

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n sekä aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia siten, että avustuksia voitaisiin jatkossa myöntää myös sellaisille ikääntyneiden palvelutaloissa oleville palvelutiloille, jotka on tarkoitettu talon omien asukkaiden ohella myös muiden samalla alueella asuvien ikääntyneiden käyttöön. Kyse voisi olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- tai harrastustilojen rakentamisen, hankinnan tai perusparantamisen avustamisesta. Tällä hetkellä avustuksella rahoitettavissa palvelutiloissa voi käydä myös ulkopuolisia käyttäjiä, mutta tilat saa mitoittaa vain talon omien asukkaiden tarpeiden mukaan. Muutoksen myötä palvelutilojen mitoituksessa voitaisiin ottaa huomioon myös lähialueen muiden ikääntyneiden tarpeet. Tällä tavoin tuettaisiin ikääntyneiden kotona asumista sekä edistettäisiin heille tarkoitettujen palvelualueiden ja palvelukortteleiden syntymistä. Avustusta voitaisiin erityisesti syystä myöntää myös muille erityisryhmille tarkoitettujen palvelutilojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, esimerkiksi samalla asuinalueella asuvien kehitysvammaisten ihmisten tai mielenterveyskuntoutujien käytössä olevia tukipisteitä varten.

Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia muutettaisiin myös siten, että avustuksen suuruuden määräytymistä ja avustuksella rahoitettujen asuntojen käyttöä koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin. Avustuksen suuruus perustuisi jatkossa pääsääntöisesti vain avustettavassa kohteessa tarvittaviin, tavanomaisesta poikkeaviin tila- tai varusteratkaisuihin sekä asumiskustannusten kohtuullisuuteen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi myöntää avustuksensaajalle luvan käyttää asuntoja myös muiden kuin avustuspäätöksessä nimetyn erityisryhmän asuntona, jos se ehkäisisi asuntojen vajaakäyttöä tai siihen olisi muu erityinen syy. Näiden muutosten myötä avustusten myöntäminen selkeytyisi ja avustuksella rahoitettuja asuntoja voitaisiin käyttää nykyistä joustavammin vastaamaan erityisryhmien ajan kuluessa muuttuvia asumistarpeita.

Lisäksi muutettaisiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia ja aravarajoituslakia siten, että asumisen olisi valtion tuella rahoitetuissa vuokra-asunnoissa perustuttava vuokrasopimukseen, ellei kyse ole erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. Vuokrasopimuksen tekemistä edellytettäisiin siis jatkossa myös ikääntyneiden, vammaisten ja muiden tukea tarvitsevien henkilöryhmien osalta, ellei kyse ole lyhytaikaisesta, intervallityyppisestä asumisesta. Muutoksella taattaisiin se, että myös palvelutaloissa ja muissa vastaavissa erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa asuvilla olisi käytössään kaikki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa vuokralaisille säädetyt oikeudet.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA.....	3
1.1 Avustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.....	3
1.2 Vuokrasopimukset erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa.....	6
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	6
2.1 Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen.....	6
2.2 Investointiavustuksen myöntämis- ja käyttöperusteiden muuttaminen.....	8
2.3 Vuokrasopimuksen edellyttäminen myös erityisryhmäasunnoissa.....	9
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	9
3.1 Taloudelliset vaikutukset.....	9
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	9
Vaikutukset avustuksensaajiin.....	9
Vaikutukset asukkaisiin.....	10
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	10
3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	11
4 ASIAN VALMISTELU.....	12
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	14
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	14
1.1 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.....	14
1.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.....	18
1.3 Aravarajoituslaki.....	18
2 VOIMAANTULO.....	19
LAKIEHDOTUKSET.....	20
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta.....	20
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.....	21
Laki aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta.....	22
LIITE.....	24
RINNAKKAISTEKSTIT.....	24
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta.....	24
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.....	27
Laki aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta.....	28

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Avustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

Valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetään. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) päättää lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi. Korkotuki maksetaan valtion asuntorahaston varoista, ja korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Korkotukilainoitus on korvannut aiemmin samaan tarkoitukseen myönnettyt aravalainat. Aravalainat ja niillä rahoitettu asuntokanta ovat kuitenkin edelleen olemassa.

Erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumista edistetään korkotukilainoituksen lisäksi valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä erityisryhmien investointiavustuksilla. ARA myöntää näitä avustuksia erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) säädetään. Erityisryhmillä tarkoitetaan tässä lähinnä huonokuntoisia ja muistisairaita ikääntyneitä, vammaisia, asunnottomia, päihde- ja mielenterveyskuntoutujia, opiskelijoita, nuoria ja pakolaisia. Investointiavustuksia voidaan myöntää vain sellaisille asuntohankkeille, joita varten otettu laina on hyväksytty korkotukilain mukaiseksi korkotukilainaksi. Siten kaikki korkotukilain 2 luvussa säädettyt asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset, kuten asukkaiden valinta sosiaalisiin perustein ja asukkailta perittävien vuokrien määräytyminen omakustannuseriaatteella, koskevat myös investointiavustuksella rahoitettavia asuntoja.

Investointiavustuslain 2 §:n mukaan erityisryhmien investointiavustuksen tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi. Avustusjärjestelmän pääasiallisena tarkoituksena on kompensoida niitä erityisiä investointikustannuksia, joita aiheutuu erityisryhmäasunnoissa tarvittavista tavanomaista suuremmista yhteis- ja palvelutiloista sekä muista asunnoissa tarvittavista erityisistä tila- ja varusteratkaisuista. Avustus kohdistuu vain asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuviin investointikustannuksiin, eikä sitä myönnetä miltään osin asunnoissa tarjottavien palveluiden, esimerkiksi ikääntyneille tai vammaisille tarkoitetuissa palveluasunnoissa tarjottavien hoiva- ja hoitopalvelujen, tuottamiseen. Investointiavustuslain 6 §:n mukaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että kohteen sijaintikunta puoltaa avustuksen myöntämistä.

Investointiavustuslain 3 ja 8 §:ssä avustukset on jaettu suuruuden mukaan neljään eri tukiluokkaan: ensimmäisessä tukiluokassa avustuksen enimmäismäärä on 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista, toisessa tukiluokassa 25 prosenttia, kolmannessa tukiluokassa 40 prosenttia ja neljännessä tukiluokassa 50 prosenttia. Enimmäismäärät on porrastettu kunkin kohderyhmän tarpeiden mukaan. Ensimmäisessä tukiluokassa asukkaiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, toisessa tukiluokassa asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita ja kolmannessa tukiluokassa asunto-olojen järjestäminen edellyttää tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Neljännessä tukiluokassa edellytetään lisäksi, että asukkailla on päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista aiheu-

tunutta pitkään jatkunutta asunnottomuutta tai rakennukseen tai asuntoon tarvitaan poikkeuksellisen vaativia taikka kalliita tila- tai varusteratkaisuja asukkaiden kehitysvamman takia. Avustuksen suuruus harkitaan aina tapauskohtaisesti, ja harkinnassa otetaan huomioon avustettavan kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus ja erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky. Avustusta ei ole tarkoitus myöntää lain sallimilla enimmäisavustusprosentteilla muutoin kuin silloin, kun kohteen arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle.

Toisen, kolmannen ja neljännen tukiluokan mukaisilla avustuksilla rahoitetaan erityyppisiä palvelu- ja tuetun asumisen kohteita. Sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 §:n mukaan asumispalvelut jakautuvat tuettuun asumiseen, palveluasumiseen ja tehostettuun palveluasumiseen. Palveluasumista järjestetään palvelutaloissa, ryhmäkodeissa ja asuntoryhmissä, joissa asukkaalla on käytössään hänen tarpeitaan vastaava oma asunto, tai ainakin oma huone ja kylpyhuone esimerkiksi muistisairaille ikääntyneille tarkoitetuissa ryhmäkodeissa. Tuettua asumista tarjoava tukiasunto on yksittäinen vuokra-asunto, joka voi olla lähellä palvelukeskusta tai osana asuntoryhmää. Kaikista näistä eri palveluasumisen ja tuetun asumisen toteutusmuodoista käytetään tässä esityksessä selvyuden vuoksi yhteisnimitystä palvelutalo.

Investointiavustusta voivat saada kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n yleishyödyllisiksi nimemät asuntoyhteisöt sekä näiden määräysvallassa olevat osakeyhtiöt tai asunto-osakeyhtiöt. Jos kyse on toisen, kolmannen tai neljännen tukiluokan mukaisista asunnoista, avustusta voidaan myöntää vain sellaisille yksityisille toimijoille, joiden voidaan arvioida kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty investointiavustusta, on investointiavustuslain 11 §:n mukaan käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien. Jos asukasrakenteen säilymiseksi riittävän monipuolisena on tarpeellista, avustuksensaaja 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 ARA:n hyväksymä suunnitelma. ARA voi myös hakeemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen tästä avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunnontarvetta tai siihen on olemassa muu erityinen syy.

Lisäksi korkotukilainoitusta koskevista korkotukilain 12 ja 17 §:n säännöksistä johtuu, että investointiavustuksella rahoitettavia asuntoja on käytettävä sosiaalisina vuokra-asuntoina pääsääntöisesti 40 vuoden ajan. Perusparannuslainojen osalta rajoitusaika on 30 vuotta. Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta ARA:lle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Korkotukilain 18 §:n nojalla ARA voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen korkotukilain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Eduskunta päättää investointiavustusten myöntämistä koskevan avustusvaltuuden suuruudesta vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Vuoden 2016 avustusvaltuus on 110 miljoonaa euroa, ja vuoden 2017 avustusvaltuudeksi on talousarvioesityksessä ehdotettu 130 miljoonaa euroa. Avustusvaltuudet on käytetty vuosittain kokonaan, ja etusijalla avustettavien hankkeiden valinnassa ovat olleet pitkäaikaisasunnottomille, kehitysvammaisille, mielenterveyskuntoutujille sekä muistisairaille ikääntyneille tarkoitettut kohteet. Valtaosa avustuksista on kohdistunut uudistuotantoon. Vuonna 2015 sen osuus avustuksista oli peräti 87,7 prosenttia ja perusparannusten osuus 11,7 prosenttia. Asuntojen hankintaa varten avustuksia ei juurikaan haeta. Viime vuonna myönnettyistä avustuksista muistisairaiden ikääntyneiden kohteet saivat lähes puolet, 53,7 miljoonaa euroa (1 301 asuntoa), kehitysvammaisten asuntoja avustettiin 19,6 miljoonalla eurolla (270 asuntoa) ja huonokuntoisten ikääntyneiden kohteita 16,4 miljoonalla eurolla (402 asuntoa). Opiskelija-asuntoja avustettiin 14,1 miljoonalla eurolla (1 835 asuntoa), pitkäaikaisasunnottomien kohteita 6,0 miljoonalla eurolla (140 asuntoa) ja muita erityisryhmiä 9,2 miljoonalla eurolla (316 asuntoa).

