

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Erityisryhmien asunto-olojen järjestäminen vaatii yleisten asuntopoliittisten toimenpiteiden lisäksi erityisratkaisuja. Vuokratasoltaan kohtuullisen vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi on tarpeen myöntää tietyille erityisryhmille tarkoitetuille asuntohankkeille lisätukea. Lisätuki myönnettäisiin avustuksena. Avustusta voitaisiin myöntää vain sellaisille vuokratalo- ja vuokra-asuntokohteille, joille myönnetään myös korkotukilainoitusta. Avustuksen saajia olisivat kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt laissa tarkemmin määriteltävällä tavalla. Avustusta voitaisiin myöntää niin asuntojen rakentamiseen, hankintaan

kuin perusparantamiseenkin.

Uuden avustusjärjestelmän käyttöönoton yhteydessä luovuttaisiin eräistä Valtion asuntorahaston varoista nykyisin myönnettävistä avustuksista, jotka kohdentuvat erityisryhmien asuntohankkeille.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi eräiltä osin myös lakia vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta sekä lakia eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista, jonka nimike myös ehdotetaan muutettavaksi.

Esitys liittyy valtion vuoden 2005 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2005 alusta.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....</b>	<b>1</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO .....</b>	<b>2</b>
<b>YLEISPERUSTELUT.....</b>	<b>4</b>
1. Johdanto .....	4
2. Nykytila.....	4
2.1. Erityisryhmien asunnontarve .....	4
2.2. Nykyiset tukijärjestelmät .....	5
Arava- ja korkotukilainoitus .....	5
Omapääoma-avustukset asunnottomien ja pakolaisten asuttamiseksi .....	6
Omapääoma-avustukset opiskelija-asuntohankkeille .....	6
Asuntojen ja asuinrakennusten korjausavustukset.....	6
Raha-automaattiavustukset.....	6
Valtionosuudet .....	7
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	7
4. Esityksen vaikutukset .....	8
4.1. Taloudelliset vaikutukset .....	8
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	8
Vaikutukset erityisryhmien taloudelliseen asemaan .....	8
4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset .....	9
5. Asian valmistelu .....	9
6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja .....	9
7. Riippuvuus muista esityksistä.....	10
<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....</b>	<b>10</b>
1. Lakiehdotusten perustelut .....	10
1.1. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi .....	10
1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ...	15
1.3. Laki eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista.....	16
2. Voimaantulo .....	16
<b>LAKIEHDOTUKSET .....</b>	<b>17</b>
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.....	17
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	20
eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain muut- tamisesta .....	21
vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämistä.....	21
<b>LIITE .....</b>	<b>23</b>

<b>RINNAKKAISTEKSTIT .....</b>	<b>23</b>
<b>vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain</b>	
<b>muuttamisesta .....</b>	<b>23</b>
<b>eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain muut-</b>	
<b>tamisesta .....</b>	<b>26</b>
<b>vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisasiavustuksista.....</b>	<b>26</b>

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Johdanto

Valtioneuvosto teki 29 päivänä tammikuuta 2004 periaatepäätöksen hallituksen asuntopoliittisesta ohjelmasta vuosille 2004—2006. Ohjelman mukaan toimenpiteenä sosiaalisen asuntotarjonnan lisäämiseksi annetaan kortukilainoitukseen sisältyvän tuen ohella kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille lisätukea tarkoituksena tukea erityisryhmien (esimerkiksi asunnottomat, vanhukset, demetikot, mielenterveysongelmaiset, vammaiset, opiskelijat ja erityistukea tarvitsevat nuoret) asuntotilanteen helpottamista asuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen avulla. Ohjelman mukaan vuonna 2005 käyttöön otettava lisätuki annetaan kortukilainaa pienentävänä avustuksena ja mitoitetaan kunkin erityisryhmän tuen tarpeen mukaan. Kohteiden asukasrakenteen monitorisuus turvataan asukasvalinnassa.

Yleislakina avustusten myöntämismenettelyssä tulee sovellettavaksi valtionavustuslaki (688/2001). Joiltain osin on kuitenkin tarpeen antaa lisäksi avustuksia koskevaa erityislainsäädäntöä.

Uuden avustusmuodon tultua käyttöön voidaan luopua eräistä nykyisistä avustusmuodoista. Niitä koskeva erityislainsäädäntö voidaan kumota.

### 2. Nykytila

#### 2.1. Erityisryhmien asunnontarve

Asuntopolitiikassa rahoituksellisia erityistoimenpiteitä on kohdennettu lähinnä asunnottomuuden poistamiseen, pakolaisväestön asuttamiseen ja romaniväestön asunto-olojen parantamiseen. Opiskelija-asuntokohteet ovat saaneet avustusta omaan pääomaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon rahoitus asumispalveluihin on taas kohdistunut toisella tavalla määriteltyihin erityisryhmiin.

Erityisryhmät määritellään jonkin olosuhteen tai henkilöön liittyvän ominaisuuden perusteella, jolloin tietyt henkilöt tai perheet saattavat kuulua yhtä aikaa useampaankin

erityisryhmään. Kyseessä voi olla iän, terveydentilan, fyysisten ominaisuuksien tai elämäntilanteen taikka etnisen taustan mukaan määräytyvä ryhmä.

Erityisryhmiä koskevat tiedot, tilastointitavat ja -tarkkuus vaihtelevat huomattavasti. Tiedot ryhmien suuruudesta sekä asuntojen tarpeesta vaihtelevat ja joittenkin ryhmien osalta tietoa on vain vähän käytettävissä.

Asunnottomiksi tilastoidaan henkilöt, jotka majoilevat ulkona, ensisuojuissa, asuntoloissa, tai majoitusliikkeissä, ovat erilaisissa laitoksissa asunnon puutteen vuoksi tai majoilevat tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona. Asunnottomiksi luetaan myös vapautuvat vangit, joilla ei ole asuntoa.

Yksinäisiä asunnottomia oli vuoden 2003 marraskuussa Valtion asuntorahaston kuntien asuntomarkkinaselvityksistä keräämien tietojen mukaan 8 186 henkilöä, joista naisia 1 574, nuoria alle 25-vuotiaita 1 558 ja maahanmuuttajia 243. Asunnottomina oli 415 perhettä, joista maahanmuuttajia oli 79 perhettä.

Opiskelija-asuntojen tuotantotarve vuosina 2003—2012 on opiskelija- ja nuorisotasu-neuvottelukunnan hyväksymän tuotantotarvelaskelman mukaan yhteensä 9 700 asuntoa. Asunnoista yli puolet pitäisi tuottaa pääkaupunkiseudulle. Saman ajan kuluessa pitäisi 8 500 asuntoa peruskorjata.

Suomeen muutti vuonna 2003 yhteensä 17 600 henkilöä, joista useimmat tulivat maahan perhesyitten, työn tai opiskelun vuoksi. Pakolaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä on kuntiin sijoitettu viime vuosina noin 1 500 henkilöä vuodessa. Pakolaisten määrät saattavat vaihdella huomattavasti vuosittain. Maahanmuuttajista niin kutsuttuja inkeriläisiä paluumuuttajia on ollut viime vuosina vähän yli 1 000 vuodessa.

Valtion asuntorahasto on kartoittanut kunnille tekemällään kyselyllä tuki- ja palveluasuntojen lisätarvetta. Vastausten perusteella eniten lisätarvetta on mielenterveyskuntoutujien, päihdeongelmaisten ja kehitysvammaisten tuki- ja palveluasunnoille. Kunnat ilmoittivat tuki- ja palveluasuntojen lisätarpeeksi

vuosina 2002—2003 kullekin mainitulle ryhmälle noin 1 000—1 500 asuntoa.

Erityisiä vaikeuksia on ollut järjestää sellaisten henkilöitten asunto-oloja, joilla on yhtä aikaa useita asumiseen vaikuttavia erityistekijöitä, kuten päihdeongelma ja mielisairaus tai muu sairaus.

Edellä on esitetty opiskelija-asuntojen tuotantarvearvio. Muitten nuorten osalta ei ole tehty vastaavanlaista arviota asunnontarpeesta. Nuoria ikäluokkia ei ole yleensä pidetty omana erityisryhmänä, vaan heidän asunnontarpeeseensa on pyritty vastamaan yleisiin asuntomarkkinoihin suunnatuilla toimilla eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta. Suuri osa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakijoista sekä asukkaiksi valitusta onkin nuoria tai nuoria perheitä. Ensiasunnoiksi tarkoitettujen erityisten nuorisotasuntojen rakentaminen on kuitenkin viime aikoina lisääntynyt. Osittain syynä on ollut toimien tehostaminen asunnottomuuden poistamiseksi.

Osalle nuorista ei riitä tavallinen vuokra-asunto, vaan asumisen onnistuminen vaatii tukitoimenpiteitä. Voidaan arvioida, että noin joka kymmenes nuori tarvitsee muutakin kuin taloudellista tukea asumiseensa.

Vaikka vanhusväestö ei myöskään ole erityisryhmä, väestön ikääntyminen on otettava huomioon asunto-oloja kehitettäessä. Vuonna 2030 yli 65-vuotiaita arvioidaan olevan noin 1,3 miljoonaa eli 500 000 enemmän kuin tällä hetkellä. Suhteellisesti eniten lisääntyy yli 85-vuotiaiden määrä. Tämän ikäisiä henkilöitä arvioidaan olevan vuonna 2030 noin 150 000. Arvioitten mukaan 30—50 prosenttia kotona asuvista yli 75-vuotiaista tarvitsee apua ainakin satunnaisesti, ja noin 25—30 prosenttia tarvitsee säännöllistä apua. Keski- vaikeasti tai vaikeasti dementoituneita arvioidaan vuonna 2030 olevan 128 000 henkilöä kun nyt heitä on noin 75 000 henkilöä.

