

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

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 188/2024 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 13/2024 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Ympäristöministeriön yhteydessä on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (*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 sekä asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa;
- 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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

3 §

Johtaminen ja ratkaisuvallta

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

Keskuksen johtaja ratkaisee keskukselle laissa säädettyt asiat. Asiat ratkaistaan esittelystä noudattaen, mitä ympäristöministeriön työjärjestyksessä määrätään keskuksessa tapahtuvasta esittelystä.

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

Tämän lain 2 §:n 1, 2 ja 4 kohdissa tarkoitettujen tuen myöntämiseen ja valvontaan liittyvien tehtävien hoitaminen on järjestettävä siten, että asioiden käsittelyn riippumattomuus ja puolueettomuus varmistetaan.

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

4 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ympäristöministeriö hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuoden 2025 tilinpäätöksen.

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, 8 ja 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 ja 23 a §, 24 §:n 3 momentti, 26, 27, 30 ja 33—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 sekä 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:

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 asettamillaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä 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 asettamillaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot

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

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle; sekä

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan 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;

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 perusparannuskorkotukilaina, 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 annettua laina- tai sosiaali- ja terveysalan 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 määrittää 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. Edel-

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

lytyksenä 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, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua 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.

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 sällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

- 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 pyytämiä tietoja.

30 §

Korkotukilainan vakuus

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 asettamillaan 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 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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 .

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalojen 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 sekä 21, 24, 24 a—24 c, 25, 25 a, 25 c, 27, 29 ja 30 §,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §, 20 §:n 4 momentti sekä 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 kestävää asumista.

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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*).

— — — — —

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 omarahoitussuutena 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 laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratulo 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 keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava 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 korkotukilainaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilainaa pidennettäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti. Pidentäessään korkotukilainaa keskuksen on uudelleen vahvistettava lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan 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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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. 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 vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 valvotavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta.

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

25 §

Seuraamusmaksu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitetulle 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 §:ää 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 tarkoitetulle 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 tarkoitetulla 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 tarkoitetulla 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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

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 ja 8 §, 10 §:n 1 momentti, 11 ja 16 §, 17 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 19 ja 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 sekä 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 tarkoitettujen lainojen 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 lainansaajalta.

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

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 §

Vuokrien tasaus

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksessa noudattavista 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 §

Omakustannusvuokrien valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä 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.

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 tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan 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) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 tarkoitettut 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 konkurs-silaissa (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 johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannos-taan 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 luovutuk-sista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskor-vausta 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 lii-ketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitar-kistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennus-kustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo koh-tuullisen 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, asettamillaan 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 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 valtioneuvostolta 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 pakotäytäntöönpanossa 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 asettamillaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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 oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteutta-

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

miseksi 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 _____.

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 ne 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 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 tu-

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

keman 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 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

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 .

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 anonymisoituna kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 säädetty 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 käyttövastiketasoon saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää eikä jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. Jyvityksen muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 valtioneuvoston asetuksen aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtioneuvoston asetuksen 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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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, 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 hyväksyttyään lainan korkotukilainaksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

90 §

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustaloa 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 §

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 aiheutonta 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).

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 omakustannusperiaatteeseen 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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 ____.

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 sekä 12—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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 asettamillaan 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 vuokratilaa tai vuokra-asuntoa vastoin sitä, mitä 11 §:ssä edellytetään, tai jos asuntojen käyttörajoituksen

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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

Muutoksenhaussa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen noudatetaan, mitä valtionavustuslaissa säädetään.

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 ____.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (856/2008) 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 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, 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 sekä 17 §:n 1 momentti laissa 1446/2019, seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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.

— — — — —

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 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.

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 alkuperäi-

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

sen 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 Valtio-

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

konttorin 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 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 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

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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, asettamillaan 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 §

Muutoksenhaku

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

— — — — —

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain 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:

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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 maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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—20 ja 24—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 pätevyys 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 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, sekä toimeksiantoja koskevat asiakirjat. Mainitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta.

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 kehotettava 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 kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämisuhalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää. Tällöin 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 kehotettu 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 .

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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-asiaassa;

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;

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;

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 ____.

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 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 hallintolain (434/2003) 39 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain (1169/2022) 15 § ja *muutetaan* 14 § 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).

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

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:

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

8 §

Viranomaisten 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 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 ____.

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.

Eduskunnan vastaus EV 172/2024 vp

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 .

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 .

Helsingissä 13.12.2024

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri