaista järjestämistä. Siirron tavoitteena on myös valtion asuntopolitiikan toimeenpanon tehokas strateginen ohjaus ja seuranta.

Tavoitteena on, että toiminnan uudelleen organisoinnilla lisätään toiminnan tuottavuutta ja saadaan synergiaetuja erityisesti ympäristöministeriön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yhteisillä hallinto- ja tukipalveluilla mukaan lukien valtioneuvoston kanslian tuottamat valtioneuvoston yhteiset hallinto- ja palvelutehtävät.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustamista ympäristöministeriön yhteyteen. Keskuksen tehtävänä olisi tuen myöntäminen asuntojen rakentamiseen ja hankintaan valtion talousarvion puitteissa, valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus, asumista ja asuntomarkkinoita koskevat asiantuntijatehtävät ja tietopalvelut, rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyvät valvonta- ja tietopalvelutehtävät sekä muut sille erityislainsäädännössä säädetty tehtävät. Lisäksi laissa säädettäisiin keskuksen johtajasta, tämän nimittämisestä sekä ratkaisuvallasta.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkauttamisen pääasiallisia vaikutuksia on käsitelty hallituksen esityksessä HE 136/2024 vp, johon tällä esityksellä on riippuvuussuhde. Eduskunnalle annettussa hallituksen esityksessä on arvioitu valtiohallinnon toimintojen uudelleenjärjestelystä aiheutuvia henkilöstövaikutuksia, vaikutuksia tietosuojaan ja Aran tietojärjestelmiin sekä tehtäviensirron valtiontaloudellisia vaikutuksia. Näitä vaikutusarviointeja ei kaikilta osin toisteta tässä esityksessä.

4.2.1 Viranomaisvaikutukset

Tällä esityksellä voimassa olevassa lainsäädännössä olevat viittaukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen muutettaisiin viittaamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen

keskukseen, joka niin ikään tällä esityksellä perustettaisiin ympäristöministeriön yhteyteen. Tehtävien siirron ympäristöministeriössä sijaitsevaan keskukseen ei ole tarkoitus muuttaa nykyisen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakisääteisten tehtävien sisältöä tai vaikuttaa asuntopolitiikan toimeenpanoon muutoin kuin hallinnollisena uudistuksena toiminnan organisointiin. Tukien myöntäminen, valvontatoiminta ja muu toiminta jatkuisivat keskeytyksettä. On kuitenkin tunnistettu, että siirron toteutuksen kiireellisyydestä johtuen viivästyksiä voi syntyä tuenmyöntöprosessissa ja mahdollisesti myös muissa, esimerkiksi valvonnan, prosesseissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimisi ympäristöministeriön hallinnollisessa yhteydessä siten, että keskuksen lakisääteisten tehtävien hoito olisi eriytetty ympäristöministeriön muusta päätöksenteosta. Toiminnan yleinen suunnittelu ja ohjaus kuuluisivat ympäristöministeriölle. Keskuksen johtaja vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen toiminnan johtamisesta ja kehittämisestä sekä vastaisi toiminnan tuloksellisuudesta, laadusta ja tavoitteiden saavuttamisesta.

Hallituksen esityksen mukainen tehtävien uudelleen organisointi rajoittuu ympäristöministeriön hallinnonalan sisälle, eikä sillä ole tunnistettavissa selkeitä vaikutuksia julkisen hallinnon muihin toimijoihin.

4.2.2 Valtiontaloudelliset vaikutukset

Tehtävien siirrolla ympäristöministeriön yhteyteen perustettavaan keskukseen on tunnistettu esityksessä HE 136/2024 vp olevan budjettitekniisiä vaikutuksia määrärahasiirtoina valtion talousarvion momenttien välillä, minkä vuoksi esitys on annettu eduskunnalle budjettilakina. Tehtäviensieron on arvioitu aiheuttavan kertaluonteisia muutuskustannuksia ympäristöministeriön hallinnonalalle vuosina 2024 ja 2025. Kertaluonteisia ja lyhytkestoisia kustannuksina syntyy etenkin ICT:n ja digitaalisten työvälineiden muutoksista ja ratkaisuksista. Aran henkilöstön työvälineet ja digitaalinen työympäristö tulee saattaa osaksi valtioneuvoston digitaalista työympäristöä. Aran tarjoamiin digitaalisiin verkkopalveluihin ja tietojärjestelmiin tulee myös tehdä tehtävien siirrosta aiheutuvat muutokset. Myös esimerkiksi Palkeiden muutostöistä talous- ja henkilöstöhallinnon tietojärjestelmiin sekä sopimusten lopettamisesta ja muutoksista aiheutuu kustannuksia ympäristöministeriön hallinnonalalle. Kustannukset ovat alustavan arvion mukaan yli 1 miljoonaa euroa. Muutoksesta koituvia kertaluonteisia kustannuksia tarkennetaan valmistelun aikana ja tuodaan käsittelyyn alustavasti vuoden 2025 lisätalousarvioiden valmistelun yhteydessä.

Muutoksen on arvioitu aiheuttavan lisäksi sekä kertaluonteisia ja lyhytkestoisia muutuskustannuksia että pysyviä määrärahatarpeita valtioneuvoston kanslialle, koska kanslian tehtävänä on muun ohella tuottaa ja kehittää ministeriöiden yhteisiä hallinto- ja palvelutehtäviä. Kustannukset tarkentuvat siirron valmistelun edelleen edetessä.

Siirron arvioidaan kuitenkin lisäävän ympäristöhallinnon toiminnan tehokkuutta ja se vastaa osaltaan valtionhallinnon tuottavuusohjelman tavoitteisiin keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä vuodesta 2026 eteenpäin. Saavutettavat säästöt riippuvat myöhemmin mahdollisesti tehtävistä toiminnan ja sen organisoinnin kehittämisestä. Asuntorakentamisen vallitsevassa suhdannetilanteessa hallitus on tehnyt suhdanneperusteisia toimia, joilla valtion tukeman korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta on merkittävästi lisätty vuosina 2024–2025, jonka jälkeen tuettu asuntorakentaminen vähenee hyväksymisvaltuuden ollessa vuosina 2026–2027 yhteensä 2 miljardia euroa. Samanaikaisesti Aran myöntämien investointiavustusten ja korjausavustusten määrää on vähennetty. Korona-aikana tehdyt määräaikaistuet rakennusten energiatehokkuuteen, ajoneuvojen latausinfraan ja kuntien öljylämmityksestä luopumiseen ovat määrärahoiltaan joko loppuneet tai loppumassa.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Aran tehtävien järjestäminen ja uudelleenorganisointi olisi mahdollista toteuttaa perustuslain ja muun yleislainsäädännön puitteissa usealla eri tavalla, esimerkiksi siirtämällä Aran tehtäviä eri virastoihin. Muita toteuttamisvaihtoehtoja on käsitelty Aran lakkauttamista koskevassa hallituksen esityksessä 136/2024 vp (s. 10–11).

6 Lausuntopalaute

6.1 HE 136/2024 vp lausuntokierros

Luonnos hallituksen esitykseksi, joka koskee Aran lakkauttamista, oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 12.7.–23.8.2024. Lausuntoaika oli kuusi viikkoa. Lausuntoja pyydettiin arasuntoja omistavilta ja rakentavilta vuokrataloyhteisöiltä, suurimmilta kaupungeilta, hyvinvointialueilta sekä keskeisiltä ministeriöiltä, virastoilta ja järjestötoimijoilta. Lausunnon pystyivät antamaan myös ne, joille ei lähetetty erikseen lausuntopyyntöä. Lausuntoja saatiin yhteensä 53. Lisäksi 3 tahoa ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausunnot on julkaistu valtioneuvoston Hankeikunassa hanketunnuksella YM046:00/2024.

Lähes jokainen lausunnonantaja toi esiin huolen siitä, että Aran lakkauttaminen toteutetaan liian tiukassa aikataulussa. Vain muutama lausunnonantajista ei lausunut valmistelun kiireisestä aikataulusta. Usea lausunnonantaja ehdotti tai piti välttämättömänä toimeenpanon lykkäämistä esimerkiksi vuoden 2026 alkuun, jolloin viraston lakkauttaminen voitaisiin tehdä hallitusti ja Aran tehtävien jatkuvuus turvaten. Ara toi lausunnossaan esiin, että ehdotettu aikataulu on erittäin kiireinen ja haasteellinen toteuttaa. Kiireellinen aikataulu nähtiin ongelmana etenkin Aran toiminnan jatkuvuuden varmistamisen, henkilöstön aseman ja työhyvinvoinnin sekä tarvittavien tietojärjestelmämuutosten näkökulmasta. Oikeusministeriö korosti, että esityksen jatkovalmistelussa on tarpeen tehdä asianmukaisesti selkoa siitä, miten ehdotettavan uuden elimen riittävä erillisyys varmistetaan, sekä huolehtia siitä, että muun ohella elimen johtamista, ratkaisuvaltaa ja työjärjestystä koskevat säännökset ovat yhdenmukaisia riippumattomuuden ja perustuslain 119 §:n 2 momentin vaatimusten kanssa. Myös valtiovarainministeriö lausui, että siirrossa tulee riittävällä tavalla varmistua siitä, että tukien myöntäminen ja niiden käytön valvonta tapahtuvat laissa säädettyjen edellytysten mukaisesti ja pysyvät erotettuina ministeriön päätöksenteosta. Lisäksi valtiovarainministeriö lausui, että jatkovalmistelussa tulee suunnitella ja kuvata uuden yksikön organisaatorakenne ja sen suhde ministeriöön sekä riittävän palomuurin rakentaminen ns. virastoasioiden käsittelyn ja ministeriön päätöksenteon välille. Useat lausunnonantajat suhtautuivat epäillen Aran lakkauttamisesta saavutettavaan hallinnon tehostamiseen ja siitä syntyviin säästöihin.

Lausuntopalautteen perusteella hallituksen esityksen perusteluja täydennettiin mahdollisuuksien mukaan toteuttamisvaihtoehtojen ja vaikutusten osalta. Jatkovalmistelussa päädyttiin siihen, että ympäristöministeriöön perustettavasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuslaista säädettäisiin lain tasolla ja tämän hallituksen esityksen valmistelu käynnistettiin.

6.2 Lausuntokierros 17.10.-31.10.2024

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnolla 17.10.2024 - 31.10.2024. Lausuntoa pyydettiin [xx]. Lausunnon pystyivät Lausuntopalvelussa antamaan myös ne tahot, joille ei erikseen lähetetty lausuntopyyntöä. Lausuntoaika poikkesi säädösvalmistelun kuulemisohjeen mukaisesta ajasta valmisteluun käytettävissä olevan ajan suppeudesta johtuen. Talouspoliittinen ministeriövaliokunta linjasi 24.6.2024 valmistelun aikataulun siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämissivuston tehtävät lakkautetaan ja siirretään ympäristöministeriön yhteyteen 1.1.2025 alkaen.