Muistihäiriöisten, joista valtaosa on iäkkäitä henkilöitä, sekä huonokuntoisten vanhusien asuminen asettaa huomattavia erityisiä vaatimuksia asumisolosuhteille. Palveluitten järjestämisen lisäksi tarvitaan tavanomaisista vuokra-asunnoista olennaisesti poikkeavia tilaratkaisuja sekä sosiaalitekniikkaa.

## 2.2. Nykyiset tukijärjestelmät

### Arava- ja korkotukilainoitukset

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi myönnetään rahoitusta sekä yleisesti sosiaalista asuntotuotantoa varten osoitetuista varoista että myös erikseen jonkin tietyn erityisryhmän asunto-olojen kohentamiseen tarkoitettuista varoista.

Arava- ja korkotukilainoituksella tuotetusta uustuotantoasunnoista on erityisryhmille suunnattu noin 40 prosenttia. Eniten on asuntoja lainoitettu opiskelijoille ja vanhukille. Pienempiä määriä asuntoja on tuotettu nuorille, invalideille, kehitysvammaisille, asunnottomille, mielenterveysongelmallisille ja päihdeongelmallisille. Myös palvelutalot ovat saaneet arava- ja korkotukilainoitusta. Osa lainoitetuista palvelutalohankkeista on saanut myös Raha-automaattiyhdistyksen avustusta.

Arava- ja korkotukiperusparannuslainoituksesta lähes puolet on kohdentunut erityisasuntohankkeille. Nämä ovat olleet lähinnä vanhusten ja vammaisten asumiseen tarkoitettujen asuntojen sekä opiskelija-asuntoloitten perusparannuksia. Tyypillisesti korjausasteet ovat olleet näissä perusparannuksissa keskimääräistä korkeammat.

Arava- ja perusparannuslainoituksessa lainoitusarvoihin on hyväksytty kustannukset vain suoranaisiksi asuintiloiksi laskettavien tilojen osalta ja tämän lisäksi on lainoitettu noin kaksi prosenttia huoneistoalasta käsittävät tilat. Lainoitusarvoihin saadaan käytännössä sisällytettyä kerhotila, sauna ja talopesula.

Arava- tai korkotukihankintalainoituksella voidaan ostaa yksittäisiä asuntoja tai kokonaisia vuokrataloja. Lainojen tai korkotuen myöntämiseen on erityisiä myöntämisedellytyksiä, joita ei sovelleta, jos asunnot hankitaan erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asuntokäyttöön. Talon hankintaa lainoitettaessa riittää, että hankesuunnitelman mukaisesti 30 prosenttia asunnoista osoitetaan asunnottomien, pakolaisten, romanien tai muihin vastaaviin erityisryhmiin kuuluvien asunnoiksi. Tällöin lainansaajana voi olla vain kunta tai kunnan tosiasiallisesti omistama yhtiö tai sellainen yhteisö, jonka toiminnan

tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittujen asuntojen määrät ovat olleet vähäisiä. Vuonna 2003 hankittiin aravanhankintalainoitusta rahoituksena käyttäen yhteensä 483 asuntoa.

#### Omapääoma-avustukset asunnottomien ja pakolaisten asuttamiseksi

Erytisryhmien asunto-olojen parantamiseksi myönnetään omapääoma-avustuksia asunnottomien ja pakolaisten asuttamiseen.

Asunnottomien ja pakolaisten asuttamiseen tarkoitettuja omapääoma-avustuksia koskevat laki eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista (657/2000) ja valtioneuvoston asetus omapääoma-avustuksista asunnottomien asuttamiseksi (214/2002). Avustuksia myönnetään kohteille, jotka saavat arava- tai korkotukilainaa talon tai asunnon rakentamiseen tai hankintaan. Avustus on joko 8 500 (muu maa) tai 10 000 (pääkaupunkiseutu) euroa asunnottomille tai pakolaisille osoitettua asuntoa kohden. Osoitettuja asuntoja voi myös vaihtaa 15 vuotta kestävästä käyttörajoitusajan kuluessa.

Avustusten myöntämisvaltuus on ollut vuosina 2002 ja 2003 8,4 miljoonaa euroa. Vuonna 2002 valtuudesta myönnettiin avustuksia yhteensä 4,3 miljoonaa euroa ja vuonna 2003 4,8 miljoonaa euroa. Osoitettuja asuntoja oli vuonna 2002 kaikkiaan 445 ja vuonna 2003 kaikkiaan 491. Avustuksia ovat hakeneet lähinnä kunnat, kuntien yhtiöt sekä Y-Säätiö.

#### Omapääoma-avustukset opiskelija-asuntohankkeille

Laki Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista säätelee myös opiskelija-asuntojen omapääoma-avustusten myöntämistä. Tarkemmin avustuksista säädetään valtioneuvoston asetuksella opiskelija-asuntojen omapääoma-avustuksista (952/2001). Avustuksen enimmäissuuruus on viisi prosenttia rakentamis- tai perusparannuskustannuksista. Avustuksia myönnetään opiskelija-

asuntokohteille, jos rakentaminen tai perusparantaminen rahoitetaan aravalainalla tai korkotukilainalla.

Avustuksia myönnettiin käytössä ollutta valtuutta vastaavasti eli 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2002 ja 3,4 miljoonaa euroa vuonna 2003. Vuonna 2003 toteutunut avustusprosentti oli 4,39 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Avustuksella tuettiin 617 uuden asunnon rakentamista ja 1 630 asunnon perusparantamista.

#### Asuntojen ja asuinrakennusten korjausavustukset

Asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista annetun lain (1021/2002) 2 §:n 1 momentissa on lueteltu seitsemän eri käyttötarkoitusta, joihin korjaus- ja energia-avustuksia myönnetään. Avustusta voi saada muun muassa hissien asentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon sekä liikkumisesteitten poistamiseen. Avustusten enimmäissuuruudet vaihtelevat käyttötarkoituksen mukaan.

Korjausavustuksilla voidaan tukea myös sellaisia korjauskustannuksia, joilla muutetaan rakennuksen tai asuinrakennuksessa olevien tilojen käyttötarkoitusta taloudellista tai erityistä hoidollista tukea tarvitsevien asukasryhmien asuinkäyttöön tai asuinkäyttöä palveleviksi tiloiksi. Asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista annetun asetuksen (57/2003) 8 §:n mukaan avustusta kyseiseen tarkoitukseen voidaan myöntää muun laitoserakennuksen kuin teollisuus-, liike- tai muussa yritystoiminnan käytössä olevan tai olleen laitoserakennuksen muuttamiseen asunnoiksi. Avustuksen enimmäissuuruus on 20 prosenttia hyväksyttävistä korjauskustannuksista.

#### Raha-automaattivastukset

Arpajaislain (1047/2001) mukaisesti jaetaan Raha-automaattiyhdistyksen pelitoiminnan tuotto avustuksina yleishyödyllisten yhdistysten ja säätiöiden toimintaan ja hankkeisiin. Avustustoimintaa koskee laki raha-automaattivastuksista (1056/2001).

Raha-automaattivastusta asuntokohteelle on voinut saada asuntojen osalta 30 prosent-

tia ja palvelutilojen osalta 70 prosenttia. Tukiasuntojen hankintaan voi avustusta saada 70 prosenttia tai rakennettaessa uusimuotoisia tukiasuntoja asuntojen osalta 20 prosenttia ja turvallisuuteen ja liikuntaesteettömyyteen liittyvien ratkaisujen osalta 60 prosenttia. Vanhustentalojen peruskorjauksissa tuetaan tiettyjä toimenpiteitten kustannuksia 30 prosentin avustuksella.

Avustuksia on myönnetty vuonna 2003 palveluasuntojen kustannuksiin 37,6 miljoonaa euroa, tukiasuntojen kustannuksiin 5,2 miljoonaa euroa ja nuorisoasuntojen kustannuksiin 5,2 miljoonaa euroa. Kuluvana vuonna suurin osa avustettavista hankkeista on vanhustenhuollossa, joista pääosa on vanhustentalojen peruskorjauksia. Avustuksilla käynnistetään noin 1 100 tuki- ja palveluasunnon hankkiminen ja rakentaminen, joista vanhusten ryhmä- ja palveluasuntoja 145 kappaletta, ikäihmisten asuntoja 320 kappaletta, vammaisten, mielenterveys- ja päihdeongelmaisten ja eräitten muitten ryhmien tuki- ja palveluasuntoja noin 400 kappaletta sekä nuorisoasuntoja 220 kappaletta.

Avustusta myönnettäessä on edellytetty, että palvelutaloissa on yhteis- ja palvelutiloja asukkaitten palvelutarvetta vastaavasti. Palvelutalojen palvelutilat ovat vaihdelleet kohteittain. Tyypillisiä rahoitettuja palvelutiloja ovat olleet ruokasali, tuotantokeittiö tai jake-lukeittiö, pesula, saunatilat ja henkilökunnan tilat. Lisäksi kohdekohtaisen harkinnan perusteella on voitu tukea myös muun muassa kuntoutusaltaita, kuntosaleja ja kuntoutustiloja sekä asuntojen sosiaalitekniikkaa. Lisäksi palvelutaloissa on usein liiketiloja kuten kioski, kampaamo ja pankki.

Raha-automaattiyhdistys on viimeaikaisissa linjauksissaan korostanut, ettei yleishyödyllisille yhteisöille tarkoitettuja raha-automaattivastuksia voida käyttää julkisten palveluiden rahoitukseen. Avustuksia ei myöskään voida käyttää sellaiseen kilpailun alaiseen toimintaan, jossa järjestö avustuksen saajana voi päästä muita palvelun tarjoajia edullisempaan asemaan. Mikäli muuta tarjontaa on selkeästi todettu, avustuksia ei ole näissä tapauksissa esitetty. Avustuksia on esitetty pienille paikkakunnille, joissa on voitu todeta, ettei muuta tarjontaa ole.

