

Hallituksen esitys Eduskunnalle eräiden asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön muutoksenhakusäännösten muuttamiseksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi eräiden asuntolainoitusta koskevien lakien muutoksenhakusäännöksiä. Muutokset koskevat muutoksenhakua päätöksiin, joita asuntoviranomaiset tekevät arava- ja korkotukilainoja sekä niiden saajia samoin kuin arava- ja korkotukilainojen avulla rahoitettuja kohteita sekä tällaisten kohteiden asukkaita koskevissa asioissa. Tarkoituksena on ensinnäkin, että muutoksenhakusäännökset vastaisi-

vat paremmin perusoikeuksissa, kansainvälisissä sopimuksissa ja hallintolainkäyttölaissa asetettuja velvoitteita ja tavoitteita. Lisäksi esityksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön nyt jossain määrin epäyhtenäinen muutoksenhakumenettely.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
YLEISPERUSTELUT	4
1. Nykytila	4
1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö	4
Yleistä	4
Aravalainojen myöntäminen	4
Korkotukilainaksi hyväksyminen	5
Aravarajoituksista vapauttaminen	6
Aravayhteisöksi nimeämistä koskevat päätökset	6
Eräät aravalainan myöntämiseen liittyvät päätökset	6
Asukasvalinta	6
1.2. Perusoikeudet ja kansainväliset sopimukset	7
Kansainväliset sopimukset	7
Suomen Hallitusmuoto	7
1.3. Nykytilan arviointi	8
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	9
2.1. Aravalainojen myöntäminen	9
2.2. Korkotukilainaksi hyväksyminen	9
2.3. Asukasvalinta	10
2.4. Lainojen hoitoon liittyvät päätökset	10
2.5. Aravarajoituksista vapauttaminen	10
2.6. Aravayhteisöksi nimeämistä koskevat päätökset	11
2.7. Eräät aravalainan myöntämiseen liittyvät päätökset	11
2.8. Asumisoikeusasunnoista annettu laki	11
3. Esityksen vaikutukset	11
4. Asian valmistelu	12
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	12
1. Lakiehdotusten perustelut	12
1.1. Aravalaki	12
1.2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta	13
1.3. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta	13
1.4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta	13
1.5. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta	13
1.6. Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta	13
1.7. Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta	14
1.8. Laki asumisoikeusasunnoista	14
1.9. Laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta	14
2. Voimaantulo	15
LAKIEHDOTUKSET	16
1. Laki aravalain 39 §:n muuttamisesta	16
2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 ja 21 §:n muuttamisesta	16
3. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta ...	17

4.	Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 14 §:n muuttamisesta . . .	18
5.	Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta .	19
6.	Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta	19
7.	Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain 16 §:n muuttamisesta	19
8.	Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n muuttamisesta	20
9.	Laki vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 9 §:n muuttamisesta	21
	LIITE	22
	Rinnakkaistekstit.	22
1.	Laki aravalain 39 §:n muuttamisesta	22
2.	Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 ja 21 §:n muuttamisesta	23
3.	Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta . . .	25
4.	Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 14 §:n muuttamisesta . . .	26
5.	Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta .	27
6.	Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta	28
7.	Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain 16 §:n muuttamisesta	29
8.	Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n muuttamisesta	29
9.	Laki vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 9 §:n muuttamisesta	30

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Yleistä

Asuntolainsäädäntö koostuu useista lähinnä asuntojen lainoitukseen liittyvistä laeista, joita ovat:

- aravalaki (1189/1993)
- arava-asetus (1587/1993)
- laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta (1190/1993)
- laki asunto-osakeyhtiöalolainojen korkotuesta (205/1996)
- laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993)
- laki omistusasuntolainojen korkotuesta (1204/1993)
- laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982)
- laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980)
- laki kunnille asuntoalueiden hankkimiseksi myönnettävästä korkotuesta (65/1972)
- laki omistusasuntolainojen valtioneuvaluudesta (204/1996)
- laki vuokratulojen laina- ja vuokrasuhteiden muuttamisesta (1186/1990).

Näiden lakien nojalla viranomaiset eli kunnat, Valtion asuntorahasto ja Valtiokonttori, tekevät monenlaisia lainansajien ja asukkaiden asemaan vaikuttavia päätöksiä. Lisäksi asumisoikeusasunnoista annettussa laissa (650/1990) säädetään kunnan ja Valtiokonttorin päätöksistä, jotka vaikuttavat asumisoikeustalojen omistajien ja asumisoikeuden haltijoiden asemaan.

Lähes kaikissa näissä laeissa on muutoksenhakuoikeutta koskevia rajoituksia. Pääsääntöisesti kuntien tekemistä päätöksistä voi valittaa lääninoikeudelle. Valtiokonttorin ja asuntorahaston päätöksistä muutoksenhakua on rajoitettu enemmän. Pääsääntöisesti valitusoikeutta ei ole. Koska lait on säädetty eri aikoina ja erilaisissa olosuhteissa, muutoksenhakujärjestelmät eivät ole sillä tavoin yhtenäisiä, että eri lakien perusteella tehtävissä samankaltaisissa päätöksissä olisi muutoksenhausta säädetty samalla tavoin. Muutoksenhakuoikeutta koskevia eroavaisuuksia on myös siitä riippuen, mikä viranomainen te-

kee päätöksen. Samojen materiaalistien sääntösten perusteella tehdyistä päätöksistä saatua saada valittaa lääninoikeudelle silloin, kun päätöksen on tehnyt kunta ja valitusmahdollisuus on kielletty silloin, kun päätökseen tekee asuntorahasto. Jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen on yleensä kielletty.

Kaikki asuntolainsäädännön valituskiellot on säädetty laeilla. Lakien nojalla annetuissa asetuksissa ja niitä alemman asteisissa säännöksissä ei rajoiteta muutoksenhakuoikeutta.

Aravalainojen myöntäminen

Aravalain nojalla voidaan myöntää Valtion asuntorahaston varoista vuokra-aravalainoja, asumisoikeustalon aravalainoja ja omistusasuntolainoja. Lainoja voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistetun myöntämismäärän rajoissa. Omistusasuntolainoja ei ole myönnetty vuodesta 1997 lukien.

Valtioneuvosto vahvistaa lainojen myöntämismäärän alueelliset ja muut käyttöperusteet ja kunta valitsee lainoitettavat kohteet. Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perussparannuskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Lainan myöntäminen edellyttää lisäksi, että lainansajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisin maksamiseen.

Aravalainapäätöksiä tekevät sekä kunnat että Valtion asuntorahasto. Tällä hetkellä voimassa olevan aravalain mukaan kunnan ja asuntorahaston päätökseen saa hakea oikaisua. Kunnan oikaisuvaatimukseen antamaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle. Lääninoikeuden ja asuntorahaston päätöksiin ei saa hakea valittamalla muutosta.

Varsinaisten aravalainojen myöntämispäätösten lisäksi kunnat ja Valtion asuntorahasto tekevät ennakkoluonteisia päätöksiä hyväksyessään kohteiden suunnitelmia ja kustannuksia sekä katsoessaan, että kustannukset voidaan hyväksyä, vaikkei hankkeen rakentaminen perustuisi kilpailumenettelyyn.

Kyseessä on varsinaiseen lainan myöntämispäätökseen nähden ennakkoluonteinen päätös.

Syy siihen, että kuntien aravalain nojalla tekemiin päätöksiin saa valittamalla hakea muutosta mutta asuntorahaston tekemiin päätöksiin ei, löytyy asuntolainsäädännön historiasta.

Aravalaki tuli voimaan tammikuun 1 päivänä 1994. Sillä kumottiin asuntotuotantolaki (247/1966). Asuntotuotantolain mukaan aravalainapäätöksiä tekivät kunnat ja asuntohallitus. Kuntien päätöksistä sai valittaa asuntohallitukselle. Asuntohallituksen päätöksistä ei saanut valittaa. Käytössä oli siten vain hallinnon sisäinen valitustie. Se, että kuntien päätöksistä sai valittaa asuntohallitukselle, oli perusteltua siinä mielessä, että asuntohallituksen tehtävänä oli valtakunnallisesti seurata asuntotilanteen ja asuntotuotannon kehitystä sekä suunnitella, hoitaa ja valvoa toimenpiteitä asuntotuotannon ja asumistason edistämiseksi. Asuntohallitus ratkaisi ylimpänä viranomaisena kaikki aravalainoitukseen liittyvät asiat.

Asuntohallinto uudistettiin 1 päivänä joulukuuta 1993 voimaan tulleella lailla (351/1993). Asuntohallitus lakkautettiin ja sen tilalle perustettiin virastona huomattavasti pienempi Valtion asuntorahasto. Asuntohallituksen tehtäviä jaettiin osittain Valtion asuntorahastolle ja osittain Valtiokonttorille ja ympäristöministeriölle. Muutoksenhaku-järjestelmää muutettiin siten, että asuntohallitusta toiminnoiltaan suppeampi asuntorahasto ei enää toiminut valitusviranomaisena. Pelkästään hallinnon sisäisestä muutoksenhausta luopumista perusteltiin oikeusturvan varmistamisella (HE 342/1992 vp). Valitustie ohjautuu nykyisin siis kunnista lääninoikeuksiin. Asuntohallituksen tekemiä päätöksiä koskenut valituskielto säilytettiin asuntorahaston päätöksiä koskevana.

Korkotukilainaksi hyväksyminen

Asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta, asumisoikeustalolainojen korkotuesta sekä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettujen lakien mukaan voidaan asuntolainoille maksaa Valtion asuntorahaston varoista korkotukea laeissa tarkemmin säädetyin edellytyksin. Valtion asuntorahasto hyväksyy lainat korkotukilainoiksi.

Lainoja voidaan hyväksyä vuosittain val-

tion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Tuettavien asuntojen on oltava samoin kuin aravalainoitettujen asuntojenkin asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankintai- tai peruskorjauskustannuksiltaan kohtuullisia. Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on lisäksi, että korkotuen myöntämisestä on, huomioon ottaen väestöryhmät, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi asunnot on tarkoitettu, pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena.

Valtion asuntorahaston korkotukilainaksi hyväksymispäätökseen ei saa hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta. Muutoksenhaku-järjestelmä eroaa aravalainojen myöntämispäätöksiin liittyvästä siis siten, ettei asuntorahaston päätökseen saa vaatia edes oikaisua.

Omistusasuntolainojen korkotuesta annettu lain mukaan omistusasuntolainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättää kunta. Hyväksymisen edellytykset vastaavat edellä selostettuja yhteisöille myönnettävien korkotukilainojen edellytyksiä. Lisäksi edellytetään, että lainan hyväksyminen on sosiaalisesti tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti tarpeellista. Kunnan päätökseen saa hakea oikaisua ja oikaisupäätökseen muutosta lääninoikeudelta.

Varsinaisten korkotukilainaksi hyväksymispäätösten lisäksi kunnat ja Valtion asuntorahasto tekevät ennakkoluonteisia päätöksiä samalla tavoin kuin aravalainoihin liittyen hyväksyessään kohteiden suunnitelmia ja kustannuksia sekä katsossaan, että kustannukset voidaan hyväksyä, vaikei hankkeen rakentaminen perustuisi kilpailumenettelyyn. Kyseessä on varsinaiseen lainan hyväksymispäätökseen nähden ennakkoluonteinen päätös.

Aravarajoituksista vapauttaminen

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetään aravavuokra-asuntojen ja -talojen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Lain mukaan asuntorahasto voi hakemuksesta myöntää vapautuksen rajoituksista sekä silloin, kun kohde on niin sanottujen alkuperäisten rajoitusten piirissä

että nykyisin myös silloin, kun kohde on niin sanottujen kymmenen vuoden jatkorajoitusten piirissä. Kun rahasto tekee päätöksen alkuperäisistä rajoituksista vapauttamista koskevaan hakemukseen, siihen saa hakea oikaisua, mutta oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Kymmenen vuoden jatkorajoituksista säädettiin vuonna 1997 (682/1997). Tuolloin eduskunta edellytti, että rajoituksista vapauttamista koskevaan päätökseen on voitava valittamalla hakea muutosta. Jatkorajoituksista vapauttamista koskevasta päätöksestä voikin valittaa hallintolainkäyttölain mukaisesti lääninoikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Aravayhteisöksi nimeämistä koskevat päätökset

Aravalain 15 ja 22 §:n mukaan aravalainaa voidaan myöntää muun muassa Valtion asuntorahaston nimeämälle yhteisölle, joka harjoittaa asuntojen vuokraamista, tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein. Korkotukilaeissa viitataan korkotukilainojen saajia koskevissa säännöksissä aravalain vastaaviin säännöksiin.

Nimeämispäätökseen saa vaatia oikaisua, mutta oikaisuvaatimukseen annettuun asuntorahaston päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Eräät aravalainan myöntämiseen liittyvät päätökset

Aravalain mukaan aravalainan myöntävä viranomainen myös hyväksyy lainan vakuuden sekä sen, että aravalainaa paremmalla etuoikeudella voidaan hyväksyä lainaa. Kuntien tällaisiin päätöksiin saa hakea oikaisua ja oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä saa valittaa lääninoikeuteen. Jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen on kielletty. asuntorahaston ja valtiokonttorin päätöksiin saa vaatia oikaisua, muttei hakea valittamalla muutosta.

Asukasvalinta

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 4 §:n mukaan asukkaiden valinnan perusteena aravavuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vah-

vistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisesti syystä tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista. Lain 21 §:n mukaan vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen, mutta muutosta ei saa hakea valittamalla.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n 2 momentin mukaan valtioneuvosto voi tarvittaessa antaa tarkempia määräyksiä asukkaiden valintaperusteista asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitus-aika eli velvollisuus käyttää asuntoa kyseinen aika vuokra-asuntona. Lain 13 §:n mukaan kunnan on valvottava asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Muutoksenhausta vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen ei ole erikseen säädetty mitään eli päätöksestä saa valittaa kuntalain (365/1995) mukaisesti. Muutoksenhakumahdollisuus poikkeaa siten vuokralaisen valintaa ja hyväksymistä arava-asuntoon koskevista päätöksistä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaan kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijat. Asukasvalinta perustuu kunnan hakijoille antamaan järjestysnumeroon sekä siihen, ettei asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävällä saa olla asumistarpeen tyydyttävää asuntoa paikkakunnalla eikä varallisuutta sen hankkimiseen. Tulorajoja ei ole. Lain 53 §:n mukaan kunnan päätökseen saa hakea oikaisua. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä tai hylkäämistä koskevaan päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Lääninoikeuden päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

1.2. Perusoikeudet ja kansainväliset sopimukset

Kansainväliset sopimukset

Kansalaisoikeuksia ja poliittisia oikeuksia koskevan kansainvälisen yleissopimuksen (SopS 8/1976) 14 artiklan 1. kohdan mukaan kaikki henkilöt ovat yhdenvertaisia tuomioistuinten edessä. Päätettäessä rikossyytteen henkilöä vastaan tai hänen oikeuksistaan tai velvoituksiaan riita-asiansa jokaisella on oikeus rehelliseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetun toimivaltaisen, riippumattoman ja puolueettoman tuomiois-

tuimen edessä.

Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksen (SopS 19/1990) 6 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus kohtuullisen ajan kuluessa oikeudenmukaiseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa tuomioistuimessa silloin, kun päätetään hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan tai häntä vastaan nostetusta rikossyyttestä.

Oikeustieteellisen kirjallisuuden (Hallberg-Ignatius-Kanninen: Hallintolainkäyttölaki) mukaan artikla ei koske kaikkia hallintolainkäytössä käsiteltäviä asioita. Yksilön oikeudet ja velvollisuudet -käsite on saanut Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä pitkälti autonomisen sisällön. (Englannin ja ranskankielisissä versioissa mukana sana civil, joka suomennoksesta puuttuu.) Ratkaisevaa ei ole, miten asia luokitellaan kansallisessa oikeudessa. Soveltamisala on laajentunut yhä useampiin hallintoasioihin. Artiklaa sovelletaan julkisoikeudellisiin menettelyihin, jos lopputuloksella on välitöntä merkitystä yksityisoikeudellisen oikeuden tai velvollisuuden määrittämiseen tai sisältöön. Artiklan soveltamisalan ulkopuolelle jäävät nykyisen oikeuskäytännön mukaan vain julkisen vallan perinteiset toiminnot.

Suomen Hallitusmuoto

Hallitusmuodon (94/1919) 16 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuuluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Perustuslakivaliokunta on työasiainvaliokunnalle antamassaan lausunnossa 12/1997 vp ottanut kantaa valituskieltojen perustuslainmukaisuuteen. Kyseessä oli hallituksen esitys, joka koski muutoksenhakua työvoima-asioissa.

Lausunnossa todetaan, että hallitusmuodon 16 §:n 1 momentti koskee periaatteessa kaikkia yksilön oikeuksia ja velvollisuuksia.

Säännöksellä on selkeä kytkentä Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan 1 kappaaleeseen, mutta kansallisen perustuslain voidaan perustellusti katsoa tässä kohden liittyvän Suomen oikeuden mukaan oikeuksiksi tai velvollisuuksiksi tarkoitettuihin seikkoihin.

Valiokunnan mukaan mikä tahansa yksilön kannalta myönteinen viranomaistoimi ei ole yksilön oikeutta koskeva päätös hallitusmuodon 16 §:n 1 momentin tarkoittamassa mielessä. Perustuslain kannalta edellytyksenä on, että lainsäädännössä on riittävän täsmällinen perusta oikeutena pidettävän suhteen syntymiselle yksilön ja julkisen vallan välillä.

Selkein tällainen peruste on ns. subjektiivinen oikeus, jolloin viranomaisen on myönnettävä tai toteutettava oikeus lainsäädännöstä ilmenevien edellytysten täyttyessä. Myös jossain määrin tätä harkinnanvaraisempien oikeuksien ja etuuksien voidaan katsoa täyttävän hallitusmuodon 16 §:n 1 momentin mukaisen oikeuden syntymiseen vaadittavan kriteerin oikeuden tai etuuden myöntämisperusteen riittävästä täsmällisyydestä. Jos kuitenkin etuuden tai palvelun saaminen riippuu kokonaan viranomaisen harkinnasta, käytettävissä olevista määrärahoista tai esimerkiksi suunnitelmista, kysymyksessä ei yleensä voi olla kiinteydeltään tai oikeusuojan tarpeeltaankaan niin vahva oikeus, että se kuuluisi hallitusmuodon 16 §:n 1 momentin alaan.

Kyseisen ehdotuksen mukaisissa muutoksenhakukielloista pääosa koski kokonaan viranomaisen harkintaan perustuvia taloudellisia tai taloudellisuonteisia etuja. Osa niistä oli myös sellaisia, että niiden myöntäminen riippui käytettävissä olevista määrärahoista. Merkittävä osa muutoksenhakukiellon kohteeksi tulleista päätöksistä oli lisäksi sellaisia, joita ei vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan pidettäisi ylipäänsä valituskelpoisina päätöksinä.

1.3. Nykytilan arviointi

Asuntolainsäädännön perusteella myönnettäviä lainoja ja korkotukia voidaan myöntää vain siinä määrin kuin valtion talousarviossa on tarkoitukseen osoitettu valtuuksia. Lainaan tai tukeen ei kenelläkään ole subjektiivista oikeutta. Lainan tai korkotuen myöntäjällä on varsin laaja harkintavalta siitä, onko hanke sosiaalisesti tarkoituksenmukainen ja

taloudellisesti tarpeellinen. Tuettavien hankkeiden valinta ei ole oikeusharkintaa. Hallintotuomioistuimilla ei liene sellaista valtakunnallista asuntopoliittista tietämystä, joka tarvitaan harkittaessa lainan tai korkotuen myöntämisen yleisten edellytysten täyttymistä. Tämän vuoksi lainojen myöntämispäätökset tai korkotuen piiriin hyväksymispäätökset eivät kovin hyvin sovi tuomioistuinten harkittaviksi.

Muutoksenhaun tarkoituksena on yleensä, että väärän päätöksen saanut muutoksenhaken saa muutoksenhakuasteesta hänelle lain mukaan kuuluvan päätöksen, joka voidaan myös panna täytäntöön. Muutoksenhaku monissa asuntoasioissa ei voisi johtaa hakijan hakemaan lopputulokseen. Jos lainahakemus tai korkotukihakemus hylätään sen vuoksi, ettei valtion talousarviossa varattu lainojen myöntämisen tai hyväksymisvaltuus riitä hankkeen toteuttamiseen, ei valituksen menestyminen voisi johtaa lainan tai korkotuen hyväksymiseen.

Asukasvalintapäätökset ovat myös luonteeltaan edellä mainitun kaltaisia päätöksiä. Myöskään asuntoon kenelläkään ei eräitä erityisryhmiä lukuunottamatta ole subjektiivista oikeutta. Myös asukasvalintapäätösten tekeminen on lähinnä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jossa on otettava huomioon paikalliset olosuhteet eli vapaana olevien asuntojen määrä, koko ja sijainti sekä hakijoiden asunnontarve sekä tarpeen kiireellisyys, myös verrattuna muihin hakijoihin. Tämän vuoksi nämäkään päätökset eivät hyvin soveltuisi tuomioistuinten harkittaviksi.

Muutoksenhaku asukasvalintapäätöksestä ei yleensä myöskään voisi johtaa haetun asunnon saamiseen, sillä muutoksenhaku välttämättä kestää aikansa. Asuntoa ei voisi pitää muutoksenhakuaikaa tyhjänä eikä siihen valittua vuokralaista voisi myöskään irtisanoa sillä perusteella, että toisen hakijan valitus menestyisi.

Asuntolainsäädännön perusteella tehdään myös sellaisia päätöksiä, jotka liittyvät myönnettyjen lainojen tai korkotukilainoiksi hyväksytyjen lainojen hoitoon sekä asuntojen ja asuintalojen hallintaan, käyttöön ja luovutukseen. Nämä päätökset voivat olla sellaisia, että niillä peruutetaan jokin jo myönnetty etuus esimerkiksi laiminlyönnin vuoksi. Muutoinkin ne ovat useimmiten sellaisia, että ne perustuvat oikeusharkintaan, eivät niinkään tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja käytettävissä olevien resurssien riittä-

vyyteen. Nämä päätökset soveltuvat edellä mainittuja selkeästi paremmin tuomioistuinten käsiteltäviksi. Esimerkiksi lainansaaajien oikeusturvan kannalta on tärkeää, että päätöksestä, jolla jo myönnetty laina irtisanotaan tai korkotuki lakkautetaan, voi valittaa. Mitään syytä kieltää pääsääntönä pidettävää kaksiasteista valitustietä ei myöskään ole.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on saattaa asuntolainsäädännön muutoksenhakujärjestelmä hallintolainkäytössä nykyisin vallitsevien kansalaisten perusoikeuksista johtuvien ja kansainvälisten sopimusvelvoitteiden mukaisiksi sallimalla muutoksenhaku viranomaisen tekemistä hallintopäätöksistä hallintolainkäyttölain mukaisesti aina, kun se asian luonteen vuoksi on mahdollista ja hakijoiden oikeusturvan ja tasapuolisen kohtelun kannalta tarpeellista. Lisäksi esityksen tavoitteena on yhdenmukaistaa asuntolainsäädännön nyt jossain määrin epä johdonmukaiset muutoksenhakujärjestelmät.

2.1. Aravalainojen myöntäminen

Edellytykset, joiden tulee täytyä ja tarkoituksenmukaisuusharkinta, jota aravalainan myöntäminen edellyttävät, on kuvattu edellä. Aravalainoja myöntävät sekä kunnat että asuntorahasto. Tällä hetkellä kunnan päätöksiin saa hakea oikaisua sekä muutosta valittamalla. Asuntorahaston päätöksiin voi hakea oikaisua, muttei valittamalla muutosta.

Lainanhakijoiden oikeusturvan kannalta on perusteltua säilyttää mahdollisuus vaatia oikaisua sekä kunnan että asuntorahaston tekemään aravalainan myöntämispäätökseen. Sen sijaan perusteita sille, että kunnan päätökseen saisi valittamalla hakea muutosta, on vaikea nähdä. Tämän vuoksi valitusmahdollisuus ehdotetaan poistettavaksi.

Varsinaisten aravalainojen myöntämispäätösten lisäksi kunnat ja Valtion asuntorahasto voivat tehdä varsinaiseen lainan myöntämispäätökseen liittyviä päätöksiä hyväksyessään kohteiden suunnitelmia ja kustannuksia sekä katsoessaan, että kustannukset voidaan hyväksyä, vaikei hankkeen rakentaminen perustuisi kilpailumenettelyyn. Arava-asetuksen (1587/1993) 8 §:n nojalla lainanmyöntäjä voi erityisestä syystä hyväk-

syä, että vuokramaalla sijaitsevan kohteen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on säädettyä lyhyempi. Myös tämä päätös liittyy lainan myöntämispäätökseen. Näidenkään päätösten osalta ei muutoksenhakuoikeus ole perusteltu. Kunnan tekemään lainoitettavien kohteiden valintapäätökseen ei myöskään ole perusteita säätää oikaisuvaatimus- tai valitusoikeutta, sillä tämäkin päätös on ennakkoluonteinen. Hakija voi hakea samaan kohteeseen uutta päätöstä.

2.2. Korkotukilainaksi hyväksyminen

Asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta, asumisoikeustalolainojen korkotuesta sekä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettujen lakien mukaan Valtion asuntorahasto hyväksyy lainat korkotukilainoiksi.

Valtion asuntorahaston korkotukilainaksi hyväksymispäätökseen ei siis nykyisin saa hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta.

Asuntorahaston aravalain nojalla tekemiin päätöksiin saa siis nykyisin hakea oikaisua toisin kuin korkotukilakien perusteella tekemiin päätöksiin. Oikaisuvaatimismahdollisuutta on aravalakia säädettäessä perusteltu hakijoiden oikeusturvan kehittämistarpeella. Asuntorahasto tekee aravalain nojalla aravalainojen myöntämispäätöksiä, jotka nekin ovat riippuvaisia valtion talousarviossa tarkoitukseen varatusta myöntämisvaltuudesta ja joita voidaan myöntää vastaavanlaisen asuntopoliittisen tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella kuin lainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi.

Säännösten yhdenmukaisuuden ja hakijoiden oikeusturvan vuoksi onkin perusteltua muuttaa asunto-osakeyhtiötalolainojen, asumisoikeustalolainojen ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuja lakeja siten, että asuntorahaston tekemiin korkotukilainaksi hyväksymispäätöksiin voisi hakea oikaisua asuntorahastolta. Sen sijaan muutoksenhakukieltä voidaan pitää perusteltuna edellä selvitettyjen hyväksymisen edellytysten luonteen vuoksi. Oikaisuvaatimukseen annettuun asuntorahaston päätökseen ei siten saisi hakea muutosta valittamalla. Ylimääräiset muutoksenhakukeinot sen sijaan olisivat käytettävissä.

Omistusasuntolainojen korkotuesta annettun lain mukaan omistusasuntolainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättää kunta. Kunnan päätökseen saa hakea oikaisua ja oikaisupäätöksen muutosta lääninoikeudelta.

Hakijoiden oikeusturvan vuoksi oikaisuvaatimismahdollisuutta ei ole syytä muuttaa. Sen sijaan on perusteltua muuttaa valitusoikeusvastaamaan yhteisöille myönnettävien lainojen hyväksymispäätöksiä koskevaa valituskieltoa samoilla perusteilla kuin niidenkin osalta esitetään. Koska kelloon ei ole subjektiivista oikeutta myöskään omistusasuntolainan korkotukeen eikä kyseessä muutoinkaan ole kiinteydeltään tai oikeusuojan tarpeeltaan vahva oikeus, valituskielolla ei rikottaisi hallitusmuodon 16 §:n 1 momentin mukaista perusoikeutta.

Varsinaisten korkotukilainaksi hyväksymispäätösten lisäksi kunnat ja Valtion asuntorahasto tekevät vastaavia ennakkoluonteisia päätöksiä kuin aravalain nojallakin tehdään. Koska näidenkin kohdalla kyseessä on varsinaiseen lainan hyväksymispäätökseen nähden ennakkoluonteinen päätös, ei kyseessä ole sellainen päätös, josta tulisi erikseen säätää oikaisuvaatimus- tai valitusmahdollisuus.

2.3. Asukasvalinta

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa säädettyä valituskieltoa asukasvalintapäätöksestä ei esitetä muutettavaksi. Asunnonhakijan oikeusturvan takaamiseksi hänellä olisi edelleen mahdollisuus vaatia oikaisua kunnan asukasvalinta- tai asukkaaksi hyväksymispäätökseen sekä mahdollisuus tehdä asukasvalintapäätöksestä kantelu ympäristöministeriölle.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuun lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asukasvalintapäätösten muutoksenhausta säädetään samalla tavoin kuin aravasuuntojen kohdalla on säädetty.

2.4. Lainojen hoitoon liittyvät päätökset

Aravalainojen hoitoa koskevista päätöksistä säädetään aravalaisissa sekä aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa. Päätöksiä tekevät kunnat, Valtiokonttori ja Valtion asuntorahasto. Kunnan päätöksistä voi valittaa lääninoikeudelle ja joissakin tapauksissa myös korkeimpaan hallinto-oikeuteen. asuntorahaston ja Valtiokonttorin päätöksiin ei pääsääntöisesti saa hakea valittamalla muutosta. Lainansaajien

oikeusturvan takaamiseksi ja myöskin säännösten yhdenmukaistamiseksi ehdotetaan, että muutoksenhakurajoitukset ja -kiellot kumotaan.

Korkotukilainojen hoitoon liittyviä luotonmyöntäjän tai lainansaajan asemaan vaikuttavia päätöksiä tekevät tapauksesta riippuen Valtiokonttori ja Valtion asuntorahasto. Molempien viranomaisten päätöksistä saa tällaisissa tilanteissa valittaa lääninoikeudelle. Lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Koska mitään erityistä syytä kieltää jatkovalitusmahdollisuutta ei ole, se ehdotetaan kumottavaksi.

2.5. Aravarajoituksista vapauttaminen

Asuntorahasto tekee päätöksen alkuperäisistä aravarajoituksista vapauttamista koskevaan hakemukseen. Siihen saa hakea oikaisua, mutta oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Asuntorahasto tekee vastaavia päätöksiä myös niiden kohteiden osalta, jotka ovat niin sanottujen jatkorajoitusten piirissä. Näihin päätöksiin saa valittamalla hakea muutosta.

Perustetta sille, että alkuperäisiä rajoituksia koskevaan päätökseen ei saisi hakea muutosta, on vaikea nähdä. Säännösten yhdenmukaistamiseksi ja hakijoiden oikeusturvan parantamiseksi ehdotetaan, että valituskielto kumottaisiin myös niiden päätösten osalta, jotka koskevat alkuperäisistä rajoituksista vapauttamista koskevia Valtion asuntorahaston päätöksiä. Sama koskee asuntorahaston päätöstä hakemukseen, joka koskee luvan myöntämistä rajoitusten alaisen talon purkamiseen.

2.6. Aravayhteisöksi nimeämistä koskevat päätökset

Ympäristöministeriössä on parhaillaan käynnissä työ, jonka tarkoituksena on määrittellä lainansaajayhteisöille kriteerit, jotka niiden on täytettävä ennen kuin niille voidaan myöntää aravalainaa tai korkotukea. Tällöin on mahdollista samalla sallia valitusoikeus nimeämispäätöksistä. Tämä on perusteltua hakijoiden oikeusturvan ja tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi ja vastaa myös hallintolainkäytössä nykyisin vallitsevaa hallintopäätösten yleisen valitusoikeuden periaatetta. Myöskään jatkovalitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei ole syytä kieltää.

2.7. Eräät aravalainan myöntämiseen liittyvät päätökset

Aravalainan myöntävä viranomainen hyväksyy lainavakuudet sekä myöskin sen, että aravalainaa paremmalla etuoikeudella voidaan hyväksyä kiinnitys tai panttaus muun lainan vakuudeksi. Kun lainan myöntää kunta, näistä päätöksistä saa valittaa lääninoikeuteen toisin kuin asuntorahaston ja joissain tapauksissa Valtiokonttorin vastaavista päätöksistä, joihin ei valittamalla saa hakea muutosta. Edellä esitetyn perusteella valitusoikeudelle ei kuntien päätösten kohdallakaan kuitenkaan olisi perusteita. Säännösten yhdenmukaisuuden vuoksi esitetään, että valitusmahdollisuus poistetaan.

2.8. Asumisoikeusasunnoista annettu laki

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan kunta hyväksyy asumisoikeuden saajat. 24 §:n mukaan kunta vahvistaa luovutuksen enimmäishinnan. Lisäksi 11 luvussa olevien asumisoikeusjärjestelmän pysyvyydestä annettujen säännösten mukaan valtiokonttori antaa luvan asumisoikeustalon omistajayhteisön sulautumiseen ja yhtiömuodon muutokseen. Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan asunnon käyttötarkoituksenmuutokseen. Kunta myös hyväksyy asumisoikeustalon tai sen omistajayhtiön osakkeen luovutuksen sekä vahvistaa luovutushinnan.

Tällä hetkellä asumisoikeuden saajaksi hyväksymistä, luovutuksensaajaksi hyväksymistä ja luovutushintaa koskeviin kunnan päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Muihin kunnan tekemiin päätöksiin ja valtiokonttorin päätöksiin saa hakea muutosta valittamalla. Lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Asumisoikeuden saajaksi hyväksyminen perustuu kunnalta saatuun järjestysnumeroon. Tulorajoja ei ole, mutta edellytyksenä on, ettei valitulla ole asumistarpeen tyydyttävää asuntoa tai riittävää varallisuutta sellaisen hankkimiseen. Valintaan ei liity samantilaista sosiaalista tarkoituksenmukaisuusharkintaa kuin vuokra-asuntoihin valittavien asukkaiden valinnassa. Tämän vuoksi esitetään, että asumisoikeuden saajaksi hyväksymistä tai hylkäämistä koskevaan päätökseen saisi hakea valittamalla muutosta, jos hakemus on hylätty sen vuoksi, ettei hakija täytä

asetettuja edellytyksiä tai ettei kunnassa ole noudatettu hakijoiden järjestystä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n mukaan valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä lääninoikeudelle. Perusteita tämän menettelyn sallimiselle tässä yhteydessä, toisin kuin muussa asuntolainsäädännössä ja vastoin hallintolainkäyttölaissa omaksuttua pääperiaatetta toimittaa valitus valitusviranomaiselle, on vaikea nähdä. Tämän vuoksi esitetään, että tästä poikkeusmenettelystä luovuttaisiin ja valitus tulisi aina toimittaa suoraan valitusviranomaiselle.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksen mukaisten muutoksenhaku-säännösten säätämisestä ei arvioida aiheutuvan suurta määrää uusia valituksia. Toisaalta myöskään valitusten määrän ei arvioida juuri alenevan, vaikka muutoksenhaku-

kieltoja ehdotetaan säädettäväksi joihinkin sellaisiin päätöksiin, joista nyt on saanut valittaa. Tämän vuoksi esitys ei vaikuta tuomioistuinten henkilöstö- tai muihin resurssihin.

Pyrkiessään yhdenmukaistamaan eri laeissa olevat ja eri viranomaisten tekemiä päätöksiä koskevat muutoksenhakusäännökset esitys parantaa tasa-arvoisuutta oikeusturvan suhteen. Siltä osin kuin muutoksenhakuoikeutta laajennetaan, esitys parantaa lainansaajien oikeusturvaa. Toisaalta valitusoikeutta ei kavenneta siten, että sillä olisi vaikutusta kansalaisten oikeusturvaan.

Esityksellä ei ole työllisyysvaikutuksia eikä vaikutuksia valtion talouteen.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä virkatyönä. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria ja Kuntaliittoa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Aravalaki

39 §. Pykälässä säilytettäisiin edelleen mahdollisuus pääsääntöisesti hakea oikaisua sekä kunnan että asuntorahaston aravalain tai sen nojalla annettujen säädösten nojalla tekemiin päätöksiin. Sen sijaan pykälässä rajoitettaisiin muutoksenhakumahdollisuutta siten, että aravalain myöntämistä koskevaan päätökseen ei saisi valittamalla hakea muutosta silloinkaan, kun lainan myöntää kunta. Kunnan päätökseen lainoitettavista kohteista ei saisi hakea edes oikaisua. Kyseessä on varsinaiseen lainapäätökseen nähden ennakkoluonteinen päätös ja hakija voi hakea samalle kohteelle uutta päätöstä.

Kielto valittaa Valtion asuntorahaston päätöksestä, joka koskee aravalainan myöntämistä ja siihen liittyviä muita päätöksiä, esimerkiksi lainan vakuuden hyväksymistä, säilytettäisiin.

Lainan myöntämiseen rinnastuu tilanne, jossa aravalainoitettun kohteen omistaja vaihtuu ja kunta tai Valtiokonttori joutuvat har-

kitsemaan, voidaanko aravalain siirtää uudelle omistajalle. Tämän vuoksi esitetään, että kielto valittaa Valtiokonttorin tällaisesta päätöksestä säilytettäisiin ja mahdollisuus valittaa kunnan tällaisesta päätöksestä kumottaisiin.

Muista kuin lainanmyöntämiseen liittyvistä asuntorahaston päätöksistä saisi valittaa. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi yhteisön nimeäminen aravalainoituskelpoiseksi sekä aravalainojen irtisanomista koskevat päätökset silloin, kun irtisanomisen syynä on aravalain 37 §:ssä tarkoitettu lainansaajan laininlyönti tai moitittava menettely.

Valtiokonttorin aravalain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisista päätöksistä saisi pykälän mukaan pääsääntöisesti valittaa. Edellä mainituista lainansiirtoa koskevista päätöksistä ei edelleenkään saisi valittaa.

Aravalain 31 ja 38 §:ssä säädetään kunnan ja valtion väliseen velkasuhteeseen liittyvää vastuunjaosta ja vapaaehtoisen velkajärjestelyn hyväksymisestä valtiota sitovaksi. Näiden säännösten mukaisilla valtiokonttorin päätöksillä ei ole vaikutusta lainansaajan tai asukkaiden asemaan. Kielto hakea muutosta

näiden säännösten nojalla tehtyihin päätöksiin esitetään säilytettäväksi.

Kunnat ja valtiokonttori voivat arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:n nojalla alentaa vuokra-aravalainan vuosimaksua, jos asumiskustannukset muutoin nousisivat kohtuuttomiksi. Vuosimaksun alentamiseen ei lainasaajalla ole subjektiivista oikeutta. Harkinta, jota päätös edellyttää, on lähinnä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jossa huomioon on otettava sekä valtion saatavien turvaaminen että vuokralaisten asumismenot. Vuosimaksun alentamista voi lainasaaja hakea uudestaan, jos sitä ei ole myönnetty lainkaan tai haetun suuruisena. Edellä esitetyn perusteella esitetään, että näitä päätöksiä koskeva muutoksenhakukielto säilytetään.

Tällä hetkellä voimassa oleva kielto valittaa lääninoikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen kumottaisiin.

Silloinkin, kun muutosta ei saisi valittamalla hakea, olisivat ylimääräiset muutoksenhakukeinot käytettävissä.

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

3 §. *Rajoitusaika.* Pykälän 1 momenttiin lisättiin niin sanotun 10 vuoden jatkorajotusajan säätämisen yhteydessä muutoksenhaku koskeva virke, jonka mukaan Valtion asuntorahaston jatkorajoituksia koskevista päätöksistä sai lain 21 §:n 3 momentin estämättä valittaa lääninoikeuteen. Koska kyseinen 3 momentti esitetään nyt kumottavaksi, ei valitusoikeudesta jatkorajoitusten osalta ole enää syytä säätää erikseen. Tämän vuoksi esitetään, että valitusoikeutta koskeva ensimmäisen momentin viimeinen virke poistetaan.

21 §. *Muutoksenhaku.* Pykälän ensimmäinen momentti koskee mahdollisuutta vaatia oikaisua Valtion asuntorahaston, Valtiokonttorin ja kunnan viranomaisen päätökseen. Säännös eroaa sanamuodoltaan vastaavasta aravalain 39 §:n säännöksestä. Sanamuotojen yhdenmukaistamiseksi ja epäselvyyksien välttämiseksi ehdotetaan, että sanamuoto muutetaan vastaamaan aravalain sanamuotoa.

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa olevat valitusoikeuden rajoitukset esitetään pääosin kumottaviksi. Ainoastaan vuokralaisen valintaa ja

hyväksymistä koskevaan kunnan päätöksen ei edelleenkaan saisi valittamalla hakea muutosta.

Valitusoikeus laajeni koskemaan aravalainan irtisanomista koskevia päätöksiä, joita Valtiokonttori ja asuntorahasto tekevät. Tähän asti valittaa on voinut vain kunnan tekemästä lainan irtisanomisesta. Lisäksi valitusoikeus koskisi asuntorahaston päätöksiä, jotka koskevat lain mukaisista rajoituksista vapauttamista silloinkin, kun kyse on niin sanotuista alkuperäisistä rajoituksista. Samoin se koskisi asuntorahaston päätöstä myöntää lupa rajoitusten alaisen talon purkamiseen.

1.3. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta

15 §. Pykälässä säädettäisiin ensinnäkin mahdollisuudesta hakea oikaisua Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin kyseisen lain nojalla tekemiin päätöksiin. Tällä hetkellä mahdollisuutta hakea oikaisua ei ole. Mahdollisuus hakea päätöksiin oikaisua vastaa aravalaisissa jo nyt omaksuttua käytäntöä.

Oikeus hakea valittamalla muutosta laissa tarkoitetuissa asioissa tehtyihin päätöksiin laajeni siten, että valituskiellon piiriin jäisivät vain Valtion asuntorahaston päätös lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi sekä vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevat kunnan päätökset.

Valitusoikeus vastaisi aravalaisissa säädettäväksi esitettyä valitusoikeutta.

1.4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta

14 §. Pykälässä mahdollistettaisiin oikaisuvaatimuksen tekeminen kunnan päätösten lisäksi myös Valtiokonttorin päätöksistä.

Mahdollisuus hakea valittamalla muutosta kunnan päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi, poistettaisiin.

Pykälän kolmannessa momentissa oleva kielto valittaa lääninoikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen kumottaisiin.

1.5. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta

15 §. *Muutoksenhaku.* Myös tässä pykälässä mahdollistettaisiin oikaisun hakeminen Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin päätöksiin.

Valtion asuntorahaston päätöksestä hyväksyä laina korkotukilainaksi ei tämänkään lain nojalla saisi valittaa. Muihin lain nojalla tehtyihin päätöksiin saisi hakea valittamalla muutosta ja jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen sallittaisiin myös.

1.6. Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta

12 §. *Muutoksenhaku.* Pykälässä mahdollistettaisiin oikaisun hakeminen Valtion asuntorahaston tekemiin päätöksiin.

Valtion asuntorahaston päätöksestä hyväksyä laina korkotukilainaksi ei edelleenkään saisi valittaa. Sen sijaan muihin oikaisuvaatimukseen annettuihin päätöksiin saisi valittamalla hakea muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Tämä merkitsi sitä, ettei valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen enää kielletäisi.

1.7. Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta

16 §. *Muutoksenhaku.* Valtion asuntorahaston omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta koskeviin päätöksiin saisi hakea oikaisua. Tällä hetkellä oikaisuvaatimusmahdollisuutta ei ole. Tämän lisäksi poistettaisiin kielto tehdä jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

1.8. Laki asumisoikeusasunnoista

54 §. *Valitus.* Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä tai hylkäämistä koskevia päätöksiä koskeva kielto valittaa oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä esitetään osittain kumottavaksi. Valittaa saisi, jos kunta on katsonut, ettei asumisoikeuden hakija täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edellytyksiä eli niissä tilanteissa, joissa hakemus on hylätty sillä perusteella, että hakijalla on katsottu olevan asunnontarpeen tyydyttävä asunto paikkakunnalla tai riittävästi varallisuutta sellaisen hankkimiseen. Valittaa saisi myös, jos virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi eli niissä tilanteissa, joissa hakijoiden järjestysnumeron mukaista oikeutta saada hakemuksensa mukainen asunto on loukattu.

Sillä perusteella, ettei hakija ole saanut asuntoa sen vuoksi, ettei sellaista asuntoa, jota hän on hakenut, ole tarjolla, ei saisi

valittaa. Tällaisessa tilanteessa valitus ei kuitenkaan voisi johtaa hakijan kannalta myönteiseen lopputulokseen eli asunnon saamiseen sillä asuntoa ei voitaisi pitää tyhjiään valituksen käsittelyaikaa.

Luovutushinnan vahvistamista koskeviin päätöksiin saisi hakea valittamalla muutosta.

Mahdollisuus toimittaa valitus päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä lääninoikeudelle, ehdotetaan kumottavaksi. Valitus tulisi aina toimittaa tämänkin lain nojalla tehtävissä valituksissa suoraan lääninoikeudelle.

Kielto valittaa lääninoikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen ehdotetaan tässä tapauksessa säilytettäväksi. Päätökset, joita tämän lain nojalla tehdään, eivät ole sellaisia, että niillä voitaisiin katsoa olevan merkitystä yleisemmin tai että valituksen käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa olisi lain tulkinnan kannalta tarpeellista. Sen sijaan valittajien kannalta on tärkeää saada mahdollisimman nopeasti lainvoimainen päätös siitä, että hän täyttää asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetetut edellytykset.

Pykälän kolmas momentti, jossa käsitellään muutoksenhakua asuntohallituksen päätöksistä, esitetään kumottavaksi, sillä asuntohallitukselle lain mukaan kuuluneet tehtävät on siirretty valtiokonttorille (1195/1993).

1.9. Laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta

9 §. Pykälässä mahdollistettaisiin mahdollisuus hakea oikaisua valtiokonttorin tekemiin päätöksiin vastaavasti kuin muussakin asuntolainsäädännössä.

Valtiokonttori määrää lainaehdoiltaan muutettujen lainojen ensimmäisen vuosimaksun, alentaa sitä viran puolesta, jos asumiskustannukset muutoin muodostuisivat kohtuuttomiksi sekä tarkistaa vuosimaksua vuosittain. Päätöksiä koskeva muutoksenhaku-kielto esitetään säilytettäväksi vastaavasti kuin edellä on esitetty arava-asetuksen nojalla tehtävien vastaavien päätösten osalta.