Investointiavustuksia myöntäessään ARA on soveltanut investointiavustuslakia siten, että avustusta on voitu myöntää vain sellaisille palvelutaloissa oleville palvelutiloille, jotka on mitoitettu talon asukkaiden tarpeiden mukaan. Avustettavissa palvelutaloissa saa kuitenkin olla myös sellaisia tiloja, joita voivat talon asukkaiden ohella käyttää myös alueen muut asukkaat. Tällaiset tilat voivat olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- ja harrastustiloja. ARA:n soveltamiskäytännön mukaan talon ulkopuoliset käyttäjät eivät saa koskaan olla esteenä talossa asuvien henkilöiden palvelutilojen käytölle. Tiloista aiheutuvat rahoitus- ja käyttökustannukset voidaan sisällyttää asukkailta perittävään, korkotukilain 13 §:n mukaisesti omakustannuseriaaiteella määräytyvään vuokraan. Sen sijaan esimerkiksi ruoan valmistuksesta ja tarjoilusta aiheutuvat kustannukset on katettava ruoasta perittävillä tuotoilla tai muilla kuin valtion rahoittamista asunnoista saatavilla tuotoilla. Ulkopuolisilta henkilöiltä ruokailusta tai muusta tilojen käytöstä perittävä hinta ei saa olla alempi kuin talon asukkailta perittävä hinta, vaan sillä on katettava kaikki ulkopuolisten henkilöiden tilojen käytöstä aiheutuvat kulut. Ulkopuolisilta perittävät maksut on pidettävä kirjanpidossa erillään asukkailta perityistä maksuista ja tulot on käytettävä talon asukkaiden vuokrien alentamiseen. Jos tilat on vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle ja tiloista saadaan omakustannusvuokran ylittävää vuokraa, ylijäämä on otettava huomioon asukkaiden vuokria alentavana tekijänä. Tiloissa tarjottavista palveluista syntyvät tuotot kuuluvat yrittäjälle.

Lisäksi on mahdollista, että investointiavustuksella rahoitettuun palvelutaloon tehdään alueen muita asukkaita palvelevia palvelutiloja ilman valtion tukea esimerkiksi kunnan omalla rahoituksella. Kun tarkastellaan tähän mennessä toteutettuja, investointiavustusta saaneita palvelutalokohteita, joissa on joko investointiavustuksella tai muulla tavoin rahoitettuja palvelutiloja, kohteet toimivat pääsääntöisesti hyvin, jos kunta on sitoutunut toimintaan. Jos kunnan sitoutuminen puuttuu, kohteet kärsivät usein eriasteisista kannattavuusongelmista.

Tukea tarvitsevien ikääntyneiden asuminen voidaan järjestää myös perhehoitokylissä. Ne on tarkoitettu ikääntyneille, jotka eivät selviydy yksin kotona mutta eivät ole vielä tehostetun palveluasumisen tarpeessa. Kylässä on useita perhekoteja, joissa kussakin asuu perhehoitajan kanssa muutama ikääntynyt henkilö, joilla kullakin on oma huone ja kylpyhuone. Perhehoitokylä voi saada tukiasumiseen tarkoitettua investointiavustusta. Perhehoitajan asuntoa käsitellään työsuhdeasuntona, jolle on mahdollista saada valtion korkotukea, mutta ei investointiavustusta. Perhehoitokylässä voi olla myös yhteistiloja, joita muut asuinalueen ikääntyneet voivat käyttää.

1.2 Vuokrasopimukset erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa

Korkotukilainoilla tai aiemmin myönnettyillä aravalainoilla rahoitetut vuokra-asunnot ovat korkotukilaisissa ja aravarajoituslaissa (1190/1993) säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina laeissa säädetyn rajoitusajan. Korkotukilain 11 §:n 2 momentissa ja aravarajoituslain 4 §:n 2 momentissa säädetään, että asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, jäljempänä *huoneenvuokralaki*) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevista henkilöistä. Koska erityisryhmien investointiavustusta myönnetään vain yhdessä korkotukilainoituksen kanssa, kyseiset säännökset koskevat myös erityisryhmille tarkoitettuja kohteita. Mainittu säännös on ollut aravarajoituslaissa alusta lähtien. Lain esitöissä (HE 177/1993 vp) säännöstä on perusteltu sillä, että kodinomainen asuminen olisi mahdollista myös sellaisille henkilöille, jotka eivät enää ymmärrä vuokrasopimuksen merkitystä, ja poikkeaminen tulisi kyseeseen esimerkiksi muistisairaiden ryhmäkodeissa. Korkotukilakiin kyseinen säännös on lisätty lailla 84/2003, ja sen esitöiden (HE 232/2002 vp) mukaan tarkoituksena on ollut mahdollistaa esimerkiksi muistisairaille tarkoitettujen ryhmäkotien ja vastaavien lainoittaminen.

Edellä kuvattu vuokrasopimusten tekemisestä säädetty poikkeamismahdollisuus on käytännössä johtanut siihen, että valtion tuella rahoitetuissa palvelutaloissa ei välttämättä ole tehty asukkaiden kanssa vuokrasopimuksia, vaan asia on hoidettu erilaisilla palvelusopimuksilla. Tilanne vaihtelee huomattavasti eri palvelutalojen välillä, mikä asettaa taloissa asuvat asukkaat keskenään eriarvoiseen asemaan. Vuokrasopimusten puuttuminen johtaa asukkaiden kannalta epätoivottuun tilanteeseen, kun heillä ei ole turvanaan huoneenvuokralaista johtuvia vuokralaisten oikeuksia. Lisäksi tilannetta on asukkaiden kannalta vaikeuttanut se, että palvelutaloissa perittävistä asiakasmaksuista ei ole olemassa lainsäädäntöä, joka määrittäisi, millaisia ja minkä suuruisia maksuja asukkailta voidaan periä heidän tarvitsemastaan hoidosta ja huolenpidosta. Tämä puute on saattanut mahdollistaa kohtuuttoman korkeiden asiakasmaksujen perimisen joissakin kohteissa. Sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksulainsäädännön kokonaisuudistus on tarkoitus aloittaa sosiaali- ja terveysministeriössä keväällä 2017, ja tässä yhteydessä arvioidaan myös palveluasumisen asiakasmaksuja koskevan lainsäädännön mahdolliset korjaustarpeet.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen

Investointiavustuslain 4 §:ää muutettaisiin siten, että avustusta voitaisiin jatkossa myöntää myös sellaisten ikääntyneiden palvelutaloissa olevien palvelutilojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, jotka on mitoitettu palvelemaan talon asukkaiden ohella myös lähialueen muita ikääntyneitä. Tällaiset tilat voisivat olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- ja harrastustiloja. Tilojen luonteesta johtuen niitä olisi tarkoituksenmukaista sijoittaa juuri ikääntyneille tarkoitettujen palvelutalojen yhteyteen. Asiaa ehdotettiin ensimmäisen kerran jo vuonna 2011 valmistuneessa, palveluasumisen rahoitusta selvittäneen ympäristöministeriön asettaman työryhmän raportissa (Palveluasumisen julkisen rahoituksen linjauksia, ympäristöministeriön raportteja 1/2011). Muutoksella saataisiin investointiavustuksella rahoitettavien palvelutilojen käytölle nykyistä parempi vaikuttavuus, tuettaisiin ikääntyneiden hyvinvointia ja kotona asumista, edistettäisiin osaltaan heille tarkoitettujen palvelualueiden ja palvelukortteleiden syntyä sekä tuettaisiin kuntien palvelustrategioiden toteuttamista.

Erityisestä syystä tällaisia ulkopuolisille käyttäjille mitoitettuja palvelutiloja voitaisiin avustaa myös muille erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin. Avustuksen kohteena voisi esimerkiksi

olla samalla asuinalueella asuvien kehitysvammaisten ihmisten tai mielenterveyskuntoutujien käytössä olevan tukipisteen rakentaminen, hankkiminen tai perusparantaminen. Viime vuosina tehdyissä selvityksissä on korostettu kehitysvammaisten henkilöiden ja mielenterveyskuntoutujien asumista pääosin tavallisissa asunnoissa, joihin tuodaan yksilöllinen ja joustava tuki tai se saadaan ulkopuolella sijaitsevista tukipisteistä (esimerkiksi Unelmana oma asunto ja tukea pärjäämiseen – mielenterveyskuntoutujien asumisratkaisut ja niiden kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 24/2014, sekä Yksilölliseen ja monimuotoiseen asumiseen – kehitysvammaisten asumisen ohjelman arviointi asumisratkaisujen osalta, ympäristöministeriön raportteja 18/2016).