## Valtionosuudet

Sosiaalihuoltolain (710/1982) 17 §:n mukaisesti yhtenä kunnan järjestettäväksi määrätynä sosiaalipalveluna mainitaan asumispalvelut. Lain 22 §:n mukaan asumispalvelulla tarkoitetaan palvelu- ja tukiasumisen järjestämistä. Lain 23 §:n mukaan asumispalveluja annetaan henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee apua tai tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä. Sosiaalihuoltoasetuksen (607/1983) 10 §:n mukaan asumispalveluja järjestetään palveluasunnoissa ja tukiasunnoissa, joissa henkilön itsenäistä asumista tai siirtymistä itsenäiseen asumiseen tuetaan sosiaalityöllä ja muilla sosiaalipalveluilla. Myös muussa sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädännössä on olemassa velvoitteita eri kohderyhmien asunto-olojen järjestämiseen.

Valtionosuutta kustannuksiin myönnetään siten kuin sosiaali- ja terveydenhuollon suunnittelusta ja valtionosuudesta annetun lain (733/1992) säännökset edellyttävät. Tarkemmin asiaa on säädelty valtioneuvoston asetuksella sosiaali- ja terveydenhuollon vuoden 2004 voimavaroista (807/2003). Asetuksen mukaisesti, jollei valtion talousarviosta muuta johdu, valtionavustuksen määrä sosiaali- ja terveydenhuollon perustamishankkeisiin on 8 miljoonaa euroa vuonna 2004 ja 5 miljoonaa euroa vuonna 2005.

Valtioneuvoston hyväksymässä sosiaali- ja terveydenhuollon tavoite- ja toimintaohjelmassa vuosille 2004—2007 todetaan, että ohjelmakaudella valtionosuuden tason yleistä jälkeenjääneisyyttä korjataan sekä että sosiaali- ja terveydenhuollon lisävoimavarat kohdennetaan ensisijaisesti korottamalla sosiaali- ja terveydenhuollon käyttökustannusten valtionosuusprosenttia.

### 3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on, että asuntopoliittisten erityisryhmien asuntotilanne helpottuisi ja sosiaalinen asuntotarjonta lisääntyisi. Avustuksen myöntämisen tarkoituksena on saada aikaan asumiskustannuksiltaan koh-

tuullisia ja kohderyhmänsä asumistarpeet tyydyttäviä asuntoja. Tähän pyritään lisäämällä tukea hankkeille siten, että korkotukilainan lisäksi olisi mahdollista saada avustusta.

Vuokra-asuntojen tuottamista ja vuokraamista erityisryhmille ei useinkaan ole pidetty houkuttelevana toimintana varsinkaan silloin, kun asukkaiden arvioidaan aiheuttavan tavanomaista enemmän työtä isännöinnille ja kiinteistönhoidolle. Lisärahoituksella voitaisiin edistää sitä, että riittävän monet tuottajat kiinnostuisivat asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta myönnäille ryhmille.

Esityksen valmistelussa on pyritty ottamaan huomioon se, mitä muuta rahoitusta hankkeille on saatavissa. Toisaalta päällekkäisyyden välttämiseksi sekä selkeyden säilyttämiseksi esitetään luovuttavaksi eräistä asuntotoimen nykyisistä avustuksista.

Esityksellä ehdotetaan säädettäväksi tarpeellinen erityislainsäädäntö avustusjärjestelmän käyttöönottoa varten. Yleisen valtionavustuslain sekä erityislainsäädännön nojalla voitaisiin valtion asuntorahaston varoista ryhtyä myöntämään avustuksia valtion talousarvioon sisällytetystä avustusten myöntämisvaltuudesta.

#### 4. Esityksen vaikutukset

##### 4.1. Taloudelliset vaikutukset

###### Valtiontaloudelliset vaikutukset

Avustusvaltuus osoitetaan vuosittain valtion talousarviossa. Avustukset maksetaan valtion asuntorahaston varoista.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on alustavasti arvioitu avustuksen lisäävän asuntorahaston maksamia avustusmenoja 10—35 miljoonaa euroa vuositasolla. Valtion talousarvioesityksessä vuodelle 2005 ehdotetaan valtuudeksi 34 miljoonaa euroa. Uuden avustusjärjestelmän käyttöön oton vuoksi voidaan luopua nykyisistä omapääoma-avustuksista, joitten avustusvaltuus on kuluvana vuonna ollut yhteensä 11,8 miljoonaa euroa. Jos tämä

otetaan huomioon, valtuuden lisäys olisi 22,2 miljoonaa euroa.

Valtuudella arvioidaan rahoitettavan yhteensä noin 2 900 asunnon rakentamista, hankintaa tai perusparannusta. Jos valtuus jätettäisiin siten, että 5,5 miljoonaa euroa kohdistettaisiin alimpaan tukiryhmään (enimmäisavustus 5 prosenttia), tuen piiriin saataisiin uustuotantona tuotettuja ja hankittuja asuntoja noin 1 000 kappaletta, jonka lisäksi voitaisiin tukea noin 750 asunnon perusparannusta. Jos keskimmäisen tukiryhmän (enimmäisavustus 20 prosenttia) valtuus olisi 10,5 miljoonaa euroa, voitaisiin rakentaa sekä hankkia yhteensä noin 600 asuntoa. Jos valtuudesta osoitettaisiin ylimmän tukiryhmän (enimmäisavustus 30 prosenttia) hankkeille 13,5 miljoonaa euroa, asuntoja saataisiin rakennettua ja hankittua noin 550 kappaletta.

Ylimmän tukiryhmän hankkeisiin toteutettavien palvelutilojen avustamiseen tarvittaisiin valtuutta noin 4,5 miljoonaa euroa, jonka lisäksi tilojen korkotukilainoituksen valtuuden tarve olisi noin 6,5 miljoonaa euroa. Korkotukimenoja lisäävä vaikutus olisi ensimmäisenä asumisvuotena 66 000 euroa.

###### Vaikutukset erityisryhmien taloudelliseen asemaan

Avustuksen myöntämisen tarkoituksena on, että erityisryhmiin kuuluvien käyttöön saataisiin asuntoja, joiden vuokrataso olisi kohtuullinen asukkaiden maksukykyyn nähden ja että samanaikaisesti kohteisiin voitaisiin toteuttaa erityisryhmien tarpeita vastaavia erityisiä ratkaisuja.

Vuonna 2003 Valtion asuntorahaston keräämien tietojen mukaan tavallisten aravalainoitettujen vuokra-asuntojen alkuvuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 9,60 ja korkotukiasuntojen 10,30 euroa neliömetriltä kuukaudessa.

Seuraavassa on esitetty eräitä esimerkkejä avustuksen vaikutuksesta vuokriin. Laskelmia tehtäessä on käytetty korkotasoa 4,5 prosenttia.

Avustus alentaa ensimmäisen vuoden vuokraa avustuksen ollessa viisi prosenttia noin 0,74 euroa neliömetriltä kuukaudessa,



kun asunnon hankinta-arvo on 2 220 euroa neliömetriltä. Vuokraksi muodostuu 10,10 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Asunnon, jonka pinta-ala on 40 neliömetriä, vuokra olisi siten noin 400 euroa kuukaudessa.

Toiseen avustusryhmään kuuluvassa asunnossa, jonka hankinta-arvo on 2 380 euroa neliömetriltä, 20 prosentin avustus alentaisi alkuvuokraa noin 2,30 euroa neliömetriltä kuukaudessa ja vuokra olisi noin 9,60 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Pinta-alaltaan 40 neliömetrin asunnon alkuvuokraksi muodostuisi noin 380 euroa kuukaudessa.

Avustuksen ollessa 30 prosenttia, asunnon osuudesta muodostuva ensimmäisen vuoden vuokra alenisi noin 3,20 euroa neliömetriltä kuukaudessa, kun asunnon hankinta-arvo on 2 480 euroa neliömetriltä. Asunnon osalta vuokraa kertyisi 8,80 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Pinta-alaltaan 40 neliömetrin asunnon osalta muodostuva alkuvuokra olisi noin 350 euroa kuukaudessa. Jos palvelutilan osuus kokonaispinta-alasta olisi 20 prosenttia, olisi tästä asunnon vuokraan kohdistuva vaikutus enimmillään noin 2,50 euroa neliömetriltä kuukaudessa, jolloin kokonaisvuokratasoksi muodostuisi noin 11,30 euroa neliömetriltä kuukaudessa.

#### **4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset**

Arvioidaan, että Valtion asuntorahasto tekee vuosittain 750—1 000 avustuspäätöstä. Päätösten määrään vaikuttaa ratkaisevasti se, kuinka suuri osuus avustuksesta myönnetään vuokrataloille ja kuinka suuri osuus taas yksittäisille vuokra-asunnoille. Lisäksi uuden avustusjärjestelmän vuoksi neuvonta- ja valvontatehtävät lisääntyvät jonkin verran. Toisaalta työtä vähentää se, että eräistä nykyisin myönnettävistä avustuksista luovutaan. Tämä vähentää avustuspäätöksiä noin 500 kappaletta vuodessa. Voidaankin arvioida, että uudet tehtävät voidaan hoitaa nykyisellä henkilöstöllä tehtäviä uudelleen järjestelemällä.

