

Luonnos 23.2.2017

## **Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista**

### **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan ja selkiytettävän. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta ehdotetaan luovuttavan. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan päivänä kuuta 201.

## SISÄLLYS

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Esityksen pääasiallinen sisältö.....                                                          | 1  |
| Sisällys.....                                                                                 | 2  |
| Yleisperustelut .....                                                                         | 4  |
| 1   Nykytila.....                                                                             | 4  |
| 1.1   Lainsäädäntö ja käytäntö.....                                                           | 4  |
| 1.2   Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö .....                               | 7  |
| Yleistä .....                                                                                 | 7  |
| Ruotsi .....                                                                                  | 8  |
| Norja .....                                                                                   | 8  |
| Tanska .....                                                                                  | 8  |
| Islanti.....                                                                                  | 8  |
| Muu Eurooppa.....                                                                             | 8  |
| 1.3   Nykytilan arviointi .....                                                               | 9  |
| Asukasvalinta ja hakuprosessi.....                                                            | 11 |
| Rahoitus .....                                                                                | 14 |
| 2   Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset .....                                        | 15 |
| 2.1   Tavoitteet .....                                                                        | 15 |
| 2.2   Toteuttamisvaihtoehdot.....                                                             | 16 |
| 2.3   Keskeiset ehdotukset.....                                                               | 17 |
| Asukasvalinta ja hakujärjestelmä.....                                                         | 17 |
| Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen .....                        | 18 |
| Rajoituksista vapauttaminen .....                                                             | 20 |
| Valvonta ja sanktiot .....                                                                    | 21 |
| 3   Esityksen vaikutukset.....                                                                | 21 |
| 3.1   Taloudelliset vaikutukset .....                                                         | 21 |
| Vaikutukset asumisoikeusyhtiöihin .....                                                       | 22 |
| 3.2   Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....                                               | 22 |
| 3.3   Yhteiskunnalliset vaikutukset .....                                                     | 23 |
| Vaikutukset asumisoikeuden haltijoiden ja hakijoiden asemaan .....                            | 23 |
| 4   Asian valmistelu.....                                                                     | 24 |
| 4.1   Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....                                                     | 24 |
| 4.2   Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....                                             | 24 |
| 5   Riippuvuus muista esityksistä.....                                                        | 25 |
| Yksityiskohtaiset perustelut.....                                                             | 25 |
| Lakiehdotuksen perustelut .....                                                               | 25 |
| 1.1.   Laki asumisoikeusasunnoista .....                                                      | 25 |
| I OSA Yleiset periaatteet .....                                                               | 25 |
| 1 luku   Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet .....              | 25 |
| 2 luku   Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.....                          | 27 |
| II OSA Asumisoikeuden haltijan ja omistajan välistä sopimussuhdetta koskevat säännökset ..... | 29 |
| 3 luku   Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito .....                                        | 29 |
| 4 luku   Käyttövastike ja sen maksaminen .....                                                | 29 |
| 5 luku   Huoneiston hallinnan luovutus toiselle.....                                          | 29 |
| 6 luku   Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.....                         | 29 |
| 7 luku   Asumisoikeuden luovutus ja panttaus.....                                             | 33 |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 8 - 10 luku .....                                                         | 33 |
| III OSA Asumisoikeustalojen omistajan toimintaa koskevat säännökset ..... | 33 |
| 11 luku Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö .....                 | 33 |
| 12 luku Asumisoikeustalojen luovuttaminen.....                            | 34 |
| 13 luku Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen .....          | 35 |
| IV OSA Seuraamukset ja oikeussuoja .....                                  | 35 |
| 14 luku Sopimusrikkomukset ja vahingonkorvaus .....                       | 36 |
| 15 luku Seuraamukset ja muutoksenhaku.....                                | 36 |
| Voimaantulo .....                                                         | 38 |
| SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....                            | 38 |
| LAKIEHDOTUS .....                                                         | 41 |
| Laki asumisoikeusasunnoista .....                                         | 41 |

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Nykytila

#### 1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Asumisoikeusjärjestelmä on luotu 1990-luvun alussa vastaamaan tilanteeseen, jossa omistusasunnon hankinnan kynnys oli noussut monen asukkaan ulottumattomiin. Asumisoikeusasunnot muodostavat itsenäisenä hallintamuotona vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Piirteitä vuokra-asumisesta on vuokraan rinnastettava käyttövastike ja se, että asuntoa ei ole mahdollista lunastaa omaksi. Omistusasumiseen rinnastettavaa on taas pysyvä asumisturva. Asuntopolitiikassa asumisoikeusjärjestelmällä on tärkeä tehtävä segregaaation ehkäisemisessä sekä monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen luomisessa.

Asumisoikeusasunnoista hallintamuotona säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä asumisoikeuslaki). Asumisoikeusasunnot ovat muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta olleet valtion tukemia. Vapaaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain muutamia satoja. Valtion tukiehdoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) ja sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Asumisoikeusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään asumisoikeuslaissa. Asumisoikeusasuntoja on käytettävä ensisijaisesti asumisoikeusasuntoina. Niitä voidaan toissijaisesti vuokrata, jos kysyntää asumisoikeusasuntoina ei ole. Valtion tukemia ja vapaaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset rajoittavat perittävän asumisoikeusmaksun määrää ja määrittelevät asumisoikeusasukkailta perittävän käyttövastikkeen omakustannusperusteiseksi. Asumisoikeustalojen luovutukset ovat mahdollisia vain laissa säädetyille tahoille säänneltyyn hintaan. Lisäksi valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin asumisoikeuden haltijat valitaan järjestysnumeron perusteella ja valinnoissa sovelletaan varallisuusrajoja. Rajoitukset ovat pysyviä riippumatta valtion tukeman lainan takaisinmaksusta.

Korkotukea saavien yleishyödyllisten vuokra-asunto- ja asumisoikeusyhtiöiden tarkoituksesta ja toimialasta säädetään korkotukilaissa. Asumisoikeusyhtiöiden tarkoituksena tulee olla asukkaiden hyvät ja turvalliset asumisolot ja toimialana kohtuuhintaisten asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen ja tarjoaminen asuttavaksi. Asumisoikeustoimintaa harjoitetaan osakeyhtiömuodossa, jossa kiinteistönhoitaja-omistaja omistaa yhtiön osakkeet ja tätä kautta asumisoikeustalot. Osakeyhtiölainsäädäntö perustuu osakkeenomistajiin, joille osakeyhtiön toiminta tuottaa voittoa ja johdon toimintaa arvioidaan omistajille tuotetun voiton kautta.

Asumisoikeusasuntoihin valitaan asukkaat järjestysnumeron perusteella. Kunta antaa järjestysnumeron ilmoittautumisjärjestyksessä ja järjestysnumero ei vanhene. Järjestysnumeroiden määrää ei ole rajoitettu, joten hakija on voinut halutessaan pyytää useampia järjestysnumeroita. Numeroita ei ole voitua antaa heti, vaan voimassa olevien säännösten mukaan samana päivänä järjestysnumeroa hakeneiden kesken numerot on arvottu. Asuntoa haetaan järjestysnumeron saamisen jälkeen omistajayhtiöltä. Asuntojen vaihtoihin vaaditaan uusi järjestysnumero. Hakijalle lähetetyn asuntotarjouksen on oltava voimassa vähintään kaksi viikkoa.

Asumisoikeusmaksu on valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa 15 prosenttia asunnon hankinta-arvosta eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymistä rakennuskustannuksista. Asumisoikeusasukkaalla on pysyvä asumisoikeus, turvattu asumisoikeusmaksun palautus normaalioloissa ja mahdollisuus tehdä muutoksia omassa kodissaan. Ero omistamiseen on asumisoikeuden ”lunastustakuu” eli että hinta ei määrydy

markkinoilla ja asumisoikeus lunastetaan asumisoikeustalon omistajan toimesta kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Talojen omistajalla ei ole omarahoitusosuutta asumisoikeustalojen rahoituksessa, vaan loppuosa talojen rahoituksesta muodostuu valtion tukemasta korkotukilainasta. Rahoitusrakenteeseen sisältyy riskejä omistajan omarahoitusosuuden puuttumisen ja talojen velkaisuuden vuoksi.

Asumisoikeusjärjestelmää perustettaessa tavoitteena oli asukaslähtöinen järjestelmä, johon vuonna 1994 luotu asumisoikeusyhdistysmalli vastasi. Asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/94). Asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat vastaavat päätöksenteosta yhdistyksen jäseninä eikä ulkopuolista vastuussa olevaa omistajatahoa ole. Pohdinnassa oli myös järjestelmä, jossa osakeyhtiömallissa osakkeiden omistus olisi jakaantunut asukkaiden ja ulkopuolisen omistajan kesken. Valtaosa asumisoikeusasunnoista on asumisoikeusyhtiöiden omistuksessa. Valtakunnallisesti toimivat asumisoikeusyhtiöt omistavat asumisoikeusasunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa asumisoikeusasunnoista ja vajaan prosentin osuus jää asukkaiden omistamille yhdistyksille.

Yhtiömalli on osoittautunut taloudellisesti vakaaksi järjestelmäksi asumisoikeusasuntojen hallinnoinnissa ja yhtiöt ovat pystyneet vastaamaan asumisoikeusmaksujen lunastuksiin eri markkinatilanteissa. Yhtiömallissa asunnot ovat yhtiön omistuksessa eikä asumisoikeuden haltijoilla ole varsinaista päätösvaltaa asumiseensa liittyvissä asioissa. Valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin sovelletaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990, jäljempänä yhteishallintolaki), jonka mukaisesti asumisoikeuden haltijat pääsevät osallistumaan yhtiön taloudenhoitoon ja kiinteistönpitoon. Lisäksi asumisoikeuslaissa on säännöksiä omistajan tiedonantovelvollisuudesta käyttövästikkeiden määräytymisestä.

Yhteishallinnon tarkoituksena on antaa vaikutusmahdollisuuksia asukkaille, lisätä viihtyisyyttä ja edistää talon kunnossapitoa. Päätösvaltaa asukkailla on nykyisen lain mukaan oman talon tilojen, kuten autopaikkojen, pesutupien ja muiden yhteistilojen käytöstä. Talousarvion, käyttövästike-esityksen, korjaus- ja rahoitussuunnitelman sekä huollon ja hoidon järjestämisen osalta asukkailla on oikeus osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto omistajayhtiölle. Useissa asumisoikeusyhtiöissä on talotason asukastoimikunnan lisäksi alueellisen tason ja yhtiötason asukastoimintaa, jolla ei kuitenkaan ole lakisääteistä päätöksentekovaltaa.

Asumisoikeusyhtiöiden toimintaa valvoo ARA käyttövästikkeiden määräytymisen ja määräytymisestä asumisoikeuslain mukaan annettavien tietojen osalta sekä korkotukilainassa säädettyjen yleishyödyllisyysvelvoitteiden osalta. ARAlle kuuluu myös asukasvalinnan ja yhteishallinnon yleinen ohjaus. Asumisoikeuslain tai yhteishallintolain vastaisen toiminnan tai laiminlyönnin voi viedä aluehallintoviraston käsiteltäväksi. Aluehallintovirasto voi asettaa määräajan tehtävän suorittamiseksi tai menettelyn oikaisemiseksi, ja tehostaa määräystä uhkasakolla.

Vuoden 2016 alussa Suomessa oli 43 500 asumisoikeusasuntoa 47 kunnassa. Asunnoista 46 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Valtioneuvoston hyväksymän korkotukilainavaltuutuksen käyttösuunnitelman mukaan korkotuetut asumisoikeusasunnot suunnataan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Lainoitusta voidaan kohdentaa myös yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövästiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, ei asumisoikeusasuntoja alueelle lainoiteta. Uusia asumisoikeusasuntoja ei myöskään lainoiteta sellaisille alueille, joissa on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasuntojen lainoitusta on rajoitettu,

koska asumisoikeustalojen talous on herkkä käyttöasteen alenemiselle omistajan asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuuden vuoksi. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on lisäksi alitettava käyttöarvoltaan samanveroisen vuokra-asunnon vuokra paikkakunnalla.

Vuonna 2016 aloitettiin 1 600 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Asumisoikeusasuntojen rakentamisen kysyntä on ollut vilkasta ja niiden osuus rakennettavista valtion tukemista asunnoista on ollut viime vuosina 20–25 prosenttia. Tyhjiä asumisoikeusasuntoja oli vuoden 2015 lopussa 1,8 prosenttia kannasta, vuokrattuja 5,2 prosenttia ja lunastettuja asumisoikeuksia 7,5 prosenttia. ARA:n tilastoinnissa käyttämän ASO-indeksin perusteella asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on kireä vain Helsingissä.

Käyttövastikkeet ovat nousseet vuokria vastaavasti 2010-luvun alussa, mutta nousu on viime vuosina taittunut. Keskimääräinen käyttövastike koko maassa pysyi ennallaan vuonna 2016, kun aiemmin käyttövastikkeiden kehitys on vastannut suurin piirtein valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrakehitystä ja ollut 3–4 prosentin luokkaa 2010-luvun alussa. Keskimääräiset käyttövastikkeet olivat valtion tukemien asuntojen vuokria edullisempia kaikissa vertailukaupungeissa. Helsingissä vapaarahoitteiset vuokrat olivat 49 prosenttia asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita kalliimpia, kun kehyskunnissa eroa oli 17 prosenttia. Tampereella vapaarahoitteiset vuokrat olivat 32 prosenttia kalliimpia ja muissa suurissa kaupungeissa 19–28 prosenttia.

Tilastoidut käyttövastikkeet ja vuokrat eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään. Mahdolliset asumisoikeusmaksun pääomakustannukset asumisoikeuden haltijalle eivät sisälly vertailuun. Lisäksi vesimaksu ei yleensä sisälly asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen toisin kuin Tilastokeskuksen tilastoimiin vuokriin. Myös asuntojen laadulliset tekijät voivat vaihdella hallintamuotojen ja kaupunkien välillä. Asumisoikeusasuntoja on enemmän pientaloissa kuin vuokra-asuntoja, mikä nostaa hoitokustannuksia. Asumisoikeusasunnot ovat vuokra-asuntoja useammin kookkaampia perheasuntoja.

ARA:n tilastoima keskimääräinen asumisoikeusasunnon käyttövastike (2016) on sekä pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa että koko maan tasolla alempi kuin valtion tukemien asuntojen vuokra ja vapaarahoitteinen vuokra. Valtion tukema vuokra (11,5–12,5 €/m<sup>2</sup>/kk) ja käyttövastike (11–12 €/m<sup>2</sup>/kk) ovat kaikilla edellä mainituilla alueilla lähellä toisiaan, kun taas pääkaupunkiseudulla, muista alueista poiketen, vapaarahoitteiset vuokrat (18 €/m<sup>2</sup>/kk) ovat huomattavasti korkeammat kuin käyttövastike (12 €/m<sup>2</sup>/kk) tai valtion tukeman asunnon vuokra (12,5 €/m<sup>2</sup>/kk). Ongelmaksi näyttäisi muodostuvan joidenkin pääkaupunkiseudun kohteiden tasauksen vuoksi korkeat käyttövastikkeet. Yhteisöt tasaavat talojen pääoma- ja korjauskustannuksia kaikkien talojen kesken. Asumisoikeuslaissa on kielletty ainoastaan sellaisten kustannusten tasaus, joihin asukkaat voivat itse vaikuttaa eli osa hoitokustannuksista.

Asukkaiden kannanottojen mukaan tasausta on vaikea ymmärtää, jos asukas on asunut pidempään asunnossaan, ja asumisen aikana asunnon käyttövastike on noussut korkeaksi ja se lähes tyy vapaarahoitteisia vuokria. Tämä koetaan luvatus asumisturvan vaarantumisena. Korkeita vastikkeita on sekä asumisoikeusyhtiöiden että -yhdistysten kohteissa. Tasaus on kuitenkin järjestelmän vakauden ja yhtiöiden talouden kannalta tärkeä perusominaisuus, jolla varmistetaan käyttövastikkeiden vertailuvuokran alittava taso erilaisissa rahoitus- ja kulutilanteissa. Tasaus on järjestelmän kannalta välttämätöntä riskien kantamisessa talojen velkaisen rahoitusrakenteen, asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuuden ja valtion tukeman järjestelmän asumismenojen tasaisen kehityksen vuoksi. Tasauksen rajoittaminen yleisesti lainsäädännöllä on taas todettu vaikeaksi tehtäväksi tasausjärjestelmien erilaisuuden vuoksi, niiden vahvuutena on juuri yhtiöiden tilannekohtainen joustavuus.

Ympäristöministeriö on selvittänyt tilastotietojen pohjalta asumisoikeusasuntojen asumiskulujen ja asumismenojen tasoa suhteessa muihin hallintamuotoihin (omistus-, vapaarahoitteinen vuokra ja valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuminen) suurimmissa kaupungeissa. Kun asumisoikeusasumista vertaillaan kaupunkikohtaisesti asumiskuluiltaan muihin hallintamuotoihin, asumisoikeusasuminen osoittautuu toiseksi halvimmaksi asumismuodoksi omistusasumisen jälkeen. Asumisoikeusasuntojen asumiskulut ylittävät valtion tukemien asuntojen asumiskulut vain muutamalla paikkakunnalla. Laskelmassa on oletettu, että asumisoikeusmaksu on rahoitettu pankkilainalla, jonka korkokulut on laskettu mukaan asumiskuluihin. Omistusasuntojen osalta on oletettu, että 90 prosenttia asunnon hinnasta on katettu asuntolainalla.

Jos laskelmiin otetaan mukaan asumisoikeusmaksun ja omistusasuntolainojen lyhennyksistä johtuvat pääomakulut eli käytetään asumismenojen käsitettä, valtion tukemassa asunnossa asuminen on halvin asumismuoto. Asumisoikeusasuminen on toiseksi halvinta vain suurimman asuntokysynnän alueilla. Asumisoikeusasuminen muodostuu kalleimmaksi asumismuodoksi keskisuurissa kaupungeissa.

Ympäristöministeriön laskelmissa on käytetty ARA:n tilastoimia käyttövastikkeita ja hankinta-arvoja, tilastokeskuksen vuokratilastoja sekä Tilastokeskuksen tilastoimia omistusasuntojen kauppahintoja sekä asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeita. Kaikki tiedot ovat vuodelta 2015. Tilastopohjaiset laskelmat eivät ota huomioon laatuun, sijaintiin kaupungin sisällä tai rakennusvuoteen liittyviä, hallintamuotojen välisiä eroja.

## **1.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö**

### **Yleistä**

Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä on omanlaisensa kuten suomalainen vahva asunto-osakeyhtiöjärjestelmäkin. Etenkin muiden Pohjoismaiden järjestelmistä löytyy kuitenkin yhtymäkohtia suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän kanssa. Ruotsin, Norjan ja Tanskan asumisoikeusjärjestelmät ovat lähellä toisiaan ja muistuttavat suomalaista asunto-osakeyhtiöasumista. Suomen asumisoikeusjärjestelmää voidaan kuvata lähinnä pysyväksi vuokra-asumiseksi. Asumisoikeusjärjestelmillä Pohjoismaissa on ollut tarkoituksena tarjota vuokra- ja omistusasumisen ominaisuuksia yhdistävää kohtuuhintaista asumista. Asumisen hinta on kuitenkin noussut, ja myös asuntojen heikko saatavuus on muodostunut ongelmaksi Pohjoismaissa.