Investointiavustusta voitaisiin jatkossa myöntää ulkopuolisten käyttöön mitoitettavien palvelutilojen rakentamiseen osaksi uutta palvelutaloa tai jo olemassa olevan palvelutalon yhteyteen talon perusparantamisen yhteydessä. Avustusta myönnettäisiin vain sellaisille palvelutiloille, jotka ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja joille arvioidaan olevan merkittävää ja pitkäkestoista tarvetta kyseessä olevalla alueella. Avustusta voidaan tälläkin hetkellä myöntää vain sellaisille hankkeille, joita kohteen sijaintikunta puoltaa. Jos avustusta haettaisiin myös palvelutalossa sijaitsevaa, ulkopuolisille käyttäjille mitoitettua palvelutilaa varten, avustushakemukseen tulisi liittää suunnitelmat paitsi kyseessä olevasta palvelutilasta myös siitä, millaisia palveluja siellä on tarkoitus tarjota, mahdollisimman huolellinen arvio kyseisen tilan tarpeesta, tulevista käyttäjäryhmistä ja hankkeen taloudellisesta kannattavuudesta sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Koska kohteen sijaintikunnalla on paras tieto alueen kehityksestä, kunnan tulisi osallistua edellä mainitun tarvearvion tekemiseen paitsi silloin, kun avustuksen hakijana on kunnan omistama yhtiö, myös silloin, kun avustusta hakee jokin muu taho.

Avustettavien tilojen tulisi olla sellaisia, että ne palvelevat sekä talon asukkaiden että ulkopuolisten käyttäjien tarpeita. Avustusta ei tulisi myöntää sellaisille tiloille, joita talon asukkaat itse eivät tarvitse ja jotka palvelisivat vain ulkopuolisia käyttäjiä. Tällaisten tilojen avustaminen ei olisi tarkoituksenmukaista ja tilojen käytön kannattavuus olisi huomattavan riskialtista, jos tilojen käyttö perustuisi pelkästään ulkopuolisiin käyttäjiin.

Investointiavustuksella katetaan nykyisin tietty prosenttiosuus palvelutalokohteen hyväksyttävistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista. Siksi on perusteltua, että myös talon asukkaiden tarpeita suurempien palvelutilojen osalta avustus kattaisi vain tietyn osuuden näiden tilojen aiheuttamista rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Laissa säädetty enimmäisavustusprosentti olisi lähtökohtaisesti sama koko kohteelle, sekä kohteen asunnoille että kohteessa oleville ulkopuolisille tarkoitetuille tiloille. Avustuksen suuruus ratkaistaan kuitenkin ARA:ssa aina kohde- ja tapauskohtaisesti, ja se voi vaihdella saman kohteen sisälläkin. Palvelutiloihin kohdistettu avustus voisi siis olla pienempi kuin samassa rakennuksessa oleville asunnoille kohdistettu avustus.

Investointiavustuslain 11 §:ssä säädettäisiin, että jos palvelutalossa olevat palvelutilat olisi tarkoitettu myös muiden kuin talon omien asukkaiden käyttöön, palvelutiloista ja niissä tarjottavista palveluista olisi aina varattava tietty, riittävän suuri osuus talon asukkaiden omaan käyttöön. Tilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannuksia saisi sisällyttää asukkailta perittäviin vuokriin vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista olisi pidettävä erillistä kirjanhitoa. Ulkopuolisille tarkoitettujen palvelutilojen käytöstä ja tiloissa tuotetuista palveluista olisi perittävä ulkopuolisilta asiakkailta samansuuruisia maksuja kuin muista vastaavanlaisista tiloista ja palveluista samalla alueella. Jos palvelutalon omistaja ei itse toimisi palveluntuottajana tiloissa, sen tulisi kilpailuttaa tiloissa toimiva yritys tai muu yhteisö avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Kilpailutuksen voittaneelta toimijalta tulisi periä tilojen käytöstä markkinaehtoisia tilavuokraa. Tällä tavoin varmistettaisiin kilpailuneutraliteetin toteutuminen. Jos ul-

kopuolisille asiakkaille tarkoitetut palvelutilat olisivat asianmukaisessa käytössä, niiden rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset voitaisiin kattaa ulkopuolisilta saatavin varoin. Tilanne muuttuisi ongelmalliseksi vain siinä tapauksessa, että tilat olisivat vajaakäytössä eivätkä ulkopuolisilta asiakailta saadut maksut tai muut tulot riittäisi kattamaan tiloista aiheutuvia kustannuksia. Tällöin kustannukset tulisivat talon omistajan maksettaviksi. Myös kohteen sijaintikunta voisi halutessaan sitoutua osallistumaan tilojen tehokkaan käytön turvaamiseen ja vajaakäyttökustannusten kattamiseen.

2.2 Investointiavustuksen myöntämis- ja käyttöperusteiden muuttaminen

Investointiavustuslakia muutettaisiin myös siten, että avustuksen suuruuden määräytymistä yksinkertaistettaisiin siten kuin keväällä 2014 valmistuneessa ympäristöministeriön teettämässä selvityksessä (Erityisryhmien investointiavustusjärjestelmän toimivuus, ympäristöministeriön raportteja 14/2014) ja ympäristöministeriön asettaman, kansliapäällikkö Hannele Pokan johtaman hankeryhmän raportissa (Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus, ympäristöministeriön raportteja 4/2015) esitetään. Lain 3 §:ää muutettaisiin niin, että avustusprosentin määräytyminen tapahtuisi pääsääntöisesti vain kohteessa tarvittavien, tavanomaisesta poikkeavien tila- tai varusteratkaisujen sekä asumiskustannusten kohtuullisuuden perusteella. Näin ollen tietyille henkilöryhmille eli pitkäaikaisasunnottomille tai kehitysvammaisille ihmisille tarkoitetuille kohteille ei enää jatkossa olisi säädetty tietynsuuruista avustusta, vaan avustuksen suuruus määräytyisi kunkin kohteen perusteella tapauskohtaisesti. Muilta osin avustuksen suuruuden määrittelyn periaatteet säilyisivät ennallaan, eli ARA:n olisi jatkossakin avustuksen suuruutta määriteltessään otettava huomioon kunkin kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky. Ensimmäisen tukiluokan mukaisia, enintään 10 prosentin suuruisia avustuksia voitaisiin edelleen myöntää esimerkiksi opiskelijoille ja nuorille tarkoitettuihin asuntoihin, vaikka tällaisiin kohteisiin ei lähtökohtaisesti tarvittakaan tavanomaisesta poikkeavia tila- tai varusteratkaisuja.

Myös avustuksella rahoitettujen asuntojen käyttöä koskevia investointiavustuslain 11 §:n säännöksiä yksinkertaistettaisiin ja joustavoitettaisiin. ARA voisi myöntää avustuksensaajalle hakemuksesta luvan käyttää asuntoja myös muiden kuin avustuspäätöksessä nimetyn erityisryhmän asuintoina, jos se ehkäisisi asuntojen vajaakäyttöä tai siihen olisi muu erityinen syy. ARA voisi asettaa luvan saannille tarpeelliseksi harkitsemiaan ehtoja. Säännös olisi nykyistä joustavampi, kun luvan edellytyksenä ei olisi koko erityisryhmän asunnontarpeen loppuminen paikkakunnalla, vaan luvan myöntäminen olisi mahdollista esimerkiksi asuntojen vajaakäyttötilanteissa. Jos kyse olisi vain vähäisestä asuntomäärästä ja tilapäisestä muutoksesta, lupaa ei tarvittaisi, vaan pelkkä ilmoitus ARA:lle riittäisi. Tällä tavoin vähennettäisiin lupahakemusten määrää avustusten oikean kohdentumisen kannalta vähämerkityksellisissä tapauksissa. Samalla luovutettaisiin säännöksestä, jonka mukaan avustuksensaaja voi osoittaa erityisryhmän käyttöön myös muita kuin avustuksella rahoitettuja asuntoja, jos se on asuntojen asukasrakenteen kannalta perusteltua ja ARA hyväksyy menettelyn. Tällaiselle säännökselle ei enää nykyisin ole tarvetta, kun erityisryhmien asumisen järjestämisessä pyritään asumiseen mahdollisimman tavanomaisissa vuokra-asunnoissa, eikä kyseinen järjestely ratkaise sitä, mihin käyttöön avustusta saaneet asunnot otetaan, kun niissä asuneet erityisryhmät siirretään muihin asuntoihin. Jos avustusta saaneiden asuntojen vajaakäyttö osoittautuisi laajaksi ja pitkään jatkuvaksi, ARA voisi lisäksi myöntää avustuksensaajalle osittain tai kokonaan vapautuksen asuntoja koskevasta korkotukilain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista tai kunta myöntää luvan käyttää asuntoja muuhun kuin asuinkäyttöön siten kuin korkotukilain 12 ja 18 §:ssä säädetään.

2.3 Vuokrasopimuksen edellyttäminen myös erityisryhmäasunnoissa

Korkotukilain 11 §:ää ja aravarajoituslain 4 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion korkotuella tai aravalainalla rahoitetuissa asunnoissa olisi mahdollista asua ilman huoneenvuokralain mukaista vuokrasopimusta vain silloin, kuin kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. Tämä tarkoittaisi sitä, että asumisen olisi valtion tukemissa asunnoissa pääsääntöisesti perustuttava vuokrasopimukseen myös ikääntyneiden, vammaisten ja muiden erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden kohdalla. Tällä muutoksella turvattaisiin se, että palvelutalojen ja muiden erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukkailla olisi käytössään samat huoneenvuokralaissa säädetyt oikeudet kuin muilla vuokralaisilla. Lisäksi vuokrasopimusten tekemisen edellyttäminen selkiyttäisi vuokrien ja erilaisten palvelumaksujen erottamista toisistaan palvelutaloissa.