#### **5. Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelutyö on tehty yh-

teistyössä Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin kanssa. Esitystä valmisteltaessa on kuultu seuraavia tahoja: Sosiaali- ja terveysministeriö, valtiovarainministeriö, Raha-automaattiyhdistys, Suomen Kuntaliitto ry, Helsingin, Espoon, Vantaan ja Tampereen kaupungit, A-klinikkasäätiö, Asumispalvelusäätiö ASPA, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry, Helsingin Diakonissalaitos, Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiö, Invalidiliitto ry, Mielenterveyden keskusliitto ry, Nuorisoasuntoliitto ry, Nuorisosäätiö, S-Asunnot Oy, Suomen opiskelija-asunnot Oy, Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry ja Vanhustyön keskusliitto—Centralförbundet för de gamlas väl ry. Lisäksi lausunnon ovat antaneet Kuurojen palvelusäätiö, Suomen ammattikorkeakouluopiskelijayhdistysten liitto—SAMOK ry sekä Suomen CP-liitto ry. Kuultavien esittämät sekä lausunnoissa esitetyt kannanotot on otettu valmistelutyössä mahdollisuuksien mukaan huomioon.

#### **6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja**

Sekä Euroopan unionin sekä Suomen kansallinen kilpailulainsäädäntö vaikuttavat avustusmenettelyyn. Valtionavustuslain 7 §:n 1 momentin 4 kohta sallii avustusten myöntämisen vain kohteisiin, joissa valtionavustuksen ei arvioida aiheuttavan muita kuin vähäisiä kilpailua ja markkinoiden toimintaa vääristäviä vaikutuksia Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Perustuslain 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää kaikkien oikeutta asumiseen ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tässä tarkoituksessa voidaan valtion asuntorahaston varoista maksaa korkotukea sosiaalisten vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparannukseen. Tukea voivat saada kunnat ja muut julkisyhteisöt sekä yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi nimetyt yhteisöt, jotka täyttävät säädetyt kriteerit ja toimintaperiaatteet. Yhteisöjen toimialana on oltava rakennuttaa ja hankkia asuntoja sosiaalisiin perustein valittaville asukkaille tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Tuki on tarkoitettu sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden asumismenojen kohtuullistamiseen. Asukasvalinnassa on sitä koskevan asetuksen (446/2004) mukaan etusijalle asetettava eniten asunnon tarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Tuen suuruus on mitoitettu siten, että asumiskustannukset kohteissa saadaan vastaamaan niiden asukkaiden maksukykyä, jotka eivät pystyisi asianmukaisen asunnon vuokraamiseen tai hankkimiseen markkinaehtoisesti. Eräiden erityisryhmien asumisen järjestäminen aiheuttaa tavallista suurempia rakennus-, hankinta- ja perusparannuskustannuksia ja käyttökustannuksia ja asukasryhmän tulotaso on poikkeuksellisen alhainen. Tällöin tuki voi olla suurempi kuin muissa korkotuetuissa kohteissa.

Tuen kohdentuminen halutulla tavalla varmistetaan siten, että Valtion asuntorahasto valvoo kohteiden hintaa ja laatua tukea myöntäessään. Vuokrat tuetuissa kohteissa määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan. Yleishyödyllinen yhteisö ei saa tulouttaa omistajilleen muuta voittoa kuin asetuksella säädetyn kohtuullisen tuoton omistajan yhteisöön tosiasiallisesti sijoittamille varoille.

Korvauksen määrä ei ylitä sitä, mitä sitä saavat yritykset tarvitsevat voidakseen täyttää julkisen palvelun velvoitteensa. Huomiota otetaan kaikki yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän palvelun tuottamisesta aiheutuvat kustannukset mukaan lukien kohtuullinen tuotto palveluun sidotulle omalle pääomalle. Tuloina otetaan huomioon kaikki kyseessä olevista palveluista saatava tulo. Jos

voitto olisi suurempi kuin omalle pääomalle tuloutettava kohtuullinen tuotto, sitä ei saa tulouttaa omistajille, vaan se jää yleishyödylliseen asuntoyhteisöön turvaamaan asuntojen uustuotantoon ja perusparantamiseen tarvittavien omien varojen rahoitusta.

Sosiaalisesta asuntotuotannosta vastaavat yritykset eivät saa ottaa muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä. Julkisen palvelun velvoitteeseen liittyvän toiminnan kustannukset ja tulot on yrityksen kirjanpidossa selkeästi erotettavissa ja Valtion asuntorahastolla on oikeus saada kaikki tarvitsemansa asiakirjat nähtäväkseen voidakseen valvoa, että toimintaperiaatteita noudatetaan.

Edellä esitetyn johdosta annettavaksi esitetty lainsäädäntö ei ole ristiriidassa valtioneutkeen koskevan eikä muunkaan kilpailua koskevan lainsäädännön kanssa.

## 7. Riippuvuus muista esityksistä

Uusi erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettu avustusjärjestelmä tulee osittain käyttöalaltaan olemaan sama kuin eräillä nykyisillä korjausavustuksilla. Tämä koskee erityisesti avustuksia rakennuksen tai asuinrakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Lainmuutosesitys korjaus- ja energia-avustuslain muuttamiseksi näiltä osin sekä eräiltä muilta osin annetaan liittyvän valtion vuoden 2005 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Myös tämä laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2005 alusta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

1 §. *Sovelletamisala ja suhde valtionavustuslakiin.* Lakia sovellettaisiin avustuksiin, jotka myönnetään valtion asuntorahaston varoista. Yleislakina avustusmenettelyyn sovelletaan valtionavustuslakia.

2 §. *Tavoite.* Avustuksilla pyritään parantamaan asuntopoliittisiin erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden ja perheiden asunto-oloja lisäämällä soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Asunto-olojen parantuminen vähentää asunnottomuutta sekä laitoshoidtoa, joka johtuu asunto-olosuhteitten puutteista.

Asuntojen tarjonnan tulisi olla sellaista, että se ottaa huomioon sekä asukkaiden erityistarpeet että heidän maksukykinsä. Eri ryh-

missä asukkaiden erityistarpeet ovat asunto-olojen suhteen erilaisia. Tarkemmin avustuksen myöntämisen edellytyksistä esitetään säädettäväksi lakiehdotuksen 6 §:ssä.

3 §. *Erityisryhmät.* Pykälässä säädettäisiin siitä, minkälaisen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen avustuksia myönnettäisiin. Erityisryhmät ryhmiteltäisiin kolmeen ryhmään asumiseen olennaisesti vaikuttavien seikkojen perusteella. Kustakin ryhmästä mainittaisiin lain tasolla esimerkkeinä keskeiset kyseeseen tulevat erityisryhmät.

Pykäläehdotuksen 1 momentin 1 kohdan mukaan avustusta voitaisiin myöntää sellaista erityisryhmää varten, johon kuuluvien henkilöiden tai perheiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet. Esimerkkeinä erityisryhmistä mainitaan asunnottomat, pakolaiset ja opiskelijat.

Asunnottomiksi on katsottu henkilöt, jotka asuvat ulkona, asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa, yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa, laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai joiden laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen. Asunnoton voi olla myös henkilö, joka viranomaisen päätöksellä on velvoitettu muuttamaan pois asunnostaan tai joka jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi. Myös muut henkilöt sekä perheet, joka voidaan asuinolosuhteiltaan rinnastaa edellä mainittuihin, voidaan katsoa asunnottomiksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi perheet, jotka asuntotilanteensa vuoksi joutuvat asumaan erillään.

Edellä mainituissa asuinolosuhteissa olevat henkilöt ovat usein mielenterveys- ja päihdepalveluitten tarvitsijoita sekä täyttävät usein myös vammaisuuden tunnusmerkistön. Asunnottomat kuuluvatkin usein myös jäljempänä käsiteltyihin erityisryhmiin.

Pakolaisilla tarkoitetaan henkilöitä, jotka Suomi on vastaanottanut pakolaiskiintiössään tai jotka ovat saaneet Suomessa turvapaikan. Pakolaisilla tarkoitetaan myös muita henkilöitä, jotka maahanmuuttajien kotouttamisesta ja turvapaikanhakijoiden vastaanotosta annetussa laissa (493/1999) rinnastetaan pakolaiseen. Pakolaisaseman tai siihen rinnastettavan aseman perusteella voidaan osoittaa henkilölle tai perheelle ensimmäinen vakituinen asunto Suomessa.

Opiskelijalla tarkoitetaan henkilöä, joka osallistuu sellaiseen koulutukseen, johon voi saada opintotukilain (65/1994) mukaan opintotukea.

Pykäläehdotuksen 1 momentin 2 kohdan mukaan avustusta voitaisiin myöntää sellaista erityisryhmää varten, johon kuuluvien henkilöiden tai perheiden asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita. Esimerkkeinä ryhmistä mainitaan mielenterveys- tai päihdepalveluiden käyttäjät sekä erityistukea tarvitsevat nuoret.

Tässä laissa mielenterveys- ja päihdepalvelujen käyttäjillä tarkoitettaisiin sellaisia henkilöitä, jotka tarvitsevat näitä palveluita siinä määrin, että asuminen tulee järjestää erityisesti tukipalveluita silmällä pitäen. Asumisen järjestämiseen liittyy myös ajatus kuntoutumista tukevista asuinolosuhteista. Päihdehuoltolain (41/1986) 7 §:n mukaan päihdehuollon palveluja tulee antaa henkilölle, jolla on päihteidenkäyttöön liittyviä ongelmia, sekä hänen perheelleen ja muille läheisilleen. Päihdepalvelujen käyttäjiä ja heidän joukostaan erityisesti moniongelmaiset sekä mielenterveyspalvelujen käyttäjät voivat kuulua myös vammaisten erityisryhmään.