Lisäksi lausuntoaikataulussa huomioitiin se, että Aran tehtävien siirrosta ympäristöministeriön yhteyteen on osaltaan kuultu sidosryhmiä lausuntokierroksella 12.7.2024-23.8.2024.

[täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta

1 §. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Lain 1 §:ssä säädettäisiin, että ympäristöministeriön yhteydessä toimisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus olisi viranomainen, jolla olisi oma sisäinen organisaationsa, tehtävänsä ja riippumaton päätöksentekovaltansa. Valtioneuvoston kanslian vastuulla olevat valtioneuvoston yhteiset hallinto- ja palvelutehtävät eivät kuuluisi keskuksen tehtäviin. Ympäristöministeriö vastaisi keskuksen muista hallinnollisista palveluista muun muassa henkilöstö- ja taloushallinnosta. Keskuksessa työskentelevien virkamiesten työnantaja olisi ympäristöministeriö ja keskus olisi osa ministeriön kirjanpitoyksikköä. Koska keskukselle kuuluisi sille erillislainsäädännössä osoitettuja tehtäviä, jotka eroavat ministeriön muusta toiminnasta, on keskuksen erillisasemasta säätäminen perusteltua.

2 §. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävät. Lain 2 §:ssä säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävistä. Keskuksen lukuisista yksittäisistä tehtävistä säädetään useissa erillisissä laeissa, jonka vuoksi keskusta koskevassa laissa on tarpeen olla kuvaus pääasiallisista tehtävistä yleisellä tasolla. Perustuslain 119 §:n 2 momentin mukaan valtioneuvoston toimielinten yleisistä perusteista on säädettävä lailla, jos niiden tehtäviin kuuluu julkisen vallan käyttöä. Yleisillä perusteilla säännöksessä tarkoitetaan lähinnä yksikön nimeä, toimialaa sekä pääasiallisia tehtäviä ja toimivaltaa (PeVL 17/2009 vp sekä HE 1/1998 vp, s. 174/II, ks. myös esim. PeVL 24/2018 vp, s. 3). Keskuksen tehtävistä säädetään tarkemmin voimassa olevassa lainsäädännössä (ks. esityksen lakiehdotukset 2.–16.).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävänä olisi ensinnäkin myöntää tukea asuntojen rakentamiseen ja hankintaan valtion talousarvion puitteissa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta annetun lain 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan Aran tehtävänä on huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta. Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin 1 kohdan on tarkoitus vastata sisällöllisesti edellä mainittua säännöstä, mutta sen sanamuotoja tarkennettaisiin. Toimeenpanosta huolehtimisen sijaan tehtävänä olisi tuen myöntäminen. Tuki -käsite kattaisi laajasti erilaisten avustusten, takausten, korkotukien ja muiden tukien myöntämisen. Asuntojen rakentaminen kattaisi uudis- ja korjausrakentamisen. Tuen myöntämisestä on tarkempia säännöksiä useissa laeissa, kuten vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetussa laissa, vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa ja asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetussa laissa. Lisäksi keskus voisi myöntää tukea valtioneuvoston avustusten ja sen nojalla annettujen valtioneuvoston asetusten nojalla, kuten aravavuokratulojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (79/2006) nojalla.

Keskuksen tehtävänä olisi myös ohjata ja valvoa valtion tukemaa asuntokantaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan Aran tehtävänä on 2 kohdan mukaan ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettua asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta. Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin 2 kohdan on tarkoitus kattaa edellä mainittu,

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nykyinen tehtävä. Uutta keskusta koskevassa laissa ei ole tarkoituksenmukaista säätää Valtiokonttorin tehtävistä, vaan Valtiokonttorin tehtävistä säädetään laissa Valtiokonttorista (305/1991). Valtiokonttorista annettua lakia on ehdotettu muutettavaksi (HE 79/2024 vp). Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on järjestää valtion velanhoito-, sijoitus- ja rahoituspalveluja sekä hoitaa valtion lainojen, takausten, takuiden ja korkotukien hallinnointiin ja valvontaan liittyviä tehtäviä. Myös asuntorahoituksen riskienhallinnan voitaisiin katsoa sisältyvän tähän tehtävään, jolloin riskienhallinnasta liittyen asuntorahoitukseen ei tarvitsisi enää erikseen säätää. Aran osalta asuntokannan riskienhallinnan katsotaan olevan olennainen osa tuen myöntämistä ja valvontaa, jolloin riskienhallinnasta ei tarvitsisi erikseen säätää.

Ehdotetun 2 §:n 3 kohdan mukaan keskukselle kuuluisi asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja. Asuntokantaa ja asuntomarkkinoita koskeva tieto on tärkeää keskuksen myöntäessä tukia ja ohjatessa asuntokantaa. Lisäksi 2 §:n 3 kohtaan katsottaisiin sisältyvän muun muassa asunnottomuus- ja asumisneuvontatyö.

Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävänä on hoitaa rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyviä valvonta- ja tietopalvelutehtäviä. Tehtävä vastaisi Aralle kuuluvaa tehtävää liittyen rakennusten energiatodistukseen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluvista tehtävistä säädetään tarkemmin rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetussa laissa.

Lisäksi keskukselle kuuluisi muut laissa säädetyt tehtävät.

3 §. Johtaminen ja ratkaisuvallta. Lain 3 §:ssä säädettäisiin, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella on johtaja, jonka ympäristöministeriö nimittäisi enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Johtaja johtaa keskuksen toimintaa, vastaa sille asetettujen tulostavoitteiden saavuttamisesta, vastaa toiminnan tuloksellisuudesta ja laadusta sekä huolehtii keskuksen toiminnan kehittamisestä. Lisäksi hän huolehtii keskuksen henkilöstön kehittämisestä ja siitä, että keskukselle kuuluvien tehtävien suorittamiselle on riittävät edellytykset. Johtajan kelpoisuusvaatimuksista säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella ympäristöministeriöstä.

Ehdotetun pykälän 2 momentin mukaan johtaja ratkaisee keskuksessa päätettävät asiat. Näistä tehtävistä säädetään tämän esityksen liitteenä olevissa laeissa (lakiehdotukset 2.–16.). Asiat ratkaistaan esittelystä, ellei työjärjestyksessä toisin määrätä.

Ehdotetun pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että keskus kantaa ja vastaa valtion puolesta sekä valvoo tuomioistuimissa ja muissa viranomaisissa valtion etua ja oikeutta keskusta koskevissa asioissa, jollei toisin säädetä. Säännökseen sisältyy myös johtajan oikeus itse tai valtuuttamansa asiamiehen kautta tuomioistuimissa ja muissa viranomaisissa valvoa keskusta koskevissa asioissa valtion etua ja oikeutta sekä edustaa niissä keskusta. Säännös puhevallan kuulumisesta keskukselle keskusta koskevista asioista korostaisi asianmukaisesti keskuksen itsenäisyyttä sille erillislaeissa säädettävissä tehtävissä, kuten valtion tuen myöntämisessä ja tukea saaneiden yhteisöjen valvonnassa. Keskus edustaisi näin ollen itse itseään esimerkiksi mahdollisissa oikeudenkäynneissä, vaikka se olisikin jatkossa hallinnollisesti osa ympäristöministeriötä.

Ehdotetun 3 §:n 4 momentin mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen muun henkilöstön nimittämisestä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksessa ympäristöministeriöstä. Keskuksen työntekijät olisivat virkavastuulla toimivia virkamiehiä ja olisivat virkasuhteessa ympäristöministeriöön. Keskuksen toiminnan yleisestä järjestämisestä osana ympäristöministeriötä säädettäisiin niin ikään valtioneuvoston asetuksella. Tarkoituksena on, että

ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:ssä säädettäisiin myös keskuksen työn järjestämisestä.

4 §. Henkilöstön asemaa koskeva siirtymäsäännös. Ehdotetun lain 4 §:ssä säädettäisiin henkilöstöä koskevasta siirtymäsäännöksestä. Pykälässä olisi myös informatiivinen viittaus siihen, että keskuksen henkilöstön asemasta säädetään virkamieslain 2 luvussa.

Ehdotetun 4 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriö voi ennen tämän lain voimaan tuloa perustaa keskuksen johtajan viran ja aloittaa toimenpiteet viran täyttämiseksi. Tämä on välttämätöntä keskuksen toiminnan turvaamiseksi ja jatkuvuudesta huolehtimiseksi.

7.2 Lakiehdotukset 2.–16.

Seuraavissa laeissa olevat viittaukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai sen aiempaan nimitykseen (Valtion asuntorahasto) muutetaan viittaamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen:

- vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki
- vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki
- aravarajoituslaki
- aravalaki
- asumisoikeusasunnoista annettu laki
- avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettu laki
- vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostokausesta annettu laki
- asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokausesta annettu laki
- rakennuksen energiatodistuksesta annettu laki
- rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annettu laki
- asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annettu laki
- yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokratuloissa annettu laki
- asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annettu laki
- asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettu laki
- tulotietojärjestelmästä annettu laki.

Samalla tehdään viittausmuutoksista johtuvat tekniset korjaukset säännöksiin. Teknisillä korjauksilla tarkoitetaan esimerkiksi sekä -sanojen muuttamista ja -sanoiksi ja esimerkiksi siten kuin -rakenteiden päivittämistä.

Asetuksenantovaltuuksien sanamuotoja täsmennetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:n 4 momentissa ja aravarajoituslain 7 a §:n 4 momentissa. Säännökset koskevat Ara-asuntojen omakustannusvuokran määräytymistä. Säännöksen mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Mikäli vuokrien tasauksen rajoittamisesta säädettäisiin, olisi se syytä säätää lain tasolla. Näin ollen asetuksenantovaltuus rajattaisiin koskemaan vain vuokrien tasauksessa noudatettavia menettelytapoja.

Vanhentuneet säädösviittaukset päivitetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 14 §:n 5 momentissa ja 18 a §:ssä.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 8 §:ssä, vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 24 §:ssä, aravarajoituslain 23 §:ssä ja aravalain 36 §:ssä on yleinen valvontasäännös, jonka mukaan myös ympäristöministeriöllä on oikeus valvoa lain noudattamista. Koska ympäristöministeriön valvontatoimivallasta ei kuitenkaan ole laeissa tarkempia säännöksiä, ympäristöministeriö ei valvo lakien noudattamista ja koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ehdotetaan siirrettäväksi osaksi ympäristöministeriötä, maininta ympäristöministeriöstä poistettaisiin yleisistä valvontasäännöksistä.

Lisäksi muutoksenhakusäännöksissä olevat viittaukset hallintolakiin (434/2003) ja oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin (808/2019) muutetaan vastaamaan muussa lainsäädännössä käytettyä viittaustapaa seuraavissa lainkohdissa: aravalain 39 §, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain 17 §, asunto-osakeyhtiöiden perusrakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain 17 §, rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 26 §, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 6 § ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §. Samoin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 13 §:ssä oleva viittaus valtionavustuslakiin (688/2001) muutetaan vastaamaan muussa lainsäädännössä käytettyä viittaustapaa.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 18 §:n sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että lain 2 momentista poistettaisiin sanapari ”muilta osin”. Muutoksella ei ole tarkoitus muuttaa keskuksen valvontatoimivaltaa sisällöllisesti. Rakennuksen energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 1 §:n sanamuotoa täsmennettäisiin ja ajantasaistettaisiin siten, että keskus toimii rekisterinpitäjänä, ei vastuullisena rekisterinpitäjänä.