Asumisoikeusasunnot ovat Euroopassa usein entisiä vuokra-asuntoja, joiden hallintamuoto on muutettu asumisoikeudeksi ja niiden hallinta on lähempänä omistusasumista kuin suomalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä. Rajoituksia asunnoille ovat lähinnä että niitä on käytettävä omassa asumiskäytössä ja asuntoja voi olla vain yksi. Muuten ne ovat usein vapaasti luovutettavissa ja hinta määräytyy markkinoilla tai hinnalle on olemassa vain hintakatto. Muiden eurooppalaisten maiden asumisoikeusasunnot voivat tarjota pysyvää asumisturvaa jopa ilman asukkaan omaa panosta. Asukkailla on päätösvalta asuntoja koskeissa asioissa. Osuuskuntamuodossa voi osuuskuntaan kuulua myös sijoittajajäseniä asukkaiden lisäksi.

Suomalaisesta järjestelmästä luotiin yhtiöpohjainen ja yhtiöiden suureen kokoon ja riskin hajauttamiseen perustuva järjestelmä. Asumisoikeusyhdistyslakiakin säädettäessä tarkoituksena oli luoda laajenevia, seudullisia yhteisöjä, jotka olisivat taloudeltaan riittävän vakavaraisia kantamaan lunastusvelvollisuutta ja jossa voitaisiin tasata käyttövastikkeita, jotta käyttövastike pysyisi kilpailukykyisenä eikä se ylittäisi laissa säädettyä vertailuvuokratasoa. Omistajan lunastusvelvollisuus ja asumisoikeuden säännelty hinta erottavat suomalaisen järjestelmän muista pohjoismaisista järjestelmistä.

## Ruotsi

Ruotsissa on kaksi järjestelmää, joita voidaan verrata suomalaiseen asumisoikeusjärjestelmään: ”hyresrätt” ja ”bostadsrätt”. ”Hyresrätt” –järjestelmä tarjoaa kuntien tai yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia vuokra-asuntoja ilman tarveharkintaa tai alkupääomaa jonotusperiaatteella. Aukkaalla on ikuinen oikeus asua asunnossaan.

”Bostadsrätt” –järjestelmän asumisoikeusyhdistyksset ovat osuuskuntamuotoisia. Asukas maksaa sekä alkupääoman että vastiketta. Asukas saa oikeuden käyttää asuntoa, mutta ei omista sitä. Asukas on yhdistyksen asukasomistaja ja asumisoikeuden voi jättää perinnöksi. Aukkaat valitsevat yhdistyksen hallituksen ja tilintarkastajat. Yhtiökokouksissa jokaisella aukkaalla on yleensä yksi ääni, jollei säännöissä ole toisin päätetty. Ruotsin asumisoikeusyhdistys on hyvin lähellä suomalaista asunto-osakeyhtiötä. Muunlainen kuin asumisoikeusyhdistyksen kautta tapahtuva omistusasuminen Ruotsissa ei ole ollut kerrostalossa mahdollista ennen vuotta 2009. Aiemmin yhdistyksen oli lunastettava asumisoikeus tiettyyn hintaan jäseneltään. Tästä on kuitenkin luovuttu, koska lunastusvelvollisuus johti asuntojen jäämiseen yhdistysten käsiin ja tätä kautta konkurssiin. Asukas on nykyisin vastuussa asumisoikeuden myynnistä vapaaseen hintaan. Asumisoikeuksien hinnat ovat uudistuksen jälkeen nousseet lähelle markkinahintoja.

## Norja

Norjan järjestelmä perustuu myös osuuskuntamuotoisiin asumisoikeusyhdistyksiin. Myös Norjassa on luovuttu hintasääntelystä ja jonotuksesta jo 1980-luvun alussa. Hinnat ovat nousseet voimakkaasti sääntelyn purkamisen jälkeen. Asunnon voi myydä vapaasti markkinoilla, mutta myynnissä käytetään tarjouskaupan lisäksi kriteerinä jäsenyysaikaa osuuskunnassa. Tarjouskilpailun voittaa korkein tarjous ja pitkäaikaisin jäsen osuuskunnassa. Lisäksi yhteisön asukkailla on etuosto-oikeus omassa yhteisössään. Asuntoja voi olla vain yksi ja jäsenen on asuttava asunnossaan. Väliaikainen vuokraus on sallittu enintään kolmeksi vuodeksi.

## Tanska

Tanskan asumisoikeusjärjestelmä perustuu myös osuuskuntiin. Myös Tanskassa asumisoikeusasuntojen hinnat ovat nousseet omistusasuntojen kanssa lähes samalle tasolle, vaikka hinnat ovat säänneltyjä, toisin kuin Ruotsissa ja Norjassa. Yhteisöillä on ollut vapaus itse päättää hintojen määräytymistavasta. Tanskan erityispiirre on laaja asukasdemokratia, jossa asukas voi vaikuttaa asumiseensa eri tasoilla. Jäsenet käyttävät päätöksentekovaltaa yleiskokouksessa, jossa valitaan hallitus.

## Islanti

Islannin asumisoikeusjärjestelmä on osuuskuntamuotoinen ja asumisoikeus palautuu osuuskunnalle pois muutettaessa. Aukkaalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Asunnot myydään tarjouskilpailulla, jonka voittaa se, jolla on suurin tarjous ja pitkäaikaisin jäsenyys.

## Muu Eurooppa

Mualla Euroopassa vuokra-asuminen on yleisempää ja tarjoaa usein myös parempaa asumis-suojaa kuin Suomessa vuokra-asumisessa on. Euroopassa on myös paljon osuuskuntamuotoista asumista, joihin liittyy useimmiten vaikutusmahdollisuudet osuuskunnassa päätettäviin asioihin.



### 1.3 Nykytilan arviointi

#### Asumisoikeusjärjestelmän toimivuus

Ympäristöministeriön teettämän Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksen (Ympäristöministeriön raportteja 1/2016) mukaan asukkaat ovat tyytyväisiä asumisoikeusjärjestelmän tarjoamaan vakaaseen asumiseen ja taloudellisen riskin vähyyteen. Noin 90 prosenttia vastaajista pitää asumisoikeutta turvallisena asumismuotona. Asukkaat ovat tyytymättömiä erityisesti kustannustasoon, tiedonsaantiin ja asukkaiden vaikutusvaltaan. Vastaukset vaihtelivat yhtiöittäin, asukasryhmittäin ja asunnon sijainnin mukaan. Asukkaat olivat eri mieltä järjestelmän peruselementeistä. Tyytymättömmimpiä ovat pitkään asumisoikeusasunnossa asuneet, pääkaupunkiseudulla asuvat sekä lapsiperheet, joiden asumiskustannukset ovat korkeammat. Tyytyväisimpiä taas olivat isoissa kaupungeissa, ei kuitenkaan pääkaupunkiseudulla asuvat, vähän aikaa asumisoikeusasunnossa asuneet ja yli 55-vuotiaat yksin asuvat.

Yhtiöiden itsensä teettämiin asukastyytyväisyystutkimuksiin vastanneet asukkaat ovat olleet kauttaaltaan erittäin tyytyväisiä asumiseensa. Ympäristöministeriön teettämässä riskienhallintaselvityksessä taas asumisoikeuden haltijoiden antamassa palautteessa ongelmaksi on nähty päätöksenteon kaukaisuus asukkaan arjesta ja keskitetyt kilpailutukset, joihin asukas ei voi vaikuttaa. Asukkaat asettavat kyseenalaiseksi kustannustehokkaan kulurakenteen ja hankintojen kilpailutuksen, koska palveluja tarjoavat omistajayhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvat palveluyritykset. Samoin tietoa halutaan erityisesti asumisen hinnan noususta eli vastikeperusteita tulisi avata yksityiskohtaisemmin, jotta asukkaat näkisivät, mihin vastikkeiden nousu perustuu.

Riskienhallintaselvityksen perusteella järjestelmän riskit muodostuvat talojen vanhenemisesta ja korjausvelan kasvusta, ikuisista rajoituksista sekä toimijoiden välisestä epäluottamuksesta. Selvityksen mukaan asumisoikeusjärjestelmää on kehitettävä kohti järjestelmän eri toimijoiden tasapuolisempaa suhdetta, jotta järjestelmä olisi toimiva. Yhtäältä rahoitukseen, asukasvalintaan ja valvontaan liittyvää hallinnollista taakkaa on vähennettävä yhtiöiden toimintakyvyn parantamiseksi. Toisaalta asumisoikeuden haltijoille on annettava enemmän päätösvaltaa, jotta päätösvalta vastaisi heidän 15 prosentin sijoitustaan asumisoikeusasuntoon. Nykyisellään yhtiöiden ja asukkaan riskit eivät ole tasapainossa valtaan, asemaan ja rahoitusriskiin nähden. Asukkaan aseman vahvistaminen asumisoikeustalon hallinnossa on vähäriskistä myös yhtiön näkökulmasta, ja se voi lisätä olennaisesti asukkaan kokemusta vaikuttamismahdollisuuksista, parantaa asumistyytyväisyyttä ja vähentää epäluottamusta. Se ei kuitenkaan poista taloudellisen panoksen epäsuhtaa.

Enemmistö riskienhallintaselvitykseen vastanneista asukkaista vastusti yhtiön lunastusvelvollisuudesta luopumista eli asumisoikeusmaksun asuntomarkkinariskin siirtämistä asukkaalle. Tätä mieltä olivat myös vastanneet asumisoikeusyhtiöiden edustajat. Asukkaat toivovat kohdekohtaisempaa asumisoikeusjärjestelmää, mikä merkitsisi tasauksen rajoittamista ja lisää päätösvaltaa oman talon asioissa. Tasauksen vuoksi asukkaan kontrolli vastikekulujen muodostumiseen pienenee, mutta toisaalta on huomattava, että tasaus on tärkeää riskien ja esimerkiksi korjauskulujen jakamiseksi talojen kesken, jotta käyttövastikkeet eivät yksittäisissä kohteissa nouse kohtuuttomasti.

Asumisoikeusjärjestelmä on 25-vuotias, talot alkavat vanheta ja peruskorjausvaihe lähestyy. Asumisoikeuden haltijoilta saadussa palautteessa korostuu muun muassa se, että järjestelmä ei välttämättä tue pitkäkestoista asumista, sillä asunto remontoidaan yhtiön toimesta usein vasta asukkaan vaihtuessa. Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuslain nojalla vuokralaista laajemmin oikeus remontoida asuntoaan, mutta tämä ei välttämättä ole taloudellisesti kannatta-

vaa, sillä yhtiöiden soveltamissa hyvityshintataulukoissa remontin hinta kuoleentuu nopeasti eikä sitä enää hyvitetä asumisoikeuden lunastuksen yhteydessä. Tämä johtaa ristiriitaan talon vanhenemisen ja kunnan heikkenemisen sekä toisaalta lainajärjestelmästä ja hoitokustannusten noususta johtuvien käyttövastikkeen korotusten välillä. Pitkäaikaisen asumisen edistäminen olisi tärkeää myös sen vuoksi, että asukkaiden vaihtuvuuden lisääntyminen ja vuokra-asuntokäyttö vaikuttavat asumisviihtyvyyttä alentavasti. Asunnot on tarkoitettu omakustannusperusteiseen asumisoikeuskäyttöön.

Asumisoikeusmaksun asema yhtiön omassa pääomassa on herättänyt keskustelua. Koska asumisoikeusmaksut kuuluvat yhtiön omaan pääomaan, niiden jako-osuus esimerkiksi konkurssissa on viimesijainen. Toisaalta yhtiön suurimman velkapääoman muodostaa valtion takaama korkotukilaina, jossa on kiinteistövakuudet, jolloin jako-osuutta tuskin liiemmälti jää konkurssitilanteessa enää näiden vakuudellisten velkojen maksun jälkeen. Asumisoikeusmaksun siirtäminen vieraaseen pääomaan ei siten välttämättä parantaisi tilannetta, ja se olisi yhtiöille kirjanpidollisesti ongelmallista, koska asumisoikeusmaksun indeksikorotukset tulisi tuolloin merkitä velan lisäyksinä taseeseen.

Käyttövastikkeen oikea taso ja omakustannusperiaatteen toteutuminen ovat myös herättäneet keskustelua. Valtion tuki asumisoikeusjärjestelmään edellyttää omistajan toiminnan läpinäkyvyyttä. Yhtiöiden oman pääoman muodostavat suurelta osin asumisoikeusmaksut. Asumisoikeusmaksut eivät kuitenkaan ole samassa asemassa kuin muut pääomasijoitukset siitä syystä, että asumisoikeusmaksu maksetaan rakennuskustannusindeksillä korotettuna enintään kolmen kuukauden odotusajalla takaisin asukkaalle. Asumisoikeusmaksu ei vastaa tavanomaista oman pääomanehtoista sijoitusta osakeyhtiöön siltä osin, että ensisijaista markkinariskiä ei ole, mutta asumisoikeusmaksulle ei myöskään saa oman pääoman ehtoisen sijoituksen tuottoa. Tältä osin riskit ja tuotot ovat jokseenkin tasapainossa. Asumisoikeusasukkaalla ei ole myöskään äänioikeutta yhtiössä, mikä kuuluu tärkeänä osana oman pääoman ehtoiseen osakesijoitukseen.

Asumisoikeusjärjestelmän on oltava läpinäkyvä ja sen on luotava kannusteita rakennuttaa asumisoikeusasuntoja. Ulkopuolinen omistaja-rakennuttaja-kiinteistönhoitaja on perusteltu järjestelmässä, koska tämän avulla on päästy riittävän suuriin, vakaampiin yhteisöihin ja välttytty päätöksentekoa koskevilta erimielisyyksiltä. Pienet yhteisöt ovat alttiimpia taloudellisille vaikeuksille, jos käyttöaste ei ole korkea ja asumisoikeuksia lunastetaan paljon. Järjestelmää kehitettäessä on otettava huomioon, että järjestelmä ei toimi, jos yhteisöillä ei ole enää kannustimia rakentaa uusia asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeustalojen hallinnointitoiminnassa on tärkeää, että kiinteistönhoitaja-omistaja on olemassa sitä varten, että asukkaille saadaan kohtuuhintaisia asuntoja ja valtion tuki kohdentuu asukkaille. Järjestelmän tarkoitus on ollut, että yhtiöt kilpailevat keskenään ja muiden asumismuotojen kanssa edullisesta vastikkeesta ja parhaasta asumispalvelusta, mikä pitää käyttövastikkeet kohtuullisina. Talojen vanhetessa ikuisiin rajoituksiin tarvittaisiin joustoja, jotta kannattamattomista kohteista voitaisiin luopua. Ulkopuolisen omistajan asumisoikeusyhtiömallissa vaarana kuitenkin on, että asumisoikeusyhtiöiden varallisuutta käytetään muihin tarkoituksiin kuin asukkaiden hyväksi, jos rajoituksista joustetaan.

Palautteessa on noussut esille myös jyvitys, jonka perusteista on sovittu asumisoikeussopimuksissa ja jota on tästä syystä vaikea muuttaa. Jyvityksen avulla tasoitetaan esimerkiksi isompien asuntojen käyttövastikkeita vastaamaan niiden neliötä kohden pienempiä rakennuskustannuksia, jotta niillä olisi tarpeeksi kysyntää. Tällöin suuren asuntojen laskennallinen pinta-ala, jonka perusteella käyttövastike määrätään, laskee ja pienten asuntojen vastaavasti nousee. Jyvitystä pitäisi voida muuttaa, jotta isompia asuntoja voitaisiin hinnoitella kilpailukykyi-

semmiksi. Jyvitystä voitaisiin muuttaa myös oikeudenmukaisemmaksi isojen asuntojen asukkaita kohtaan. Maksuperusteita on ehdotettu muutettaviksi niin, että ne kustannukset, jotka eivät määräydy asuineliöiden mukaan (esimerkiksi isännöinti), jaettaisiin tasan asuntojen kesken.

Yhtiöt ovat myös ehdottaneet, että asumisoikeuteen liittyvistä ikuisista rajoituksista joustetaan tyhjäkäytön ja yhtiön maksuvaikeuksien tilanteessa sallimalla asumisoikeussopimusten irtisanominen. Tämän arvioidaan vähentävän koko yhtiön taloudellisia riskejä, mikä turvaa asukkaan asemaa ja asumisoikeusmaksuja. Rajoituksista vapauttaminen on nykyisellään hidas prosessi johtuen asumisoikeuden haltijoiden pysyvistä asumisoikeussopimuksista. Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen edellyttää, että jokainen asumisoikeus talossa lunastetaan vapaaehtoisesti eli kaikki asumisoikeuden haltijat muuttavat pois. Riskit uhkaavat kasvaa talojen tullessa peruskorjausikään ja paikallisten asuntomarkkinatilanteiden muuttuessa.

#### Asukasvalinta ja hakuprosessi

Ympäristöministeriön teettämän riskienhallintaselvityksen mukaan asumisoikeusjärjestelmän selkeämpi kohdentaminen helpottaisi järjestelmän ymmärtämistä ja vähentäisi ristiriitaisia tulintoja. Myös oikeus periä asumisoikeus heikentää tuen kohtaantoa, mutta asukkaat pitävät sitä tärkeänä. Asukasvalinnassa noudatetut varallisuusrajat ovat tärkeät EU-valtiontukioikeuden kannalta. Asumisoikeusasuntojen kohderyhmää ovat ihmiset, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa, mutta jotka eivät välttämättä pääse valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Lisäksi asukasvalinnan kehittämisen yhteydessä on esitetty, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asumispolkua asumisoikeusasuntoihin tulisi edistää esimerkiksi asettamalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaat etusijalle asukasvalinnassa, jolloin toteutuisi samalla asukasvalinnan tarkempi kohdentaminen ja valtion tukema vuokra-asunto vapautuisi tarvitsevalle.