Erityistukea tarvitsevilla nuorilla tarkoitetaan sellaista 30-vuotiasta tai nuorempaa henkilöä, joka päihde- tai mielenterveysongelmien taikka muista syistä johtuvien puutteellisten elämänhallintataitojen vuoksi tarvitsee kiinteästi asumiseen liittyvää tukea. Tuen muodot voivat olla sellaisia, joita on käytössä nykyisin nuorisoasuntokohteissa.

Pykäläehdotuksen 1 momentin 3 kohdan mukaan avustusta voitaisiin myöntää myös sellaista erityisryhmää varten, johon kuuluvien henkilöiden tai perheiden asunto-olojen järjestäminen edellyttää tavanomaista runsaampien tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Esimerkkeinä erityisryhmistä mainitaan vammaiset, muistihäiriöistä kärsivät sekä huonokuntoiset vanhukset.

Vammaisena henkilönä voidaan pitää sellaista henkilöä, jolla vamman tai sairauden johdosta on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista. Mainitulla tavalla vammaisen henkilön on määritely vammaisuuden perusteella jär-

jestettävistä palveluista ja tukitoimista (380/1987) annetun lain 2 §:ssä. Asuntotoimen tukijärjestelmissä eli rahoitettaessa asuinrakennusinvestointeja vammaisten asunto-olojen parantamiseksi, ei ole edellytetty vammaisen henkilön olevan vaikeavammainen.

Myös muistihäiriöistä kärsiviin sekä huonokuntoisiin vanhuksiin voidaan soveltaa samaa arviointiperustetta kuin vammaisiin. Henkilöillä tulee siis olla muistinsa tai fyysisen kuntonsa huonouden vuoksi pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista.

Koska laissa mainittuihin erityisryhmiin rinnastettavia erityisryhmiä voi olla muitakin, voitaisiin nämä ottaa myöntämiskäytännössä huomioon. Silloin ryhmien tulisi kuitenkin olla asuntotilanteeltaan, sosiaaliselta ja taloudelliselta asemaltaan sekä asumiseen liittyviltä tarpeiltaan rinnastettavissa laissa mainittuihin erityisryhmiin. Esimerkkinä tällaisesta ryhmästä voitaisiin mainita niin kutsutut inkeriläiset paluumuuttajat, jotka asuntotilanteeltaan voidaan rinnastaa asunnottomiin ja pakolaisiin.

4 §. *Avustuksen kohde.* Avustusta myönnettäisiin vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Avustusta myönnettäisiin vain sellaisille rakennus- tai perusparannuskohteille tai sellaiseen hankintaan, joita rahoitetaan myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaisella korkotukilainalla. Mainittu raja-avustuksen kohdentamiseen on tehty hallituksen asuntoliittisessä ohjelmassa vuosille 2004—2006.

Avustusta ei kuitenkaan ole syytä myöntää osaomistusasunnoille, koska tarkoituksena on tukea vuokra-asuntokäyttöön jääviä asuntoja. Avustusta ei myönnetäkään silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

5 §. *Myöntämisvaltuus.* Avustukset maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Vuotuinen valtuus avustusten myöntämiseen osoitetaan valtion asuntorahastoa koskevalle momentille 35.30.60 *Siirto valtion asuntorahastoon.* Valtionapuviranomainen olisi Valtion

asuntorahasto.

Avustusten myöntämisen ohjaamiseksi valtioneuvostolla tulisi olla mahdollisuus antaa myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelma, jolla jaettaisiin valtuutta eri erityisryhmiin kuuluville tarkoitettujen kohteiden avustamiseen. Avustusvaltuuden jakautumisessa otettaisiin huomioon erityisryhmien asunnontarve, johon vaikuttaisi asuntojen lisätarpeen kiireellisyys. Valtuuden alueellisia käyttöperusteita vahvistettaessa tulisi erityisesti ottaa huomioon alueellinen asuntomarkkinatilanne sekä asuntokannan eroavuudet alueittain.

Avustuksen saamisen edellytys olisi, että asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa avustuksen myöntämistä. Harkitessaan puoltamista kunnan tulisi erityisesti ottaa huomioon se, kuinka kohde tukee kunnan kyseessä olevaa erityisryhmää koskevien palvelujen kokonaisuutta. Asiaa pitäisi harkita myös pitkällä aikavälillä.

6 §. *Myöntämisen edellytykset.* Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että kohde soveltuu kulloinkin kyseessä olevaan erityisryhmään kuuluvien asunnontarvitsijoiden käyttöön. Erityisesti eri vammaisryhmiin kuuluvien henkilöiden asuminen saattaa vaatia poikkeuksellisia ratkaisuja sekä asuinrakennukseen että asuntoon. Muun muassa liikkumisesteettömyyden vaatimukset ovat usein suuremmat kuin tavallisissa vuokratalokohteissa. Myös talon sijaintiin, esimerkiksi maasto-olosuhteisiin ja sijaintiin yhdyskuntarakenteessa, on kiinnitettävä riittävästi huomiota. Asumisen mahdollistavat palvelut saattavat edellyttää erityisiä tiloja asuinrakennukseen. Tällaisia tiloja voivat olla erityisesti keittiö ja ruokailutilat sekä kuntoutus- ja henkilökuntatilat. Myös voidaan tarvita erityisryhmästä riippuen erilaisia yhteistiloja sekä sosiaalitekniikkaa.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on myös, että asunnoille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Alueen yleinen asuntomarkkinatilanne antaa suuntaviivoja tämän arvioinnille, mutta sen lisäksi on paikkakunnalla oltava nimenomaiselle kohderyhmälle soveltuvien asuntojen tarvetta.

Avustuksen myöntäminen perustuu hyväksyttävään hankesuunnitelmaan. Siinä selvitetään hankkeen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset. Hankesuunnitelmassa on esitet-

tävä kokonaistaloudellisuus, jossa on otettava huomioon myös yhteis- ja palvelutilojen vaikutus kohteen käyttötalouteen. Toiminnallisten edellytysten kuvauksella selvitetään se, miten palvelut on tarkoitus järjestää ja mistä palveluiden rahoitus tulee. Myös kullekin erityisryhmälle tarpeellisten asumista tukevien palveluiden saatavuus tulee olla varmistettu. Tässä yhteydessä keskeisiä ovat tarvittavat sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut, jotka on eri kunnissa järjestetty eri tavalla.

Tarkoituksena on saada kokonaiskuva siitä, että kohde on pidemmälläkin aikavälillä taloudellisesti järkevä.

Samassa yhteydessä tulee ottaa huomioon, että korkotukilainoitukseen liittyvien yleishyödyllisyysäännösten mukaan asuntoyhteisöt eivät saa ottaa vuokra-asuntojen tuottamiseen ja omistamiseen liittymättömiä riskejä. Yhteisöt eivät saa siis itse harjoittaa esimerkiksi ravintolatoimintaa tai terveyden- tai sairaanhoitoon liittyvää liiketoimintaa. Jos kohteeseen on tarkoitus rahoittaa tällaiseen toimintaan tarkoitettujen tilojen kustannuksia, on rahoituspäätöstä tehtäessä selvittävä riittävästi paitsi tilojen tarvetta myös sitä, miten toiminta on tarkoitus järjestää. Toiminnan järjestämisessä on otettava huomioon kilpailulainsäädännön vaatimat menettelyt tapauskohtaisesti.

7 §. *Avustuksensaaja.* Koska avustusta myönnetään vain korkotukilainoitettaville kohteille, avustuksensaajan tulee olla kelpoinen saamaan korkotukilainoitusta. Korkotukilain 5 §:ssä säädetään niistä lainansaajista, jotka voivat saada korkotukilainan.

Silloin, kun asuntoja tarjotaan sellaisille ryhmille, jotka tarvitsevat tavanomaista runsaammin tukea ja palveluita, avustuksensaajia tulee arvioida tarkemmin. Nämä ovat erityisryhmiä, joita on tarkoitettu lakiehdotuksen 3 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa. Erityisesti tällöin tulee olla selvitetty, että asumista tukevat palvelut järjestyvät myös pitkällä aikavälillä. Avustuksen saajina keskeinen ryhmä tulevat olemaan kunnat ja kunta- taustaiset yhteisöt ja yhtiöt, mutta myös muut tuottajat voisivat saada avustusta. Tällöin avustuskelpoisuutta arvioitaessa vaikuttaa paitsi avustuksen hakijan nykyinen toiminta myös esimerkiksi hakijan toiminnan laajuus ja suuntautuneisuus.

8 §. *Avustuksen suuruus.* Avustusta on tarpeen myöntää sen vuoksi, että erityisryhmien asuntokohteet ovat usein kustannuksiltaan keskimääräisiä korkotukikohteita kalliimpia. Asunnot ovat esimerkiksi usein pieniä ja taloissa saattaa olla asumista palvelevia tiloja runsaammin kuin asuinrakennuksissa yleensä.

Lähtökohtana avustamisessa ovat asuinrakennuksilta ja asunnoilta vaadittavat ominaisuudet sekä niitten aiheuttamat kustannukset eivätkä palvelut tai niistä aiheutuvat kustannukset. Erityisryhmiin kuuluvat henkilöt ja perheet ovat usein pienituloisia ja vähävaraisia. Erityisryhmien asunto-oloja parannettaessa on keskeistä, että vuokrat ovat kohtuulliset. Kun tulotaso on matala, tulee vuokratasonkin olla riittävän alhainen.

Avustusten suuruudet määriteltäisiin prosentteina samoista kokonaiskustannuksista, jotka hyväksytään korkotukilainoituksessa lainoitettaviksi kustannuksiksi.

Erityisryhmäkohtaisista avustusten enimmäissuuruuksista säädettäisiin käyttäen samaa erityisryhmien jaottelua kuin 3 §:n 1 momentissa. Enimmäissuuruudet on määriteltävä pääasiallisesti sen mukaan, kuinka paljon kohteet keskimäärin kustannuksiltaan eroavat tavanomaisista korkotukikohteista.

Avustuksen enimmäissuuruus olisi pienin silloin, kun asumiseen ei liity erityistukea tai palveluita, jolloin ei myöskään tarvita näiden toteuttamiseen tarvittavia tiloja. Avustus olisi kuitenkin tarpeen muun muassa asuntojen kuitien keskikoon vuoksi. Suuruus olisi enintään 5 prosenttia kustannuksista.

Tätä suurempi olisi enimmäissuuruus silloin, kun tarvitaan tukea itsenäisen asumisen turvaamiseksi. Kyseessä olisivat ryhmät, joilla on tyypillisesti suuria elämänhallinnan ongelmia, jotka heijastuvat myös vuokrasuhteisiin. Asunnoille ja asumiseen liittyville tiloille asetettavat vaatimukset eivät ole yhtä suuria kuin seuraavassa ryhmässä. Suuruus olisi enintään 20 prosenttia kustannuksista.

Suurin avustuksen enimmäissuuruus olisi silloin, kun palveluiden lisäksi tarvittaisiin paljon erityisiä tila- ja varusteratkaisuja, esimerkiksi kun tarvittaisiin asumista palvelutalossa tai ryhmäasunnossa. Avustuksen suuruus olisi enintään 30 prosenttia kustannuksista.

On mahdollista, että samaan kohteeseen toteutetaan asuntoja useammallekin erityisryhmälle tai vain osa kohteen asunnoista on tarkoitettu johonkin erityisryhmään kuuluville. Ryhmiä ei välttämättä koske sama avustuksen enimmäissuuruus. Tällaisissa tapauksissa, jotta avustus saataisiin kohdennettua oikein, voidaan käyttää yhtiömuotona keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jolloin vuokrat voidaan määrittää asuntokohtaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäksi niistä mitoituserusteista, joilla Valtion asuntorahasto myöntää avustuksen, ottaen luonnollisesti huomioon edellä mainitut avustusten enimmäissuuruudet. Tällaisina perusteina otettaisiin huomioon ensinnäkin kohteen laajuus ja kustannukset, joihin vaikuttavat asuntojen määrä, asuintilojen poikkeukselliset ratkaisut sekä muitten tilojen määrä. Yleensä pienet kohteet ovat neliometriä kohden laskettavilta kustannuksiltaan suurempia kohteita kalliimpia, joten avustusta tarvitaan enemmän. Pienet kohteet ovat usein myös toiminnallisesti parempia kuin suuret, erityisesti silloin, jos asukkailla on vaikeuksia elämänhallinnassa. Avustuksen mitoittamiseen vaikuttaisi myös se, että vuokra tulisi saada kohtuulliselle tasolle, jota arvioitaessa otettaisiin huomioon erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

9 §. *Muu rahoitus.* Avustusta voitaisiin myöntää vain korkotukilainoituksen kanssa yhdessä. Toisaalta avustusta ei voitaisi myöntää niissä tapauksissa, joissa hankkeelle on myönnetty muuta julkista tukea kuin mainittu korkotuki tai valtion asuntorahaston varoista myönnettävä avustus taikka kuntien tai kuntayhtymien tuki. Valtion asuntorahaston avustuksena voisivat tulla kysymykseen lähinnä korjaus- ja energia-avustukset, esimerkiksi hissiavustus. Tällöinkään tukia ei kuitenkaan saisi myöntää päällekkäin samaan kustannusten osaan, vaan ne olisivat vaihtoehtoisia. Tavallisimmin muu julkinen tuki, jonka kanssa samaan hankkeeseen eli samoihin kokonaiskustannuksiin ei avustusta myönnettäisi, voisi olla aravalainoitus tai avustus Raha-automaattiyhdistyksen varoista. Se, että vuokraloia on aikaisemmin rahoitettu esimerkiksi aravalainalla, ei sinänsä estäisi avustuksen myöntämistä.

10 §. *Valtionapuviranomainen.* Avustusten

myöntämismenettelyssä toimii valtionapuviranomaisena Valtion asuntorahasto.

Valtion asuntorahasto antaisi tarkemmat määräykset ja ohjeet haku- ja maksatusmenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä. Hakumenettely ja avustuksen myöntämismenettely tullevat kiinteästi liitettävään korkotukilainoituksen vastaaviin menettelyihin.

11 §. *Asuntojen käyttäminen.* Korkotukilainoitukseen liittyy käyttö- ja luovutusrajotuksia. Myös nykyisin opiskelija-asuntokohteille myönnettäviin avustuksiin sekä asunnottomien asuttamiseksi myönnettäviin avustuksiin liittyy asuntojen käyttörajotuksia. Opiskelija-asuntojen avustuksiin liittyvä käyttörajotusaika on sama kuin arava- tai korkotukilainalla, joka kohteelle on myönnetty. Asunnottomien avustukseen liittyvä käyttörajotus on 15 vuoden mittainen ja se alkaa avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta. Ehdotuksen mukaan erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen myönnettävään avustukseen liitettäisiin korkotukilainoitukseen liittyvien rajoitusten lisäksi käyttörajotus, jonka mukaan rahoitettuja asuntoja tulisi käyttää nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Asumisaikaisten ongelmien välttämiseksi on keskeistä, että asuintalojen asukasrakenteet ovat riittävän monipuolisia. Eräiden erityisryhmien osalta tämä on tavanomaista tärkeämpää, koska ryhmiin kuuluvilla henkilöillä on usein elämänhallintaan liittyviä ongelmia. Tällaisina ryhminä voidaan mainita esimerkiksi päihdepalvelujen käyttäjät, asunnottomat ja erityisen tuen tarpeessa olevat nuoret. Avustuksensaaja voisikin esittää suunnitelman siitä, että erityisryhmälle osoitettavat vuokra-asunnot voisivat osittain sijaita paikkakunnalla myös muualla avustuksensaajan vuokra-asuntokannassa kuin avustettavassa kohteessa. Asuntorahasto hyväksyisi suunnitelman ja myös valvoisi, että sitä noudatetaan. Menettely vastaisi pääosin menettelyä, jota sovelletaan nykyisin myönnettäessä avustuksia asunnottomien asuttamiseksi.

Valtion asuntorahasto voisi hakemuksesta myöntää vapautuksen asettamallaan ehdoilla käyttörajotuksesta, jos erityisryhmän vuok-

ra-asuntojen tarvetta ei paikkakunnalla enää ole. Vapautus voitaisiin myöntää myös muusta vastaavasta syystä, jollainen voisi olla esimerkiksi se, että asunnot ovat käyneet jostain syystä sopimattomiksi erityisryhmään kuuluville. Valtion asuntorahaston tulisi ensisijaisesti harkita sitä, voitaisiinko asuntoja käyttää muitten erityisryhmien asuintoimintoihin.

Koska kohteet ovat aina myös korkotuki-kohteita, voimaan jäisivät kuitenkin edelleen korkotukilainoitukseen liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset, jollei näistä saada erikseen vapautusta.

12 §. *Avustuksen palauttaminen ja takaisinperintä.* Avustus tulisi eräissä tapauksissa periä osittain tai kokonaan takaisin. Tältä osin lakiehdotuksessa esitetään viitattavaksi valtioneuvoston asetuslakiin. Takaisinperinnästä päättäisi valtionapuviranomainen eli Valtion asuntorahasto. Syynä takaisinperintään voisi olla avustuksensaajan vilpillinen tai harhaanjohtava menettely avustuksen myöntämisen tai maksamisen yhteydessä, kieltäytyminen lain edellyttämästä myötävaikuttamisesta valvonnan onnistumiseksi, avustusvarojen virheellinen käyttö, käyttöedellytyksen noudattamatta jättäminen tai muutokset avustuksen kohteena olevan omaisuuden omistus- tai hallintasuhteissa ja omaisuuden tuhoutuminen.

Jotta Valtion asuntorahasto saisi tietoonsa mahdollista takaisinperintää edellyttävät tapahtumat, esitetään lakiin otettavaksi selvyyden vuoksi vielä erityissäännös siitä, että avustuksensaaja on velvollinen ilmoittamaan käyttörajoituksen noudattamatta jättämisestä ja muista mahdollisesti takaisinperintään johtavista tilanteista Valtion asuntorahastolle joko etukäteen tai vahinkotapahtumasta viimeistään kuukauden kuluessa tapahtumasta.

13 §. *Muutoksenhaku.* Hakija, joka on tyytymätön valtionapuviranomaisen eli Valtion asuntorahaston päätökseen avustuksen myöntämisestä tai muuhun avustusmenettelyyn liittyvään päätökseen, saisi hakea oikaisua päätökseen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annetuista päätöksistä ei saisi valittaa niissä tapauksissa, joissa päätös koskisi avustuksen myöntämistä. Avustukset ovat harkinnanvaraisia ja niitä voidaan myöntää vain avustusten valtion ta-

lousarviossa osoitetun myöntämisvaltuuden puitteissa. Näin ollen kenelläkään ei ole subjektiivista oikeutta avustuksen saantiin. Muihin oikaisuvaatimuksesta annettuihin päätöksiin sitä vastoin saisi hakea valittamalla muutosta hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetyn mukaisesti.

Muutoksenhausta huolimatta voitaisiin avustuksen takaisinperintäpäätös panna täytäntöön ulosottoin tai muutoin.

14 §. *Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus.*

Valtionapuviranomaisena Valtion asuntorahasto ohjaa ja valvoo avustusten käyttöä sekä myös niitten asuinrakennusten ja asuntojen käyttöä, jotka ovat avustuksesta johtuvan käyttörajoituksen piirissä. Avustusvarojen käytön valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että avustusvarat käytetään myöntämispäätöksen mukaisesti.