Säännöksiin ei ehdoteta muita muutoksia.

7.3 Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta

Laki omistusasuntolainojen korkotuesta (1204/1993) kumotaan tarpeettomana, koska vuoden 2025 alussa ei ole enää voimassa lainoja, joissa olisi lain nojalla myönnettyä korkotukea.

7.4 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005) kumottaisiin. Laissa säädetään vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta sekä vapautumisesta mainitun lain mukaisista käyttörajoituksista. Kyseisen korkotukilain nojalla rahoitettujen

asuntojen käyttörajoitukset ovat loppuneet, joten lakia asuntojen vapauttamisesta käyttörajoituksista ei enää sovelleta.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Nyt käsillä oleva hallituksen esitys valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen sijoittamisesta ympäristöministeriön yhteyteen aiheuttaa tarpeen muuttaa ympäristöministeriöstä annettua valtioneuvoston asetusta (1286/2015). Muutostarpeet kohdistuvat erityisesti asetuksen pykälään 3 (Ministeriön toimialan virastot) ja 9 (Asioiden ratkaiseminen). Lisäksi asetuksen pykälään 5 (Työn järjestäminen) on tarkoitus lisätä viittaus nyt ehdotettavaan lakiin ja siihen, että ympäristöministeriön yhteydessä toimisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Asetukseen lisättäisiin myös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen johtajan kelpoisuusvaatimukset. Asetus valmisteltaisiin siten, että se tulisi voimaan 1.1.2025.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan 1.1.2025. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus omana virastonaan lakkaisi 1.1.2025, jolloin uusi keskus aloittaisi ympäristöministeriössä.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkauttamisen ja uuden keskuksen perustamisen vaikutuksia henkilöstöön ja valtion tukeman asuntotuotannon toimeenpanoon. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin toimiin, mikäli tarvetta havaitaan.

11 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Hallitus antoi eduskunnalle esityksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksista annetun lain kumoamisesta 23.9.2024. Tässä hallituksen esityksessä ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti kuin laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksista annetun lain kumoamisesta.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukainen julkisen vallan tehtävä edistää jokaisen oikeutta asuntoon

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Aran valtion tukeman asuntotuotannon tukien myöntämisen ja valvonnan tehtävät liittyvät keskeisesti julkisen vallan velvollisuuteen edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Tehtävien siirrolla uuteen keskukseseen ei muutettaisi tehtävien sisältöä, vaan valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvistä tehtävistä huolehdittaisiin kuten tähänkin asti.

12.2 Hallinnon järjestäminen ja oikeusturva

Hallituksen esitys on merkityksellinen perustuslain 2 §:n 3 momentin oikeusvaltioperiaatteen, perustuslain 80 §:n asetuksen antamista ja lainsäädäntövallan siirtämistä koskevan sääntelyn sekä valtionhallintoa koskevan 119 §:n 2 momentin kannalta.

Lausunnoilla 12.7.–23.8.2024 olleessa hallituksen esitysluonnoksessa Aran tehtävät ja henkilöstö ehdotettiin siirrettäväksi ympäristöministeriöön perustettavaan elimeen.

Jatkovalmistelussa arvioitiin lausuntopalautteen perusteella, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta on syytä säädellä lain tasolla, jotta sääntely täyttää erityisesti perustuslain 119 §:n 2 momentin vaatimukset.

Perustuslain 119 §:n 2 momentin mukaan valtionhallinnon toimielinten yleisistä perusteista on säädettävä lailla, jos niiden tehtäviin kuuluu julkisen vallan käyttöä. Yleisillä perusteilla säännöksessä tarkoitetaan lähinnä yksikön nimeä, toimialaa sekä pääasiallisia tehtäviä ja toimivaltaa (PeVL 17/2009 vp sekä HE 1/1998 vp, s. 174/II, ks. myös esim. PeVL 24/2018 vp, s. 3). Kyseisen perustuslain säännöksen ilmentämiä periaatteita tulee perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan noudattaa myös silloin, kun viranomaisen tai valtionhallinnon muun toimielimen sisälle järjestetään olennaisesti uudentyypisiä, julkista valtaa käyttäviä yksiköitä (PeVL 51/2006 vp, s. 5 ja PeVL 24/2018 vp, s. 3). Julkisen vallan käsite perustuslain 119 §:n 2 momentissa saa sisältönsä perustuslain 2 §:n 3 momentista, jonka mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus käyttäisi julkista valtaa hoitaessaan sille säädettyjä tehtäviä. Näin ollen keskuksen toimialaa, tehtäviä sekä johtamista ja ratkaisuvaltaa koskevat perussäännökset ehdotetaan annettavaksi laintasoisina, jolloin laissa säädettäisiin virastojen yleisistä perusteista perustuslain 119 §:n 2 momentin mukaisesti.

Perustuslain oikeusturvaa koskevan 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsitteilyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävät olisivat perustuslain 124 §:ssä tarkoitettuja julkisia hallintotehtäviä, joita toteutetaan virkavastuulla ja joihin sovelletaan hallinnon yleislakeja. Aran lakkauttamisella ja tehtävien siirrolla uuteen keskukseseen ei ole tarkoitus muuttaa tehtäviä sisällöllisesti, vaan keskus tekisi jatkossakin valituskelpoisia hallintopäätöksiä ja käyttäisi julkista valtaa. Koska Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimisi hallinnollisesti ympäristöministeriön yhteydessä, toiminnan yleinen suunnittelu kuuluisi ympäristöministeriölle.

Keskus kuuluisi oikeusasiamiehen sekä oikeuskanslerin laillisuusvalvonnan piiriin. Ylimmät laillisuusvalvojat valvoisivat siten toimivaltansa puitteissa keskuksen toimintaa siinä missä ne valvovat myös ministeriöiden toimintaa.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisympäristössä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Ympäristöministeriön yhteydessä on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

2 §

Tehtävät

Keskuksen tehtävänä on:

- 1) tuen myöntäminen asuntojen rakentamiseen ja hankintaan valtion talousarvion puitteissa;
- 2) valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus;
- 3) asumista ja asuntomarkkinoita koskevat asiantuntijatehtävät ja tietopalvelut;
- 4) rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyvät valvonta- ja tietopalvelutehtävät;
- 5) muut kuin 1—4 kohdassa tarkoitetut sille laissa säädetyt tehtävät.

3 §

Johtaminen ja ratkaisovalta

Keskuksessa on johtaja, jonka ympäristöministeriö nimittää viideksi vuodeksi kerrallaan. Johtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää keskuksen toimintaa sekä vastata toiminnan tuloksellisuudesta, laadusta ja tavoitteiden saavuttamisesta. Johtajan kelpoisuusvaatimuksista säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Johtaja ratkaisee keskukselle laissa säädetyt asiat. Asiat ratkaistaan esittelystä noudattaen, mitä ympäristöministeriön työjärjestyksessä säädetään.

Keskus kantaa ja vastaa valtion puolesta sekä valvoo tuomioistuimissa ja muissa viranomaisissa valtion etua ja oikeutta keskusta koskevista asioista, jollei toisin säädetä.

Keskuksen muun henkilöstön nimittämisestä ja keskuksen toiminnan yleisestä järjestämisestä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

4 §

Henkilöstön asemaa koskeva siirtymäsäännös

Henkilöstön asemasta säädetään virkamieslain (750/1994) 2 luvussa.

Ympäristöministeriö voi ennen tämän lain voimaan tuloa perustaa keskuksen johtajan viran ja aloittaa toimenpiteet viran täyttämiseksi.

5 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 2 momentti, 5 ja 8 §, 10 a §, 11 d §:n 3 momentti, 13 §:n 4 momentti, 13 a §:n 4 momentti, 13 d § ja 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 4 momentin 2 kohta, 18 §, 18 a §, 18 c §, 23 a §, 24 §:n 3 momentti, 26, 27, 30, 33, 34 ja 35 §, 37 §:n 2 momentti sekä 39 ja 41 §,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §:n 2 momentti, 8 §, 11 d §:n 3 momentti, 13 d §, 24 §:n 3 momentti, 26, 27, 30, 33, 34, 39 ja 41 § laissa 512/2023, 5 § laissa 1060/2016, 10 a §, 13 §:n 4 momentti, 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 4 momentin 2 kohta, 18 § ja 37 §:n 2 momentti laissa 470/2018, 13 a §:n 4 momentti laissa 1713/2015, 18 a ja 18 c § laissa 946/2009 sekä 23 a § laissa 394/2021, seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö;
- 2) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tämän nojalla nimennyt; tai
- 3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja:

- 1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;
- 2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä
- 3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomaistehtävät

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa kiireellisenä.

11 d §

Asukasvalinnan valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

13 a §

Vuokrien tasaus

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissä asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava tämän pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää 11–11 d §:ssä ja niiden nojalla annetulla valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksen-saaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentissa säädetyn estämättä, jos:

2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle; sekä

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, jos lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai sosiaali- ja terveystieteiden yhdistysten ja säätiöiden rahoituksesta annetun lain (284/2023) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

18 c §

Omaksilunastushinta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus määrää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilainaosuuden määrää pienemmäksi.

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos asumisoikeustalon muuttaminen vuokra-asunnoiksi ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti. Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista ja kohteessa asuu edelleen asumisoikeuden haltijoita, asumisoikeuden haltijalla on oikeus jatkaa asumista hallitsemassaan vuokra-asunnoksi muuttuvassa asunnossa tehtävän vuokrasopimuksen nojalla.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa viireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

- 1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;
- 2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettua sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;
- 3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai
- 4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuuden toimittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämää tietoa.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

33 §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta.

34 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuslain (688/2001) 16 §:ää.

35 §

Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen vuokratalo tai -asunto taikka asumisoi-keustalo edellyttäen, että valtio vapautetaan takausvastuusta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan tämän lain 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla tämän lain 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

39 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

41 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalolainojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 4 §, 5 §:n 1 momentin johdantokappale, 8 ja 12 §, 13 §:n 1 momentti, 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 2 momentti, 18 §, 20 §:n 4 momentti, 21, 24, 24 a–24 c, 25, 25 a, 25 c, 27, 29 ja 30 §,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §, 20 §:n 4 momentti, 21, 24, 24 a–24 c, 25 a, 25 c ja 30 § laissa 514/2023 sekä 25 § osaksi laissa 514/2023, seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava vuokratalon sijaintikuntaa.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy muutoksen.

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

13 §

Vuokranmääritys

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (*alkuvuokra*).