Hakujärjestelmään liittyy myös yleisiä kysymyksiä järjestelmän houkuttelevuudesta ja asuntojen riittävästä markkinoinnista sekä hyvän kiinteistönpidon vaatimuksesta. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto valitaan mieluummin kuin asumisoikeusasunto, koska se on selkeämpi ja tunnetumpi hallintamuoto. Lisäksi nuorille asuntolainan saaminen pankista asumisoikeusmaksua varten voi olla hankalaa ja se on hankaloitunut pankkisääntelyn tiukentumisen vuoksi viime aikoina. Voimakas ylikysyntä kohdistuu halutuilla alueilla rinnan hinnakkaiden omistusasuntokohteiden kanssa sijaitseviin asumisoikeusasuntoihin. Muuten asumisoikeusasuntoja on rakennettu riittävästi kysyntään nähden eli toimijoilla on ollut kannusteita rakentaa asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeuden hakumenettelystä on tehty erillinen selvitys (ympäristöministeriön raportteja 12/2012) kesäkuussa 2012. Selvityksessä todettiin, että asukasvalintasäännöksiä olisi syytä selkiyttää, täydentää ja päivittää, ja kuntien säädöstulkintoja yhdenmukaistaa esimerkiksi ARA:n antamalla ohjeella. Asukasvalintasäännösten uudistamisen lisäksi olisi syytä antaa vuokra-asuntojen asukasvalintaoppaan kaltainen ohjeistus asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

Järjestysnumeroa on pidetty hyvänä ja selkeänä valintakriteerinä. Riskienhallintaselvityksessä on asumisoikeusyhtiöiden puolelta nostettu esiin, että ikuisten järjestysnumeroiden muodostamia päivittämättömiä jonoja on kuitenkin vaikea hallinnoida ja se hidastaa huomattavasti asuntojen tarjoamisprosessia. Järjestysnumero tulisi sitoa asunnon tarpeeseen. Ennakkohaku koetaan epätasa-arvoiseksi ja ikäsyrviväksi. Asumisoikeusyhtiöt olisivat valmiita ottamaan asukkaiden valinnan hoidettavakseen. Tämä poistaisi ”kahden luukun” järjestelmän, jossa asukkaan on ensin haettava kunnalta järjestysnumero ja omistajalta asuntoa.

Kunnan hallintoprosessi nähdään yhtiöissä asukasvalintaa hidastavana tekijänä. Asukasvalinta voi olla pysähdyksissä pitkään esimerkiksi kunnan asuntosihteerin lomien takia. Tämä voi olla ratkaisevaa esimerkiksi työpaikkaa toiselta paikkakunnalta vastaanottaessa. Suurin osa yhtiöistä on ylikunnallisia, joten ne joutuvat asioimaan useiden kuntien kanssa, mistä aiheutuu hallinnollista taakkaa. Helsingin seudun kunnissa on jo käytössä ylikunnallinen jonotusjärjestelmä, jossa Helsinki hoitaa kaikkien lähikuntien asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiset. Myös valtakunnallinen jonotusjärjestelmä saa riskienhallintaselvityksessä kannatusta. Valtakunnallinen jono olisi työvoiman liikkuvuuden ja hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta todennäköisesti paras ratkaisu. Asukasvalinnan hitaus tarkoittaa asumisoikeuden haltijalle usein kaksinkertaisia asumiskustannuksia, koska asukkaalla on kolmen kuukauden vastikevastuu luopumistilanteessa.

Yhtiöt voisivat asukasvalintaa hoitaessaan myös antaa järjestysnumeron tai muuten kirjata asukkaat jonoon hakujärjestyksessä. Tässä haasteena ovat yhdenmukaiset käytännöt ja valvonnan toteuttaminen ottaen huomioon myös asumisoikeussopimusten pysyvyys. Jos jonoa pitäisi ja asukasvalinnan tekisi omistaja, asukasvalinnan jälkivalvonta tulisi olla kunnalla. Kunnat toteavat, että asukasvalinnan hoitaminen hoituu samalla vaivalla kuin jälkivalvontakin ja järjestysnumerojen jälkivalvonta olisi hankalaa. Pysyvien asumisoikeussopimusten vuoksi jälkivalvonnan kautta puuttuminen jo tehtyihin sopimuksiin olisi hankalaa.

Nykyinen rajoittamaton määrä järjestysnumeroita hakijaa kohden koetaan sattumanvaraiseksi ja epäoikeudenmukaiseksi järjestelmäksi. Siirryttäessä yhden järjestysnumeron järjestelmään olisi sujuvoitettava asunnon vaihtoja, esimerkiksi siten, että järjestysnumero jää voimaan asunnon saannin jälkeen vaihtoa varten, tai vaihtoehtoisesti järjestysnumeroa ei tarvittaisi asumisoikeusasunnosta toiseen vaihdettaessa. Nykyisin asumisoikeuden haltijat ovat voineet varata uuden järjestysnumeron mahdollista vaihtoa varten, mutta tämä menettelytapa ei enää onnistuisi yhteen määrääkaiseen järjestysnumeroon siirryttäessä. Vaihtojen avulla asumisoikeusasunto vastaa asumisen tarpeisiin myös muuttuvissa elämäntilanteissa. Sujuvat vaihdot vaikuttavat järjestelmän houkuttelevuuteen joustavana ja pidempiaikaisena asumismuotona.

Kunnan suorittamaa asumisoikeuden haltijan hyväksymismenettelyä toivotaan nopeutettavan asuntojen tyhjäkäynnin minimoimiseksi ja asukkaiden sujuvan asunnonvaihdon mahdollistamiseksi. Tähän on ehdotettu harkittavan edellytystä esimerkiksi antaa hyväksymispäätös tietyssä määräajassa. On myös ehdotettu, että kunta voisi halutessaan periä kohtuullisen hakijamaksun (esimerkiksi 20–30 euroa). Järjestysnumerojen maksullisuus karsisi hakijoita, joilla ei ole akuuttia asumisoikeusasunnon tarvetta. Toisaalta maksullista järjestysnumeroa on pidetty hakijoita karkottavana sekä sopimattomana valtion tukemaan järjestelmään. Kunnan ja ARA:n rooleja toivotaan selkiytettävän sen suhteen, mistä päätöksistä voi valittaa ja kuka valvoo järjestelmää.

#### Yhteishallinto asumisoikeustaloissa

Asukkaiden maksama asumisoikeusmaksu puoltaa vaikuttamismahdollisuuksia myös asumisoikeustalon omistavan yhtiön asioihin. Vaikka asukkaan maksama asumisoikeusmaksu palautetaan normaalitilanteessa, konkurssitilanteessa sitä kohdellaan yhtiön riskillisenä pääomana. Asukkaat maksavat käyttövastikkeissaan myös rakentamis- ja peruskorjauslainan lyhennykset, samalla kun omistajalta ei vaadita lainkaan omarahoitusosuutta.

Asumisoikeusmaksu ei, palauttamiskäytännön takia, ole kuitenkaan omistusta perinteisessä mielessä, joten vallanjakoa ei voi toteuttaa sen pohjalta suoraan. Se, että asumisoikeusmaksut muodostavat merkittävän osan yhtiöiden omasta pääomasta, puoltaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä. Asumisoikeusmaksu on varsin suuri pääomapanos, jos se on ainoas-

taan kynnysraha. Monessa Euroopan maassa jo vuokra-asukkaan turva ja oikeudet ovat vahvat ilman kynnysrahaa. Asukkaan oikeusturvan kannalta on ongelmallista, että asukkaan vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat yhtiöiden välillä.

Ongelmana asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämisessä on, että omistajan ja asukkaan näkökulmat yhtiön kehittämiseen voivat olla erilaiset ja luovat ristiriitoja yhtiön johdon työskentelyyn ja tavoiteasetantaan. Asukkaiden intressit ovat kohdekohtaisia, kun taas yhtiötä tulisi johtaa sen kokonaisedun mukaisesti. Näitä ongelmia on havaittu asumisoikeustalojen nykyisessä hallitus- ja yhteistyöelinten työskentelyssä. Lisäksi hallitustyöskentelyssä on kyse yksittäisten asukasedustajien osallistumisesta päätöksentekoon. Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulisi edistää koko yhtiön etua eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa. Hallitustyöskentely edellyttää myös vaativan tason taloudellista osaamista. Suurta osaa asukkaista ei kiinnosta asukastoiminta tai asukasvaikuttaminen. Asukasdemokratian tulisiakin toimia, vaikka yksittäisissä taloissa ei ole aktiivisia ja osallistumishaluisia asukkaita.

Asukkaiden todellisten vaikutusmahdollisuuksien toteuttamiseksi on ehdotettu asukkaille äänivaltaa omistajayhtiön yhtiökokoukseen. Äänivalta yhtiökokouksessa kuuluu keskeisesti osakasasemaan ja on keskeinen osakkeenomistajan vaikutuskeino. Asumisoikeusmaksun maksamisessa ei ole ensisijaista markkinariskiä. Asumisoikeusmaksu maksetaan takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna ja asumisoikeusmaksun takaisin maksamisesta vastaa yhtiö. Toisaalta asumisoikeusmaksut on merkitty osakeyhtiön omaan pääomaan. Asumisoikeus ei ole kuitenkaan yhtiön osakkeiden omistusta eikä asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen yhtiökokoukseen ole tällä tavoin perusteltu omistuksen ja siitä saatavan tuoton valvomiseksi.

Asumisoikeusyhdistyksissä päätösvalta on asumisoikeuden haltijoilla yhdistyksen jäsenenä. Ulkopuolista omistajatahoa ei ole. Asumisoikeusyhdistysten toiminnasta on olemassa hyviä esimerkkejä: asukkaat ovat tyytyväisiä ja käyttövastikkeet edullisia. Toisaalta pienissä asumisoikeusyhdistyksissä taloudellinen kantokyky voi olla heikko esimerkiksi tilanteissa, joissa asumisoikeuden haltijoita ei saada kaikkiin asuntoihin. Omistajatahon lunastusvastuu voi osoittautua taloudellisesti raskaaksi vajakäyttötilanteissa. Myös päätöksenteko voi olla ongelma, jos asumisoikeuden haltijat ovat erimielisiä päätettävistä asioista.

Asukkaat haluaisivat kohdetasolla päättää mahdollisesta omatoimihuollosta huoltoyhtiön vaihtoehtona, vaikuttaa huollon järjestämiseen ja kerättyjen korjausvarausten käyttöön. Asukkaat haluaisivat lisää tietoa käyttövastikkeen perusteista. Erityisesti pääomavastiketta ei avata asukkaiden mielestä ymmärrettävästi.

Asukkaiden vaikutushalut ja -mahdollisuudet kohdistuvat luontevimmin oman talon asioihin. Yhtiöiden kannan mukaan suurin osa asukkaista on tyytyväisiä ja yhtiötason toimintaan osallistuvan asukkaan on vaikea katsoa yhtiön etua kohdekohtaisen intressinsä vuoksi. Asukas on ”jäävi” yhtiön hallituksessa. Yhtiö edustaa operationaalista, ammattimaista kiinteistönpitoa. Yhtiö tulisi saada oikeanlaisin kannustimin ulkoisesti luotettavasti ajamaan asukkaan intressiä ja kustannustehokkuutta (niin sanottu agenttiongelman).

ARA:n valvontaa pidetään välttämättömänä, koska asukkaita huolestuttavat asumiskustannusten nousu ja suuruus, eivätkä he koe saavansa tarpeeksi tietoa yhtiön toiminnasta. Yhtiöt kokevat valvonnan liian yksityiskohtaiseksi ja turhia kustannuksia aiheuttavaksi eikä sen koeta selkeyttävän asukkaalle annettavia tietoja. Yhtiöiden mukaan asukkaat ovat tyytyväisiä ja vain muutamat harvat valittavat. Yhtiöt eivät haluaisi luopua hyviksi kokemistaan käytännöistä raportoinnin yhdenmukaistamiseksi. Tiedonantovelvoitteet on yhtiöiden kannan mukaan ymmärretty, mutta taloudellisen informaation viestiminen asukkaille on vaikeaa.

Säännösten noudattamisen valvontaa olisi järkeistettävä, mutta samalla huomioitava asukkaiden oikeusturva. Vaaditun valvonnan tulisi olla selkeää ja vaadittujen käytäntöjen jatkuvia. Hankintojen kilpailutusten läpinäkyvyys on luottamuksen kannalta avainasemassa. Valvontaan liittyvät kiistat keskittyvät omakustannusperiaatteen soveltamiseen, varautumisiin ja hallinnointikustannuksiin. Aluehallintoviraston rankaisuvaltaan liittyvää menettelyä ja valvonnan hajaantumista pidetään hankalana.

Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksestä, ympäristöministeriön käynnistämästä yhteishallintolakia koskevasta selvityksestä (Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä, ympäristöministeriön raportteja / , jäljempänä yhteishallintaselvitys) samoin kuin asukaskuulemisista nousee esiin tiedon saannin puutteellisuus. Omistajan tiedonantovelvollisuuksia tiukennettiin vuonna 2011 voimaan tulleella lakiuudistuksella (1256/2010). Asumisoikeuslain 16 d § sisältää omistajan tiedonantovelvollisuudet asukkaan kannalta keskeisistä asioista: käyttövastikkeen perusteista, tasauksesta sekä varautumisesta korjauksiin ja muihin velvoitteisiin. Nämä tiedot on esitetty asukkaille laskelman muodossa, jonka ymmärtäminen voi olla asukkaille vaikeaa. Asukkaille tärkeintä on saada selkeää ja ymmärrettävää tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista.

Asukkaan aseman parantamiseen liittyen on ehdotettu asumisoikeusmaksun siirtämistä vieraaseen pääomaan omistajayhtiössä, mihin se luonteensa puolesta kuuluu. Vaihtoehtoisesti on ehdotettu, että asumisoikeusmaksu irrotettaisiin asunnosta ja muutettaisiin yhtiöosuudeksi asuineliöiden määrän suhteessa. Yhtiöosuudet voisivat tuottaa normaalisti äänioikeuden yhtiökokouksessa.

Asukkaat ovat ehdottaneet valtakunnallisen neuvottelukunnan perustamista asumisoikeuden haltijoiden väliseen neuvonpitoon. Neuvottelukunta olisi yhtiövetoisesta asukasdemokratiasta erillinen ja yhtiörajat ylittävä elin esimerkiksi valmisteltavan lainsäädännön kommentointiin, koska kattavaa etujärjestöä ei ole. Tehtävänantona elimelle voisi olla asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen asukkaiden näkökulmasta yhteistyössä asumisoikeusyhtiöiden ja viranomaisten kanssa sekä lausuntojen antaminen. Edustuksen tulisi olla laaja ja alueellisesti ja yhtiöittäin tasapainoinen, jotta kaikki mielipiteet saataisiin kuuluviin.

Yhteishallintaselvityksen mukaan säännöksiä avulla voitaisiin kannustaa nykyistä paremmin asukaslähtöiseen toimintaan. Tavoitteena on, että sekä omistajapuoli että asukkaat mieltäisivät yhteistoiminnan edut ja keskeisyyden. Nykyiseen yhteishallintolain 10 §:n sisältyvistä asukas-toimikunnan kohdekohtaisista tehtävistä, joihin sisältyy päätöksentekovaltaa, päätetään nykyään keskitetysti yhtiötasolla (kuten järjestyssäännöt, autopaikkojen jakoperiaatteet). Tarkoituksenmukaista on siten siirtää talotasolla päätettäviä tehtäviä yhtiötason yhteistyöelimen tehtäviksi.

## Rahoitus

Perusteltua olisi omistajan sijoittaman pääoman kasvattaminen ja omarahoitusosuuden vaatiminen asumisoikeustalojen rakentamishankkeissa, jotta omistajan, asukkaan ja valtion välinen suhde tasapainottuisi ja agenttiongelman vähenisi. Omistajalla ei ole intressiä oman pääoman sijoittamiseen, koska ikuisten rajoitusten vuoksi sitä ei saa takaisin yhtiöstä. Myöskään asukkaat eivät pääsääntöisesti halua lisätä panostaan. Asukkaat eivät myöskään pidä omistajan panostusta välttämättä hyvänä asiana, koska se aiheuttaa omistajille tuotto-odotuksia. Nykyisessä järjestelmässä voidaan kysyä, mikä omistajan rooli on kiinteistönhoitajan lisäksi ja onko omistajan ainoa intressi yhtiössä toimimiseen yhtiön toiminnasta saadut palkkiot, jolloin palkioilla on taipumus kasvaa. Tätä ongelmaa voidaan vähentää lain edellyttämällä hankintojen

kilpailuttamisella, mutta se ei poista omistajan ja asukkaan aseman ristiriitaa liittyvää perusongelmaa.

Asumisoikeussopimusten ikuisuus rajoittaa talojen myyntiä. Tyhjäkäyttö ja taloudelliset riskit voivat lisääntyä, koska tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta. Tappiollisten talojen kustannukset tulevat käyttövastikkeiden korotuksina yhtiön kaikkien asumisoikeuden haltijoiden maksettaviksi ja viime kädessä asumisoikeuden haltijoiden maksamat asumisoikeusmaksut voivat olla uhattuna.

Asumisoikeuden rahoitusjärjestelmää tulisi kehittää siten, ettei kaikki rahoitusvastuu ole viime kädessä valtiolla. Rahoituksen saaminen vapailta rahoitusmarkkinoilta on yhteisöille vaikeaa ilman, että kiinteistöjä voidaan käyttää lainojen vakuutena. Rahoitusongelmat korostuvat talojen vanhetessa, koska talot ovat valtion peruskorjauslainoituksen varassa.

Ikuiseen asumisoikeuteen ja asumisoikeussopimusten irtisanomattomuuteen liittyy riskejä, mutta toisaalta irtisanomisoikeus heikentää järjestelmän peruspilaria, asukkaan asumisturvaa, eikä takaa rahoitusta yksityisiltä markkinoilta. Siksi irtisanomisoikeutta voidaan ehdottaa vain erittäin rajattuihin tilanteisiin ja sitä tulee kompensoida asumisoikeuden haltijan aseman parantamisella muutoin.

## **2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

### **2.1 Tavoitteet**

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Tällä esityksellä toteutettaisiin hallitusohjelman edellyttämät uudistukset, jotka koskevat asumisoikeusjärjestelmää itsenäisenä hallintamuotona, järjestelmän asukasvalintaa ja hakuprosessia sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Hallituksen esityksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto. Esityksellä uudistetaan asumisoikeuslaki. Valtion tuella rakennettuja ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset eriteltäisiin selkeästi uudessa laissa, mikä selkiyttäisi oikeustilaa ja edistäisi asumisoikeustuotantoa molemmissa rahoitusmuodoissa.

Asukasvalintaa yksinkertaistettaisiin ja nopeutettaisiin luopumalla ikuisesti voimassa olevista järjestysnumeroista. Uudet määräaikaisten järjestysnumerot olisivat voimassa vuoden. Asukasvalinta siirrettäisiin kunnilta asumisoikeusyhtiöille. Kuntien sijasta ARA antaisi järjestysnumeron ja hoitaisi keskitetysti jonojärjestelmää.

Suomessa asumisoikeustoimintaa harjoitetaan pääosin osakeyhtiömuodossa. Osakeyhtiötä hallitsee ulkopuolinen omistaja, mikä asettaa rajoituksia asukashallinnon kehittämiseksi. Asukashallintoa kehitetään näissä puitteissa. Asumisoikeustalojen asukashallinnon säännökset siirrettäisiin yhteishallinnosta vuokratiloissa annettua laista asumisoikeusasunnoista annettavaan lakiin. Osakeyhtiön omistaja on jatkossa edelleen vastuussa asumiseen liittyvistä keskeisistä asioista ja asukkaat voivat asukashallintosäännöksillä turvautua osallistua ja vaikuttaa hallintoon. Ehdotettavat säännökset edistäisivät yhtiöiden toimintakulttuurin muuttamista asukaslähtöisemmäksi.

Esityksen tavoitteena on avata uusi mahdollisuus tuottaa asumisoikeusasuntoja kansainvälisesti suositussa osuuskuntamuodossa, jossa asukkaat omistavat osuuden osuuskunnasta ja

käyttävät päätöksentekovaltaa. Osuuskuntamalli voisi tarjota asukaslähtöisen hallinnointimallin, mutta kuitenkin suuremmassa mittakaavassa kuin asumisoikeusyhdistykset.

Hallitusohjelman edellyttämä kolmas kehittämiskohde, asumisoikeusjärjestelmän rahoitus, käsitellään korkotukijärjestelmän kehittämistä koskevassa lainsäädäntöhankkeessa yhdessä vuokratalolainojen lainaehtojen kanssa. Korkotukijärjestelmän kehittämishanke perustuu eduskunnan lausumaan (HE 76/2016 vp, EV 81/2016). Tähän esitykseen sisältyy rahoituksen osalta ehdotus asumisoikeuden haltijoiden ikuisen asumisturvan purkamisesta poikkeustapauksissa. Asumisoikeusasukkaita voitaisiin irtisanoa poikkeustilanteissa, kun yhtiön on välttämätöntä luopua tappiollisesta asumisoikeustalosta. Irtisanottavalla olisi mahdollisuus lunastaa asunto omakseen, jos talo muutetaan asunto-osakeyhtiötaloksi ja hänelle tarjottaisiin mahdollisuuksien mukaan vastaavaa asumisoikeusasuntoa.

## **2.2 Toteuttamisvaihtoehdot**

Laki asumisoikeusasunnoista uudistettaisiin kumoamalla vanha laki ja säätämällä uusi. Lain rakennetta selkiytettäisiin. Uutena asiakokonaisuutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Lainsäädännön jako asumisoikeusasumista hallintamuotona (asumisoikeuslaki) ja valtion tukiehtoja (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) koskeviin säännöksiin säilytettäisiin.

Lakiuudistus toteutetaan asumisoikeuslain kokonaisuudistuksella, koska lakiin on vuoden 1990 jälkeen tehty jo useita osittaisuudistuksia ja lakiin lisätty runsaasti säädöksiä, joiden muuttaminen uudelleen tekisi laista entistä epäselvemmän. Lain tulisi olla selkeä, koska sitä hyödyntävät asumisoikeuden haltijat ja hakijat viranomaisten lisäksi. Koska käytännössä lähes kaikki asumisoikeusasunnot ovat valtion tuella rakennettuja, uusi laki sisältäisi sekä hallintamuoto- että valtion tukisäännökset, mutta selkeästi erillään. Lisäksi uuteen lakiin sisällytettäisiin nykyisin yhteishallintolaissa olevat asukasdemokratiasäännökset selkeyden ja käytettävyyden vuoksi.

Asumisoikeusasuntoja pidetään tärkeänä keinona toteuttaa kuntien asuntopolitiikkaa. Asumisoikeusjärjestelmän arvo ei ole volyymissa vaan siinä, että asumisoikeusasunnoilla voidaan tasapainottaa vuokra- tai omistusasuntovaltaisten asuinalueiden asukasrakennetta. Asuntoalueen toteutus voi olla riippuvainen asumisoikeuskohteiden käynnistymisestä. Asumisoikeusjärjestelmä halutaankin säilyttää eikä asukasvalintasäännösten tiukentamiselle ole perusteita, koska asukasvalinnan tiukennusten arvioitaisiin vaikuttavan negatiivisesti kunnan tontinluovutukseen asumisoikeusrakentamiseen samoin kuin asuntojen kysyntään ja tätä kautta asumisoikeusyhtiöiden talouteen. Väljemmät asukasvalintakriteerit ovat perustellut myös siitä näkökohdasta, että asukkaalla tulee olla maksu- ja usein myös lainanotto-kykyä asumisoikeusmaksun vuoksi. Asukasvalintakriteerien tiukentaminen tai valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asettaminen etusijalle saattaisi vaikuttaa negatiivisesti asumisoikeusasuntojen kysyntään ja tätä kautta yhtiöiden talouteen. Asukkaan kannalta asumisoikeusasunto muodostaa tärkeänä pidetyn vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle.

Järjestysnumeroon perustuvan hakujärjestelmän kehittämisessä vaihtoehtoina olivat kuntakoh-  
taisen järjestelmän säilyttäminen, jossa olisi mahdollisuus vapaaehtoisesti kuntien päätöksillä keskittää järjestysnumeroiden hakeminen alueellisesti. Vapaaehtoiset keskitetyt järjestelmät ovat toimineet hyvin, mutta niitä on vain Helsingin ja Lahden seuduilla. Muuten yhtiöt asioivat jokaisen kunnan kanssa erikseen ja asukasvalintasäännösten soveltamiskäytäntö on kirjavaa. Valtakunnallisessa järjestelmässä vaihtoehtoina nähtiin ARA:n ja Helsingin kaupungin hoitama asukasvalinta. Helsinkiä puoltaisi valmis tietotekninen järjestelmä ja valmiit asukasvalintakäytännöt. Myös maakuntakohtainen keskittäminen voisi tulla kyseeseen, mutta maa-



kuntien tehtävät ovat vielä jäsentymättömät ja asukasvalintaa on vaikea sovittaa tehtäviin ainakin tässä maakuntauudistuksen vaiheessa. Muutenkin asukasvalintatehtävää on vaikea sovittaa kaavailtuihin maakunnan tehtäviin. Vaihtoehtona olisi myös yhtiöiden kokonaan hoitama asukasvalinta, jolloin ainoastaan jälkivalvonta olisi kunnilla tai ARA:lla. Jälkivalvonta on kuitenkin hankalaa, joten esityksessä on päädytty ehdottamaan asukasvalintatehtävien siirtämiseen yhtiöille samalla kun järjestysnumeroiden antaminen pidettäisiin edelleen ARA:n viranomaistehtävänä.

Asumisoikeuden haltijan mahdollisuuksia seurata läpinäkyvästi yhtiön toimintaa ja taloutta pidetään riittämättöminä. Vaikutusmahdollisuuksien lisääminen esityksen mukaan ei paranna asumisoikeusmaksun asemaa yhtiön taseessa tai maksunsaantijärjestyksessä, mutta turvaa muuten asukkaan asemaa lisäten läpinäkyvyyttä. Vaikutusmahdollisuuksien lisääminen enemmän kuin esityksessä merkitsisi puuttumista yhtiön omaisuudensuojaan ja päätöksentekovaltaan, joten se toteutuisi luontevammin asumisoikeustoiminnan yhtiömuodon muuttamisella yhteisöllisemmän oikeussubjektin muotoon. Tämä olisi mahdollista esimerkiksi uustuotannon lainoituksen suuntaamisella. Asumisoikeusmaksun siirtäminen vieraaseen pääomaan voisi parantaa asukkaan asemaa maksukyvyttömyystilanteissa, mutta yhtiöt ovat velkaisia ja kiinteistövakuudella turvatut velat ovat maksunsaantijärjestyksessä ennen asumisoikeusmaksua.

Nykytilanteessa asumisoikeussopimusten pysyvyys estää hallintamuodon muuttamisen, vaikka suurelle osalle talon huoneistoista ei olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntona. Tyhjäkäyttö ja taloudelliset riskit voivat lisääntyä, koska tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumuksia. Esimerkiksi asettamalla vajaakäytössä olevien talojen asumisoikeuden haltijat etusijalle asukasvalinnassa ja lunastusoikeudella voitaisiin edistää asumisoikeuden haltijoiden vapaaehtoista asumisoikeussopimuksista luopumista tapauksissa, joissa talo on tarpeen vapauttaa rajoituksista ja myydä kustannusten karsimiseksi. Vapaaehtoisuuteen perustuva toteutusvaihtoehto on nähty kuitenkin riittämättömäksi. Sekatalomalliin liittyy vähemmistöosakkeenomistajan asemaan yhtiössä ja jälleenmyyntiin liittyviä merkittäviä riskejä. Kiinnostus lunastukseen voisi jäädä vähäiseksi. Yhtiön näkökulmasta sekataloja on vaikea hallinnoida.

Jos talot vapautuisivat automaattisesti rajoituksista konkurssitilanteissa, mahdollistaisi tämä paremmin vakuuden käytön lainoitukseen. Tämä ei kuitenkaan takaa pankkien lainoitusta asumisoikeustaloille ja voisi luoda tilaa väärinkäytöksille. Esityksessä on siksi lähdetty siitä, että asumisoikeussopimusten irtisanominen rajoituksista vapauttamiseen liittyen on mahdollista vain viranomaisen luvalla. Tällöin viranomaisen on mahdollista valvoa tilannetta ja hyväksyä järjestelyt vain rajatuissa, laissa säädettyissä taloudellisten vaikeuksien tilanteissa.

## **2.3 Keskeiset ehdotukset**

### **Asukasvalinta ja hakujärjestelmä**

Asukasvalintaan ja hakujärjestelmään ehdotetaan muutoksia, jotta asukasvalinta olisi nopeampaa ja asukaslähtoisempää. Hakujärjestelmää ehdotetaan päivitetävän nykyaikaan ja sähköiseen tiedonkäsittelyyn. Hakujärjestelmässä ehdotetaan säilytettäväksi järjestysnumero. Järjestysnumeron voisi saada reaaliaikaisena online-numerona välittömästi. Hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan siten, että ikuisista järjestysnumeroista luovuttaisiin ja järjestysnumerot olisivat jatkossa voimassa vuoden. Hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron. Valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä pitäisi ARA. Asukasvalintaan liittyvät tehtävät ehdotetaan muuten siirrettäviksi asumisoikeusyhtiöille.

Jonojärjestelmä on koettu oikeudenmukaiseksi tavaksi jakaa asuntoja. On tärkeää, että järjestelmässä säilyy kriteeri etusijajärjestykselle varallisuusrajan lisäksi. Järjestysnumeroiden antaminen on kustannustehokasta ja helppoa sähköisesti. Arvontaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan luovuttavan. Valtaosa hakemuksista tehdään sähköisesti, jolloin korostuu tarve luopua päivän viiveestä järjestysnumeron arvonnasta. Myös paperilla tehtävä järjestysnumerohakemus säilyisi vaihtoehtona.

Oman taloyhtiön asukkaat, rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat tai asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa. Asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu pysyvää asumista varten ja sen toivotaan vastaavan joustavasti erilaisiin elämäntilanteisiin ja niiden edellyttämiin asunnon vaihtoihin, joten olisi perusteltua turvata uudistuksessa keskinäiset, sujuvat vaihdot. Muihin vaihtotilanteisiin tarvittaisiin järjestysnumero, jotta asumisoikeusasunnossa jo asuvia ei asetettaisi erilaiseen asemaan asumisoikeusasuntoa vasta hakevien kanssa.

Uusiin säännöksiin ehdotetaan kohtuullisen pituista siirtymäaikaa, kahta vuotta, nykyisille jonottajille. Siirtymäajalla lievennettäisiin määräaikaiseen järjestysnumeroon siirtymisen vaikutuksia nykyisille jonottajille. Asumisoikeusasuntoa varten jo säästäneillä olisi tuo kaksi vuotta aikaa saada haluamansa asumisoikeusasunto aikaisemmin saadulla järjestysnumerolla.

Tarkoituksenmukaista on hoitaa asumisoikeusasuntojen jonotusjärjestelmään liittyvät tehtävät keskitetysti. Helsingin seudun seudullinen asukasvalinta on toiminut hyvin, ja koska päätöksiä tehdään paljon, toiminta on myös kustannustehokasta. Asukasvalinnan keskittäminen seudullisiin ratkaisuihin tai maakuntaan Helsingin mallin mukaisesti voisi lisätä asukasvalinnan kustannustehokkuutta ja parantaa myös asukaspalvelua. Valtakunnallinen jono olisi kuitenkin työvoiman liikkuvuuden ja hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta todennäköisesti paras ratkaisu, minkä vuoksi ehdotetaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hoitaisi jonotusjärjestelmää valtakunnallisesti. Asukasvalinnat hoidettaisiin suoraan yhtiöissä.

#### Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen

Asukkaan ja yhtiön asemaa ehdotetaan tasapainotettavaksi vastaamaan paremmin asukkaan sijoittamaa pääomaa ottaen huomioon, että 15 prosentin sijoituksessa ensisijainen markkinariski on yhtiöllä (palautusvelvollisuus) ja asukkaalla on viimesijainen riski (konkurssitilanteet). On perusteltua, että asukkailla, jotka ovat maksaneet asumisoikeusmaksun solmiessaan asumisoikeussopimuksen, on vaikutusvaltaa yhtiössä sekä omaan asumiseen suoraan liittyvissä asioissa että yhtiötasolla. Perusteltua on myös, että asumisoikeusmaksun sijoittaneilla asumisoikeuden haltijoilla vaikuttamismahdollisuudet olisivat paremmat kuin vuokralaisilla.

Tavoitteena on, että yhtiöiden hallinto on läpinäkyvää ja asukas saa tiedon, mistä omakustannusperusteinen käyttövastike koostuu. Tavoitteena on myös, että asumisoikeuden haltijat ovat mukana suunnittelemassa, toteuttamassa ja valvomassa asumiseen liittyviä asioita kuten korjaukset sekä huolto- ja siivouspalvelujen valinta. Asukashallinnon perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa yhteen asukkaiden ja omistajan intressit.

Asumisoikeustalojen asukashallintoa koskevat säännökset ehdotetaan koottavan kokonaisuudessaan uuteen asumisoikeuslakiin. Ehdotettavilla säännöksillä luotaisiin asukkaiden ja omistajan yhteistyöelimen muodossa yhtiötason asukashallinto yhtiön hallituksen rinnalle. Yhteistyöelimelle ehdotetaan veto-oikeutta keskeisimpiin asumiseen vaikuttaviin yhtiötason asioihin sekä mahdollisuutta oman valvojan tai tilintarkastajan valintaan. Asukasdemokratiaa ja tiedonantovelvollisuutta ehdotetaan selkiytettäväksi siten, että jokainen asukas saa asukaskoko-

uksessa ja verkossa tarvitsemansa ymmärrettävät tiedot. Esimerkiksi käyttövastikkeiden korotusperusteista tulisi viestiä nykyistä selkeämmin suoraan kaikille asumisoikeuden haltijoille.

Yhtiöihin luotavalla asukashallinnolla asukkaat otettaisiin mukaan päätöksentekoon. Yhtiöta-soisissa asioissa asukkaat vaikuttaisivat yhteistyöelimen kautta. Nykyisin yhteishallintolaissa olevia yhteistyöelintä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että jokaisessa yhtiössä tulisi olla yhteistyöelin, jolla olisi hyväksyttävä huolto- ja hoitosopimukset sekä peruskorjaushankkeet.

Pohjana uuteen asumisoikeuslakiin otettaville asukashallintosäännöksille toimisivat nykyiset yhteishallintolain säännökset, joita sovelletaan myös asumisoikeusasuntoihin. Kokouskäytäntöjä ja äänivaltaisuutta koskevat säännökset laajennettaisiin koskemaan asukkaiden kokousten lisäksi yhteistyöelinten kokouksia. Vain asumisoikeuden haltijoiden ehdotetaan olevan kaikkien asukkaiden sijasta äänivaltaisia asukashallinnon kokouksissa, sillä omakustannusperiaate koskee vain käyttövastikkeita ja asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu kohdennettavaksi asumisoikeuden haltijoille. Lisäksi osallistumisoikeudet vastaisivat sijoitusta asumisoikeusyhtiön omassa pääomassa, jota muilla asukkailla ei ole.

Asukashallinnon puitteissa asukkaat voisivat vaikuttaa keskeisiin asumiseensa vaikuttaviin asioihin kuten huolto-, isännöinti- ja saneerauspalvelujen kilpailutukseen ja sopimukseen, taksaukseen ja omasta remontoinnista maksettaviin hyvityksiin. Veto-oikeuden ja neuvotteluvaltuuden avulla asukkaat saisivat vaikuttaa asukasta lähellä olevissa asioissa (isännöinti, huolto, kilpailutukset) silloin kuin on kyse yhtiötason linjauksista. Koko yhtiötä koskevat asiat (esimerkiksi rahoitus) käsiteltäisiin myös yhteistyöelimessä. Talotason asukastoiminta (asumisoikeuden haltijoiden kokoukset ja toimikunnat) säilyisi asukastoiminnan tärkeänä perustasona. Useissa yhtiöissä on jo olemassa olevaa yhtiötason toimintaa. Asumisoikeusyhtiö vastaisi edelleen ylläpidosta ja hoidosta, mutta sitä koskevat linjausasiat käsiteltäisiin yhteistyöelimessä ja periaatteellisten hoito- ja huoltojärjestelmää sekä korjaussuunnitelmaa koskevien päätösten tekeminen edellyttäisi yhteistyöelimen hyväksyntää. Samoin on tärkeää, että asumisoikeuden haltijat pääsevät osallistumaan tasausjärjestelmän periaatteisiin.

Yhteishallintolain on koettu toteutuvan hyvin vaihtelevasti yhtiöissä. Ilman todellista päätöksentekovaltaa yhteishallintolain mukaiset neuvottelut, lausunnot ja asukkaiden kuuleminen niiden kautta eivät ole aina toteutuneet. Jaettuun päätöksentekovaltaan liittyviä riskejä on vähennetty esityksessä rajaamalla asukkaiden päätöksenteko linjausasioihin, jotka eivät edellytä välitöntä toimenpiteiden toteutusta, edellyttämällä määräenemmistöä veto-oikeuden käyttö-päätöksiltä ja sallimalla päätöksen toimeenpano toisen, yhteistyössä tehdyn valmistelun jälkeen, vaikka yhteistyöelin pysyisi edelleen veto-päätöksessään. Yhteistyöelintä koskevan ehdotettavan säännöksen mukaan päätöksentekoon osallistuvien asumisoikeuden haltijoiden on katsottava koko yhtiön etua ja talojen elinkaaritaloutta. Veto-oikeuden rajoituksilla sekä yhtiön edun ja elinkaaritalouden korostamisella varmistettaisiin, että yhtiön toiminnan kannalta välttämättömät päätökset esimerkiksi kustannusten jaosta ja tärkeistä korjauksista saadaan tehtyä.

Koska omistusrakennetta tai itse kannusteita ei voida muuttaa voimassa olevassa järjestelmässä, yhtiöiden läpinäkyvyyden lisäämiseen tulisi pyrkiä muilla keinoilla. Samoin kuin tavallinen osakeyhtiö raportoi omistajilleen, miten se on käyttänyt omistajan yhtiöön panostamia resursseja ja lisännyt omistaja-arvoa, yleishyödyllisen yhtiön tulisi raportoida yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumisesta rahoittajilleen eli asukkaille ja valtiolle. Tämä lisäisi asukkaiden tietoja ja mahdollisuuksia valita yhtiöiden välillä, toisin sanoen yhtiöiden kilpailua asiakkaita. Jotta yhtiöiden toimintaa koskevat yleishyödyllisyystavoitteet toteutuisivat, tulisi johdon palkkiojärjestelmien myös perustua yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumiseen. Suurissa yhtiöissä

tiöissä yhteiskuntavastuuraportointi on noussut tärkeäksi muun taloudellisen raportoinnin rinnalle. Yhtiöille voitaisiin asettaa velvollisuus raportoida yleishyödyllisyyden toteutumisesta (miten yhtiö on edistänyt johtamisessa, toiminnassa, organisaatiossa yleishyödyllisyystavoitteita).

Asunto-osuuskuntamalli ei ole koskaan yleistynyt Suomessa, vaikka kansainvälisesti se on suosittu asumisen järjestämisen muoto. Uutta, Suomessa mahdollisesti käyttökelpoista asunto-osuuskuntamallia koskeva selvitys (Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli, Pellervon taloustutkimus PTT, PTT Raportti 254) valmistui marraskuussa 2016 ja ylijohtaja Hannu Rossilahti ARA:sta ympäristöministeriön kutsumana selvityshenkilönä selvittää parhaillaan asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallia. Asunto-osuuskunta voisi toimia uutena vaihtoehtona myös asumisoikeusyhtiöille, koska asumisoikeusjärjestelmä on yleishyödyllinen, käyttövastikkeiden tasauksen kautta yhteisöllinen malli, johon kaivataan osakeyhtiötä enemmän arvostuksellisia tavoitteita sekä asukkaiden osallisuus- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Uudessa asunto-osuuskuntamallissa voisi yhdistyä asukkaiden päätösvalta osuuden omistajina ja toisaalta ammattimaisesti ja kustannustehokkaasti johdettu ja organisoitu sekä nykyisiä asumisoikeusyhdistyksiä tai asunto-osakeyhtiöitä suurempi, mitatakavaetuja hyödyntävä hallintomalli.

Asumisoikeusasuntojen tuottaminen asunto-osuuskuntamuotoisina voisi ratkaista osakeyhtiömuodon aiheuttamia ongelmia. Osuuskunta arvoperusteisena yhteisönä sopisi paremmin valtion tukeman ja asukkaan rahoittaman asumispalveluja tuottaman järjestelmän hallinnointiin. Asumisoikeusyhdistyksissä ongelmia ovat aiheuttaneet yhdistysten pienuus ja päätöksenteon vaikeudet. Osuuskunta olisi tästä poiketen ammattimaisesti johdettu ja organisoitu, ja se voisi hyödyntää mittakaavaetua rakentamisessa ja korjaamisessa. Osuuskuntamalli on monin tavoin lähellä nykyistä yhtiömuotoista hallintatapaa, mutta voisi sopia yhtiömuotoa paremmin asuntopolitiikan keinona toimivan valtion tukeman asumisoikeusasumisen hallinnointiin, missä asukkaalla on omarahoitussuosus. Asumisoikeusmaksun asema osuusmaksuna, joka irrotettaisiin koskemasta tiettyä asuntoa ja jolle voitaisiin maksaa korkoa tai olla maksamatta korkoa, olisi luonteva. Säädettyä asumisoikeuslakia mahdollistaa osuuskuntamallin käytön uusien, myös vapaarahoitteisten, asumisoikeustalojen rakentamisessa. Voimassa olevassa laissa vapaarahoitteinen asumisoikeustalo on tullut olla osakeyhtiön, asumisoikeusyhdistyksen tai säätiön omistuksessa.

#### Rajoituksista vapauttaminen

Asumisoikeuslakiin ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen rajoituksista vapauttamisen yhteydessä poikkeustapauksessa, jossa talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on alle puolessa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota. Asumisoikeuden haltijan oikeus asumisoikeuden lunastukseen ja asumisoikeusmaksun palautukseen tulee olla uhattuna. Irtisanomismahdollisuus heikentää asumisoikeuden haltijan asumisturvaa, mitä voitaisiin kompensoida lunastusoikeudella ja etusijalla asukasvalinnassa.

Irtisanominen merkitsee puuttumista asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteeseen, asumisturvaan. Asumisoikeusasuntoja markkinoitaessa on korostettu pysyvää asumisturvaa asumisoikeuteen liittyvänä olennaisena tekijänä. Asukkaan asema turvattaisiin rajoittamalla irtisanomismahdollisuus harvoin poikkeustilanteisiin, joissa asumisoikeusmaksut ovat muutenkin uhattuina. Irtisanomisen mahdollistaminen turvaa asumisoikeuden haltijoiden yhtiöön maksamia asumisoikeusmaksuja. Kustannuksia aiheuttavasta talosta luopuminen pienentäisi yhtiön, asukkaan ja valtion riskejä.

Jos asumisoikeustalo vapautetaan asumisoikeusrajoituksista, talo voidaan muuttaa vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi tai asunto-osakeyhtiöksi (myydä omistusasunnoiksi). Joissakin tapauksissa ratkaisuna voisi olla asumisoikeustalon muuttaminen rajoitusten alaiseksi valtion tukemaksi vuokrataloksi konsernirakenteessa, jolloin korkotuki- tai aravalainaa ei tarvitsisi maksaa takaisin. Lainoitusmahdollisuutta valtion tukemaksi vuokrataloksi pohditaan edellä mainitussa korkotukijärjestelmän kehittämistä koskevassa lainsäädäntöhankkeessa.

Irtisanomiselle asetettavat edellytykset voivat vesittää irtisanomismahdollisuuden taloudellisen arvon rahoitusta haettaessa vaikuttamalla vakuuden arvoon tai estämällä kiinteistön käytön vakuutena. Rahoittajan näkökulmasta mahdollisimman selkeä ja automaattinen asumisoikeustalon muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen olisi arvokkain vaihtoehto. Esimerkiksi asukkaan lunastusoikeus vaikuttaa vakuuden arvoon, jos lunastushinta poikkeaa markkinahinnasta. Irtisanomismahdollisuutta ei voida säätää automaationa järjestelmän perusluonteen takia, koska siihen sisältyy perustavanlaatuisena elementtinä pysyvä asumisoikeussopimus. Irtisanominen tulee rajoittaa poikkeustilanteisiin, laissa säädettäviin ehtoihin ja irtisanomisluvan tulee edellyttää viranomaisharkintaa. Lunastushinnaksi on päädytty ehdottamaan markkinahintaa, koska se on selkein ja asumisoikeuden haltijoita yhdenvertaisesti kohteleva ratkaisu. Keinotekoisesti lainsäädännössä määritellyt lunastushinnat ovat vaikeasti määriteltävissä ja laskettavissa.

Talot, joissa olevia asuinhuoneistoja hallittaisiin eri hallintamuodoissa (niin sanotut sekatalot) ratkaisisivat tyhjäkäytön ongelmaa siten, että vuokralla tai tyhjänä olevia isoja asumisoikeusasuntoja voitaisiin myydä omistusasunnoiksi tai asukkaille omaksilunastettaviksi. Sekataloja pidetään kuitenkin hallinnollisesti vaikeina sekä asumisoikeustaloyhtiöiden että asukkaiden puolesta eikä sekatalomahdollisuudelle löydy kannatusta.

#### Valvonta ja sanktiot

ARA:n valvontavaltuuksia ehdotetaan lisättäviksi vastaamaan ehdotettavia uusia säännöksiä omistajayhteisöjen suorittamasta asukasvalinnasta, asumisoikeuden haltijoiden ja omistajien yhteistyössä toimivasta, nykyistä laajemmasta asukashallinnosta ja mahdollisuudesta poikkeustapauksessa irtisanoa asumisoikeuden haltijoita ARA:n luvalla taloudellisista syistä. Toimivat sanktiot ovat tarpeen valtion tukemassa järjestelmässä, varsinkin kun viranomaisen aiemmin hoitamia tehtäviä ehdotetaan siirrettäviksi omistajayhteisöille, asumisoikeuden haltijoiden oikeusasemaa halutaan parantaa uusilla asukashallintoa koskevilla säännöksillä ja rajoituksista vapauttamista helpotetaan.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Taloudelliset vaikutukset

##### Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole välittömiä valtiontaloudellisia vaikutuksia. Valtaosa asumisoikeustaloista rakennetaan valtion tuella, josta päättää eduskunta budjetissa ja valtioneuvosto käyttösuunnitelmassa. Helpottamalla talojen vapauttamista asumisoikeuskäyttöön liittyvistä rajoituksista, silloin kun ne tuottavat tappiota, parannetaan korkotukilainojen riskienhallintaa, vähennetään valtion takausriskejä ja ehkäistään luottotappioita. Asukasvalinta siirtyisi julkiselta toimijalta yksityiselle toimijalle vähentäen asumisoikeusasioiden hoidosta julkiselle sektorille aiheutuvia kokonaiskustannuksia. Kunnissa arvioidaan olevan valtakunnallisesti yhteensä noin 12–14 henkilötyövuoden verran sidottuna asumisoikeusasuntojen asukasvalintatehtäviin. Ottaen

huomioon ARA:n lisäresurssitarpeen (kuusi henkilötyövuotta), julkisen talouden säästö olisi puolet kuntien käytössä olevista henkilötyövuosista.

#### Vaikutukset asumisoikeusyhtiöihin

Esityksen tavoitteena on vähentää ylimääräisiä kuluja vajaakäytössä olevista asunnoista tai asunnoista, joilla ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina. Esitys parantaa järjestelmän kohdentumista, kun talot, joille ei ole käyttöä asumisoikeusasuntoina, voitaisiin muuttaa toiseen hallintamuotoon. Yhtiöt olisivat taloudellisesti vakavaraisempia, mikä turvaa asumisoikeuden haltijoiden maksamia asumisoikeusmaksuja.

Asumisoikeustalon omistajan näkökulmasta säännökset asukashallinnosta rajoittavat omistajan päättäväisyyttä kiinteistönpitoon liittyvissä asioissa. Kiinteistönpitoon liittyvät vastuut samoin kuin yhtiöoikeudellinen vastuu ja yhtiötasolla tehtävät päätökset kuuluvat osakeyhtiössä yhtiön johdolle. Jaettu päätöksenteko jakaisi myös vastuuta. Asukkaiden päätöksentekovalta voisi aiheuttaa riskejä elinkaartilouden näkökulmasta, sillä asukkailla on taipumus minimoida kustannuksia asumisajallaan. Jaettu vastuu nostaisi yhtiöiden riskiluokitusta ja rahoituksen hintaa. Asukkaiden hyväksynnän saaminen päätöksille voi viivästyttää päätöksentekoa ja aiheuttaa kustannuksia.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja asukaslähtöisyyden kehittäminen sekä yhtiöiden hallinnon läpinäkyvyys ovat kuitenkin tärkeimpiä kehityksen kohteita järjestelmässä. Asumisoikeuden haltijoiden aseman parantaminen ja vaikutusmahdollisuudet voivat sitouttaa heitä pitkäaikaisempaan asumiseen ja vähentää vaihtuvuutta, millä on suotuisia vaikutuksia talouteen ja asumisviihtyvyyteen. Yhteistyöelimen vaikutusmahdollisuuksiin sisältyvä veto-oikeus on esityksen mukaan toteutettu rajoitettuna, jotta veto-oikeudella ei voitaisi estää yhtiön kannalta välttämätöntä päätöksentekoa, mutta asumisoikeuden haltijat pääsisivät osallistumaan päätöksentekoon.

Uudet säännökset toiminnan tarkoituksesta pyrkivät varmistamaan yhtiöiden yleishyödyllistä toimintaa, mitä on edellytetty yhtiöiltä alun perinkin. Jotta yhtiöiden toiminta olisi aidosti yleishyödyllistä, on yhtiön toiminnassaan kiinnitettävä huomiota yleishyödyllisten tarkoitusten periaatteiden toteuttamiseen ja sen mahdollistaviin toimintamalleihin. Tämän vuoksi niistä raportoinnin edellyttäminen ei pitäisi aiheuttaa yhtiöille kohtuutonta lisärasitusta, vaan sen tulisi olla olemassa olevien toimintamallien kirjaamista ylös ja julkittuomista. Yleishyödyllisen yhtiön toiminnan tulee olla julkisesti ulkoisesti luotettavaa.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Asukasvalinnan siirtäminen kunnilta yhtiöille vähentäisi kuntien tehtäviä ja lisäisi ARA:n tehtäviä.

ARA hoitaisi esityksen mukaisesti järjestysnumerojärjestelmän hankintaan ja ylläpitoon liittyvä tehtävä samoin kuin asumisoikeustalojen omistajien valvonnan. Valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin hoitaminen ja asukasvalintojen valvonta sekä muu valvonta edellyttävät taloudellisia resursseja tietojärjestelmää varten samoin kuin henkilöresurssia ARA:lle. Tarvittavan lisäresurssin tarpeen arvioidaan olevan kuuden henkilötyövuoden suuruinen.

Kokonaisuudessaan esitys vähentäisi viranomaisten tehtäviä, kun asumisoikeuden haltijoiden valinta ja siihen liittyvät tehtävät, varallisuuden arviointi ja enimmäishinnan vahvistaminen, siirtyisivät kunnilta yhtiöille.

### 3.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asumisoikeuden haltijoiden ja hakijoiden asemaan

Ehdotettavalla rajoituksista vapauttamisen helpottamisella olisi negatiivisia vaikutuksia järjestelmän tarjoamaan pysyvään asumisturvaan. Asumisoikeuden haltijoiden asemaa on kuitenkin esityksessä pyritty turvaamaan asettamalla tiukat ehdot irtisanomistilanteille. Irtisanomisjärjestelyihin voitaisiin ryhtyä vain, jos myös asumisoikeusmaksut ovat tappioiden vuoksi uhattuna. Kyse olisi poikkeustapauksista. Lunastusmahdollisuus ja asumisoikeusasunnon tai vuokrasopimuksen tarjoaminen irtisanomistilanteissa lieventävät asumisturvan heikennystä.

Ehdotettavien säännösten mukaisesti asumisoikeusasukkaat voisivat vaikuttaa huolto- ja isännöintipalvelujen järjestämiseen ja kilpailuttamiseen ja yleisemmin yhtiötason päätöksentekoon. Yhtiön hallinto ja asumiseen vaikuttavat asiat tulevat läpinäkyviksi asukkaille. Asukasvalinnan nopeutuminen parantaisi asukkaan asemaa pois muuttaessa ja voi vaikuttaa myönteisesti asuntojen käyttöasteeseen. Valtakunnallisesti keskitetty jonotusjärjestelmä olisi kustannustehokas, vähentäisi yhtiöiden hallinnollisia kustannuksia ja helpottaisi asumisoikeusasunnon hakemista. Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne turvaa asumisoikeuden haltijoiden maksamia asumisoikeusmaksuja.

Kehittämällä asumisoikeusjärjestelmää asukaslähtöisempään suuntaan pyritään parantamaan asumisoikeusjärjestelmän asemaa hallintamuotona, joka soveltuu pitkäaikaiseen asumiseen. Asumisoikeusjärjestelmä on joustavuutensa takia hyvä ratkaisu vaihtuviin elämäntilanteisiin. Omaan asumiseen vaikuttaminen lisää kiinnostusta ja sitoutumista myös pidempiaikaiseen asumiseen. Tällöin asukas saisi asumisoikeusmaksuun sitoutuneille varoilleen vastinetta ja asumisoikeusasuminen erottuisi selvemmin vuokra-asumisesta.

Pysyvän järjestysnumeron muuttaminen määräajaiseksi heikentäisi nykyisten jonottajien asemaa. Hakijat ovat voineet olla jonossa vuosikymmeniä odottaen erityisen hyvällä paikalla olevaa asuntoa tai säästään asumisoikeusasuntoa varten. Pysyvistä järjestysnumerosta luopuminen heikentäisi myös asunnon vaihtajien asemaa, sillä tähän mennessä he ovat voineet hakea heti asunnon saatuaan tai jo ennen sitä järjestysnumeron vaihtoa varten, eikä heitä aseteta etusijalle ehdotettavissa asukasvalintasäännöksissä. Ehdotettavan kahden vuoden siirtymäajan aikana pysyvän järjestysnumeron omaavilla hakijoilla olisi kuitenkin mahdollisuus hakea ja saada toivomansa asumisoikeusasunto. Tämä siirtymäaika turvaisi nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden aseman riittävällä tavalla. Esitys parantaa järjestelmän kohdentumista asumisoikeusasunnon tarpeessa oleville.

Asukasvalintaprosessin nopeuttaminen vaikuttaisi myös asumisoikeudesta luopuvien asumisoikeuden haltijoiden mahdollisia päällekkäisiä asumiskustannuksia karsivasti, koska uusi asumisoikeuden haltija voidaan valita nopeammin. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäytössä olevissa taloissa turvaisi asumisoikeusmaksuja ja vähentäisi yhtiön kuluja vajaakäytössä olevista asunnoista, mikä vähentäisi käyttövastikkeissa näihin tarkoituksiin perittäviä kuluja.

Ehdotettavat ARA:n valvontavaltuudet seuraamuksineen parantavat asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa edellyttäen, että tehtäville varataan riittävät resurssit. Asumisoikeuden haltijan oikeusturva on ollut paljolti omatoimisesti yleisessä tuomioistuimessa nostettavan kanteen varassa, mutta oikeudenkäynnin kynnyks on osoittautunut korkeaksi. Valtion tukeen liittyvien säännösten noudattamiseen tarvitaan myös viranomaisvalvontaa ja -ohjeistusta.

## Yhdenvertaisuusvaikutukset

Esitys parantaa hakijoiden yhdenvertaisuutta asukasvalinnassa sekä eri asumismuotojen valinnassa ja siten parantaa yhdenvertaisuutta koskevan lainsäädännön toteutumista.

Yhdenvertaisuutta koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1347/2014) 8 §:n mukaan yhdenvertaisuuslaki (1325/2014) tuli voimaan 1.1.2015 lukien. Yhdenvertaisuuslain 2 §:n mukaan lakia sovelletaan julkisessa ja yksityisessä toiminnassa. Yhdenvertaisuuslaki toteuttaa perustuslain (731/1999) 6 §:n, Suomea velvoittavien kansainvälisten ihmisoikeussopimusten ja EU-oikeuden yhdenvertaisuus- ja syrjintäkieltosäännöksiä sekä perustuslain 22 §:n mukaista julkisen vallan velvoitetta turvata perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen.

Yhdenvertaisuuslain säännökset ja erityisesti sen 15 §:n säännös kohtuullisista mukautuksista ovat nousseet esille järjestysnumerperiaatteen mukaisesti asumisoikeuden haltijoita valittaessa. Yhdenvertaisuussäännöksiä, syrjimättömyyskieltoa ja kohtuullisten mukautusten vaatimusta sovelletaan myös vapaarahoitteisissa asumisoikeusasunnoissa, joiden asukasvalintaa ei ole säännelty. Asumisoikeuslain vahvan järjestysnumerperiaatteen ja toisaalta yhdenvertaisuuslain edellyttämän, kohtuullisia mukautuksia koskevan tapauskohtaisen harkinnan välillä voi syntyä ristiriitoja asukasvalintakäytännössä.

Toimijoiden tulisi yhdenvertaisuuslain mukaisesti punnita yksittäistapauksessa, onko hakijalla vammaisuuteensa perustuen tarpeita erilaiseen kohteluun, jotta hän olisi yhdenvertainen muiden hakijoiden kanssa. Tämä ei tarkoita etusijalle asettamista eikä järjestysnumerperiaatteen luopumista. Näissä tilanteissa on varmistettava, että muita hakijoita ei aseteta huonompaan asemaan kuin he olisivat ilman kohtuullisten mukautusten soveltamista, esimerkiksi että he eivät putoaisi jonosta tapauksen takia. Tätä vaikutusta ei olisi enää esityksen mukaan, koska tarjouksesta kieltäytymisiä ei enää ehdoteta laskettavaksi ja otettavaksi huomioon jonossa pysymisessä, koska järjestysnumero tulisi ehdotuksen mukaisesti olemaan voimassa vain vuoden. Toisaalta, määräaikainen järjestysnumero on ehdottomampi asukasvalinnassa, koska se on voimassa vain vuoden.

## 4 Asian valmistelu

### 4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ja Valtiokonttorin kanssa. Valmistelussa on kuultu laajasti asumisoikeusasukkaita, asumisoikeusyhteisöjä, kuntia ja alan järjestöjä.

Esityksen valmistelua varten järjestettiin myös keväällä 2016 verkkopaneelikeskustelu, johon kutsuttiin mukaan asukasaktiiveja. Keskustelu oli vilkasta ja asukkaiden kannanotot ovat olleet perustana esityksiä valmisteltaessa. Ympäristöministeriö teki myös verkkokyselyn asukkaille, yhtiöille, kunnille ja pankeille. Ympäristöministeriö on lisäksi saanut paljon palautetta asumisoikeuden haltijoilta lakiuudistukseen liittyen.

Valmistelun aikana julkaistiin edellä jo mainittu selvitys uudesta asunto-osuuskuntamallista (marraskuu 2016) samoin kuin tullaan julkaisemaan selvitysmies Hannu Rossilahden selvitys asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista (maaliskuu 2017).

### 4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen



Lakiuudistuksesta on kuultu ensimmäisen kerran syksyllä 2016 julkaisemalla lakiuudistuksen suuntaviivat sisältävä muistio, johon sidosryhmiltä pyydettiin kannanottoja. Muistiosta annettiin yhteensä 97 tahoa. Kommentteja antoivat valtiovarainministeriö, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Asukasliitto ry, Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti, Avain Asumisoikeus Oy, ES-Laatuasumisoikeus Oy, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA), Kuntarahoitus Oyj, Kuuma-kuntien asuntoryhmä, Lahden kaupunki, Oulun kaupunki, RAKLI ry, Setlementtiasumisoikeus Oy, Suomen Asumisoikeusyhdistys SAY ry, Suomen Senioriliike, Tampereen kaupunki, TÄ-Yhtymä Oy, Oy Vaasan Asumisoikeus, Vaasan kaupunki, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Vuokralaiset VKL ry. Loput lausunnonantajista (73 kpl) olivat asumisoikeusasukkaita ja asukastoimikuntia.

Kommenttien johdosta ehdotettavan määräaikaisen järjestysnumeron voimassaoloaikaa on pidennetty vuoden mittaiseksi. Viranomaisen suorittaman asukasvalinnan sijasta on siirrytty ehdottamaan yhtiökohtaista asukasvalintaa ja viranomaisen pitämää järjestysnumerorekisteriä.

Ratkaisuna omistajien ja asumisoikeusasukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ristiriidalle yhtiöiden hallintoa voitaisiin kehittää edelleen ja lainoitusta suunnata tulevaisuudessa kohti pohjoismaisia ja yleiseurooppalaisia osuuskuntamalleja, jossa osuuden sijoittaneet asukkaat ovat jäseniä ja käyttävät päätöksentekovaltaa. Mukana voi olla myös nykyisen omistajan kaltaisia sijoittajajäseniä. Tämä vaatii jatkokehitystyötä osuuskuntamallilta esimerkiksi mallisäännösten kehittämiseksi asunto-osuuskunnalle.

Ympäristöministeriössä valmisteltiin yhteistyössä ARA:n ja valtiokonttorin kanssa luonnos hallituksen esitykseksi, ja siitä pyydettiin kirjallisia lausuntoja. Lausuntojen mukaan...

## **5 Riippuvuus muista esityksistä**

Oikeusturvaelimenä voimassa olevassa asumisoikeuslaissa on toiminut aluehallintovirasto. Ehdotettavan lain 109 §:n mukainen aluehallintoviraston toimivalta ehdotetaan maakuntauudistuksen myötä siirrettäväksi perustettavalle valtakunnalliselle Valtion valvonta- ja lupavirastolle. Maakuntauudistusta koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle myös syysistuntokaudella 2017.

## **YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT**

### **Lakiehdotuksen perustelut**

#### **1.1. Laki asumisoikeusasunnoista**

### **I OSA Yleiset periaatteet**

#### **1 luku Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet**

Ehdotettavan 1 luvun säännökset vastaisivat valtaosin kumottavan lain 1 lukua Yleisiä säännöksiä. Lukuun ehdotettavien muutosten tarkoituksena on selkiyttää lainsäädäntöä. Lisäksi lukuun ehdotetaan lisättäväksi säännös asumisoikeusyhdistöjen ja -säätiöiden toiminnan tarkoituksesta ja johdon tehtävästä.

**1 §. Asumisoikeusasuminen.** Pykälä sisältäisi asumisoikeuden ja asumisoikeustalon määritelmän. Asumisoikeustalon määritelmä irrotettaisiin rahoitustapaa (valtion tukema, vapaarahoitteinen) koskevasta määritelmästä, josta säädettäisiin 2 §:ssä. Kumottavaan lakiin määritelmä

vapaarahoitteisista asumisoikeusasunnoista on lisätty muutossäännöksiin vapaarahoitteisen järjestelmän käyttöönoton yhteydessä, jolloin ei ole ollut mahdollista muuttaa lain systematiikkaa määritelmien osalta. Määritelmiin liittyvät muutokset ovat lakitekniisiä, sisällöllisiä muutoksia ei asumisoikeuden tai asumisoikeustalon määritelmään ehdoteta.

Pykälän 2 momenttiin on selkeyden vuoksi koottu säännökset, joita ei sovelleta asumisoikeusyhdistyksiin. Soveltamisalan rajoitukset on tarpeen mainita kootusti lain luettavuuden parantamiseksi. Muutoksia soveltamisalan rajoituksiin ei ehdoteta.

**2 §. Valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot.** Pykälässä määriteltäisiin valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot. Määritelmiä ei muutettaisi. Oma pykälänsä asiasta selkeyttäisi lakia ja valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien rajoitusten soveltamista.

**3 §. Säännösten pakottavuus.** Säännökseen ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia. Osa kumottavan lain ko. säännöksen sisällöstä siirtyy ehdotettavan lain edeltävään pykälään.

**4 §. Asumisoikeustalojen omistajat.** Myös vapaarahoitteisten asumisoikeustalolainojen omistajina voisivat jatkossa olla muutkin yhteisöt kuin osakeyhtiöt tai asumisoikeusyhdistykset. Muutoksella mahdollistettaisiin osuuskuntamuotoiset vapaarahoitteiset asumisoikeusyhdistykset. Valtion tukemien asumisoikeustalojen omistajia rajoittaisivat korkotuesta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa omistajille säädetyt myöntämisedellytykset.

**5 §. Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana.** Säännökseen ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

**6 §. Toiminnan tarkoitus ja johdon tehtävä.** Ehdotettava pykälä vastaisi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) säädettyä yleishyödyllisen yhteisön toiminnan tarkoitusta, joka säännös koskee myös valtion tuella rahoitettujen asumisoikeustalojen omistajia. On tarpeen selkeyden vuoksi lisätä asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tämä jo valtion tuella rahoitetuissa asumisoikeusasunnoissa sovellettava säännös tässä yhteydessä, kun muutenkin asumisoikeusasuntoja koskevaa lainsäädäntöä koetaan ehdotettavaan hallintamuotoa sääntelevään lakiin. Ehdotettava tarkoitussäännös on poikkeussäännös, joka erottaa asumisoikeusyhtiöt osakeyhtiölain mukaan voittoa tavoittelevista yhtiöistä.

Asumisoikeusyhteisön toiminnan tarkoituksena tulisi olla, osakeyhtiölain yleissäännöksestä poiketen, turvata asumisoikeuden haltijoiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Pykälä sisältäisi myös nimenomaisen huolellisuusvelvoitteen yhtiön johdolle toimia.

Pykälä erottaisi asumisoikeusyhtiöt taloudellista voittoa tavoittelevista osakeyhtiöistä. Asumisoikeusyhtiöiden liiketoiminta eroaa tavallisen osakeyhtiön toiminnasta siten, että yhtiöiden toiminta rahoitetaan valtion takaamalla ja korkotukemalla lainalla. Valtion tuen kohdentamiseksi oikealla tavalla asukkaalle ja asukkaan sijoittaman pääoman kompensoimiseksi toiminnan tarkoituksen tulee olla tavallisesta osakeyhtiöstä poikkeava. Asumisoikeuden haltijalla ei ole käytössä normaaleja osakeyhtiön osakkeen omistajan valvontakeinoja. Pykälällä varmistettaisiin asumisoikeuden haltijan asemaa asukkaana ja asumisoikeusmaksun sijoittajana yhtiössä.

**7 § – 10 §.** Pykälisiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia. Ehdotettavan 9 §:n määrittelyjä muutettaisiin vastaamaan lain uusia valtion tukeman ja vapaarahoitteisen asumisoikeustuotannon käsitteitä.

## 2 luku **Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

**11 §. Asukasvalinnan yleiset periaatteet.** Ehdotettava pykälä sisältäisi keskeiset asiat asukasvalinnasta. Asukasvalintasäännöksiä sovellettaisiin vain valtion tukemiin asuntoihin. Asukasvalinnassa keskeistä olisi järjestysnumeroperiaate ja tarveharkinta. Järjestelmän sisältämä valtion tuki on tarkoitettu asunnon tarpeessa olevalle asumisoikeusasukkaalle. Asumisoikeuteen kuuluvat myös tietyt jäljempänä säädetty luovutusoikeudet, oikeus jättää asumisoikeus tai sen sisältämä varallisuusarvo perinnöksi tai sen kuulumisen avio-oikeuden piiriin. Pykälä sisältäisi viittauksen näihin säännöksiin.

**12 §. Asumisoikeuden haltijoita koskevat vaatimukset.** Asumisoikeuden hakijoille säädetty ikäedellytykset säilyisivät ennallaan. Pykälään ehdotetaan otettavaksi asumisoikeustalojen asukkaita koskevana rajauksena korkotukilain 11§:n 3 momenttia vastaava säännös. Uuden säännöksen mukaan asukkaaksi voitaisiin ottaa vain Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö. ARA-asunnot on tarkoitettu pysyvään asumiseen ja sääntelyn tulee olla yhtenäistä vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskien. Säännösten yhtenevyyden ja asumisoikeuden haltijoiden asumisen kannalta on perusteltua, että säännöstä sovelletaan myös vuokrasopimuksen nojalla luovutettaviin asuntoihin eikä taloja käytetä tilapäiseen majoittamiseen.

**13 § Asumisoikeusasunnon tarve.** Asumisoikeusasunnon tarvetta koskevat säännökset pysyisivät sisällöllisesti muuten ennallaan muuten kuin että jatkossa varallisuusarvioinnissa otettaisiin huomioon koko muuttavan perhekunnan varallisuus pelkän hakijan varallisuuden sijasta. Tämä on tarpeen, jotta hakemusta ei tehdä pelkän hakijaksi ilmoitettavan varallisuuden perusteella ja että varallisuuden arviointi on kattavaa. Samalla ehdotetaan lisättäväksi huomioon otettavasta varallisuudesta pois luettavaksi omaisuus, jota ei voida käyttää asunnon hankintaan.

Samoin kuin edellisen pykälän osalta, on tarpeen uuden menettelyn takia säätää mahdollisuudesta antaa tarkentavia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

**14 §. Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-ehdosta.** Poikkeukset tarve-ehdosta säädettäisiin omassa pykälässään. Poikkeukset olisivat samoja kuin voimassa olevassa laissa.

**15 §. Järjestysnumero.** Ehdotettavassa pykälässä säädettäisiin uudesta määräaikaisesta järjestysnumerosta, joka olisi voimassa vuoden sen antopäivästä. Selvyyden vuoksi säädettäisiin, että järjestysnumeroa ei voisi luovuttaa eteenpäin kuten asumisoikeuden jäljempänä säädetysti voi. Aiemmasta käytännöstä poiketen jokainen hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron, mistä ehdotettaisiin otettavan pykälään myös säännös.

Ehdotettavassa pykälässä säädettäisiin uudesta menettelystä, jossa määräaikainen järjestysnumero haettaisiin ja tarkistettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ja yhtiöt hoitaisivat muut asumisoikeuden haltijan valintaan liittyvät tehtävät.

On tarkoituksenmukaista, että yhtiöt voivat hoitaa tehtävät, mikä nopeuttaa asumisoikeuden haltijoiden valintaa, vähentää hallinnollista taakkaa ja viranomaistehtäviä. Myös ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan, missä on tarkemmat valintakriteerit, hoitavat omistajayhteisöt. Asumisoikeuden haltijan valintaan liittyvät viranomaistehtävät ovat olleet tähän mennessä vahvistamis- ja kontrolliluonteisia ehdotusten tullessa talojen omistajilta. Jatkossa tämä tehtä-

vä hoidettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suorittaman valvonnan kautta. Valvonnasta säädettäisiin lain lopussa olevassa Viranomaiset -luvussa.

**16 §. Asumisoikeuden haltijoiden valinta.** Kumottavassa laissa säädetystä kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten järjestämisessä ehdotetaan luovuttavan. Tarjouskierroksia voidaan joutua tekemään useita asumisoikeusasuntoa tarjottaessa, jolloin niiden yhteiskesto venyttää kohtuuttomasti asunnon luovuttamista edelleen. Nopea uuden asumisoikeussopimuksen solmiminen on tärkeää asukkaalle, jolle voi muuten aiheutua usealta kuukaudelta päällekkäisiä asumiskustannuksia. Omistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus vasta kolmen kuukauden lunastusajan jälkeen. Tarjouspyyntöön annettavalle vastaukselle tulisi antaa kohtuullinen määräaika, joka riippuisi hakijoiden tavoittamistavasta.

Pykälän 3 momentin mukaisesti asuntoa keskenään vaihtavat tai taloyhtiön sisällä muuttavat eivät tarvitse järjestysnumeroa. He ovat etusijalla asukasvalinnassa mainitussa järjestyksessä.

Oman taloyhtiön asukas ehdotetaan asetettavaksi etusijalle asumisoikeusasunnon vapautuessa. Tällöin asumisoikeusasuntojen vaihdoissa suosittaisiin pysyvää asumista, vaihtuvuuden vähenemistä, asukkaiden sitoutumista omaan taloyhtiöön ja mahdollisuutta elämäntilanteen mukaiseen asumiseen.

Samoin ehdotetaan asuntoa keskenään vaihtavien asumisoikeuden haltijoiden asettamista etusijalle. Asumisoikeusasunnosta toiseen samassa yhtiössä vaihtavilta asumisoikeuden haltijoilta edellytettäisiin sen sijaan jonotusta, vaikka heiltä poistuu siirtymäajan jälkeen mahdollisuus varata itselleen järjestysnumero mahdollista vaihtoa varten, kun järjestysnumerot ovat voimassa vain rajoitetun ajan. On perusteltua, että järjestelmän ulkopuolista jonottajaa ei asetettaisi eri asemaan kuin asumisoikeusasunnossa jo asuvaa haettaessa valtion tukijärjestelmään kuuluvaa asumisoikeusasuntoa.

Keskinäiset vaihdot on mahdollista tehdä myös eri talonmistajien välillä. Keskinäiset vaihdot ovat sekä asumisoikeuden haltijoiden että omistajien kannalta joustavia ja perusteltuja, kun tyhjäkäyntiä tai päällekkäisiä asumiskustannuksia ei tule.

Ehdotettavan pykälän mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asuntojen hakumenettelystä. Tällaisia säätämistarpeita saattaa nousta, koska asumisoikeuden haltijoiden valinta siirretään viranomaiselta.

**17 §. Talonmistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen.** Pykälä pysyisi muuten sisällöllisesti ennallaan, mutta kunnan sijaan tulisi ARA, jolla tulisi järjestysnumeroa antaessaan olla olemassa luettelo talon omistajista, jotka tarjoavat asumisoikeuksia. Näin järjestysnumeroa hakevat saisivat tiedon, mistä hakea asuntoa.

**18 §. Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi.** Etusija ehdotetaan koskevaksi myös sen talon asumisoikeuden haltijoita, mistä talosta omistaja haluaa luopua rajoituksista vapauttamisen kautta. Etusijalle asettamisella tavoitellaan edistettävän vapaaehtoista kautta yhtiön taloudellisen rationaalisuuden sanelemaa yksittäisen talon rajoituksista vapauttamista.

**19 §. Omistajan oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä.** Uutena säännöksenä lakiin ehdotetaan säännöstä siitä, että asumisoikeuden haltija voitaisiin kahden vuoden määräajan jättää valitsematta uudelleen asumisoikeuden haltijaksi, jos hänen asumisoikeussopimuksensa on purkamisperusteen, esimerkiksi häiritsevän käytöksen tai käyttövastikkeen maksamatta jättämisen perusteella purettu.

## **II OSA Asumisoikeuden haltijan ja omistajan välistä sopimussuhdetta koskevat säännökset**

### **3 luku Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito**

**20 § - 21 §.** Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

**23 §.** *Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet.* Lukuun ehdotettaisiin uutta asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia vastaavaa säännöstä omistajan velvollisuudesta ilmoittaa ajoissa lähestyvistä ja tiedossa olevasta remontista.

**24 § – 29 §.** Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

### **4 luku Käyttövastike ja sen maksaminen**

**30 § – 37 §.** Ehdotettavat luvun säännökset olisivat saman sisältöisiä kuin kumottavassa laissa, mutta omakustannusperiaate ja sen toteuttamista edistävät säännökset rajattaisiin koskemaan vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Ehdotettavaan 32 §:ään otettaisiin rahoitusylijäsmän tai –alijäämän huomioon ottamista koskeva säännös, joka on voimassa olevassa laissa ollut omistajan tiedonantovelvollisuutta käyttövastikkeiden perusteista käsittelevän säännöksen yhteydessä. Ehdotettavan 34 §:n viittaus julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettuun lakiin korjattaisiin koskemaan uutta vuoden 2017 alusta voimaan tullutta lakia.