Vuokrasopimusten tekemistä ei jatkossakaan edellytettäisi, jos kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta, intervallityyppisestä asumisesta. Vuokrasopimuksen solmiminen vain hyvin lyhyeksi ajaksi ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista, joten sitä ei ehdotetussa säännöksessä edellytettäisi. Joissakin valtion rahoittamissa palvelutaloissa on muutamia intervalliasumiseen tarkoitettuja asuntoja. Intervalliasuminen on kuitenkin valtion tukemissa palveluasunnoissa aina poikkeuksellista ja edellyttää ARA:n nimenomaista hyväksyntää.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esityksen mukaisilla muutoksilla, eli mahdollistamalla investointiavustusten myöntäminen ulkopuolisille käyttäjille mitoitettujen palvelutilojen rahoittamiseen sekä yksinkertaistamalla ja selkeyttämällä avustusten myöntämistä ja avustettujen tilojen käyttöä koskevia säännöksiä, parannettaisiin avustusjärjestelmän vaikuttavuutta ja toimivuutta. Sen sijaan esityksellä ei olisi suoria valtiontaloudellisia vaikutuksia. Investointiavustukset myönnetään valtion asuntorahaston varoista, ja avustusvaltuuden suuruudesta päätetään vuosittain valtion talousarviossa. Ulkopuolisille käyttäjille mitoitettujen palvelutilojen avustamisesta päätettäisiin samalla kertaa kuin kyseessä olevalle palvelutalolle myönnettävästä avustuksesta, ja tällaisille tiloille myönnettävä avustus olisi useimmiten vain suhteellisen pieni osa koko hankkeen saamasta avustuksesta. Kun lisäksi voidaan arvioida, että ulkopuolisille käyttäjille mitoitettavia palvelutiloja toteutettaisiin vain pieneen osaan kaikista avustettavista erityisryhmäkohteista, palvelutilojen avustaminen voidaan tehdä nykyisen avustusvaltuuden puitteissa ilman, että se juurikaan vähentäisi muiden asuntohankkeiden saamia avustuksia.

Vaikutukset avustuksensaajiin

Ulkopuolisille käyttäjille mitoitettavien palvelutilojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten myönnettäviä investointiavustuksia voisivat saada kaikki samat tahot kuin avustusta yleensäkin, eli kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n yleishyödyllisiksi nimeämät asuntoyhteisöt sekä niiden määräysvallassa olevat osakeyhtiöt tai asunto-osakeyhtiöt. Koska tällaisia palvelutiloja olisi tarkoituksenmukaista rakentaa lähinnä ikääntyneille tarkoitettujen palvelutalojen yhteyteen tai esimerkiksi kehitysvammaisille tai mielenterveyskuntoutujille tarkoitetuiksi tukipisteiksi, avustus olisi suuruudeltaan toista, kolmatta tai neljättä tukiluokkaa. Tällaisten asuntohankkeiden osalta investointiavustuslaissa edellytetään, että avustuksensaajana voi olla kunnan tai kunnan omistaman yhtiön ohella vain sellainen yksityinen toimija, jonka voidaan

arvioida kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Ulkopuolisille käyttäjille mitoitettavia palvelutiloja koskevaa avustusta voisivat siis saada myös yksityiset yleishyödylliset asuntoyhteisöt ja niiden omistamat osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt edellyttäen, että ne pystyvät tällaisia asuntoja ja tiloja tuottamaan ja ylläpitämään pitkälläkin aikavälillä. Periaatteessa mikä tahansa yritys, yhteisö, järjestö, yhdistys tai säätiö voi perustaa yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimettävän yhteisön.

Erityisryhmäasuntoja ovat valtion tuella perinteisesti rakennuttaneet ja omistaneet kunnat ja niiden yhtiöt sekä niin sanotut kolmannen sektorin toimijat, jotka ovat usein tietyn erityisryhmän asumispalvelutoimintaa varten perustettuja säätiöitä ja yhdistyksiä. Niiden lisäksi markkinoille on tullut erityisryhmäasuntoja tuottavia, usein valtakunnallisesti toimivia yrityksiä. Ne tuottavat asuntoja osin vapaarahoitteisesti, osin investointiavustuksella. Viime vuosina myönnettyjen investointiavustusten saajista yli puolet on ollut kuntia ja niiden omistamia yhtiöitä, ja loppuosa avustuksista on jakautunut kolmannen sektorin toimijoiden ja yritysten kesken.

Ulkopuolisilta henkilöiltä palvelutilojen käytöstä ja niissä tuotetuista palveluista perittävien hintojen tulisi lähtökohtaisesti vastata niitä hintoja, jota samalla alueella yleensä peritään vastaavanlaisista tiloista ja palveluista. Jos palvelutalon omistaja ei itse toimisi tiloissa palveluntuottajana, sen tulisi kilpailuttaa tiloissa toimiva yritys tai muu yhteisö avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Tiloissa toimivalta yritykseltä tai muulta yhteisöltä tulisi periä tilojen käytöstä markkinaehtoista tilavuokraa. Tällä tavoin varmistettaisiin kilpailuneutraaliteetin toteutuminen eli se, että avustusta saaneissa tiloissa toimiva taho ei saisi niistä itselleen perusteetonta etua verrattuna saman alueen muihin, vastaavanlaisia palveluja tuottaviin tahoihin.

Investointiavustuksen määrää koskevan säännöksen yksinkertaistamisella selkeyttäisiin avustusten hakemista. Avustetusta saaneiden asuntojen käyttöä koskevien säännösten joustavoittamisella kevennettäisiin tukisäännöksistä avustuksensaajille aiheutuvaa hallinnollista taakkaa sekä parannettaisiin palvelutalojen omistajien mahdollisuuksia reagoida asuntojen kysynnässä vuosien mittaan mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin ja esimerkiksi asuntojen vajaakäytöstä aiheutuviin taloudellisiin riskeihin. Vaatimus vuokrasopimusten tekemisestä valtion tukemissa palvelutaloissa tulisi sovellettavaksi vasta vuoden 2018 alussa, joten talojen omistajille jäisi vuoden mittainen siirtymäaika vuokrasopimusten tekemiseen vanhojen asukkaiden kanssa.

Vaikutukset asukkaisiin

Ulkopuolisille käyttäjille mitoitetuista palvelutiloista ei arvioida aiheutuvan taloudellista haittaa palvelutalojen asukkaille. Ulkopuolisten käytössä olevien tilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset tulisi kattaa tilojen ja niissä tarjottavien palvelujen käytöstä ulkopuolisilta perittävillä maksuilla ja muilla tuloilla, eikä niitä saisi sisällyttää talon asukkailta perittäviin, omakustannusperusteisesti määräytyviin vuokriin. Jos ulkopuolisille tarkoitettujen palvelutilojen käytöstä kertyisi niistä aiheutuvien kustannusten kattamisen jälkeen voittoa, se olisi lähtökohtaisesti käytettävä talon asukkaiden hyväksi esimerkiksi vuokria alentamalla. Jos ulkopuolisilta käyttäjiltä kerätyt maksut eivät riittäisi palvelutilojen kustannusten kattamiseen, niiden rahoittaminen jäisi talon omistajan vastuulle.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia viranomaisten toimintaan. ARA ottaisi investointiavustuslakiin ehdotetut muutokset huomioon osana normaalia avustusten käsittelyprosessia.

Palvelutalojen yhteydessä olevat, ulkopuolisten käyttäjien tarpeiden mukaan mitoitettut ruokailu-, liikunta-, hoito- ja harrastustilat palvelisivat talon koko lähiympäristöä. Jotta voitaisiin varmistua siitä, että palvelutiloille on tarvetta myös pitkällä aikavälillä, kohteen sijaintikunnan tulisi osallistua tarvearvion tekemiseen osana ARA:lle annettavaa lausuntoa asuntohankkeen avustamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Kunnan mukanaolo on perusteltua, koska kunta on vastuussa alueen maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittamisestä sekä alueella järjestettävistä lähipalveluista. Ulkopuolisia käyttäjiä palvelevat, erityisryhmien hyvinvointia ja kotona asumista edistävät tilat hyödyttävät koko kuntaa. Tämän vuoksi olisi perusteltua, että kunta sitoutuisi mahdollisuuksien mukaan avustettavaan palvelutalohankkeeseen, tietyissä tilanteissa myös silloin, kun sen toteuttaisi jokin kunnasta erillinen taho, ja osallistuisi palvelutilojen tehokkaan käytön turvaamiseen ja tilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Tarkoituksena ei ole, että yksityiselle kiinteistösjoittajalle tai palveluntuottajalle kuuluvaa riskiä siirrettäisiin kunnan vastuulle, vaan riskin kantaisi aina ensisijaisesti palvelutalon omistaja. Avustettavaan palvelutaloon ja sen yhteydessä oleviin palvelutiloihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset kestävät kuitenkin pitkään, jopa 40 vuotta, joten riskien arviointi ja alueen kehityksen ennakointi voi olla yksityisille toimijoille vaikeaa. Kunnalla on vahva intressi säilyttää alue elinvoimaisena pitkälläkin aikavälillä, joten sen sitoutumista avustettavaan palvelutalon ja sen sisältämien palvelutilojen toimivuuteen voidaan pitää luonnollisena.

Hallituksen käynnistämä maakunta- ja sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen uudistus tulee vaikuttamaan esimerkiksi kuntien ja maakuntien väliseen tehtävänjakoon erityisryhmien asumispalveluiden järjestämisessä. Uudistuksen vaikutukset investointiavustusjärjestelmään otetaan huomioon avustusjärjestelmän kehittämisessä uudistuksen etenemisen mukaisesti.