14 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruuden Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa perittyä määrää. Tuoton laskenta-perusteesta ja enimmäismäärästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratalo saadaan luovuttaa vain Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajana olevan yhtiön tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeet saadaan luovuttaa vain Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle talon tai osakkeiden luovutuksesta. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilaina-aikaa pidennettäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti. Pidentäessä korkotukilaina-aikaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on uudelleen vahvistettava lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehtoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos lainansaaja on taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta 20 §:n mukaisesta taakausvastuusta.

20 §

Valtion vastuu

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä vakuus.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

24 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokramäärityksen ja vuokratarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

24 a §

Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

24 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

24 c §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

25 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

1) antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;

3) toiminut vastoin 10–14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;

4) antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

25 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut mainitun momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

25 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 25 §:n 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

29 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 17 §:n 1 momentissa tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta. Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa 17 §:n 2 momentin mukaisesti, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

30 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti, 4 d §, 7 §:n 3 momentti, 7 a §:n 4 momentti, 7 d §, 8 §, 10 §:n 1 momentti, 11 ja 16 §, 17 §:n 1 momentin johdantokappale, 19 § sekä 21–23 §,

sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentti, 7 a §:n 4 momentti, 7 d §, 17 §:n 1 momentin johdantokappale ja 19 § laissa 1714/2015, 4 d, 21 ja 22 § laissa 515/2023 sekä 7 §:n 3 momentti, 8 §, 10 §:n 1 momentti, 11, 16 ja 23 § laissa 471/2018, seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen

ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9–12 §:ssä. Edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana kuitenkin vain, jos omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

7 a §

Vuokrien tasaus

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaaajalta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu myös lainansaaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai
- 3) sellaiselle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa enimmäishinnan. Enimmäishintaa ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai

liiketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusparannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehtoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla alkuperäisen laina-ajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei tämän lain 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

17 §

Purkaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

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 taikka toiminut vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin tai 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä.

21 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

22 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

23 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 15 c, 15 d, 36 ja 36 a §, 37 §:n 3 momentti sekä 39 §, sellaisina kuin niistä ovat, 15 c § laissa 1061/2016, 15 d ja 36 a § laissa 516/2023, 36 § laissa 719/2003, 37 §:n 3 momentti laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1436/2019, seuraavasti:

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta tämän lain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

- 1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;
- 2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä tarkoitettun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;
- 3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai
- 4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

36 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

36 a §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

37 §

Aravalainan irtisanominen

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2–4 ja 7 kohdassa ja 2 momentissa tarkoitetulla perusteella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja 1 momentin 1, 3 ja 5–7 kohdassa tarkoitetulla perusteella Valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

39 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muutosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12 tai 16 §:n, 17 §:n 4 momentin taikka 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;

2) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;

3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin taikka 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 9 §:n 1 momentti, 15 §, 16 §:n 4 momentti, 17 §:n 1 momentti, 34 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 47 §:n 4 momentti, 54 §:n 2 momentti, 75 §, 80 §:n 1 momentti, 84 §, 88 §:n 2 momentin johdantokappale, 89 §:n 3 momentti, 90 §:n 1 momentti, 103 ja 104 §, 105 §:n 1 momentti, 105 a §:n 2 momentti ja 108–110 §, sellaisina kuin niistä ovat 89 §:n 3 momentti laissa 919/2021 sekä 105 a §:n 2 momentti laissa 517/2023, seuraavasti:

9 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (*hankinta-arvo*) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia.

15 §

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumeroa hakiessaan hakija tai hakijat ilmoittavat nimensä ja henkilötunnuksensa järjestysnumeron yksilöimiseksi. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulee olla voimassa, kun hakemus tehdään. Asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa.

Asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset, järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Näitä asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoina kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

16 §

Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen

Asumisoikeusyhteisön tulee antaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tieto ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia.

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen antama järjestysnumero.

34 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta asumisoikeusyhteisölle luvan poiketa varautumiselle valtioneuvoston asetuksella säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

35 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*jyvitys*). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määräytymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketaso saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää eikä jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. Jyvityksen muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

47 §

Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen

Jos tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

54 §

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.

75 §

Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää valtion tukemassa asumisoikeustalossa olevaa asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa saa koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi

huoneistoa koskevasta valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtiontakauksesta. Lainaa ei kuitenkaan saa määrätä maksettavaksi takaisin eikä valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 74 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeusyhteisö on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos edellä tarkoitettua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

80 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

84 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa 81–83 §:ssä tarkoitettua luovutushinnan luovutettaessa valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake. Jos luovutus on tapahtunut säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

88 §

Rajoituksista vapauttaminen

Jos kyseessä on valtion tukema asumisoikeustalo, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää asettamillaan ehdoilla osittain tai kokonaan vapautuksen rajoituksista, jos 1 momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

89 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksytyään lainan korkotukilainaksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

90 §

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustalosta ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täytyneen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

103 §

Valvonta ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä 56 §:ssä säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

104 §

Ulkasakkomenettely

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

105 §

Seuraamusmaksun määrääminen

Jos 104 §:ssä tarkoitetun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

- 1) antaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai
- 2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;
- 3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteen sisältyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai
- 4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:n mukaisesti.

105 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

108 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 103 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot asumisoikeusyhteisöstä ja muista tahoista, joille edellä tarkoitettu seuraamusmaksu tai uhkasakko voidaan määrätä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallinto-oikaisuistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

110 §

Kantelu

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 6, 8 ja 10 §, 11 §:n 2 momentti, 12, 13 ja 14 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 § osaksi laeissa 448/2008 ja 513/2023, 8 § laissa 1022/2019, 10, 12 ja 14 § laissa 448/2008, 11 §:n 2 momentti laissa 1348/2016 sekä 13 § laissa 1048/2015, seuraavasti:

6 §

Myöntämisen edellytykset

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

- 1) asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön;
- 2) erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla; ja
- 3) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.

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

8 §

Avustuksen suuruus

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

- 1) 15 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 4) 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

10 §

Valtionapuviranomainen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemuksiin liitettävistä selvityksistä.

11 §

Asuntojen käyttäminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla hakemuksesta myöntää luvan poiketa 1 momentissa säädetystä vaatimuksesta, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, edellä tarkoitettua lupaa ei vaadita, mutta avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

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 hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

13 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen säädetään valtionavustuslaissa.

Avustuksen myöntämistä koskevaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

14 §

Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä avustuksiin liittyvän asuinkäyttövelvoitteen noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella 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 .

8.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain (856/2008) 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 ja 2 momentti, 7, 9, 10, 14, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d §, 16 e §:n 1 momentti sekä 17 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 7, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d § sekä 16 e §:n 1 momentti laissa 518/2023, 10 ja 14 § osaksi laissa 518/2023 ja 17 §:n 1 momentti laissa 1446/2019, seuraavasti:

3 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

Takauslainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Ennen päätöksen tekemistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

7 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §

Takausaika

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

10 §

Asuntojen käyttö takausaikana

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan

maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

15 a §

Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 14 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

16 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

16 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

16 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

16 d §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

16 e §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehtoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

17 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (941/2014) 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentti, 8, 14 ja 16 § sekä 17 §:n 1 ja 2 momentti seuraavasti:

4 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Perusparantamisen on perustettava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen ja kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailumenettelystä.

5 §

Takauslainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää asunto-osakeyhtiöille myönnettävän lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

8 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa tai yhtiöllä on aiemmin otettua, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun toimintaan tarkoitettua muuta lainaa, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 50 prosenttia kohteen käyvästä arvosta.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviiästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

16 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; tai

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tässä laissa tarkoitettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymään perusparantamiseen.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin alkavalta kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti, taikka ei ole oikaisut mainitun momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

17 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen 5 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

10.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 18, 19, 20, 24, 25 ja 26 §, sellaisina kuin niistä ovat 24 ja 25 § osaksi laissa 148/2015 sekä 26 § laissa 1434/2019, seuraavasti:

18 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyuden toteajan toimintaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräraosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä säästösuosituksen oikeellisuuteen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

19 §

Valvontaviranomaisen oikeus saada tietoja

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai vi-
ranhaltijalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada rakennuksen omistajalta tai
muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka toi-
selta viranomaiselta tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattami-
sen valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat, sekä toimeksiantoja koskevat asiakirjat. Mai-
nitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta.

20 §

Valvontaviranomaisen tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai vi-
ranhaltijalla on oikeus päästä alueelle tai huoneistoon tai muuhun tilaan, jonne pääsy on tässä
laissa tarkoitetun valvonnan kannalta tarpeen, sekä tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia
sen selvittämiseksi, ovatko todistuksen laatimisen pohjana käytetyt tiedot oikein. Tarkastusta ei
kuitenkaan saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa.

24 §

Käskyt ja kiellot

Jos rakennuksen omistaja tai muu tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei
täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännös-
ten vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kehoitettava korjaamaan asi-
antila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, Valtion
tukeman asuntorakentamisen keskuksen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi
määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen
tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Valtion tukeman asuntorakentamisen

keskus voi tehostaa käskyä tai kieltoa vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämisen- tai keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää. Tällöin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden todistuksen kustannuksista vastaa virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

25 §

Todistusten laatimiskielto ja nimeämisen peruuttaminen

Jos energiatodistuksen laatija ei täytä pätevyydelle säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan energiatodistuksia tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on 24 §:n mukaisesti kehoitettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskielto. Laatimiskieltoa voidaan tehostaa mainitun pykälän 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla.

Jos pätevyuden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyuden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johtaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

26 §

Muutoksenhaku

Pätevyuden toteajan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

11.

Laki

rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) 1 §:n 1 momentin johdantokappale, 2 §:n 3 momentti, 5 §:n 1 momentti sekä 6–8 §, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 3 momentti ja 5 §:n 1 momentti laissa 1224/2021, seuraavasti:

1 §

Rakennusten energiatodistustietojärjestelmä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus pitää rekisterinpitäjänä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää. Tietojärjestelmää pidetään:

2 §

Rekisteri energiatodistusten laatijoista

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 16 §:ssä tarkoitettu pätevyyden toteaja tallentaa rekisteröintiä pyytäneiden ja suostumuksensa tietojen saatavilla pitoon antaneiden rekisteritiedot energiatodistustietojärjestelmään, kun henkilön pätevyys on todettu tai uusittu. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista energiatodistusten laatijarekisteristä ilmoittamalla siitä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

5 §

Julkinen tietopalvelu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin merkittyjä tietoja laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (*julkinen tietopalvelu*). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan sähköpostiosoite ja internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista julkisesta tietopalvelusta ilmoittamalla siitä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

6 §

Valvontatietorekisteri

Valvontatietorekisteriin saadaan tallentaa:

1) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätös tai muu toimi energiatodistuksen laatijan toimintaan, energiatodistuksen laatimiseen tai sen tai siinä olevien tietojen käyttöön tai käytön laiminlyöntiin liittyvässä valvonta-asiassa;

2) valvontaa varten rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka viranomaiselta tietopyynnön perusteella saatu sekä muutoin valvontaa varten Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle toimitettu tarpeellinen tieto sekä tarpeelliset henkilötunnukset kyseessä olevien henkilöiden riittäväksi yksilöimiseksi;

- 3) energiatodistuksen laatijoita koskevasta rekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi;
- 4) energiatodistusrekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus merkitsee tiedot rekisteriin.

7 §

Tietojen poistaminen energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä ja energiatodistusrekisteristä

Energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot poistetaan energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä, kun:

- 1) laatija ilmoittaa lopettavansa toimintansa tai pyytää muutoin tietojensa poistamista rekisteristä pysyvästi tai määräaikaaisesti;
 - 2) laatijapätevyyden voimassaoloaika päättyy eikä pätevyyden toteaja ole ilmoittanut pätevyyden uusimisesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle;
 - 3) laatijalle on annettu todistusten laatimiskielto;
 - 4) laatijan osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset eivät enää täyty;
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on saanut tiedon laatijan kuolemasta. Energiatodistusta koskevat tiedot poistetaan energiatodistusrekisteristä, kun:
- 1) todistuksen voimassaoloaika on päättynyt;
 - 2) todistukselle on annettu käyttökielto.

8 §

Tietojen poistaminen valvontatietorekisteristä ja tietojen luovuttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle toimitettu tieto poistetaan valvontatietorekisteristä valvontatoimenpiteiden päätyttyä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

- 1) energiatodistuksen laatijaa koskeva tieto kymmenen vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 2) energiatodistusta koskeva tieto kahden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 3) muu kuin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettu valvontaa varten saatu tieto viiden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin.

Valvontaa varten saatuja tietoja ei saa luovuttaa edelleen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

12.

Laki

asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) 7 § ja 9–12 § seuraavasti:

7 §

Myöntämisen yleiset edellytykset

Avustusta voidaan myöntää ympärivuotisessa asuinkäytössä olevan rakennuksen tai asunnon kustannuksiin taikka, jos avustusta myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen, myös ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin. Avustettavien toimenpiteiden tulee olla tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

Avustusta voidaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

9 §

Käyttörajoitus

Asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus, on käytettävä avustuksensaajan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Asunto voidaan kuitenkin rajoitusaikana luovuttaa myös sellaisen henkilön käyttöön, joka luovutuksen tapahtuessa ruokakuntineen täyttää kyseisen avustuksen saannin edellytykset. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

10 §

Viranomaisten tehtävät

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi valtuuttaa avustuskohteen sijaintikunnan järjestämään 12 §:n mukaisen tarkastuksen.

11 §

Tietojen saanti viranomaiselta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen oikeuteen saada tietoja toiselta viranomaiselta sovelletaan valtiovastuslain 31 §:ää. Tiedot on oikeus saada maksutta.

12 §

Avustuskohteen tarkastaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi avustuksen myöntämisen yhteydessä edellyttää tehtäväksi korjausten kohteena olevissa tiloissa välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastuksen, jos sen arvioidaan olevan tarpeen ottaen huomioon avustettavan

toimenpiteen laatu ja laajuus. Lopputarkastus on järjestettävä kohtuullisen ajan kuluessa korjaustöiden valmistumisesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan virkamiehellä on oikeus päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin tiloihin korjaustöiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa sekä korjaustöiden lopputarkastuksen yhteydessä sen varmistamiseksi, että avustusvaroja käytetään asumisen, henkilöiden terveyden tai terveellisen ympäristön turvaamisen edistämiseksi tämän lain ja avustuspäätöksen mukaisesti taikka jos on syytä epäillä, että on tehty rikoslain (39/1889) 29 luvun 5–7, 7 a tai 8 §:ssä tarkoitettu rikos. Pysyväsluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa tarkastus voidaan kuitenkin toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien edellä mainittujen seikkojen selvittämiseksi.

Tarkastuksessa on noudatettava hallintolain (434/2003) 39 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain (1169/2022) 14 ja 15 § seuraavasti:

14 §

Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo tämän lain noudattamista.

Jos vuokrataloyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn velvollisuuden tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa velvollisuus on suoritettava tai menettely oikaistava. Keskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos kyse on tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, keskus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

15 §

Kantelu

Tämän lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Kanteluun annettuun vastaukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

Laki

asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain (1036/2022) 8 § seuraavasti:

8 §

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävät

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tukee kuntia asumisneuvontapalvelujen kehittämisessä ja seuraa asumisneuvontapalvelujen saatavuutta ja järjestämistapoja. Sen lisäksi, mitä valtionavustuslain 14 §:ssä säädetään valtionavustuksen saajan tiedonantovelvollisuudesta, avustuksen saajan on toimitettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle riittävät tiedot alueellaan saatavilla olevista asumisneuvontapalveluista.

Ympäristöministeriö seuraa lain toimeenpanoa ja vastaa lain toimivuuden arvioimisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 2 momentissa tarkoitettujen toimitettavien tietojen sisällöstä ja muodosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

15.

Laki

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 4 §:n 3 momentti sekä 8 ja 10–12 §,

sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 3 momentti sekä 10 ja 11 § laissa 1060/2008 sekä 8 ja 12 § laissa 1716/2015, seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

10 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin lainasta maksettu korkotuki. Takaisin maksettavalle korkotuelle lainansaajan on lisäksi suoritettava korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä lukien vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava erääntymispäivästä vuotuista viivästyskorkoa edellä mainitun korkokannan mukaan.

11 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset. Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan keskukselle ja Valtiokonttorille tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehtoja on muutoinkin noudatettu.

12 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimukseen annettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

16.

Laki

tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tulotietojärjestelmästä (53/2018) annetun lain 13 §:n 1 momentin 32 kohta, sellaisena kuin se on laissa 940/2022, seuraavasti:

13 §

Tiedon käyttäjien oikeus saada tietoja tulotietojärjestelmästä

Tulorekisteriyksikkö välittää ja luovuttaa tulorekisterin tietoja, jotka tiedon käyttäjä on salassapitosäännösten ja muiden tiedon saantia koskevien rajoitusten estämättä oikeutettu muun lain nojalla saamaan suorituksen maksajalta tai toiselta tiedon käyttäjältä, seuraavasti:

32) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetussa laissa (1087/2016) ja valtionavustuslaissa (688/2001) säädettyjen tehtävien hoitamista varten;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annettu laki (291/2005).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

18.

Laki

omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen korkotuesta annettu laki (1204/1993).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 2 momentti, 5 ja 8 §, 10 a §, 11 d §:n 3 momentti, 13 §:n 4 momentti, 13 a §:n 4 momentti, 13 d § ja 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 4 momentin 2 kohta, 18 §, 18 a §, 18 c §, 23 a §, 24 §:n 3 momentti, 26, 27, 30, 33, 34 ja 35 §, 37 §:n 2 momentti sekä 39 ja 41 §,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §:n 2 momentti, 8 §, 11 d §:n 3 momentti, 13 d §, 24 §:n 3 momentti, 26, 27, 30, 33, 34, 39 ja 41 § laissa 512/2023, 5 § laissa 1060/2016, 10 a §, 13 §:n 4 momentti, 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 4 momentin 2 kohta, 18 § ja 37 §:n 2 momentti laissa 470/2018, 13 a §:n 4 momentti laissa 1713/2015, 18 a ja 18 c § laissa 946/2009 sekä 23 a § laissa 394/2021, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

5 §

5 §

Korkotukilainan saajat

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

1) kunta tai muu julkisyhteisö;

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

1) kunta tai muu julkisyhteisö;

2) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on tämän nojalla nimennyt; tai

3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja:

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;

2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä

3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomais tehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

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

2) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on tämän nojalla nimennyt; tai

3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja:

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;

2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä

3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomais tehtävät

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa kiireellisenä.

11 d §

Asukasvalinnan valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa kiireellisenä.

11 d §

Asukasvalinnan valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

13 a §

13 a §

Vuokrien tasaus

Vuokrien tasaus

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

13 d §

13 d §

*Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot**Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskukselle kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

14 §

14 §

*Luovutus**Luovutus*

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka

korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaassa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaus-sopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistus-asunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaassa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaus-sopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistus-asunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää *11–11 d §:ssä ja niiden nojalla annetulla* valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentissa säädetyn estämättä, jos:

2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle; sekä

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentissa säädetyn estämättä, jos:

2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*; sekä

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta

muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, jos lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai

muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, jos lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai

raha-automaattivavustuksista annetun lain (1056/2001) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

sosiaali- ja terveystalan yhdistysten ja säätiöiden rahoituksesta annetun lain (284/2023) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

18 c §

Omaksilunastushinta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus määrää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuva arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilainaosuuden määrää pienemmäksi.

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos asumisoikeustalon muuttaminen

18 c §

Omaksilunastushinta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus määrää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuva arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilainaosuuden määrää pienemmäksi.

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos asumisoikeustalon

vuokra-asunnoiksi ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään. Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti, ja kohteessa asuu edelleen asumisoikeuden haltijoita, asumisoikeuden haltijalla on oikeus jatkaa asumista hallitsemassaan vuokra-asunnoksi muuttuvassa asunnossa tehtävän vuokrasopimuksen nojalla.

24 §

Yleishyödyllisyys

muuttaminen vuokra-asunnoiksi ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti. Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista ja kohteessa asuu edelleen asumisoikeuden haltijoita, asumisoikeuden haltijalla on oikeus jatkaa asumista hallitsemassaan vuokra-asunnoksi muuttuvassa asunnossa tehtävän vuokrasopimuksen nojalla.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettun yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, keskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asian-tila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettun yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tulee antaa tilanteen

Keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätöksestä sekä lykkäämällä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa* vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

27 §

*Nimeämisen peruuttaminen**Nimeämisen peruuttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettua sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettua sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuuden toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuuden toimittaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

30 §

30 §

*Korkotukilainan vakuus**Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä

Korkotukilainalla tulee olla *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen*

muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

33 §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

34 §

hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

33 §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

34 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

35 §

Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo edellyttäen, että valtio vapautetaan takausvastuusta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

35 §

Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo edellyttäen, että valtio vapautetaan takausvastuusta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa

11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

39 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

41 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen

39 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

41 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja

Voimassa oleva laki

Ehdotus

päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

3.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalolainojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 4 §, 5 §:n 1 momentin johdantokappale, 8 ja 12 §, 13 §:n 1 momentti, 14 §, 15 §:n 1 momentti, 17 §:n 2 momentti, 18 §, 20 §:n 4 momentti, 21, 24, 24 a–24 c, 25, 25 a, 25 c, 27, 29 ja 30 §,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §, 20 §:n 4 momentti, 21, 24, 24 a–24 c, 25 a, 25 c ja 30 § laissa 514/2023 sekä 25 § osaksi laissa 514/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asutavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuin-ympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumennettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava vuokratalon sijaintikuntaa.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asutavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuin-ympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumennettelyyn, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä *keskuksen* on kuultava vuokratalon sijaintikuntaa.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy

Voimassa oleva laki

Ehdotus

ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy muutoksen.

ja *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hyväksyy muutoksen.