### **5 luku Huoneiston hallinnan luovutus toiselle**

**38 § - 40 §.** Luvun sisältämiin säännöksiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

### **6 luku Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

**41 §.** *Asukashallinnon soveltaminen ja tarkoitus.* Asumisoikeustalojen asukashallintoa koskevat säännökset sisältyvät nykyisellään yhteishallintolakiin ja lisäksi asumisoikeusyhdistyslaisissa on asumisoikeusyhdistyksiä koskevat säännökset asukashallinnosta. Asumisoikeuslakiin ehdotettavissa säännöksissä pohjana olisivat nämä mainitut säännökset mukautettuna ehdotettavan lain tavoitteisiin ja ehdotettavien säännösten sääntelykenttään. Ehdotettavat asukashallintosäännökset koskisivat siis muita asumisoikeustalojen omistajayhteisöjä ja –säätioitä kuin asumisoikeusyhdistyksiä.

Asukashallinnossa asumisoikeuden haltijoita kiinnostavien yhteisten asioiden esittäminen ymmärrettävästi on tärkeintä samoin kuin avoin ilmapiiri ja rakentava keskusteluyhteys yhtiön johdon ja asumisoikeuden haltijoiden välillä. Asukas tuntee parhaiten talon asiat. Asukkaiden tulisi olla keskeisiä osallisia yhtiön toiminnassa. Yhteisymmärryksessä tulisi kehittää näkemys koko yhtiön tilanteesta ja eduista. Avoimuus edellyttää toiminnan läpinäkyvyyttä: tietoa siitä, mitä on tekeillä ja missä vaiheessa asioista päätetään.

Ehdotettavan pykälän mukaan asukashallinnon eri tasoja olisivat talotaso (asumisoikeuden haltijoiden kokous) ja yhtiötaso (yhteistyöelin). Asumisoikeuden haltijoiden kokous vastaisi yhteishallintolain mukaista asukkaiden kokousta ja toimikunta asukastoimikuntaa.

**42 §.** *Asumisoikeuden haltijoiden kokous ja toimikunta.* Säännös vastaisi yhteishallintolain vastaavia säännöksiä asukkaiden kokouksen päätösvallasta ja asukastoimikunnan asettamisesta.

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa asumisoikeuden haltijat voisivat päättää heille sopivimmasta tavasta järjestää talokohtainen asukashallinto. Toimikunnan perustamisen sijaan asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa voitaisiin päättää vaihtoehtoisesta toimintamuodosta

**43 §. Toimikunnan toimikausi ja kokoonpano.** Säännös vastaisi muutoin yhteishallintolain vastaavaa säännöstä, mutta toimikunnan erottamista koskevaa säännöstä tarkennettaisiin siten, että erottamiseen tarvittaisiin puolet kokouksessa annettavista äänistä. Satojenkin asumisoikeuden haltijoiden taloyhtiöissä on toimivan asukashallinnon ja erottamismahdollisuuden kannalta epärealistinen vaatimus, että erottamiseen tarvittaisiin kokouksessa puolet kaikkien äänioikeutettujen eli taloyhtiön asumisoikeuden haltijoiden äänistä.

**44 §. Asukashallinnon tehtävät käyttövastikkeiden määräytymyksikössä.** Pykälään ehdotetaan vastaavaa tehtäväluetteloa, mitä on yhteishallintolaissa säädetty asukastoimikunnan tehtäviksi. Talokohtaisen asukashallinnon tehtäväkenttää kehitettäisiin siten, että lakitekstistä poistettaisiin lausunnonantovaltuus. Asukashallinnossa käsiteltäisiin edelleen tehtävälustassa mainitut asiat ja jos talokohtaisella asukashallinnolla on tarpeen lausua niistä, asiat vietäisiin eteenpäin yhteishallintoelimen käsiteltäväksi. Yhteishallintoelin olisi siis jatkossa omistajatahon rinnalla toimiva elin, joka kokoaisi asukkaiden tärkeänä pitämät asiat, palautteet ja korjaus ehdotukset vietäväksi eteenpäin omistajalle. Aiempaa lausuntomenettelyä on pidetty turhauttavana, koska on koettu, että lausunnot eivät etene toimenpiteiksi ja lausunnonanto on vain turhaa hallinnointia.

Talokohtaista tehtäväluetteloa kehitettäisiin myös siten, että yhtiötasolla luontevimmin käsiteltävät asiat siirrettäisiin yhteistyöelimen käsiteltäviksi asioiksi. Tällaisia asioita olisivat järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista päättäminen. Asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemisesta ja sovittelijana toimimisesta häiriötapauksissa luovuttaisiin tehtävänä, koska se on yhteishallintonselvityksen mukaan koettu tilanteiden vaikeuden vuoksi asukashallinnolle sopimattomaksi, jopa vaaralliseksi, tehtäväksi. Asumisneuvonta korvaa tätä tehtäväkenttää yhtiöissä, joissa on asumisneuvoja. Muutoin asumisoikeuden haltijoiden kokouksen tehtävät vastaisivat aiempia tehtäviä.

Talotasolla käsiteltäisiin käyttövastikkeisiin ja kustannuksiin vaikuttavat talokohtaiset tiedot. Yhtiötason tiedot kuuluisivat yhteistyöelimen toimivaltaan. Tärkeitä asumisoikeuden haltijan kannalta ovat käyttövastike-esitykset, taloustiedoista lain mukaan tehtävät laskelmat, käyttövastikkeisiin sisällytettävät korjaustoimenpiteet, korjaus- ja rahoitussuunnitelma samoin kuin korjaus- huolto- ja hoitotehtävien järjestäminen. Pitkän ajan rahoitussuunnitelma sisältäisi kohdekohtaiset tiedot lainojen lyhentymisestä, erääntymisestä ja muista lainaehdoista.

Kohtaan 6 ehdotetaan lisättäväksi, että valvontaa voitaisiin suorittaa vain yhteisissä tiloissa. Asukkaiden hallitsemiin tiloihin ulottuvaa valvontaa voitaisiin edelleen suorittaa asukkaan nimenomaisella suostumuksella ja hyvässä yhteisymmärryksessä, mutta yleistä valvontavaluutta on tarpeen rajata. Yhteishallintonselvityksessä nostettiin esille, että valvonta ei voi ulottua asukkaiden hallitsemiin tiloihin.

Kiinteistön kunnan seurannan ja hoidon tulee asumisoikeusyhteisöissä olla suunnitelmallista. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti asukashallinnolle. Korjauksen tulisi perustua pitkänajan korjaussuunnitelmaan, joka käsitellään asukashallinnossa.

**45 §. Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin.** Yhteistyöelimen työskentelyyn osallistuisivat sekä omistajan että asumisoikeuden haltijoiden edustajat. Yhteis-

hallintonselvityksen mukaan käytännössä on koettu toimiviksi järjestelyt, jossa yhteistyöelin on aidosti omistajan ja asukkaiden välisen yhteistyön väline. Omistajan osallistuminen yhteistyöelimen työskentelyyn korostaisi myös yhteistyöelimen asemaa ”varjohallituksena” eli siinä olisivat edustettuna kaikki yhtiön päätöksenteolle relevantit tahot.

Jotta asukashallinto toimisi, yhtiön johdon olisi annettava tukensa yhteistyöelimelle ja tehtävä sen kanssa tiivistä yhteistyötä. Tärkeintä on tahto kehittää yhtiön asioita yhdessä asukkaiden kanssa. Hyvin valmistellut esitykset havainnollisine esimerkkeineen ovat tuloksellisen työskentelyn pohjana.

**46 §. Yhteistyöelimen tehtävät.** Yhteistyöelimelle kuuluisi yhtiön tilinpäätöksen, käyttövastikkeiden ja vuokrien määrittely sekä investointien ja isompien vuosikorjausten käsittely. Yhteistyöelin antaisi lausunnon käyttövastikkeiden ja vuokranmäärityksen periaatteista. Yhteistyöelin käsittelee yhtiön kokonaisuutta koskevat asiat: keskustelisi strategian linjauksista ja antaisi lausunnon valmiista strategiasta. Yhteistyöelin käsittelee myös koosteen asukastoiminnasta, kiinteistön ylläpidosta, korjaustoiminnasta ja muista ajankohtaisista asioista. Asukasdemokratian toiminnan suunnittelu kuuluisi yhteistyöelimen tehtäviin yhdessä yhtiön johdon kanssa.

Tärkeimpiä asioita asumisoikeuden haltijoiden kannalta ovat huoltojärjestelmät ja korjaussuunnitelmat, tasaus- ja jyvitysjärjestelmät sekä myös pääomavastikkeeseen vaikuttavat rahoitusjärjestelyt. Yhteistyöelin käsittelee kaikki nämä yhtiötason asiat.

Yhteishallintolain mukaiselta asukastoimikunnalta siirtyvät tehtävät ovat sen kaltaisia, että ne kuuluvat luontevasti yhtiötason yhteistyöelimen tehtäviksi. Yhteistyöelin myös koordinoisi talotason asukashallinnon toimintaa kokoamalla asumisoikeuden haltijoiden esityksiä talotasolta ja välittämällä niitä omistajalle.

Ehdotettavassa 1 momentin 4 kohdassa säädetty rahoitussuunnitelma sisältäisi tiedot koko yhtiön lainojen lyhentymisestä, erääntymisestä ja muista lainaehdoista.

Yhteistyöelimellä olisi niin sanottu veto-oikeus yhtiön päätettäviin asioihin rahoitus- ja korjaussuunnitelman, huoltotehtävien järjestämisestä koskevien päätösten, kilpailutusten ja tasausperusteista päättämisen osalta. Suoraan yhteistyöelimen päätettäviä asioita olisivat kohtien 11 ja 12 mukaan järjestyssääntöjen sisältö ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien jakamis- ja vuokrausperusteet.

**47 §. Asumisoikeuden haltijoiden kokous rakennusaikana ja rakennustyön tarkkailijan valinta.** Asumisoikeuslakiin ehdotetaan otettavaksi asuntokauppalain (843/94) 20 ja 22 §:ää vastaavat ostajansuojasäännökset asumisoikeuden haltijoiden kokouksesta rakennusaikana sekä rakennustyön tarkkailijan valinnasta. Kokous kutsuttaisiin koolle, kun puolesta kohteen asuinhuoneistoja olisi tehty asumisoikeussopimus. Asumisoikeusmaksun ennen talon rakentamista maksaneilla asumisoikeuden haltijoilla on intressi valvoa rakennustyön suorittamista. Asumisoikeusasukkaat valittavat rakentamisen huonosta laadusta ja rakennusvirheistä. Asumisoikeuden haltijat voisivat kokoontua ja valita oman rakennustyön tarkkailijan jo rakentamisvaiheessa kuten asuntokauppalaissa on säädetty asunto-osakeyhtiöitä koskien. Rakennustyön tarkkailijan valinnalla tähdätään rakennusvirheiden varhaiseen havaitsemiseen ja niiden korjaamiseen ajoissa. Valittava rakennustyön tarkkailija olisi pätevä ammattihenkilö suorittamaan valvontaa asumisoikeuden haltijoiden lukuun.

**48 §. Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen.** Säännöksestä poistettaisiin kokouskutsun jakamisen tarkempi määritelmä, joka edellyttää kutsun jakelua paperilla jokaiseen

huoneistoon. Yhteishallintolain säännöksen mukaan kokouskutsu tulee toimittaa huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella. Tarkoituksenmukaista on, että viestinnässä siirrytään käyttämään enemmän sähköisiä viestintäkanavia eikä lainsäädäntö olisi tämän esteenä. Tietyistä perusasioista on viestittävä henkilökohtaisesti, kuten käyttövastikkeen muutoksista ja muutoksen perusteista. Sen sijaan esimerkiksi kutsu asukkaiden kokoukseen tulisi voida lähettää sähköisiä viestintäkanavia käyttäen ja lisäksi siitä tulisi tiedottaa talon ilmoitustaululla tai vastaavassa kaikille saavutettavassa ja hyvin esillä olevassa paikassa, koska kaikki asukkaat eivät käytä sähköisiä viestintäkanavia.

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa jaettaisiin tärkeää talokohtaista tietoa käyttövastikkeiden määräytymisestä. Informaation tulisi olla myös helposti saatavilla sähköisesti esimerkiksi taloyhtiön verkkosivuilla. Kokouksen liitteisiin tulisi päästä tutustumaan hyvissä ajoin ennen kokousta, ja niiden jakaminen sähköisesti olisi helppoa ja kustannustehokasta.

**49 §. Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukashallinnon kokouksessa.** Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia olisivat asumisoikeuden haltijat. Osallistumis- ja äänioikeutta voisi käyttää myös valtakirjalla valtuutetun asiamiehen välityksellä. Valtuutetun käyttöä koskeva 2 momentti vastaisi asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 8 §:n sisältämää säännöstä valtuutetun käytöstä.

**50 §. Päätöksenteko asukashallinnon toimielimissä.** Säännös vastaisi yhteishallintolain vastaavaa säännöstä.

**51 §. Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus.** Säännös vastaisi sisällöllisesti yhteishallintolain säännöstä. Tiedonantovelvollisuuden kohteena oleviin asukashallinnon toimielimiin lisättäisiin ehdotettava yhteistyöelin. Vuokrataloja alun perin koskeneet yhteishallintolain määritelmät uudistettaisiin vastaamaan asumisoikeuslain määritelmiä.

**52 §. Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista.** Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksestä ja samoin kuin asukaskuulemisista nousee esiin tiedon saannin puutteellisuus. Omistajan tiedonantovelvollisuuksia tiukennettiin vuonna 2011 voimaan tulleella lakiuudistuksella (1256/2010) ja erityisesti näillä uusilla laskelmilla. Tiedot esitetään laskelmamuodossa, koska niiden tulee olla määrämuotoisia ja kirjanpidosta johtuvia, jotta niiden oikeellisuus voidaan varmistaa esimerkiksi valvojan toimesta. Jotta laskelmat olisivat informatiivisia myös tärkeimmälle loppukäyttäjälleen eli asukkaalle, tulisi niiden olennaisinta sisältöä ja laskelman luvuissa tapahtuneita muutoksia avata asukkaille liitetietona, kuten tase-erittelyissäkin vaaditaan. Tavoitteena on laskelmien käyttökelpoisuus, ei uusien velvoitteiden asettaminen omistajalle.

**53 §. Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä.** Säännöksen sisältämiä määritelmiä tarkistettaisiin vastaamaan asumisoikeuslakia.

**54 §. Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja.** Säännökseen otettaisiin mahdollisuus kohdekohtaisen valvojan lisäksi valita yhteisötason valvoja. Yhteisötason valvojan valitsisi yhteistyöelin. Asumisoikeusyhteisöissä on jo olemassa yhteisötason valvojia ja tämä on tärkeää, koska suurin osa taloudellisista päätöksistä tehdään yhteisötasolla. Lainsäädäntö ei ole kuitenkaan aikaisemmin edellyttänyt mahdollisuutta valita yhteisötason valvojaa.

**55 §. Asetuksenantovaltuus.** Asukashallinnon järjestämistavoista ja asukashallinnossa noudatettavista menettelyistä voisi olla tarpeen säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, varsinkin koska osa asukashallinnon ehdotettavista rakenteista olisi uusia.



## 7 luku Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

Voimassa olevan lain 5 a luku Asumisoikeuksien lunastussuoritukset yhdistettäisiin tämän asumisoikeuden luovutusta koskevan luvun loppuun, johon se sisällöllisesti sopii.

**56 §. Asumisoikeuden luovuttaminen.** Asumisoikeuden luovuttamiseen perheenjäsenelle tai suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle ehdotetaan kahden vuoden asumisaikavaatimusta. Nämä luovuttamiset ovat osoittautuneet ongelmallisiksi, koska niiden avulla voidaan kiertää asukasvalintaa ja varallisuusrajoituksia koskevia säännöksiä. Kumottavassa laissa ei ole erikseen edellytetty edes sitä, että asumisoikeuden haltijaksi hyväksytty yli-päänsä muuttaa asuntoon ennen sen luovuttamista edelleen. Jotta asumisoikeusasunnot kohdentuisivat asukasvalinnan tarkoittamille, asunnon tarpeessa oleville tahoille, on tarpeen rajoittaa eteenpäin luovuttamisia asumisaikavaatimuksella.

**57 §. Asumisoikeuden luovutus valtion tukemassa asumisoikeusasunnossa.** Asumisoikeuden luovutuksesta valtion tukemassa asumisoikeusasunnossa otettaisiin ehdotettavaan lakiin oma säännöksensä, koska asukasvalintaa koskevat säännökset koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja.

**58 §. Luovutushinta.** Enimmäishinnan määritelmään ei ehdoteta muutoksia. Enimmäishintaa ei ehdotuksen mukaan enää vahvistaisi kunta, vaan enimmäishinnan määrittäminen olisi talonomistajan tehtävä myös valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.

**59 §. Asumisoikeuden panttaus.** Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi sähköisen asumisoikeussopimuksen mahdollistava laajennus menettelytapoihin. Asumisoikeuden haltijalla ei nykyisin ole välttämättä lain tarkoittamaa alkuperäistä asumisoikeussopimusta, vaan asumisoikeussopimus laaditaan alun perinkin sähköisesti.

**60 § - 65 §.** Säännöksiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia. Viittaukset uudistettaisiin ehdotettavan lain mukaisiksi.

## 8 - 10 luku

Lukujen sisältämiin säännöksiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia. Viittaukset uudistettaisiin koskemaan ehdotettavaa lakia. Kumottavan lain 8 luvun säännökset otettaisiin 7 luvun lopun säännöksiksi, mihin ne sopisivat sisällöllisesti. Ehdotettava luku 8 vastaisi kumottavan lain 7 lukua.

## III OSA Asumisoikeustalojen omistajan toimintaa koskevat säännökset

### 11 luku Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö

Asumisoikeustalon käyttö ja luovuttaminen ovat kumottavassa laissa olleet samassa luvussa (11 luku Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys). Ehdotettavassa laissa jaettaisiin nämä keskeiset asiat kahteen eri lukuun (11 ja 12 luku).

**78 §. Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.** Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu asuimiskäyttöön, mutta vajaakäytön estämiseksi niitä voidaan toissijaisesti käyttää vuokra-asuntoina. Asuntoja on aina tarjottava ensisijaisesti asumisoikeusasunnoiksi ennen vuokra-käyttöä. Säännökseen ei ehdoteta muutoksia.

**79 §.** *Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa.* Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa ehdotetaan otettavaksi lakiin oma selkeä pykälänsä. Säännökseen ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

**80 - 82 §.** Luvun loppusäännökset koskisivat asumisoikeustalojen rakennuttamista. Säännöksiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia verrattuna kumottavan lain vastaaviin säännöksiin.