Jotta valvonnan suorittaminen olisi mahdollista, viranomaisella tai tämän määräämällä virkamiehellä tulee olla oikeus saada tarvittavat asiakirjat ja tallenteet sekä tarvittavat jäljennökset niistä. Avustuksensaajan on myös toiminnallaan myötävaikutettava valvonnan onnistumiseen siten, että tarpeellinen materiaali on viivytyksettä valvojan käytettävissä. Valvonta on luonteeltaan asiakirjavalvontaa, joka ei mahdollista esimerkiksi tarkastuksia kotirauhan piiriin kuuluviin tiloihin kuten asuttuihin asuntoihin.

## 1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asuinmisoikeustalolainojen korkotuesta

1 §. *Soveltamisala.* Usean erityisryhmän asumistarpeet edellyttävät sitä, että asuinrakennuksessa on asuintilojen lisäksi tavanomaista enemmän muita tiloja. Se, kuinka suurelta osin korkotukilaina voi kohdistua sellaisiin kustannuksiin, jotka aiheutuvat muista kuin asuintilojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta, on nykyisin soveltamiskäytännön varassa. Käytäntönä on ollut sisällyttää korkotukilainoitettaviin kustannuksiin tällaisia kustannuksia noin kahden prosentin verran huoneistoalasta aiheutuvista kustannuksista. Tuen piiriin on saatu sisällytettyä esimerkiksi saunasta, talopesulasta ja kerhotilasta aiheutuvat kustannukset. Erityi-

sesti palvelutaloissa kysymys on keskeinen, koska yhteis- ja palvelutiloja on paljon.

Korkotuella ja samalla myös lisäävustuksella tuettuihin kustannuksiin on syytä saada sisällyttää sellaiset kustannukset, jotka liittyvät välittömästi asumista palveleviin tiloihin. Tällaisilla tiloilla tarkoitettaisiin lähinnä kohutuullisia yhteistiloja, sauna- ja pesutiloja sekä ruokasaleja ja keittiöitä sekä henkilökunnan tiloja ja kuntoutustiloja.

Edellä mainituista tiloista aiheutuvat kustannukset voitaisiin sisällyttää myös omakustannusvuokriin siltä osin, kuin kustannuksia ei voida kattaa tiloista saatavilla tuotoilla. Kuitenkaan sellaisia kustannuksia, jotka aiheutuvat tiloissa tapahtuvasta toiminnasta, ei saisi sisällyttää vuokriin.

2 §. *Määritelmiä.* Lain määritelmiä sisältävään pykälään, sen kohdaksi 1, esitetään lisättäväksi määritelmä siitä, mitä tarkoitetaan asuinrakennuksella. Määritelmä vastaa arava-asetuksen (1587/1993) 5 §:n 1 momentissa olevaa määritelmää. Korkotukilainoitusta koskevassa lainsäädännössä ei toistaiseksi ole ollut asiasta määritelmää. Erityisesti erityisryhmille tarkoitettujen rakennusten osalta määritelmä on kuitenkin tarpeen. Koko huoneistoalasta saisi tällaisia tiloja olla enintään 25 prosenttia, jollei lainan myöntävä viranomainen toisin päättä erityisestä syystä. Eriytyinen syy voisi olla asukkaiden suuri palvelujen tarve, jollainen on erityisesti palvelutalojen asukkailla, sekä se, että lähistöllä ei ole kyseisiä asukkaiden tarvitsemia palveluita tarjolla.

Pykälän muitten kohtien numerointi muuttuu, mutta muutoin niihin ei esitetä tehtäväksi muutoksia.

9 §. *Vuokra-asuntojen korkotukilainat.* Pykälän 2 ja 3 momentissa säännellään tarkemmin vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksiä. Edellytykset ovat väljemmät silloin, kun vuokratalo tai vuokra-asunto hankitaan osittain tai kokonaan asunnottomien, pakolaisten, romanien tai muihin vastaviin erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi. Yhdenmukaisuuden vuoksi pykälää on tarpeen muuttaa siten, että myös tältä osin noudatettaisiin samanlaista erityisryhmien käsitettä kuin laissa avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantami-

seksi. Todennäköisesti suurelle osalle tässä tarkoitetuista korkotukikohteista tullaan hakemaan myös kyseistä avustusta.

Lisäksi esitetään täsmennettäväksi sitä, mitkä olisivat ne lainansaajatahot, joitten lainat hyväksyttäisiin tältä osin korkotuen piiriin. Täsmennys koskee vain niitä tilanteita, jolloin kunnat ovat joko yksin tai kuntayhtyminä lainansaajina.

### 1.3. Laki eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista

Laki koskisi muuttamisen jälkeen enää vain vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksia. Tämän vuoksi esitetään, että lain nimike muutettaisiin vastaamaan supistunutta sisältöä.

Laista ehdotetaan kumottavaksi kaikki säännökset, jotka koskevat omapääomaavustuksia asunnottomien asuttamiseksi sekä opiskelija-asuntojen omapääomaavustuksia. Ehdotetun uuden erityisryhmien asunto-olojen tukemiseen myönnettävän avustuksen käyttötarkoitus on kyseisten avustusten kanssa päällekkäinen siltä osin kuin kyseessä ovat korkotukikohteet. Aravakohteiden osalta avustusten myöntämisestä luovuttaisiin. Hallituksen tavoitteena on lisätä korkotukilainoituksen osuutta ja vähentää aravalainoituksen osuutta sosiaalisessa asuntotuotannossa.

Lakiehdotuksen siirtymäsäännöksellä mahdollistettaisiin kuitenkin se, että sellaiset aravakohteet, jotka ovat saaneet lainavaruksen vuonna 2004, voisivat vielä saada avustuksia. Tätä varten on ehdotettu varattavaksi valtuus vuoden 2005 valtion talousarvioon.

Samoin siirtymäsäännöksellä varmistettaisiin omapääomaavustuksiin liittyvien asuntojen käyttöä koskevien säännösten soveltamisen jatkuminen.

## 2. Voimaantulo

Esitys liittyy valtion vuoden 2005 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan vuoden 2005 alusta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:



## 1.

**Laki****avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

## 1 §

*Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin*

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen siten kuin tässä laissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

## 2 §

*Tavoite*

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien asumistarpeisiin sovellettujen ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi.

## 3 §

*Erityisryhmät*

Avustusta voidaan myöntää sellaista erityisryhmää varten, johon kuuluvien:

1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, kuten asunnottomat, pakkolaiset ja opiskelijat;

2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita, kuten mielenterveys- tai päihdepalvelujen käyttäjät ja erityistukea tarvitsevat nuoret; tai

3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusterat-

kaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon, kuten vammaiset, muistihäiriöistä kärsivät ja huonokuntoiset vanhukset.

Avustusta myönnettäessä voidaan edellä mainittuihin erityisryhmiin rinnastaa muut sellaiset väestönosat, jotka asunotilanteeltaan, sosiaaliselta ja taloudelliselta asemaltaan sekä asumiseen liittyviltä tarpeiltaan vastaavat mainittuja ryhmiä.

## 4 §

*Avustuksen kohde*

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

## 5 §

*Myöntämisvaltuus*

Avustuksia voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa käyttösuunnitelman, jossa voidaan päättää valtuuden jakautumisesta erityisryhmille tarkoitetuille kohteille asunnontarpeen perusteella sekä valtuuden alueellisista käyttöperusteista.

Valtuudesta voidaan myöntää avustuksia asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltamiin kohteisiin.

## 6 §

### *Myöntämisen edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

1) asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön; ja

2) erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.

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

## 7 §

### *Avustuksensaaja*

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kaikille korkotukilain 5 §:ssä tarkoitetuille korkotukilainansaajille.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustus voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

## 8 §

### *Avustuksen suuruus*

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

1) enintään 5 prosenttia, kun asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun erityisryhmään kuuluville;

2) enintään 20 prosenttia, kun asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun erityisryhmään kuuluville; sekä

3) enintään 30 prosenttia, kun asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuun erityisryhmään kuuluville.

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

## 9 §

### *Muu rahoitus*

Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea Valtion asuntorahaston varoista myönnettävää korkotukea tai avustusta taikka kunnan tai kuntayhtymän tukea lukuun ottamatta. Tässä laissa tarkoitettua avustusta ei kuitenkaan myönnetä sille osalle rahoitettavista kokonaiskustannuksista, jolle myönnetään edellä mainittua muuta julkista tukea.

## 10 §

### *Valtionapuviranomainen*

Valtion asuntorahasto toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä.

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

## 11 §

### *Asuntojen käyttäminen*

Asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

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

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

## 12 §

*Avustuksen palauttaminen ja takaisinperintä*

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

## 13 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön Valtion asuntorahaston tekemään päätökseen tässä laissa tai

sen nojalla annetuissa säännöksissä mainituissa asioissa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtion asuntorahastolle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen, joka koskee avustuksen myöntämistä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Muutoksenhausta huolimatta voidaan 12 §:ssä tarkoitettu päätös panna täytäntöön.

## 14 §

*Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus*

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

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

## 15 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 2 § sekä 9 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 1106/2002, sekä

*lisätään* 1 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

## 1 §

*Soveltamisala*

-----  
 Jos korkotukilainoituksen kohteena on avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa ( / ) tarkoitettu vuokra-asunto tai vuokratalo, korkotukea voidaan maksaa myös sille kohteen toteuttamiseksi tarvittavalle lainan osalle, joka kohdistuu välittömästi asumista tukeviin tai palvelujen tuottamiseksi tarvittaviin asuinrakennuksen tiloihin.