2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväk-

sytty ja vahvistettu. Ennen niiden voimaan tuloa tehtyjä päätöksiä koskevaan muutoksenhakuun sovellettaisiin lakien voimaan tullessa voimassa olevia muutoksenhakusäännöksiä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**aravalain 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 39 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

39 §

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen, asuntorahaston tai valtiokonttorin päätökseen saa, jollei 3 momentista muuta johdu, hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12, 16, 20 tai 26 §:n taikka arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla. Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista

ei saa erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta. Oikaisuvaatimuksesta annettuun asuntorahaston päätökseen, joka koskee asuntorahaston 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtiokonttorin päätökseen, joka koskee valtiokonttorin 12, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla taikka arava-asetuksen 34 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki**aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 ja 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti ja 21 §, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 1 momentti laissa 682/1997, seuraavasti:

3 §

Rajoitus aika

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 9-12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoi-

tettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratulo muutetaan asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta. Jos rajoitusten jatkaminen mainitun kymmenen vuoden ajaksi tai niiden jatkuminen mainittuna aikana loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus. Muutoin vaippauttamiseen sovelletaan, mitä 16 §:ssä säädetään.

21 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asunto-

rahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3.

Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 15 §, sellaisena kuin se on laissa 1203/1993, seuraavasti:

15 §

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen

tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan

viranomaisen ja valtiokonttorin päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valitta-

malla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

4.

Laki

omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 14 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1204/1993) 14 § seuraavasti:

14 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön kunnan tai valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaan-
 nista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua,

on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen 8 §:n mukaiseen päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

5.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 15 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1206/1995, seuraavasti:

15 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston tai valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 9 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

6.

Laki**asunto-osaakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asunto-osaakeyhtiötalolainojen korkotuesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (205/1996) 12 § seuraavasti:

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen teh-

neelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan
kuuta .

_____ päivä

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

7.

Laki**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 16 § seuraavasti:

16 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asunorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaati-

musosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

8.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 54 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 356/1993, seuraavasti:

54 §

Valitus

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa, jollei 2 momentista muuta johdu, hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksen-saajaksi hyväksymistä koskevaan päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla vain, jos valittajan hakemus on hylätty sen vuoksi, ettei hän täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edellytyksiä tai että virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi. Valituksen johdosta annettuun lääninoikeuden päätök-

seen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä

kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

9.

Laki

vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 9 §, sellaisena kuin se on laissa 1192/1993, seuraavasti:

9 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viran-

omaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä. Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 1998

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

1.

Laki**aravalain 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 39 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

39 §

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan viranomaisen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeuteen siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään.

Asuntorahaston ja valtiokonttorin sekä lääninoikeuden tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei saa erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen, asuntorahaston tai valtiokonttorin päätökseen saa, jollei 3 momentista muuta johdu, hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12, 16, 20 tai 26 §:n taikka arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla. Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei saa erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta. Oikaisuvaatimuksesta annettuun asuntorahaston päätökseen, joka koskee asuntorahaston 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtiokonttorin päätökseen, joka koskee valtiokonttorin 12, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla taikka arava-asetuksen 34 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki**aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 ja 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti ja 21 §, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 1 momentti laissa 682/1997, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennen aikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä 10 vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9-12 §:ssä. Mainitun 10 vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntoina lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun 10 vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta. Jos rajoitusten jatkaminen mainitun 10 vuoden ajaksi tai niiden jatkuminen mainittuna aikana loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmaisen kohtuuttomaksi, valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus. Muutoin vapauttamiseen sovelletaan, mitä 16 §:ssä säädetään. *Asuntorahaston päätöksestä asiassa, joka koskee edellä tarkoitetun 10 vuoden ajaksi voimaan jäävää rajoitusta, saa 21 §:n 3 momentin estämättä valittaa lääninoikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.*

Ehdotus

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennen aikaisesta 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 9-12 §:ssä. Mainitun *kymmenen* vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntoina lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun *kymmenen* vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta. Jos rajoitusten jatkaminen mainitun *kymmenen* vuoden ajaksi tai niiden jatkuminen mainittuna aikana loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmaisen kohtuuttomaksi, valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus. Muutoin vapauttamiseen sovelletaan, mitä 16 §:ssä säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 §

21 §

*Muutoksenhaku**Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun *kunnan* päätökseen saa hakea muutosta valittamalla *lääninoikeuteen* siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Asuntorahaston tai valtiokonttorin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, *kunnan taikka* kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin *hallintolainkäyttölaissa (586/1996)* säädetään. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

(kumotaan)

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 15 §, sellaisena kuin se on laissa 1203/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 §

Valtiokonttorin 12 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty. Valtion asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

15 §

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen ja valtiokonttorin päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

4.

Laki

omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 14 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1204/1993) 14 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

14 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön kunnan päätökseen tässä laissa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ja valtiokonttorin 11 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella tekemään päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Ehdotus

14 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön kunnan tai *valtiokonttorin* päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun kunnan viranomaisen 8 §:n mukaiseen päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

(kumotaan)

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

5.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 15 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1206/1995, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

15 §

15 §

*Muutoksenhaku**Muutoksenhaku*

Valtiokonttorin 13 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston tai valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimus-osoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 9 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaiissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

6.

Laki

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (205/1996) 12 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

12 §

Muutoksenhaku

Valtion asuntorahaston 10 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden tai valtion asuntorahaston muuhun kuin 10 §:ssä tarkoitettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Ehdotus

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

7.

Laki

omistusasuntolainojen valtioneuvostonvaltuutetukselta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtioneuvostonvaltuutetukselta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 16 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 §

16 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku

Valtion asuntorahaston tämän lain 11 ja 13 §:ien mukaisiin päätöksiin saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden päätöseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

8.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 54 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 356/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

54 §

54 §

Valitus

Valitus

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätök-

Voimassa oleva laki

saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä lääninoikeudelle.

Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksen saajaksi hyväksymistä tai hylkäämistä ja luovutushinnan vahvistamista koskevaan päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla. Valituksen johdosta annettuun lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

A suntohallituksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Ehdotus

seen saa, jollei 2 momentista muuta johdu, hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksen saajaksi hyväksymistä koskevaan päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla vain, jos valittajan hakemus on hylätty sen vuoksi, ettei hän täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edellytyksiä tai että virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi. Valituksen johdosta annettuun lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

9.**Laki****vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 9 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan vuokralolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 9 §, sellaisena kuin se on laissa 1192/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

9 §

Valituskielto

Valtiokonttorin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Ehdotus

9 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaati-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

musosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.