12 §

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

13 §

13 §

Vuokranmääritys

Vuokranmääritys

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (*alkuvuokra*).

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (*alkuvuokra*).

14 §

14 §

Tuotontuloutus

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruuden Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa perittyä

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruuden *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa

Voimassa oleva laki

määrää. Tuoton laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratalo saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajana olevan yhtiön tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeet saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava keskukselle talon tai osakkeiden luovutuksesta. Luovutus-sopimuksessa on oltava maininta vuokrasuuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilainaaikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilainaaikaa pidennettäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee lainaaikaa vastaavasti. Pidentäessään korkotukilainaaikaa keskuksen on uudelleen vahvistettava lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

18 §

Ehdotus

perittyä määrää. Tuoton laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratalo saadaan luovuttaa vain *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajana olevan yhtiön tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeet saadaan luovuttaa vain *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* talon tai osakkeiden luovutuksesta. Luovutus-sopimuksessa on oltava maininta vuokrasuuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilainaaikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilainaaikaa pidennettäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee lainaaikaa vastaavasti. Pidentäessään korkotukilainaaikaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on uudelleen vahvistettava lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos lainansaaja on taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta, 20 §:n mukaisesta takausvastuusta.

20 §

Valtion vastuu

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos lainansaaja on taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta, 20 §:n mukaisesta takausvastuusta.

20 §

Valtion vastuu

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymä vakuus.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Voimassa oleva laki

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

24 §

Valvonta

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja vuokratarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

24 a §

Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista,

Ehdotus

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

24 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja vuokratarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

24 a §

Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista,

Voimassa oleva laki

valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

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

24 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

24 c §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Ehdotus

valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

24 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

24 c §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

25 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

1) antanut keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;

3) toiminut vastoin 10–14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;

4) antanut keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

25 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 25 §:n 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

25 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

25 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

1) antanut *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;

3) toiminut vastoin 10–14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;

4) antanut *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

25 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 25 §:n 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

25 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Voimassa oleva laki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 25 §:n 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

29 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokra- maalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 17 §:n 1 momentissa tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta. Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa 17 §:n 2 momentin mukaisesti, on maanvuokrasopimuksen

Ehdotus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 25 §:n 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

29 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokra- maalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 17 §:n 1 momentissa tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta. Jos *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa 17 §:n 2 momentin mukaisesti, on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

30 §

30 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

4.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti, 4 d §, 7 §:n 3 momentti, 7 a §:n 4 momentti, 7 d §, 8 §, 10 §:n 1 momentti, 11 ja 16 §, 17 §:n 1 momentin johdantokappale, 19 § sekä 21–23 §,

sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentti, 7 a §:n 4 momentti, 7 d §, 17 §:n 1 momentin johdantokappale ja 19 § laissa 1714/2015, 4 d, 21 ja 22 § laissa 515/2023 sekä 7 §:n 3 momentti, 8 §, 10 §:n 1 momentti, 11, 16 ja 23 § laissa 471/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Rajoitusaika

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9–12 §:ssä. Edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana kuitenkin vain, jos omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9–12 §:ssä. Edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana kuitenkin vain, jos omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

4 d §

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

Asukasvalinnan valvonta

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

7 a §

7 a §

Vuokrien tasaus

Vuokrien tasaus

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista* vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

7 d §

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määrätymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määrätymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella* on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määrätymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määrätymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle

mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai
- 3) sellaiselle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaassa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan

laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai
- 3) sellaiselle *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaassa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan

Voimassa oleva laki

on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskeskelle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa enimmäishinnan. Enimmäishintaa ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonaleannusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusrannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina

Ehdotus

on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuskeskelle*.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa enimmäishinnan. Enimmäishintaa ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonaleannusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusrannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina

sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

16 §

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen lainajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen lainajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

17 §

Purkaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

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 taikka toiminut vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin tai 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

17 §

Purkaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

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 taikka toiminut vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin tai 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen

Voimassa oleva laki

kehittämiskeskus voi kuitenkin irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä.

21 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

22 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja

Ehdotus

keskus voi kuitenkin irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä.

21 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

22 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

23 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

5.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan aravalain (1189/1993) 15 c, 15 d ja 30 §, 33 §:n 1 ja 2 momentti, 36 ja 36 a §, 37 §:n 3 momentti sekä 39 §, sellaisina kuin niistä ovat, 15 c § laissa 1061/2016, 15 d ja 36 a § laissa 516/2023, 36 § laissa 719/2003, 37 §:n 3 momentti laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1436/2019, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 c §

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta tämän lain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta tämän lain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätöksestä sekä lykkäämällä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa* vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä tarkoitetun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä tarkoitetun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

36 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

36 a §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai

36 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

36 a §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai

Voimassa oleva laki

Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

37 §

Aravalainan irtisanominen

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2–4 ja 7 kohdassa ja 2 momentissa tarkoitetulla perusteella asuntorahasto ja 1 momentin 1, 3 ja 5–7 kohdassa tarkoitetulla perusteella valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

39 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muutosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12 tai 16 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;

3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei

Ehdotus

Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

37 §

Aravalainan irtisanominen

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2–4 ja 7 kohdassa ja 2 momentissa tarkoitetulla perusteella *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* ja 1 momentin 1, 3 ja 5–7 kohdassa tarkoitetulla perusteella Valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

39 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muutosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12 tai 16 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;

2) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;

3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

6.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 9 §:n 1 momentti, 15 §, 16 §:n 4 momentti, 17 §:n 1 momentti, 34 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 47 §:n 4 momentti, 54 §:n 2 momentti, 75 §, 80 §:n 1 momentti, 84 §, 88 §:n 2 momentin johdantokappale, 89 §:n 3 momentti, 90 §:n 1 momentti, 103 ja 104 §, 105 §:n 1 momentti, 105 a §:n 2 momentti ja 108–110 §, sellaisina kuin niistä ovat 89 §:n 3 momentti laissa 919/2021 sekä 105 a §:n 2 momentti laissa 517/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

9 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeusmaksun määrä

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (hankinta-arvo) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia.

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (hankinta-arvo) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia.

15 §

15 §

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumeroa hakiesaan hakija tai hakijat ilmoittavat nimensä ja

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta*, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumeroa ha-kiessaan hakija tai hakijat ilmoittavat nimensä

henkilötunnuksensa järjestysnumeron yksilöimiseksi. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulee olla voimassa, kun hakemus tehdään. Asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa.

Asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettua tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset, järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Näitä asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituina kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

ja henkilötunnuksensa järjestysnumeron yksilöimiseksi. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulee olla voimassa, kun hakemus tehdään. Asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa.

Asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettua tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset, järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Näitä asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituina kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 §

16 §

Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen

Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen

Asumisoikeusyhteisön tulee antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi tieto ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia.

Asumisoikeusyhteisön tulee antaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tieto ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia.

17 §

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetty edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten antama järjestysnumero.

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetty edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* antama järjestysnumero.

34 §

34 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta asumisoikeusyhteisölle luvan poiketa varautumiselle valtioneuvoston asetuksella säädetävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta asumisoikeusyhteisölle luvan poiketa varautumiselle valtioneuvoston asetuksella säädetävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

35 §

35 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*lyhyt*). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määrätymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää eikä *lyhyt* muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. *Lyhyt* muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*lyhyt*). *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määrätymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää eikä *lyhyt* muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. *Lyhyt* muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

47 §

Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen

Jos tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

54 §

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.

47 §

Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen

Jos tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

54 §

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ja Valtiokonttorin edustajia.

75 §

*Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa
asumisoikeustaloissa*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää valtion tukemassa asumisoikeustalossa olevaa asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa saa koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta valtioneuvoston aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtioneuvoston takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 74 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeusyhteisö on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kullakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos edellä tarkoitettua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

80 §

*Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön
osakkeen luovuttaminen*

75 §

*Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa
asumisoikeustaloissa*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää valtion tukemassa asumisoikeustalossa olevaa asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa saa koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta valtioneuvoston aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtioneuvoston takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 74 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeusyhteisö on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kullakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos edellä tarkoitettua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

80 §

*Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön
osakkeen luovuttaminen*

Valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

84 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa 81–83 §:ssä tarkoitetun luovutushinnan luovutettaessa valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake. Jos luovutus on tapahtunut säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

84 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa 81–83 §:ssä tarkoitetun luovutushinnan luovutettaessa valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake. Jos luovutus on tapahtunut säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

88 §

Rajoituksista vapauttaminen

Jos kyseessä on valtion tukema asumisoikeustalo, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää asettamallaan ehdoilla osittain tai kokonaan vapautuksen rajoituksista, jos 1 momentissa säädetty edellytykset täyttyvät. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

88 §

Rajoituksista vapauttaminen

Jos kyseessä on valtion tukema asumisoikeustalo, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi myöntää asettamallaan ehdoilla osittain tai kokonaan vapautuksen rajoituksista, jos 1 momentissa säädetty edellytykset täyttyvät. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

89 §

89 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksytyään lainan korkotukilainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksytyään lainan korkotukilainaksi *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

90 §

90 §

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustalosta ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täyttyneen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustalosta ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täyttyneen. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

103 §

103 §

Valvonta ja tarkastusoikeus

Valvonta ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori valvovat niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä 56 §:ssä säädettyjä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttori valvovat niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä 56 §:ssä

asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

104 §

Uhkasakkomenettely

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

105 §

Seuraamusmaksun määrääminen

Jos 104 §:ssä tarkoitettun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn,

säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

104 §

Uhkasakkomenettely

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

105 §

Seuraamusmaksun määrääminen

Jos 104 §:ssä tarkoitettun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn,

Voimassa oleva laki

Valtiokonttori voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;

3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannuseriaatteeseen sisällyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti.

Ehdotus

Valtiokonttori voi *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

1) antaa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;

3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannuseriaatteeseen sisällyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti.

105 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

108 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus

105 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

108 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus

salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 103 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot asumisoikeusyhteisöstä ja muista tahoista, joille edellä tarkoitettu seuraamusmaksu tai uhkasakko voidaan määrätä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

110 §

Kantelu

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 103 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot asumisoikeusyhteisöstä ja muista tahoista, joille edellä tarkoitettu seuraamusmaksu tai uhkasakko voidaan määrätä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

110 §

Kantelu

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

7.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 6, 8 ja 10 §, 11 §:n 2 momentti, 12, 13 ja 14 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 § osaksi laeissa 448/2008 ja 513/2023, 8 § laissa 1022/2019, 10, 12 ja 14 § laissa 448/2008, 11 §:n 2 momentti laissa 1348/2016 sekä 13 § laissa 1048/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Myöntämisen edellytykset

Myöntämisen edellytykset

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

1) asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön;

2) erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla; ja

3) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.