3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Myöntämällä investointiavustuksia sellaisiin ikääntyneiden palvelutaloissa oleviin palvelutiloihin, jotka on mitoitettu palvelemaan talon asukkaiden ohella myös lähialueen muita ikääntyneitä, edistettäisiin osaltaan ikääntyneiden hyvinvointia ja kotona asumista sekä heille tarkoitettujen palvelualueiden ja palvelukortteleiden syntymistä. Kun valtio osallistuisi koko alueella palvelevien palvelutilojen rahoitukseen investointiavustusten kautta, se lisäisi kuntien ja yksityisten toimijoiden halukkuutta rakennuttaa tällaisia tiloja. Ikääntyneille tarkoitettu palvelualue tarjoaisi lähiympäristössä asuville ikääntyneille toimintakykyä, hyvinvointia ja terveyttä edistävää toimintaa. Palvelualueella voisi olla yksityisasuntoja, senioritaloja, asumisyhteisöjä sekä ympärivuorokautista hoitoa ja huolenpitoa tarjoavia ryhmäkoteja. Alueella olisi tarjolla erilaisia koti- ja ympärivuorokautisen hoidon välimaastoon sijoituvia palveluja, kuten päivätoimintaa ja lyhytaikaishoitoa, joilla tuetaan kotona asuvien ja omaistaan hoitavien ikääntyneiden toimintakykyä, hyvinvointia ja terveyttä. Palvelukortteliin kuuluu erilaisia asumismuotoja, kuten palveluasumista, yhteisöasumista ja itsenäistä senioriasumista. Myös muille erityisryhmille kuin ikääntyneille tarkoitettujen palvelutilat, kuten samalla alueella asuvien kehitysvammaisten ihmisten tai mielenterveyskuntoutujien käytössä olevat tukipisteet, edistäisivät vastaavalla tavalla näiden ihmisten asumista pääosin tavallisissa asunnoissa ja tukisivat heidän integroitumistaan ympäröivään yhteiskuntaan.

Investointiavustuksen määrää koskevan säännöksen yksinkertaistamisella ohjattaisiin avustusten myöntämiskäytäntöä siten, että avustuksen suuruus määräytyisi pääsääntöisesti vain rakennuksiin ja asuntoihin vaadittavien tila- ja varusteratkaisujen sekä asumiskustannusten kohtuullisuuden perusteella. Avustusjärjestelmän toimivuuden ja eri erityisryhmien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on perusteltua luopua nykyisestä sääntelystä, jossa tietyille henkilöryhmille tarkoitetuille kohteille on säädetty tietynsuuruinen enimmäisavustusprosentti. Muuttamalla avustetusta saaneiden asuntojen käyttöä koskevia säännöksiä siten, että ARA voisi avustuksensaajan hakemuksesta myöntää luvan käyttää asuntoja myös muiden kuin avustus päätök-

sessä nimetyn erityisryhmän asuntoina, voitaisiin nykyistä joustavammin ehkäistä esimerkiksi asuntojen vajaakäyttöä ja siitä kohteiden omistajille syntyviä kustannuksia ja valtiolle aiheutuvia riskejä. Kun kohteiden omistajilla olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet torjua asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia kustannuksia, se voisi osaltaan lisätä toimijoiden kiinnostusta valtion tukemien erityisryhmäasuntojen rakennuttamiseen.

Vaativalla vuokrasopimuksen tekemisestä myös palvelutalojen asukkailta turvattaisiin se, että näilläkin henkilöillä olisi käytössään samat huoneenvuokralaissa säädetyt oikeudet kuin muilla vuokralaisilla. Jos henkilö ei kykenisi vuokrasopimuksen tekemiseen, sopimuksen voisi tehdä hänen edunvalvojansa, huoltajansa tai muu laillinen edustajansa. Esitys koskee vain valtion tukemia vuokra-asuntoja, joten sillä ei olisi vaikutusta vapaarahoitteisissa palvelutaloissa ja asunnoissa noudatettuihin sopimuskäytäntöihin.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Esityksestä valmisteltiin kesällä 2015 versio, joka sisälsi investointiavustuksen suuruuden määräytymisen yksinkertaistamista ja vuokrasopimusten edellyttämistä myös erityisryhmä-asunnoissa koskevien ehdotusten ohella kaksi muuta ehdotusta: tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen avustamisesta luopumisen poistamalla investointiavustuslaista alin tukiluokka pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaisesti sekä valtion tukemien asuntojen asukasvalintasäännösten muuttamisen siten, että ulkomaalaisia asunnonhakijoita koskevasta vaatimuksesta vähintään vuoden mittaiseen oleskelulupaan luovuttaisiin. Tästä esitysluonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja elo-syyskuussa 2015. Lausunnon antoivat sosiaali- ja terveysministeriö, valtiovarainministeriö, Aalto-yliopisto, Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, Aspa-säätiö sr, Espoon kaupunki, Helsingin yliopiston ylioppilaskunta, Invalidiliitto ry, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Maahanmuuttovirasto, Nuorisoasuntoliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen opiskelijakuntien liitto (SAMOK) ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry, Vaalijalan kuntayhtymä, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL ry ja Y-Säätiö sr. Lausunnonantajien selvä enemmistö vastusti ehdotusta alimman tukiluokan poistamisesta ja tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen avustamisen lopettamisesta. Sen sijaan esitysluonnoksen ehdotukset, joilla investointiavustuksen suuruuden määräytymistä koskevaa säännöstä yksinkertaistettaisiin ja vuokrasopimusten tekemistä edellytettäisiin myös erityisryhmäasunnoissa, saivat lausunnonantajilta laajan tuen. Ehdotukseen ulkomaalaisten asunnonhakijoiden oleskelulupavaatimuksen lieventämisestä otti kantaa vain muutama lausunnonantaja, joista osa kannatti ja osa vastusti ehdotusta.

Mainittua esitystä ei annettu eduskunnalle syksyllä 2015, koska hallitus päätti jatkaa tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen avustamista. Tämän jälkeen esityksestä poistettiin ehdotukset alimman tukiluokan lakkauttamisesta ja ulkomaalaisia asunnonhakijoita koskevien asukasvalintasääntöjen muuttamisesta. Viimeksi mainitun ehdotuksen merkitys jäisi vähäiseksi, sillä valtaosalle oleskeluluvan saavista maahanmuuttajista myönnetään vähintään vuoden mittainen oleskelulupa. Siksi luopumisella ulkomaalaisia asunnonhakijoita koskevasta vuoden mittaisen oleskeluluvan vaatimuksesta ei juuri olisi käytännön vaikutuksia. Näiden kahden poistetun ehdotuksen tilalle esitykseen otettiin ehdotukset avustusten myöntämisestä myös ulkopuolisten käyttöön mitoitettaville palvelutiloille sekä avustuksella rahoitettavien asuntojen käyttöä koskevien säännösten joustavoittamisesta. Tästä esityksestä pyydettiin kirjallisia lausuntoja kesä-elokuussa 2016. Lausunnon antoivat sosiaali- ja terveysministeriö, valtiovarainministeriö, Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, ARA-asuntojen tuotanto ARTTU Oy, Aspa-

HE 227/2016 vp

säätiö sr, Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden seuran ry, Helsingin kaupunki, Kehitysvammaliitto ry, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, Kuntien asuntotoimen kehittämissäätiö ry, Oulun kaupunki, RAKLI ry, Settlementiasunnot Oy, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tampereen kaupunki, Tyvene Oy, Vuokralaiset VKL ry ja Y-Säätiö sr.

Lausunnonantajat kannattivat laajasti esitysluonnoksen ehdotuksia. Investointiavustusten myöntäminen ulkopuolisten käyttäjien tarpeiden mukaan mitoitettaville palvelutiloille tukee lausunnonantajien mukaan erityisryhmien kotona asumista, heille tarkoitettujen palvelualueiden muodostumista ja heidän integroitumistaan ympäröivään yhteisöön. Vain valtiovarainministeriö vastusti kyseistä ehdotusta, koska se arvioi avustuksen myöntämiseen liittyvät valtiontaloudelliset riskit hyötyjä suuremmiksi. Monet lausunnonantajista asettivat ulkopuolisille käyttäjille mitoitettujen palvelutilojen avustamiselle erilaisia vaatimuksia ja toivomuksia, jotka koskivat esimerkiksi avustusten riittävyttä, palvelutiloista talon asukkaille aiheutuvien kustannusten kohtuullisuutta, tilojen käytölle esitysluonnoksessa asetettuja edellytyksiä sekä tilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuvien kustannusten vastuunjakoja talon asukkaiden, omistajan ja sijaintikunnan välillä. Lausunnonantajat kannattivat myös ehdotuksia, joilla avustusten suuruuden määräämistä yksinkertaistettaisiin, avustusta saaneiden asuntojen käyttöä joustavoitettaisiin ja vuokrasopimusten tekemistä edellytettäisiin myös erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa. Näiden muutosten nähtiin selkeyttävän avustusjärjestelmää, pienentävän asuntojen vajaakäyttöriskiä ja parantavan erityisryhmiin kuuluvien oikeusturvaa. Muutamat lausunnonantajista kiinnittivät kuitenkin huomiota siihen, ettei asuntojen käyttöä koskevien säännösten lieventäminen saa johtaa eri erityisryhmien sijoittamiseen samaan asuntokeskittymään.

Lausunnoista laadittu yksityiskohtaisempi yhteenveto (5.9.2016 dnro YM018:00/2016) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla. Kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunta käsittelee esitystä kokouksessaan 13 päivänä syyskuuta 2016.

Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa esityksen sisältöä. Ulkopuolisille käyttäjille tarkoitettujen palvelutilojen avustamiselle esityksessä asetettavien edellytysten tarkoituksena on ehkäistä valtiontaloudellisten riskien syntyminen. Esityksen perusteluja kuitenkin täydennettiin ja täsmennettiin lausuntopalautteen perusteella monin paikoin, erityisesti koskien palvelutiloista palvelutalon asukkaille aiheutuvien kustannusten määrää, palvelutilojen käytölle asetettuja edellytyksiä sekä palvelutilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuvaa vastuunjakoja suhteessa talon sijaintikuntaan.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

3 §. Erityisryhmät. Pykälää muutettaisiin siten, että avustusprosentin määräytyminen yksinkertaistuisi ja se perustuisi jatkossa pääsääntöisesti vain kohteessa tarvittaviin tila- tai varusteratkaisuihin sekä asumiskustannusten kohtuullisuuteen, ei tiettyihin asukasryhmiin. Momentin 1 kohtaa ei muutettaisi, eli tältä osin myös asukkaiden pienet tulot ja huonot asunto-olot oikeuttaisivat avustuksen myöntämiseen. Momentin 2 kohdassa olevaa säännöstä siitä, että asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita, tarkennettaisiin siten, että kohdasta poistettaisiin maininta tavanomaista laajemmista tukipalveluista ja puhuttaisiin tukipalveluiden tarjoamisesta tarvittavista tiloista. Tämä korjaus on perusteltu, sillä avustus kohdistuu aina pelkästään tiloihin, ei niissä tarjottaviin palveluihin, eikä tavallisissa asunnoissa ole pääsääntöisesti lainkaan tukipalveluiden tarjoamiseen tarkoitettuja tiloja. Muutoksella ei ole tarkoitus muuttaa säännöksen sisältöä. Esimerkiksi nuorisoasuntokohteissa, joissa on sekä tavallisia vuokra-asuntoja että erityistä tukea tarvitseville nuorille tarkoitettuja yhteis- ja palvelutiloja, avustuksen suuruus määräytyisi siten, että tavallisten vuokra-asuntojen osalta avustus olisi momentin 1 kohdan mukainen ja tukiasunnoiksi katsottavien asuntojen sekä yhteis- ja palvelutilojen osalta momentin 2 kohdan mukainen.