## 2 §

*Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *asuinrakennuksella* taloa ja siihen liittyviä asumista välittömästi palvelevia tiloja, jos asuntojen ja asumista palvelevien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on vähintään 75 prosenttia koko huoneistoalasta, jollei lainan korkotuen piiriin hyväksyvä viranomainen erityisestä syystä hyväksy pienempää osuutta;

2) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

3) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

4) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun

välittömän ympäristön varuste- tai muun laatu- tason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkupe- räiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

## 9 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainat*

-----  
 Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun 5 §:ssä tarkoitetun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan

### 3.

## Laki

### eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista 30 päivänä kesäkuuta 2000 annetun lain (657/2000) 2 §, 3 §:n 1 ja 3 momentti sekä 5 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 ja 3 momentti laissa 1022/2002 sekä 5 § osaksi laissa 173/2002, sekä  
*muutetaan* lain nimike, 1 ja 4 § sekä 8 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 1 ja 4 § osaksi mainitussa laissa 1022/2002, seuraavasti:

## Laki

### vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksista

1 §

#### *Soveltamisala*

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa siten kuin tässä laissa säädetään avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille ja asumisoikeustaloille (*vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustus*).

4 §

#### *Avustuksen myöntäjä*

Valtiokonttori myöntää hakemuksesta vuokratalojen ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksen.

Avustuksen myöntäjä antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet hakumenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä.

8 §

#### *Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätöksen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtiokonttorille. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain estämättä voidaan sellaisille aravalainoitetuille vuokrataloille ja vuokra-asunnoille, jotka ovat saaneet lainavaruksen vuoden 2004 loppuun mennessä, myöntää opiskelija-asuntojen omapääoma-avustuksia sekä omapääoma-avustuksia asunnottomien asuttamiseksi ennen tämän lain voimaantuloa

voimassa olleiden säännösten mukaisesti. Samoin sovelletaan mainittuja säännöksiä edelleen siltä osin kuin ne koskevat myönnettyihin ja myönnettäviin omapääomaavustuksiin liittyvää asuntojen käyttövelvol-

lisuutta ja siitä vapauttamista sekä muutoksenhakua.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 14 päivänä syyskuuta 2004

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Hannes Manninen*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

2.

## **Laki**

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 2 § sekä 9 §:n 3 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 1106/2002, sekä

*lisätään* 1 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

1 §

*Soveltamisala*

---

*Jos korkotukilainoituksen kohteena on avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa ( / ) tarkoitettu vuokra-asunto tai vuokratalo, korkotukea voidaan maksaa myös sille kohteen toteuttamiseksi tarvittavalle lainan osalle, joka kohdistuu välittömästi asumista tukeviin tai palvelujen tuottamiseksi tarvittaviin asuinrakennuksen tiloihin.*

## 2 §

## Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan

- 1) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;
- 2) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;
- 3) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

## 2 §

## Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *asuinrakennuksella* taloa ja siihen liittyviä asumista välittömästi palvelevia tiloja, jos asuntojen ja asumista palvelevien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on vähintään 75 prosenttia koko huoneistoalasta, jollei lainan korkotuen piiriin hyväksyvä viranomainen erityisestä syystä hyväksy pienempää osuutta;
- 2) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;
- 3) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;
- 4) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

## 9 §

## Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti asunnottomien, pakolaisten, romanien tai muihin vastaaviin erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kunnan tosiasiassa omistaman yhtiön laina tai sellaisen yhteisön laina, jonka toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöi-

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti *erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi*, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai *kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1987) 1 luvun 3 §:n 2 mo-*



*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

den elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto asunnottoman, pakolaisen, romanin tai muuhun vastaavaan erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

*mentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun 5 §:ssä tarkoitetun lainansaaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.*

Hankittaessa vuokra-asunto *erityisryhmään kuuluvan henkilön* asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

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

---

## 3.

**Laki****eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista 30 päivänä kesäkuuta 2000 annetun lain (657/2000) 2 §, 3 §:n 1 ja 3 momentti sekä 5 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 ja 3 momentti laissa 1022/2002 sekä 5 § osaksi laissa 173/2002, sekä  
*muutetaan* lain nimike, 1 ja 4 § sekä 8 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 1 ja 4 § osaksi mainitussa laissa 1022/2002, seuraavasti:

**Laki****vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksista***Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

1 §

*Soveltamisala**Soveltamisala*

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa siten kuin tässä laissa säädetään avustuksia:

1) vuokra-aravalainansaajille asuntojen osoittamiseksi asunnottomille ja pakolaisille (*omapääoma-avustus asunnottomien asuttamiseksi*);

2) taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille ja asumisoikeustaloille (*vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustus*);

3) opiskelija-asuntojen omaan pääomaan (*opiskelija-asuntojen omapääoma-avustus*).

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa siten kuin tässä laissa säädetään avustuksia *taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille ja asumisoikeustaloille (vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustus)*.

## 2 §

## 2 §

**Määritelmät****Määritelmät**

*Asunnottomalla tarkoitetaan tässä laissa henkilöä:*

(kumotaan)

1) joka asuu ulkona;  
2) joka asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa;

3) joka asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa;

4) joka asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen;

5) joka on viranomaisen päätöksellä velvoitettu muuttamaan asunnostaan tai joka jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi; tai

6) joka asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa 1—4 kohdassa tarkoitettuihin henkilöihin

*Pakolaisella tarkoitetaan tässä laissa henkilöä:*

1) jonka Suomi on vastaanottanut pakolaiskiintiössään;

2) joka on saanut Suomesta turvapaikan; tai

3) joka maahanmuuttajien kotouttamisesta ja turvapaikanhakijoiden vastaanotosta annettua lakia (493/1999) sovellettaessa rinnastetaan pakolaiseen.

*Opiskelijalla tarkoitetaan tässä laissa henkilöä, joka osallistuu sellaiseen koulutukseen, johon voi opintotukilain (65/1994) mukaan saada opintotukea.*

## 3 §

## 3 §

**Avustusten käyttötarkoitukset****Avustusten käyttötarkoitukset**

*Omapääoma-avustus asunnottomien asuttamiseksi voidaan myöntää uuden vuokratalon oman pääoman kattamiseen, jos vuokratalon rakentaminen rahoitetaan aravalain (1189/1993) mukaisella aravalainalla tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisella korkotukilainalla ja jos lainansaaja osoittaa omistamiaan vuok-*

(1 mom. kumotaan)

*ra-asuntoja asunnottomille ja pakolaisille. Avustus voidaan myöntää myös silloin, kun aravalain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettun lain mukaisella vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintalainalla rahoitetaan talon tai asunnon hankkiminen ja kun talo tai osa talon asunnoista tai asunto osoitetaan asunnottomien ja pakolaisten vuokra-asunnoksi.*

*Opiskelija-asuntojen omapääoma-avustus voidaan myöntää opiskelija-asuntoina käytettäväksi tarkoitetun vuokratalon oman pääoman kattamiseen, jos talon rakentaminen, perusparantaminen tai peruskorjaaminen rahoitetaan aravalain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisella lainalla eikä vuokratalolle ole aikaisemmin myönnetty avustusta omapääomaosuuteen.*

(3 mom.kumotaan)

## 4 §

*Avustuksen myöntäjä*

*Valtion asuntorahasto myöntää hakemuksesta omapääoma-avustuksen asunnottomien asuttamiseksi sekä opiskelija-asuntojen omapääoma-avustuksen. Valtiokonttori myöntää hakemuksesta vuokratalojen ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksen.*

*Avustuksen myöntäjä antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet hakumenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä.*

## 5 §

*Asuntojen käyttäminen*

*Asunnottomien asuttamiseksi myönnettävän omapääoma-avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että avustuksen saaja pitää avustusta myönnettäessä päätetyn mää-*

## 4 §

*Avustuksen myöntäjä*

*Valtiokonttori myöntää hakemuksesta vuokratalojen ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksen.*

*Avustuksen myöntäjä antaa tarkemmat määräykset ja ohjeet hakumenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä.*

## 5 §

*Asuntojen käyttäminen*

(kumotaan)

rän omistamiaan vuokra-asuntoja nimetyssä kunnassa asunnottomien tai pakolaisten käytössä 15 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Opiskelija-asuntojen omapääomaavustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että saaja pitää aravavuokratalon aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 §:ssä tai korkotuetun vuokratalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetun vuokrataloa koskevan rajoitusajan opiskelijoitten ja heidän perheittensä vuokra-asuntokäytössä.

Jos kunnassa ei 1 tai 2 momentissa tarkoitettuna aikana enää ole avustusta myönnettäessä tarkoitettuja asunnonhakijoita, voidaan asukkaiksi valita muita aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 4 §:ää tarkoitetut edellytykset täyttäviä henkilöitä.

Avustuksen myöntäjä voi hakemuksesta erityisestä syystä myöntää vapautuksen 1 ja 2 momentin mukaisista ehdoista, jos tämä on kunnan asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen perusteltua.

## 8 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön *Valtion asuntorahaston* tai Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säädöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

---

## 8 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa *säännöksissä* tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä *Valtiokonttorille*. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain estämättä voidaan sellaisille aravalainoitetuille vuokrataloille ja vuokra-

*asunnoille, jotka ovat saaneet lainavaruksen vuoden 2004 loppuun mennessä, myöntää opiskelija-asuntojen omapääoma-avustuksia sekä omapääoma-avustuksia asunnottomien asuttamiseksi ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten mukaisesti. Samoin sovelletaan mainittuja säännöksiä edelleen siltä osin kuin ne koskevat myönnettyihin ja myönnettäviin omapääoma-avustuksiin liittyvää asuntojen käyttövelvollisuutta ja siitä vapauttamista sekä muutoksenhakua.*

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

---