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

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

1) asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön;

2) erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla; ja

3) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

8 §

8 §

Avustuksen suuruus

Avustuksen suuruus

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

1) 15 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

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

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

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

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

1) 15 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

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

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

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

Voimassa oleva laki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös 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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla hakemuksesta myöntää luvan poiketa 1 momentissa säädetystä vaatimuksesta, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, edellä tarkoitettua lupaa ei vaadita, mutta avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

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

Ehdotus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

10 §

Valtionapuviranomainen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemuksiin liitettävistä selvityksistä.

11 §

Asuntojen käyttäminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla hakemuksesta myöntää luvan poiketa 1 momentissa säädetystä vaatimuksesta, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, edellä tarkoitettua lupaa ei vaadita, mutta avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*.

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

hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään tai ne siirtyvät muutoin toisen omistukseen tai jos talo tai asunto tuhoutuu vahinkotapahtuman yhteydessä 11 §:ssä tarkoitettuna aikana, avustuksensaajan on ilmoitettava asiasta *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* etukäteen tai vahinkotapahtumasta kuukauden kuluessa tapahtumasta.

13 §

Muutoksenhaku

Hakija saa hakea muutosta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen päätökseen siten kuin valtioneuvoston asetuksissa säädetään.

Avustuksen myöntämistä koskevaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

13 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen säädetään valtioneuvoston asetuksissa.

Avustuksen myöntämistä koskevaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

14 §

Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella 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.

14 §

Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä avustuksiin liittyvän asuinkäyttövelvoitteen noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella 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

8.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen lain (856/2008) 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 ja 2 momentti, 7, 9, 10, 14, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d §, 16 e §:n 1 momentti sekä 17 §:n 1 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 7, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d § sekä 16 e §:n 1 momentti laissa 518/2023, 10 ja 14 § osaksi laissa 518/2023 ja 17 §:n 1 momentti laissa 1446/2019, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenetelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

Takauslainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

7 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä

Ehdotus

3 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenetelyyn, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

Takauslainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Ennen päätöksen tekemistä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

7 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymä

lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §

Takausaika

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Asumisen rahoitus- ja

lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §

Takausaika

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos *Valtion tukeman*

Voimassa oleva laki

kehittämiskeskus hyväksyy uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

10 §

Asuntojen käyttö takausaikana

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

Ehdotus

asuntorakentamisen keskus hyväksyy uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

10 §

Asuntojen käyttö takausaikana

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille* niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

15 a §

Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 14 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuksen (688/2001) 16 §:ää.

16 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä

15 a §

Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 14 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuksen (688/2001) 16 §:ää.

16 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä

Voimassa oleva laki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohdantana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

16 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

16 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

16 d §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Ehdotus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohdantana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

16 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

16 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

16 d §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 e §

16 e §

Rajoituksista vapauttaminen

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

17 §

17 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

9.

Laki

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain (941/2014) 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentti, 8, 14 ja 16 § sekä 17 §:n 1 ja 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

4 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Perusparantamisen on perustuttava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen ja kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailumenettelystä.

5 §

Takauslainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää asunto-osakeyhtiöille myönnettävän lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

8 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa tai yhtiöllä on aiemmin otettua, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun toimintaan tarkoitettua muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 50 prosenttia kohteen käyvistä arvosta.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Ehdotus

4 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Perusparantamisen on perustuttava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen ja kilpailumenettelyyn, jollei *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailumenettelystä.

5 §

Takauslainan hyväksyminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää asunto-osakeyhtiöille myönnettävän lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

8 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa tai yhtiöllä on aiemmin otettua, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun toimintaan tarkoitettua muuta lainaa, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 50 prosenttia kohteen käyvistä arvosta.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Voimassa oleva laki

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehtoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

16 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; tai

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tässä laissa tarkoitettuun Asumisen rahoitus-

Ehdotus

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehtoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille* niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

16 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* tai Valtiokonttorille olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; tai

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tässä laissa tarkoitettuun *Valtion tukeman*

ja kehittämiskeskuksen hyväksymään perusparantamiseen.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin alkavalta kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti, taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

17 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen 5 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

asuntorakentamisen keskuksen hyväksymään perusparantamiseen.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin alkavalta kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti, taikka ei ole oikaissut *mainitun* momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

17 §

Muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. *Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).*

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen 5 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 18, 19, 20, 24, 25 ja 26 §, sellaisina kuin niistä ovat 24 ja 25 § osaksi laissa 148/2015 sekä 26 § laissa 1434/2019, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

18 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo *muilta osin* tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä säästösuositusten oikeellisuuteen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

19 §

Valvontaviranomaisen oikeus saada tietoja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on salassapitosäännösten tätä estämättä oikeus saada rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka toiselta viranomaiselta tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat, mukaan lukien toimeksiantoja koskevat asiakirjat. Mainitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta.

Ehdotus

18 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä säästösuositusten oikeellisuuteen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

19 §

Valvontaviranomaisen oikeus saada tietoja

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on salassapitosäännösten tätä estämättä oikeus saada rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka toiselta viranomaiselta tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat, mukaan lukien toimeksiantoja koskevat asiakirjat. Mainitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta.

20 §

Valvontaviranomaisen tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on oikeus päästä alueelle tai huoneistoon tai muuhun tilaan, jonne pääsy on tässä laissa tarkoitetun valvonnan kannalta tarpeen, sekä tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia sen selvittämiseksi, ovatko todistuksen laatimisen pohjana käytetyt tiedot oikein. Tarkastusta ei kuitenkaan saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa.

24 §

Käskyt ja kiellot

Jos rakennuksen omistaja tai muu tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehoitettava korjaamaan asiantila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltoa vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää. Tällöin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden todistuksen kustannuksista vastaa virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

20 §

Valvontaviranomaisen tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on oikeus päästä alueelle tai huoneistoon tai muuhun tilaan, jonne pääsy on tässä laissa tarkoitetun valvonnan kannalta tarpeen, sekä tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia sen selvittämiseksi, ovatko todistuksen laatimisen pohjana käytetyt tiedot oikein. Tarkastusta ei kuitenkaan saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa.

24 §

Käskyt ja kiellot

Jos rakennuksen omistaja tai muu tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on kehoitettava korjaamaan asiantila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi tehostaa käskyä tai kieltoa vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Jos *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää. Tällöin *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden

todistuksen kustannuksista vastaa virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

25 §

25 §

*Todistusten laatimiskiello ja nimeämisen peruuttaminen**Todistusten laatimiskiello ja nimeämisen peruuttaminen*

Jos energiatodistuksen laatija ei täytä pätevyydelle säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan energiatodistuksia tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on 24 §:n mukaisesti kehotettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskiello. Laatimiskielloa voidaan tehostaa 24 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla.

Jos energiatodistuksen laatija ei täytä pätevyydelle säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan energiatodistuksia tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on 24 §:n mukaisesti kehotettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, Valtion tukeman asunorakentamisen keskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskiello. Laatimiskielloa voidaan tehostaa mainitun pykälän 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla.

Jos pätevyuden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyuden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johtaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

Jos pätevyuden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyuden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johtaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

26 §

26 §

*Muutoksenhaku**Muutoksenhaku*

Pätevyuden toteajan päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Pätevyuden toteajan päätökseen saa vaatia oikaisua. *Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).*

Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen sekä oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

11.

Laki

rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) 1 §:n 1 momentin johdantokappale, 2 §:n 3 momentti, 5 §:n 1 momentti sekä 6–8 §, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 3 momentti ja 5 §:n 1 momentti laissa 1224/2021, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Rakennusten energiatodistustietojärjestelmä

Rakennusten energiatodistustietojärjestelmä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pitää *vastuullisena* rekisterinpitäjänä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää. Tietojärjestelmää pidetään:

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus pitää rekisterinpitäjänä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää. Tietojärjestelmää pidetään:

2 §

2 §

Rekisteri energiatodistusten laatijoista

Rekisteri energiatodistusten laatijoista

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 16 §:ssä tarkoitettu pätevyuden toteaja tallentaa rekisteröintiä pyytäneiden ja suostumuksensa tietojen saatavilla pitoon antaneiden rekisteritiedot energiatodistustietojärjestelmään, kun henkilön pätevyys on todettu tai uusittu. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista energiatodistusten laatijarekisteristä ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 16 §:ssä tarkoitettu pätevyuden toteaja tallentaa rekisteröintiä pyytäneiden ja suostumuksensa tietojen saatavilla pitoon antaneiden rekisteritiedot energiatodistustietojärjestelmään, kun henkilön pätevyys on todettu tai uusittu. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista energiatodistusten laatijarekisteristä ilmoittamalla siitä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*.

5 §

5 §

Julkinen tietopalvelu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin merkittyjä tietoja laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (*julkinen tietopalvelu*). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan sähköpostiosoite ja internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista julkisesta tietopalvelusta ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle.

6 §

Valvontatietorekisteri

Valvontatietorekisteriin saadaan tallentaa:

- 1) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös tai muu toimi energiatodistuksen laatijan toimintaan, energiatodistuksen laatimiseen tai sen tai siinä olevien tietojen käyttöön tai käytön laiminlyöntiin liittyvässä valvonta-asiassa;
- 2) valvontaa varten rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka viranomaiselta tietopyynnön perusteella saatu sekä muutoin valvontaa varten keskukselle toimitettu tarpeellinen tieto mukaan lukien tarpeelliset henkilötunnukset kyseessä olevien henkilöiden riittäväksi yksilöimiseksi;
- 3) energiatodistuksen laatijoita koskevasta rekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi;
- 4) energiatodistusrekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus merkitsee tiedot rekisteriin.

7 §

Julkinen tietopalvelu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin merkittyjä tietoja laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (*julkinen tietopalvelu*). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan sähköpostiosoite ja internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Laatija voi milloin tahansa pyytää tietojensa poistamista julkisesta tietopalvelusta ilmoittamalla siitä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*.

6 §

Valvontatietorekisteri

Valvontatietorekisteriin saadaan tallentaa:

- 1) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* päätös tai muu toimi energiatodistuksen laatijan toimintaan, energiatodistuksen laatimiseen tai sen tai siinä olevien tietojen käyttöön tai käytön laiminlyöntiin liittyvässä valvonta-asiassa;
- 2) valvontaa varten rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka viranomaiselta tietopyynnön perusteella saatu sekä muutoin valvontaa varten *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* toimitettu tarpeellinen tieto mukaan lukien tarpeelliset henkilötunnukset kyseessä olevien henkilöiden riittäväksi yksilöimiseksi;
- 3) energiatodistuksen laatijoita koskevasta rekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi;
- 4) energiatodistusrekisteristä poistettu tieto, joka on tarpeen valvonnan toteuttamiseksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus merkitsee tiedot rekisteriin.

7 §

Tietojen poistaminen energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä ja energiatodistusrekisteristä

Tietojen poistaminen energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä ja energiatodistusrekisteristä

Energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot poistetaan energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä, kun:

- 1) laatija ilmoittaa lopettavansa toimintansa tai pyytää muutoin tietojensa poistamista rekisteristä pysyvästi tai määräajaksi;
- 2) laatijapätevyyden voimassaoloaika päättyy eikä pätevyyden toteaja ole ilmoittanut pätevyyden uusimisesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskeskelle;
- 3) laatijalle on annettu todistusten laatimiskielto;
- 4) laatijan osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset eivät enää täyty;
- 5) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on saanut tiedon laatijan kuolemasta.