Momentin 3 kohdan sisältöä ei muutettaisi mutta sen sanamuotoa selkeytettäisiin. Momentin nykyisen 4 kohdan säännös, joka koskee päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista kärsiviä pitkäaikaisasunnottomia, poistettaisiin, koska avustuksen suuruus määräytyisi pelkästään kohteessa tarvittavien tila- tai varusteratkaisujen, ei tietyn asukasryhmän mukaan. Momentin uusi 4 kohta vastaisi nykyistä 5 kohtaa sikäli, että siinä säädettäisiin poikkeuksellisen vaativista taikka kalliista tila- tai varusteratkaisuista. Kohdassa ei kuitenkaan mainittaisi kehitysvammaisia kuten nykyisessä 5 kohdassa, vaan uusi 4 kohta soveltuisi periaatteessa kaikkiin asukasryhmiin, joilla on tällaisten poikkeuksellisten tila- tai varusteratkaisujen tarvetta. Siten myös pitkäaikaisasunnottomille ja kehitysvammaisille ihmisille voitaisiin jatkossakin myöntää korkeimman tukiluokan eli enintään 50 prosentin suuruisia avustuksia, jos kyseessä olevan kohteen tila- ja varusteratkaisut ja asumiskustannusten pitäminen kohtuullisina sitä edellyttäisivät.

Lisäksi pykälään tehtäisiin joitakin kielellisiä ja lakiteknisia korjauksia.

4 §. Avustuksen kohde. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin uusi virke, jonka mukaan avustuksen kohteena oleva vuokratalo saa sisältää myös muiden kuin talon asukkaiden käytössä olevia palvelutiloja. Tämä kuitenkin edellyttäisi, että nämä tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäkestoista tarvetta paikkakunnalla. Avustushakemukseen olisi liitettävä suunnitelmat avustettavasta palvelutilasta, millaisia palveluja siellä on tarkoitus tarjota sekä arvio tulevasta käyttäjämäärästä ja -ryhmistä. Arvioitaessa suurempien palvelutilojen mitoituksen kohtuullisuutta verrattuna alueella olevaan kysyntään voitaisiin ottaa huomioon muun muassa palvelutalon asukasmäärä, talon lähiympäristössä asuvien, palvelutiloja todennäköisesti käyttävien henkilöiden määrä sekä muut alueella olevat, vastaavantyyppiset palvelut ja palvelutilat. Vaikka palvelutilojen käyttäjämäärä alueella arvioitaisiinkin suureksi, tilojen olisi silti oltava enintään kohtuullisen kokoiset: mitä suuremmat tilat, sitä suuremmat ovat niistä aiheutuvat kustannukset ja niihin liittyvä vajaakäytön riski. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä olisi myös se, että suunnitellunkaltaisille yleisille palvelutiloille arvioitaisiin olevan paikkakunnalla todellista tarvetta sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Avustuksenhakijan tulisi esit-

tää ARA:lle mahdollisimman huolellinen arvio tästä tulevasta tarpeesta, sillä se on keskeinen tekijä koko hankkeen kannattavuuden kannalta. Lain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettua hanke-suunnitelmaa, joka osoittaa avustettavan hankkeen olevan kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu, tulisi sisältää myös ulkopuolisille käyttäjille mitoitettava palvelutila ja selvitys sen taloudellisesta ja toiminnallisesta kannattavuudesta.

Avustusta voitaisiin myöntää ulkopuolisten asiakkaiden käyttöön mitoitettujen palvelutilojen rakentamiseen osaksi uutta, korkotukilainalla ja avustuksella rahoitettavaa palvelutaltoa, tai jo olemassa olevan palvelutalon yhteyteen, kun taloon tehdään perusparannus ARA:n hyväksymällä korkotukilainalla. Avustusta ei tulisi myöntää sellaisille palvelutiloille, joita talon asukkaat itse eivät tarvitse, koska tällaisten tilojen avustaminen tekisi tilojen käytön kannattavuudesta huomattavan riskialtista.

Palvelutilojen luonteesta johtuen niitä olisi tarkoituksenmukaista sijoittaa etupäässä ikääntyneille tarkoitettujen palvelutalojen yhteyteen. Erityisestä syystä tällaisia palvelutiloja voitaisiin kuitenkin avustaa myös muille erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin. Esimerkiksi kehitysvammaisten ihmisten tai mielenterveyskuntoutujien kohdalla kyseeseen voisi tulla samalla asuinalueella asuvien kehitysvammaisten taikka mielenterveyskuntoutujien käytössä olevien tukipisteiden rakentamisen, hankinnan tai perusparantamisen avustaminen. Avustettava tukipiste voisi olla esimerkiksi yksi asuinhuoneisto, joka on kehitysvammaisille tai mielenterveyskuntoutujille tarkoitettu asuinryhmän tai muun asuntokohteen läheisyydessä. Tällaisten tilojen tarve olisi arvioitava kussakin tapauksessa erikseen sekä asukkaiden että palvelutuotannon tarpeet huomioon ottaen. Asumisen yhteyteen ei tule sijoittaa sellaisia arjen toimintoja, jotka tulisi tarjota asumisesta erillään, kuten yleispalveluja tai vammaisten henkilöiden päivä- tai työtoimintaa. Koska avustuksia myönnetään vain asuntohankkeisiin, yksittäisen tukipisteen avustaminen ei olisi mahdollista, vaan tukipisteen tulisi olla osa avustuksella rahoitettavaa laajempaa asuntokokonaisuutta, vaikka se sijaitsisikin erillään varsinaisesta palvelutalosta. Sekä palvelutalon yhteyteen rakennettavat palvelutilat että erilaiset tukipistetyypiset ratkaisut liittyvät aina tietyille erityisryhmälle kohdistettuihin asuntoihin. Siksi tilat tulee kohdistaa etupäässä vain kyseisen erityisryhmän käyttöön, ja vain poikkeuksellisesta syystä tiloja voisivat käyttää eri erityisryhmiin kuuluvat henkilöt. Palvelutilojen tulisi aina edistää erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden integroitumista osaksi ympäröivää asuinuutta ja osallisuutta lähiyhteisöön, ei myötävaikuttaa erityisryhmien segregoitumiseen omaksi, alueen muusta väestöstä poikkeavaksi ryhmäkseen.

Avustushakemuksen ja muiden saamiensa selvitysten perusteella ARA:n tulisi huolellisesti arvioida kunkin hankkeen tarkoituksenmukaisuutta ja suunniteltua laajuutta sekä punnita palvelutilojen tarvetta ja niihin liittyviä riskitekijöitä sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Hankkeen taloudellista toimivuutta arvioidessaan ARA:n tulisi ottaa huomioon myös tilojen mahdollinen vajaakäyttö ja keinot siitä aiheutuvien riskien minimoimiseksi. Jos avustettavat tilat jäävät jossakin vaiheessa vajaakäyttöön eivätkä ulkopuolisilta käyttäjiltä saatavat maksut tai muut tulot riitä kattamaan tiloista aiheutuvia kustannuksia, kustannukset tulevat talon omistajan maksettaviksi. Tämän vuoksi voisi tietyissä tapauksissa olla perusteltua, että myös kohteen sijaintikunta sitoutuisi mahdollisuuksien mukaan avustettavaan hankkeeseen ja osallistuisi tilojen tehokkaan käytön turvaamiseen sekä tilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustettavien palvelutilojen tulisi myös olla muuntojoustavia siten, että mahdollisessa vajaakäyttötilanteessa ne voitaisiin ottaa toisenlaiseen käyttöön.

Avustusta voitaisiin myöntää vain sellaisille ulkopuolisille käyttäjille mitoitetuille palvelutiloille, joiden arvioidaan täyttävän kaikki edellä mainitut edellytykset. Avustusprosentin enimmäismäärä riippuisi myös ulkopuolisille tarkoitettujen tilojen osalta siitä, minkälaiselle käyttäjäryhmälle palvelutalo olisi tarkoitettu ja mihin 3 ja 8 §:ssä tarkoitettuun tukiluokkaan se

kuului. Jos kyse olisi esimerkiksi kolmannen tukiluokan mukaisesta, huonokuntoisille ikään-tyneille tarkoitettu palvelutalosta, sekä talon asunnoille että palvelutiloille voitaisiin myöntää enintään 40 prosentin avustus. Avustuksen suuruus ratkaistaisiin kuitenkin aina kohde- ja tapauskohtaisesti, ja se voisi vaihdella saman kohteen sisälläkin: esimerkiksi huonokuntoisille ikään-tyneille tarkoitettuihin, erityisiä tila- tai varusteratkaisuja vaativiin asuntoihin kohdistettu avustus voisi olla suurempi kuin samassa rakennuksessa sijaitsevalle, tällaisia tila- tai varusteratkaisuja tarvitsemattomalle palvelutilalle kohdistettu avustus.

Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia, mutta siihen tehtäisiin joitakin kielellisiä ja lakitek-nisiä korjauksia.

8 §. Avustuksen suuruus. Pykälän 1 momentin 4 kohta muutettaisiin vastaamaan 3 §:ään ehdo-tettuja muutoksia, eli 4 kohdasta poistettaisiin viittaus 3 §:n poistettavaan 5 kohtaan. Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta siihen tehtäisiin joitakin kielellisiä ja lakitek-nisiä korjauksia.

11 §. Asuntojen käyttäminen. Pykälän 1 momentti säilyisi ennallaan, eli avustusta saaneita asuntoja olisi jatkossakin käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuu-luvien vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että ARA voisi asettamallaan ehdoilla myöntää avustuk-sensaajalle hakemuksesta luvan poiketa 1 momentin vaatimuksesta eli käyttää asuntoja myös muiden kuin avustuspäätöksessä nimetyn erityisryhmän asuntoina, jos se ehkäisisi asuntojen vajaakäyttöä tai siihen olisi muu erityinen syy. Lupa voitaisiin jatkossa myöntää kevyemmin perusteina kuin nykyisin, mitä osoittaisi se, että luvan myöntämiseen riittäisi esimerkiksi asun-tojen vajaakäyttö sen sijaan, että edellytettäisiin pykälän nykyisen 3 momentin mukaisesti ko-ko erityisryhmän asunnontarpeen loppuneen kyseisellä paikkakunnalla. Poikkeusluvan myön-täminen voisi jatkossa tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa ympärivuorokautista pal-veluasumista tarjoavan yksikön, kuten muistisairaiden ikään-tyneiden palvelutalon, kaikille asunnoille ei enää olisi kysyntää ja asuntoja olisi tarkoituksenmukaista käyttää kevyempää tu-kea tarvitsevien ikään-tyneiden asuntoina. Asunnot tulisi ensisijaisesti kohdistaa nimettyä eri-tyisryhmää lähimmin vastaavalle toiselle erityisryhmälle. Vain erityistapauksissa asuntoja voi-taisiin osoittaa kokonaan toiselle erityisryhmälle. Tällöin olisi kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että ryhmien tarpeet ovat samankaltaisia ja heidän sijoittamisensa samaan kohteeseen on perusteltua heidän tarpeidensa, heille tarjottavien palveluiden järjestämisen sekä kunnan toiminnan kannalta. Esimerkiksi ikään-tyneiden palvelutaloon voitaisiin sijoittaa lähellä eläke-ikää olevia henkilöitä tai kehitysvammaisia ikään-tyneitä, jos näin parhaiten vastattaisiin hei-dän tarpeisiinsa. Palvelutaloista ei saa muodostaa erityisryhmien asuntokeskittymiä, joihin kootaan useita eri erityisryhmiä aiheuttaen siten heidän segregoitumistaan yhteiskunnasta, vaan talojen tulisi aina edistää erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden integroitumista osaksi ympäröivää asuinalueutta ja osallisuutta lähiyhteisöön. Asuntojen käyttäminen tavallisina vuok-ra-asuntoina tulisi kyseeseen vain tilanteessa, jossa alueella ei olisi asuntotarvetta lain 3 §:ssä tarkoitetuille erityisryhmille tai avustusta saaneet asunnot eivät esimerkiksi kokonsa, varuste-lunsa tai sijaintinsa vuoksi soveltuisi muiden erityisryhmien käyttöön. Jos kyse olisi vain vä-häisestä asuntomäärästä ja tilapäisestä, enintään kahden vuoden pituisesta muutoksesta, erillis-tä lupaa ei tarvittaisi vaan riittäisi, että avustuksensaaja tekee asiasta ilmoituksen ARA:lle. Vähäisellä asuntomäärällä tarkoitettaisiin tässä enintään 15 prosenttia kohteen asunnoista mut-ta kuitenkin enintään kymmentä asuntoa. Lupa tai ilmoitus ei saisi koskaan muodostua kei-noksi kiertää investointiavustuksen saamiselle asetettua 20 vuoden käyttövelvoitetta, tavaksi saada tarvetta suurempi investointiavustus tai muulla tavoin kiertää lain säännöksiä ja tavoit-teita. Jos asuntojen vajaakäyttö osoittautuisi laajaksi ja pitkäkestoiseksi eikä alueella olisi enää tarvetta erityisryhmien asunnoille tai asunnot eivät tällaiseen käyttöön soveltuisi, ARA voisi

myöntää avustuksensaajalle kokonaankin vapautuksen asuntojen 20 vuoden käyttövelvoitteesta. Tämän tulisi kuitenkin olla vasta viimesijainen keino.

Poikkeuslupaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta investointiavustuslain 13 §:n mukaisesti eli siten kuin valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään. Valtionavustuslain mukaan päätökseen voi aluksi vaatia ARA:lta oikaisua hallintolain (434/2003) 7 a luvun mukaisesti, ja oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos se myöntää valitusluvan. ARA:n toimivallasta myöntää avustuksensaajalle, joka samalla on korkotukilain saaja, osittain tai kokonaan vapautus asuntoja koskevista korkotukilain 2 luvun mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 18 §:ssä, ja kunnan toimivallasta myöntää lupa käyttää asuntoja muuhun kuin asuinkäyttöön säädetään korkotukilain 12 §:ssä. Viimeksi mainittu käyttötarkoituksen muuttamista koskeva kunnan lupa edellyttäisi luonnollisesti, että ARA myöntäisi avustuksensaajalle ensin investointiavustuslain 11 §:ssä tarkoitetun luvan poiketa osittain tai kokonaan asuntojen 20 vuoden käyttövelvoitteesta.

Pykälän uusi 2 momentti pitäisi sisällään nykyisessä 3 momentissa olevan säännöksen siitä, että ARA voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunnontarvetta tai on olemassa muu erityinen syy. Pykälän nykyisessä 2 momentissa olevasta mahdollisuudesta, että avustuksensaaja voi osoittaa avustuksella rahoitettujen asuntojen sijasta osan asunnoista muusta paikkakunnalla olevasta vuokra-asuntokannastaan, jos se on asukasrakenteen säilymiseksi riittävän monipuolisena tarpeellista, luovuttaisiin. Kyseistä mahdollisuutta on perusteltu lain esitöissä (HE 170/2004 vp) sillä, että päihdepalvelujen käyttäjillä, asunnottomilla, erityisen tuen tarpeessa olevilla nuorilla ja muilla sellaisilla ryhmillä, joilla on usein elämänhallintaan liittyviä ongelmia, asuintalojen asukasrakenteiden on oltava riittävän monipuolisia asumisaikaisten ongelmien välttämiseksi. Siksi avustuksensaaja voisi esittää suunnitelman siitä, että erityisryhmälle osoitettavat vuokra-asunnot voisivat osittain sijaita paikkakunnalla myös muualla avustuksensaajan vuokra-asuntokannassa kuin avustusta saaneissa kohteissa. Edelleen esitöissä on todettu, että ARA hyväksyisi sanotun suunnitelman ja valvoisi sen noudattamista, ja menettely vastaisi pääosin sitä menettelyä, jota on tuolloin sovellettu myönnettäessä avustuksia asunnottomien asuttamiseksi. Sanotunkaltaisella menettelyllä ei kuitenkaan ole nykyisin enää tarvetta: Jos henkilöt kykenevät asumaan tukipalvelujen turvin tavallisissa vuokra-asunnoissa, heidät on ohjattava asumaan sellaisiin jo alusta saakka. Jos paikkakunnalle on rakennettu investointiavustuksella rahoitettu palvelutalo esimerkiksi päihde- tai mielenterveysongelmista kärsiville pitkäaikaisasunnottomille, jotka ovat sittemmin kuntoutuneet niin paljon, että he selviävät tukiasunnoissa eikä palvelutaloon enää ole asukkaita, harkittavaksi tulee uudessa 2 momentissa tarkoitetun poikkeusluvan myöntäminen. Nykyisessä 2 momentissa tarkoitettua menettelyä voitaisiin kuitenkin edelleen soveltaa ennen ehdotetun lakimuutoksen voimaantuloa rahoitetuissa kohteissa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että palvelutalojen yhteydessä olevista palvelutiloista ja niissä tarjottavista palveluista tulisi varata tietty osuus talon omien asukkaiden käyttöön, ja tämän osuuden tulisi aina olla riittävän suuri täyttämään talon asukkaiden palvelutarpeet. Avustusta saaneen palvelutalon asukkailla tulisi siis aina olla etusija talon yhteydessä olevien palvelutilojen ja niissä tarjottavien palveluiden käyttöön. Palvelutilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannuksia ei saisi sisällyttää talon asukkailta perittäviin, korkotukilain 13 §:n mukaisesti omakustannusperiaatteella määräytyviin vuokriin muuten kuin siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Vuokranmäärityksen kannalta ratkaisevaa voisi siis olla asukkailla oleva tilojen käyttöoikeus, ei välttämättä tilojen todellinen, toteutunut käyttö. Talon asukkailta palvelutilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista perittävät maksut eivät koskaan saisi olla korkeampia kuin ulkopuolisilta käyttäjiltä perittävät maksut. Ulkopuolisille tarkoitettujen

palvelutilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset tulisi kattaa ulkopuolisilta asiakkailta tilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista kerättävin maksuin sekä mahdollisilla muilla tuloilla. Jos nämä maksut ja tulot eivät riittäisi palvelutilojen kustannusten kattamiseen, niiden rahoittaminen jäisi talon omistajan vastuulle. Myös kohteen sijaintikunta voisi halutessaan sitoutua osallistumaan niiden rahoittamiseen.

Palvelutalon omistajan olisi pidettävä erillistä kirjanpitoa ulkopuolisille käyttäjille tarkoitettuista palvelutiloista aiheutuvista tuloista ja menoista. Tällaisina tuloina pidettäisiin myös ulkopuolisilta palvelutilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista, esimerkiksi ruokailusta, perittäviä maksuja siltä osin kun palvelun hintaan sisältyy palvelun tuottamisessa käytettävien tilojen kustannuksia. Kilpailuneutraliteetin toteuttamiseksi näiden maksujen tulisi pääsääntöisesti vastata sitä hintaa, jota alueella yleensä peritään vastaavanlaisista tiloista ja palveluista. Kustannusten kattamisen jälkeen tiloista mahdollisesti jäljelle jääneet tuotot olisi käytettävä etupäässä palvelutalon asukkaiden hyväksi, esimerkiksi heiltä perittävien vuokrien alentamiseen. Omistaja voisi kuitenkin käyttää osan näistä tuotoista kohtuullisena pidettävään varautumiseen tilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Jos palvelutalon omistaja ei itse toimisi tiloissa palveluntuottajana, sen tulisi kilpailuttaa tiloissa toimiva yritys tai muu yhteisö avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Omistajan tulisi periä kilpailutuksen voittaneelta toimijalta tilojen käytöstä markkinaehtoista tilavuokraa. Tilavuokralla olisi katettava ulkopuolisten käyttämistä palvelutiloista talon omistajalle aiheutuvat rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset, ja siltä osin kuin tuloja jäisi yli, ne olisi käytettävä talon asukkaiden hyväksi. Ulkopuolisilta käyttäjiltä perittävillä markkinaehtoisilla maksuilla tai tiloissa toimivalta yritykseltä perittävällä markkinaehtoisella tilavuokralla sekä velvollisuudella käyttää tiloista menojen kattamisen jälkeen mahdollisesti jäljelle jäävät tuotot talon asukkaiden hyväksi varmistettaisiin se, että avustuksensaaja tai muu avustusta saaneissa tiloissa toimiva taho ei saisi niistä perusteetonta etua itselleen suhteessa alueen muihin, vastaavanlaisia palveluja tuottaviin tahoihin nähden. Tarkoituksena on pitää valtion tukema kohtuuhintainen asuminen ja markkinaehtoinen palvelutuotanto erillään toisistaan.

1.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

11 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion korkotuella rahoitetuissa asunnoissa olisi mahdollista asua ilman huoneenvuokralain mukaista vuokrasopimusta vain silloin, kun kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. Asumisen olisi siis perustuttava valtion tukemissa asunnoissa pääsääntöisesti vuokrasopimukseen myös erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden kohdalla. Jos esimerkiksi muistisairas ikääntynyt tai vaikeasti kehitysvammainen henkilö ei kykene vuokrasopimuksen tekemiseen, sopimuksen voi tehdä tällaisen henkilön puolesta hänen edunvalvojansa, huoltajansa tai muu laillinen edustajansa. Vuokrasopimusta ei kuitenkaan jatkossakaan edellytettäisi, jos kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta, intervallityyppisestä asumisesta, joka kestää enintään kolme kuukautta. Intervalliasuminen on valtion tukemissa palveluasunnoissa aina poikkeuksellista ja tällaisia asuntopaikkoja voi olla kohteessa vain vähäinen määrä.

Pykälän 1 ja 3 momenttia ei muutettaisi, mutta 3 momenttiin tehtäisiin joitakin kielellisiä ja lakitekniisiä korjauksia.

1.3 Aravarajoituslaki

4 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Pykälän 2 momenttiin ehdotetut muutokset vastaisivat korkotukilain 11 §:n vastaaviin momentteihin ehdotettuja muutoksia. Muutokset koskisivat korkotuki-

lainoitettujen vuokra-asuntojen ohella siis myös aiemmin aravalainoilla rahoitettuja asuntoja. Lisäksi pykälän 3 momenttiin tehtäisiin joitakin kielellisiä ja lakitekhnisiä korjauksia.

2 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Hakemuksiin, jotka ovat vireillä ARA:ssa investointiavustuslain muuttamista koskevan lain voimaan tullessa, sovellettaisiin lain 3 ja 8 §:ää sellaisina kuin ne olivat lain voimaan tullessa. Muutettua 3 ja 8 §:ää sovellettaisiin siis vasta vuoden 2017 alusta lukien ARA:lle saapuviin hakemuksiin. Asuntoihin, joille on myönnetty investointiavustus ennen uuden lain voimaantuloa, sovellettaisiin lain 11 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli lain voimaan tullessa. Muutoin myös tällaisiin asuntoihin sovellettaisiin uutta 11 §:ää. Näin ollen 11 §:n nykyisessä 2 momentissa tarkoitettua menettelyä, jossa avustuksensaaja voi tietyin edellytyksin osoittaa erityisryhmään kuuluville henkilöille osan asunnoista muusta paikkakunnalla olevasta vuokra-asuntokannastaan avustettujen asuntojen sijasta, voitaisiin edelleen soveltaa ennen uuden lain voimaantuloa avustetuissa kohteissa.

Korkotukilain 11 §:n 2 momenttiin ja aravarajoituslain 4 §:n 2 momenttiin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin asuntojen nykyisiin asukkaisiin, joiden kanssa ei ole tehty huoneenvuokralain mukaista vuokrasopimusta, 1 päivästä tammikuuta 2018 alkaen. Näin vuokratulojen omistajille jäisi vuoden mittainen siirtymäaika vuokrasopimusten tekemiseen tällaisten vanhojen asukkaiden kanssa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3, 4, 8 ja 11 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 ja 8 § laissa 491/2010 ja 11 § osaksi laissa 448/2008, seuraavasti:

3 §

Erytisryhmät

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
- 2) asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja;
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi; tai
- 4) asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi.

4 §

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, jos samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi. Avustuksen kohteena oleva vuokratalo saa sisältää myös muiden kuin talon asukkaiden käytössä olevia palvelutiloja edellyttäen, että nämä tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla.

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

8 §

Avustuksen suuruus

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

- 1) 10 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

3) 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;

4) 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

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.

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

Jos asuinrakennus sisältää myös muiden kuin rakennuksen asukkaiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, rakennuksen tiloista on kuitenkin pidettävä riittävän suuri osa varattuna asukkaiden käyttöön. Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen rahoitus-, ylläpito- tai käyttökustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Hakemuksiin, jotka ovat vireillä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan 3 ja 8 §:ää sellaisina kuin ne olivat tämän lain voimaan tullessa. Asuntoihin, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustus ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan 11 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 §, sellaisena kuin se on laeissa 84/2003, 717/2006 ja 1221/2013, seuraavasti:

11 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

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

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;
- 3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tässä laissa tarkoitetuissa asunnoissa tämän lain voimaan tullessa asuviin, joiden kanssa ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista vuokrasopimusta, sovelletaan 11 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2017.

3.

Laki

aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 4 §, sellaisena kuin se on laissa 1220/2013, seuraavasti:

4 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Tässä laissa tarkoitettua asuinhuoneistoa on käytettävä vuokra-asuntona.

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;
- 3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tässä laissa tarkoitetuissa asunnoissa tämän lain voimaan tullessa asuviin, joiden kanssa ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista vuokrasopimusta, sovelletaan 4 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2017.

HE 227/2016 vp

Helsingissä 27 päivänä lokakuuta 2016

Pääministeri

Juha Sipilä

Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

1.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3, 4, 8 ja 11 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 ja 8 § laissa 491/2010 ja 11 § osaksi laissa 448/2008, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Erityisryhmät

Erityisryhmät

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;

2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita;

3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon;

4) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 3 kohdassa tarkoitettuja olosuhteita ja lisäksi päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista on aiheutunut pitkään jatkunutta asunnottomuutta; tai

5) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi poikkeuksellisen vaativia taikka kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon asukkaiden kehitysvamman takia.

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;

2) asuminen edellyttää *tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja*;

3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon *2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi*; tai

4) *asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi.*

4 §

4 §

Avustuksen kohde

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, *jos* samaan kohtee-

Voimassa oleva laki

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.

8 §

Avustuksen suuruus

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

- 1) *enintään* 10 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) *enintään* 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) *enintään* 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 4) *enintään* 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 tai 5 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Mainittujen enimmäissuuruuksien puitteis-
sa avustusta myönnettäessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on otettava kohdekohtaisesti huomioon kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

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

Ehdotus

seen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi. *Avustuksen kohteena oleva vuokratalo saa sisältää myös muiden kuin talon asukkaiden käytössä olevia palvelutiloja edellyttäen, että nämä tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla.*

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

8 §

Avustuksen suuruus

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

- 1) 10 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 4) 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

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

Voimassa oleva laki

erän maksamisesta lukien.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla vapautuksen avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta, jos nimettyyn erityisryhmään kuuluvilla ei enää ole paikkakunnalla asunontarvetta tai on olemassa muu erityinen syy.

Ehdotus

erän maksamisesta lukien.

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

Jos asuinrakennus sisältää myös muiden kuin rakennuksen asukkaiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, rakennuksen tiloista on kuitenkin pidettävä riittävän suuri osa varattuna asukkaiden käyttöön. Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen rahoitus-, ylläpito- tai käyttökustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Hakemuksiin, jotka ovat vireillä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan 3 ja 8 §:ää sellaisina kuin ne olivat tämän lain voimaan tullessa. Asuntoihin, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustus ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan 11 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 §, sellaisena kuin se on laeissa 84/2003, 717/2006 ja 1221/2013, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuinkäyttö ja asukkaat

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

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

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. *Tässä laissa* Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

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

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiin myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa *tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta*.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty *mainitussa luvussa tarkoitettu* oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tässä laissa tarkoitetuissa asunnoissa tämän lain voimaan tullessa asuviin, joiden kanssa ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta, sovelletaan 11 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2017.

3.

Laki

aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 4 §, sellaisena kuin se on laissa 1220/2013, seuraavasti:

Voimassaoleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuinkäyttö ja asukkaat

Tässä laissa tarkoitettua asuinhuoneistoa on käytettävä vuokra-asuntona.

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

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. *Tässä laissa* Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

Tässä laissa tarkoitettua asuinhuoneistoa on käytettävä vuokra-asuntona.

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiinseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa *tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta*.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty *mainitussa luvussa tarkoitettu* oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tässä laissa tarkoitetuissa asunnoissa tämän lain voimaan tullessa asuviin, joiden kanssa ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta, sovelletaan 4 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2017.