Energiatodistusta koskevat tiedot poistetaan energiatodistusrekisteristä, kun:

- 1) todistuksen voimassaoloaika on päättynyt;
- 2) todistukselle on annettu käyttökielto.

8 §

Tietojen poistaminen valvontatietorekisteristä ja tietojen luovuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskeskelle toimitettu tieto poistetaan valvontatietorekisteristä valvontatoimenpiteiden päätyttyä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

- 1) energiatodistuksen laatijaa koskeva tieto kymmenen vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 2) energiatodistusta koskeva tieto kahden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 3) muu valvontaa varten saatu tieto viiden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin.

Valvontaa varten saatuja tietoja ei saa luovuttaa edelleen.

Energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot poistetaan energiatodistusten laatijoita koskevasta rekisteristä, kun:

- 1) laatija ilmoittaa lopettavansa toimintansa tai pyytää muutoin tietojensa poistamista rekisteristä pysyvästi tai määräajaksi;
- 2) laatijapätevyyden voimassaoloaika päättyy eikä pätevyyden toteaja ole ilmoittanut pätevyyden uusimisesta *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*;
- 3) laatijalle on annettu todistusten laatimiskielto;
- 4) laatijan osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset eivät enää täyty;
- 5) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on saanut tiedon laatijan kuolemasta.

Energiatodistusta koskevat tiedot poistetaan energiatodistusrekisteristä, kun:

- 1) todistuksen voimassaoloaika on päättynyt;
- 2) todistukselle on annettu käyttökielto.

8 §

Tietojen poistaminen valvontatietorekisteristä ja tietojen luovuttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle toimitettu tieto poistetaan valvontatietorekisteristä valvontatoimenpiteiden päätyttyä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

- 1) energiatodistuksen laatijaa koskeva tieto kymmenen vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 2) energiatodistusta koskeva tieto kahden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin;
- 3) muu valvontaa varten saatu tieto viiden vuoden kuluttua tiedon rekisteröimisestä valvontatietorekisteriin.

Valvontaa varten saatuja tietoja ei saa luovuttaa edelleen.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

12.

Laki

asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) 7 §
sekä 9–12 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Myöntämisen yleiset edellytykset

Myöntämisen yleiset edellytykset

Avustusta voidaan myöntää ympärivuotissa asuinkäytössä olevan rakennuksen tai asunnon kustannuksiin taikka, jos avustusta myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen, myös ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin. Avustettavien toimenpiteiden tulee olla tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

Avustusta voidaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

9 §

Käyttörajoitus

Asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus, on käytettävä avustuksensaajan asuntona

Avustusta voidaan myöntää ympärivuotissa asuinkäytössä olevan rakennuksen tai asunnon kustannuksiin taikka, jos avustusta myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen, myös ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin. Avustettavien toimenpiteiden tulee olla tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

Avustusta voidaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

9 §

Käyttörajoitus

Asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus, on käytettävä avustuksensaajan asuntona

viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Asunto voidaan kuitenkin rajoitusajana luovuttaa myös sellaisen henkilön käyttöön, joka luovutuksen tapahtuessa ruokakuntineen täyttää kyseisen avustuksen saannin edellytykset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

10 §

Viranomaisten tehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi valtuuttaa avustuskohteen sijaintikunnan järjestämään 12 §:n mukaisen tarkastuksen.

11 §

Tietojen saanti viranomaiselta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen oikeuteen saada tietoja toiselta viranomaiselta sovelletaan valtionavustuslain 31 §:ää. Tiedot on oikeus saada maksutta.

12 §

Avustuskohteen tarkastaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi avustuksen myöntämisen yhteydessä edellyttää tehtäväksi korjausten kohteena olevissa tiloissa välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastuksen, jos sen arvioidaan olevan tarpeen ottaen huomioon avustettavan toimenpiteen laatu ja laajuus. Lopputarkastus on järjestettävä kohtuullisen ajan kuluessa korjaustöiden valmistumisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan virkamiehellä on oikeus päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin tiloihin

viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Asunto voidaan kuitenkin rajoitusajana luovuttaa myös sellaisen henkilön käyttöön, joka luovutuksen tapahtuessa ruokakuntineen täyttää kyseisen avustuksen saannin edellytykset. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

10 §

Viranomaisten tehtävät

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi valtuuttaa avustuskohteen sijaintikunnan järjestämään 12 §:n mukaisen tarkastuksen.

11 §

Tietojen saanti viranomaiselta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen oikeuteen saada tietoja toiselta viranomaiselta sovelletaan valtionavustuslain 31 §:ää. Tiedot on oikeus saada maksutta.

12 §

Avustuskohteen tarkastaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi avustuksen myöntämisen yhteydessä edellyttää tehtäväksi korjausten kohteena olevissa tiloissa välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastuksen, jos sen arvioidaan olevan tarpeen ottaen huomioon avustettavan toimenpiteen laatu ja laajuus. Lopputarkastus on järjestettävä kohtuullisen ajan kuluessa korjaustöiden valmistumisesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan virkamiehellä on oikeus päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin tiloihin

Voimassa oleva laki

korjaustöiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa sekä korjaustöiden lopputarkastuksen yhteydessä sen varmistamiseksi, että avustusvaroja käytetään asumisen, henkilöiden terveyden tai terveellisen ympäristön turvaamisen edistämiseksi tämän lain ja avustuspäätöksen mukaisesti taikka jos on syytä epäillä, että on tehty rikoslain (39/1889) 29 luvun 5–8 §:ssä tarkoitettu rikos. Pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa tarkastus voidaan kuitenkin toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien edellä mainittujen seikkojen selvittämiseksi.

Tarkastuksessa on noudatettava, mitä hallintolain (434/2003) 39 §:ssä säädetään.

Ehdotus

korjaustöiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa sekä korjaustöiden lopputarkastuksen yhteydessä sen varmistamiseksi, että avustusvaroja käytetään asumisen, henkilöiden terveyden tai terveellisen ympäristön turvaamisen edistämiseksi tämän lain ja avustuspäätöksen mukaisesti taikka jos on syytä epäillä, että on tehty rikoslain (39/1889) 29 luvun 5–7, 7 a tai 8 §:ssä tarkoitettu rikos. Pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa tarkastus voidaan kuitenkin toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien edellä mainittujen seikkojen selvittämiseksi.

Tarkastuksessa on noudatettava, mitä hallintolain (434/2003) 39 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

13.

Laki

yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain (1169/2022) 14 ja 15 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

14 §

Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo tämän lain noudattamista.

Jos vuokrataloyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn velvollisuuden tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa velvollisuus on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen

Ehdotus

14 §

Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo tämän lain noudattamista.

Jos vuokrataloyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn velvollisuuden tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi asettaa määräajan, jonka kuluessa velvollisuus on suoritettava tai menettely oikaistava. *Keskus*

rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos kyse on tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

15 §

Kantelu

Tämän lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Kanteluun annettuun vastaukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos kyse on tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, *keskus* voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

15 §

Kantelu

Tämän lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*. Kanteluun annettuun vastaukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

14.

Laki

asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain (1036/2022) 8 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

8 §

Viranomaisten tehtävät

Ehdotus

8 §

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tukee kuntia asumisneuvontapalvelujen kehittämisessä ja seuraa asumisneuvontapalvelujen saatavuutta ja järjestämistapoja. Sen lisäksi, mitä valtionavustuslain 14 §:ssä säädetään valtionavustuksen saajan tiedonantovelvollisuudesta, avustuksen saajan on toimitettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle riittävät tiedot alueellaan saatavilla olevista asumisneuvontapalveluista.

Ympäristöministeriö seuraa lain toimeenpanoa ja vastaa lain toimivuuden arvioimisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 2 momentissa tarkoitettujen toimitettavien tietojen sisällöstä ja muodosta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tukee kuntia asumisneuvontapalvelujen kehittämisessä ja seuraa asumisneuvontapalvelujen saatavuutta ja järjestämistapoja. Sen lisäksi, mitä valtionavustuslain 14 §:ssä säädetään valtionavustuksen saajan tiedonantovelvollisuudesta, avustuksen saajan on toimitettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle riittävät tiedot alueellaan saatavilla olevista asumisneuvontapalveluista.

Ympäristöministeriö seuraa lain toimeenpanoa ja vastaa lain toimivuuden arvioimisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 2 momentissa tarkoitettujen toimitettavien tietojen sisällöstä ja muodosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

15.

Laki

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 4 §:n 3 momentti, 8 ja 10–12 §, sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 3 momentti sekä 10 ja 11 § laissa 1060/2008 sekä 8 ja 12 § laissa 1716/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Ehdotus

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

10 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin lainasta maksettu korkotuki. Takaisin maksettavalle korkotuella lainansaajan on lisäksi suoritettava korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä lukien vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava erääntymispäivästä vuotuista viivästyskorkoa edellä mainitun korkokannan mukaan.

11 §

Valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset. Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ja Valtiokonttorille tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

10 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin lainasta maksettu korkotuki. Takaisin maksettavalle korkotuella lainansaajan on lisäksi suoritettava korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä lukien vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava erääntymispäivästä vuotuista viivästyskorkoa edellä mainitun korkokannan mukaan.

11 §

Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset. Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan *keskukselle* ja Valtiokonttorille tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehdottoja on muutoinkin noudatettu.

tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehdottoja on muutoinkin noudatettu.

12 §

12 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimukseen annettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 10 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

16.

Laki

tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan tulotietojärjestelmästä (53/2018) annetun lain 13 §:n 1 momentin 32 kohta, sellaisena kuin se on laissa 940/2022, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

13 §

13 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tiedon käyttäjien oikeus saada tietoja tulotietojärjestelmästä

Tiedon käyttäjien oikeus saada tietoja tulotietojärjestelmästä

Tulorekisteriyksikkö välittää ja luovuttaa tulorekisterin tietoja, jotka tiedon käyttäjä on salassapitosäännösten ja muiden tiedon saantia koskevien rajoitusten estämättä oikeutettu muun lain nojalla saamaan suorituksen maksajalta tai toiselta tiedon käyttäjältä, seuraavasti:

Tulorekisteriyksikkö välittää ja luovuttaa tulorekisterin tietoja, jotka tiedon käyttäjä on salassapitosäännösten ja muiden tiedon saantia koskevien rajoitusten estämättä oikeutettu muun lain nojalla saamaan suorituksen maksajalta tai toiselta tiedon käyttäjältä, seuraavasti:

32) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskeskelle asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetussa laissa (1087/2016) ja valtionavustuslaissa (688/2001) säädettyjen tehtävien hoitamista varten;

32) *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetussa laissa (1087/2016) ja valtionavustuslaissa (688/2001) säädettyjen tehtävien hoitamista varten;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20