## 12 luku **Asumisoikeustalojen luovuttaminen**

**83 §.** *Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen.* Säännöksen soveltamista vain valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin selkiytettäisiin vastaamaan ehdotettavan lain määrittelemä.

**84 §.** *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Valtion tukemia ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset eriteltäisiin selkeästi pykälässä. Pykälään otettaisiin selkiyttävä säännös muiden kuin säännösten mukaisten luovutusten mitättömydestä.

**85 § - 87 §.** Säännöksiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia. Säännöksiin kumottavassa laissa sisältyneestä toimivallan määrittelystä ehdotetaan säädettävän jäljempänä 88 §:ssä.

**88 §.** *Luovutushinnan vahvistaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.* Luovutushinnan vahvistaminen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimesta koottaisiin omaksi selkeäksi pykäläkseen. Maininta luovutushinnan vahvistamisesta on kumottavassa laissa ollut jokaisessa luovutushintaa käsittelevässä pykälässä erikseen. Pykälään siirrettäisiin myös muut luovutushinnan vahvistamista koskevat menettelysäännökset eli kunnan kuuleminen asiasta ja ilmoitusvelvollisuus kunnalle. Luovutusrajoitusten soveltamista koskeva säännös, jolla luovutusta ja luovutushintaa koskevat säännökset ulotetaan koskemaan kaikkia oikeustoimia, joiden tarkoituksena on asumisoikeustalon luovuttaminen, otettaisiin neljänneksi momentiksi tähän pykälään.

**89 §.** *Myynti ulosottoteitse.* Pykälän otsikkoa ja sisältöä tarkistettaisiin vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja käytäntöä, koska nykyisin ulosottoteitse voidaan myydä omaisuutta muullakin tavalla kuin järjestämällä pakkohuutokauppa. Viittaukset uudistettaisiin vastaamaan ehdotettavaa lakia.

**90 §.** *Luovutushinnan mitättömyys.* Säännökseen ei ehdoteta muutoksia verrattuna voimassa olevaan lakiin.

**91 §.** *Luovutushintaan kuulumattomat velat.* Viittaukset uudistettaisiin vastaamaan ehdotettavaa lakia.

**92 §.** *Rajoituksista vapauttaminen.* Rajoituksista vapauttaminen tapahtuisi samanlaisin ehdoin kuin ennenkin. Vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen määrittely uudistettaisiin vastaamaan ehdotettavaa lakia.

**93 §.** *Asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa.* Menettelyssä tärkeintä olisi asumisoikeuden haltijan asumisturvan säilyttäminen siitä huolimatta, että talo on tarpeen myydä tai muuttaa vuokrataloksi. Tästä syystä irtisanomismahdollisuutta voidaan käyttää ja siihen on liityttävä omaksilunastusmahdollisuus, asumisoikeusasunnon tarjoaminen toisesta omistajan kiinteistöstä ja vuokrasopimuksen tarjoaminen, jos talo muutetaan vuokrataloksi.

Asuntoa koskevan tarjouksen on perustuttava käypään markkinahintaan ja tarjous on tehtävä ehdollisena siten, että kauppa toteutuu, jos ARA myöntää luvan rajoituksista vapauttamiselle.

Omistajan tulisi ryhtyä omalta osaltaan toimenpiteisiin ennen pykälässä tarkoitettua rajoituksista vapauttamista. Perittävän käyttövastikkeen taso tulisi arvioida, tehdä mahdolliset tarkistustoimenpiteet, kustannuksia karsia ja asuntoja markkinoida asumisoikeus- tai vuokratyö- töön. Toimenpiteiden tarkoituksena olisi tappiollisen toiminnan tervehdyttäminen. Lupa rajoituksista vapauttamiseen tulisi myöntää vain, jos omistajan toimenpitein taloutta ei saataisi tervehdytettyä.

Taloudellisten edellytysten lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyviin irtisanomisiin tarvittaisiin ARA:n lupa. Lupaa myöntäessään ARA tarkistaisi, että asumisoikeuden haltijoille olisi tarjottu mahdollisuuksien mukaan vastaavaa asumisoikeusasuntoa muista yhtiön vapaana olevista tai vapautuvista asunnoista ja että heillä on ollut lunastusmahdollisuus, jos talo muutetaan asunto-osakeyhtiötaloksi.

**94 §. Rajoitusten päättymisen.** Rajoitusten päättymisestä säädettäisiin tässä luvussa, missä säädetään rajoituksista vapauttamisesta. Voimassa olevassa laissa säännökset ovat ensimmäisessä luvussa.

**95 § - 96 §.** Pykäliin otettaisiin kumottavan lain lopussa ollutta asetuksenantovaltuutta vastaavat valtuudet antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella pykälissä säädellyistä asioista.

**97 §. Liiketilat ja niiden luovutus.** Säännöksessä olevat viittaukset päivitettäisiin vastaamaan ehdotettavan lain säännöksiä.

## 13 luku Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen

**98 §. Velvollisuus laatia tilinpäätös.** Pykälä vastaisi kumottavan lain vastaavaa säännöstä.

**99 §. Tilinpäätöksen liitetiedot.** Pykälän 4 kohdan sisältämä viittaus korjattaisiin vastaamaan ehdotettavaa lakia.

**100 §. Toimintakertomus.** Asumisoikeustalon omistajayhteisön tai -säätiön toimintakertomukseen tulisi sisällyttää uutena vaadittavana tietona selonteko siitä, miten omistaja on edistänyt laissa säädettyä yleishyödyllistä tarkoitustaan. Asumisoikeuden haltijan kannalta asumisoikeusyhteisöä koskevat erityissäännökset ovat keskeisiä eikä asumisoikeuden haltijalla ole käytettävissään muita osakkeenomistajalle kuuluvia osallistumis- ja valvontaoikeuksia.

**101 §. Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen.** Säännökseen ei ehdoteta muutoksia verrattuna kumottavan lain vastaavaan säännökseen.

**102 §. Asumisoikeuksien lunastusrahasto.** Pykälän 1 momentin viittaus osakeyhtiölakiin ehdotetaan päivitettäväksi uuden osakeyhtiölain mukaiseksi ja kohdistumaan pääomalainan sijasta oikein vapaaseen omaan pääomaan.

**103 § – 105 §.** Säännöksiin ei ehdoteta muutoksia.

## IV OSA Seuraamukset ja oikeussuojat

## 14 luku Sopimusrikkomukset ja vahingonkorvaus

Lukuun koottaisiin sopimusrikkomuksia ja vahingonkorvausta koskevat säännökset voimassa olevasta laista.

**106 § - 108 §.** Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

**109 §.** *Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti.* Aluehallintoviraston toimivalta toimeenpano- tai kieltomääräyksen antamiseen ja sen tehostamiseen uhkasakolla säilytettäisiin. Säännös ja sen tarkoittama seuraamusmenettely on tarpeen säilyttää, sillä lakiin otettavat uudet säännökset ARA:n valvontatoimivallasta ja siihen kuuluvista seuraamuksista eivät koskisi vaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja.

**110 §.** *Valvonta ja tarkastusoikeus.* Pykälässä säädettäisiin ARA:n valvontavaltuuksista. ARA:n nykyisten valvontavaltuuksien lisäksi valtuutta laajennettaisiin vastaamaan omistajayhteisöille esitettäviä uusia asukasvalintaan (2 luku) ja asukashallintoon (6 luku) liittyviä tehtäviä. Asukasvalinnan valvontaan liittyisi myös asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva valvonta, esimerkiksi enimmäishinnan määrittelyn ja asukasvalinnasta poikkeavien perheen sisäisten luovutusten valvonta. ARA:n tehtävänä olisi näiden ehdotettavien uusien valvontavaltuuksien lisäksi omakustannusvastikkeiden määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten (4 luku) noudattamisen valvonta. ARA voisi myös tarvittaessa antaa tarkempia ohjeita näistä asioista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ARAssa ei kuitenkaan ulottuisi kuntien omistamiin asumisoikeustaloyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti.

ARA:n tarkastusoikeutta koskeva säännös olisi samansisältöinen kuin kumottavassa laissa, mutta tarkastusvaltuudet koskisivat myös uusien valvontavaltuuksien kattamia asia-alueita. Pykälään ehdotetaan vastaavaa tarkastusoikeutta myös valtiokonttorille, joka huolehtii valtion tukemien lainojen hoidosta ARA:n hyväksymispäätöksen jälkeen.

## 15 luku Seuraamukset ja muutoksenhaku

**111 §.** *Julkinen varoitus.* Ehdotettavassa pykälässä säädettäisiin uudesta seuraamuksesta, julkisesta varoituksesta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen valvontatoimivalta vaatii tukeen oikeasuhtaisen sanktiomahdollisuuden. Arava- ja korkotukilain sanktiot, aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen, nimeämisen peruuttaminen tai, sopivat huonosti asumisoikeusjärjestelmään, koska asunnot ovat pysyvin asumisoikeussopimuksin hallittuja, ja sanktiot kohdentuisivat siten asumisoikeuden haltijoihin. Myöskään omarahoitusosuudelle laskettavan koron perimis- ja tulouttamiskielto ei sovi asumisoikeusasuntoihin, koska niissä ei ole omistajan omarahoitusosuutta toisin kuin vuokratalohankkeissa.

Ehdotuksessa asumisoikeustalojen omistajille siirretään merkittäviä toimivaltuuksia asukasvalinnassa ja lakiin ehdotetaan mahdollisuutta poikkeustapauksissa, viranomaisen luvalla irtisanoa asumisoikeuden haltijoita. Lakiin ehdotetaan myös otettavaksi asukashallintosäännökset, joiden toimeenpano edellyttää myös toimivaa seuraamusjärjestelmää. Tällä seuraamuksella, samoin kuin jäljempänä säädettävillä 112 ja 113 §:n mukaisilla seuraamuksilla, tehostettaisiin käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteen toteutumista, palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen ja jälkilaskelmien laatimisvelvoitteen noudattamista. tilanteissa, joissa lainansaaja laiminlyö omakustannusvastikkeiden määräytymistä, käyttövastikkeiden tasausta, palvelujen kilpailuttamista tai asukashallintosäännösten noudattamista mukaan lukien jälkilaskelmien laatimista koskevien säännösten noudattaminen. Ehdotettavat seuraamukset olisivat mahdollisia myös

asukasvalintasäännösten noudattamisen osalta, mikä on tärkeää asukasvalinnan siirtyessä kunnalta omistajayhtiöiden hoidettavaksi.

Julkinen varoitus olisi toimiva sanktio Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimiessa järjestysnumerorekisteriä pitävänä viranomaisena, jolta asumisoikeuden hakijat hakisivat järjestysnumeron ennen varsinaista asumisoikeusasunnon hakua omistajalta. Seuraamusta koskevaan ARAn päätökseen voisi hakea muutosta lain 116 ja 117 §:n mukaisesti.

Jos lainansaaaja ei julkisesta varoituksesta huolimatta korjaisi menettelyään, ARAn harkittavaksi tulisi 112 §:ssä säädetty seuraamismaksu tai 113 §:ssä säädetty menettämisseuraamus.

**112 §. Seuraamusmaksu.** Rikemaksun kohteena voisivat olla sekä talon omistajana toimiva oikeushenkilö että luonnollinen henkilö, joka toimii oikeushenkilön puolesta. Kohdistamisesta tulisi olla variaatiota, jotta seuraamus kohdentaminen voitaisiin harkita oikein riippuen lain vastaisen menettelyn luonteesta ja toteuttamistavasta.

Pykälässä säädettäisiin selvyyden vuoksi, että rikemaksua ei voida kattaa käyttövastikkeilla tai muilla asukkailta peräisin olevilla varoilla. Lainvastaisesta toiminnasta aiheutuneita velvoitteita ei 4 luvun 3 §:n 5 kohdan mukaisesti voida sisällyttää käyttövastikkeisiin. Seuraamusta koskevaan ARAn päätökseen voisi hakea muutosta lain 116 ja 117 §:n mukaisesti.

Jos lainansaaaja ei seuraamusmaksusta huolimatta korjaisi menettelyään, ARAn harkittavaksi tulisi 114 §:ssä säädetty menettämisseuraamus.

**113 §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano.** Seuraamusmaksun täytäntöönpanosta säädettäisiin omassa pykälässään, jonka sisältö olisi vallitsevan käytännön mukainen.

**114 §. Menettämisseuraamus.** Asumisoikeusjärjestelmässä on ollut vaikea löytää seuraamuksia, jotka eivät kohdistuisi viime kädessä asukkaaseen maksajana. Ehdotettava, suoraan omistajayhteisön omaisuuteen kohdistuva menettämisseuraamus olisi tällainen seuraamus, joka ei kohdistuisi asumisoikeuden haltijaan. Muuta omaisuutta tai varoja kuin asuntoja ei asumisoikeuden haltijalta perittäviä asumisoikeusmaksuja tai käyttövastikkeilla kerättyjä muita rahastoituja varoja lukuun ottamatta asumisoikeusyhteisöllä useinkaan ole. Ikuisten rajoitusten vuoksi talojen arvo on rajoitettu lain mukaiseen, omistajan panostusta vastaavaan luovutushintaan, joten ehdotettava seuraamus ei olisi kohtuuton.

Seuraamus olisi yhteisökohtainen ja koskisi yhteisön kaikkia omakustannusvuokrasäännösten alaisia kohteita. ARA arvioisi seuraamuksen käsittämän asuntojen määrän tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaate huomioon ottaen. Seuraamusta ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa laiminlyönti on vähäinen. Seuraamusta koskevaan ARAn päätökseen voisi hakea muutosta 116 ja 117 §:n mukaisesti.

**115 §. Julkisen varoituksen, seuraamusmaksun ja menettämisseuraamuksen vanhentuminen.** Seuraamusten vanhentumisesta ehdotetaan säädettävän yleisen vakiintuneen tavan mukaisesti.

**116 §. Oikaisuvaatimus.** Säännös ehdotetaan muutettavaksi passiivimuotoon, jotta sillä ei rajoitettaisi hallintolain tai hallintolainkäyttölain rajaaman asianosaisen tai muun muutoksenhakuun oikeutetun määritelmää. Säännöksessä on aikaisemmin käytetty termiä hakija oikaisuvaatimuksen tekijänä. Esimerkiksi irtisanomismahdollisuutta koskevassa päätöksessä hakijana on asumisoikeustalon omistaja, mutta myös asumisoikeuden haltijoilla, joiden asumisoikeussopimus irtisanotaan, on oltava mahdollisuus hakea oikaisua.

**117 - 120 §.** Säännökset vastaisivat kumottavan lain säännöksiä. Viittaukset uudistettaisiin vastaamaan ehdotettavaa lakia.

### **Voimaantulo**

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan päivänä kuuta 20.

Ehdotettavien asukasvalintasäännösten muutosten myötä asukasvalinta siirtyy pysyvien järjestysnumeroiden muodostamista kuntakohtaisista jonoista ARA:n ylläpitämään valtakunnalliseen järjestysnumerorekisteriin, joka koostuu määräaikaaisesti voimassa olevista järjestysnumeroista. Muutokselle on varattava raha- ja henkilöresurssien lisäksi riittävä siirtymäaika.

Ennen lain voimaantuloa haetut pysyvät järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain tultua voimaan.

### **Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

Esitykseen sisältyvä lakiehdotus ehdotetaan käsiteltäväksi tavallisena lakina. Esityksellä pyritään perustuslain 19 §:n mukaisesti edistämään jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen oimista järjestämistä. Irtisanomismahdollisuutta koskevalla esityksellä on liittymäkohtia perustuslain 15 §:ssä säädettyyn asumisoikeuden haltijan omaisuudensuojaan. Toisaalta asukashallinnon toimivaltuuksien lisäämisellä on vaikutusta asumisoikeusasunnot omistavan yhteisön tai säätiön omaisuudensuojaan. Koska esitettävillä irtisanomismahdollisuudella ja asukashallinnon veto-oikeudella on liittymäkohtia perustuslailla turvattuun omaisuudensuojaan, tulisi esityksestä pyytää eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Esityksen perusoikeudelliset ulottuvuudet ovat kahdensuuntaiset. Ensinnäkin esityksellä puututaan asumisoikeussopimuksen tarjoamaan pysyvään asumisturvaan. Asumisoikeussopimusta ei voi irtisanoa ja voimassa olevat asumisoikeussopimukset on solmittu tästä lähtökohdasta käsin. Puuttuminen asumisturvaan eli irtisanomisen mahdollistaminen lainsäädäntöä muuttamalla on kuitenkin rajoitettu tässä esityksessä poikkeustapauksiin, joten sillä ei tule olemaan vaikutusta kaikkiin sopimuksiin ja sille on asetettu tiukat ehdot, kuten viranomaislupa. Irtisanominen on viimesijainen keino ja se on mahdollista vain, kun tosiasiallinen taloudellinen tilanne on sellainen, että hallitsemattomana jatkuessaan se vaarantaisi myös perustuslain omaisuudensuojan piirissä olevaa asumisoikeuteen kuuluvaa asumisoikeusmaksun lunastusta, joka on säädetty yhtiöiden vastuulle. Siten esityksen tarkoituksena on viime kädessä turvata perustuslaissa säädettyä asumisen oikeutta ja asumisoikeuden haltijan asemaa mahdollistamalla järkeviä taloudellisia ratkaisuja.

Toiseksi omistajan omaisuudensuojaa rajoittavia valtion tukeen liittyviä säännöksiä laajennetaan lisäämällä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omistajayhtiön päätöksentekoon. Tähän on viime kädessä perustuslakiin nojaavat hyväksyttävät syyt, asumisen oikeus (19 §) sekä oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen (2 §). Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen oimista järjestämistä. Uudet vaikuttamismahdollisuudet eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön ottaen huomioon, että talot ovat valtion tuella rahoitettuja ja ne kuuluvat jo lähtökohtaisesti asumisoikeusjärjestelmän ikuisten rajoitusten piiriin.

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on katsottu, että laissa asetettavien velvollisuuksien koskiessa pörssiyhtiöitä tai muita varallisuusmassaltaan huomattavia oikeushenkilöitä lainsäätäjän liikkumavara on omaisuudensuojan näkökulmasta lähtökohtaisesti suurempi kuin silloin,

kun sääntelyn vaikutukset muodostuisivat hyvin välittömiksi oikeushenkilön taustalla olevien luonnollisten henkilöiden asemalle. Valiokunta on myös katsonut, että mitä etäämpänä oikeushenkilö on yksilöistä ja mitä vähäisempiä ja välillisiä ovat ehdotettujen toimenpiteiden vaikutukset yksilöiden konkreettisiin taloudellisiin etuihin, sitä epätodennäköisemmin oikeushenkilöön kohdistuvat toimenpiteet voivat olla ristiriidassa perustuslaissa turvatun omaisuusdensuojan kanssa. Asumisoikeustalojen varallisuusarvo vaihdannassa on myös pieni käytännössä, koska niitä koskevat ikuiset luovutusrajoitukset rajoittavat luovutushinnan pelkkään omistajan sijoittaman oman pääoman palautukseen. Omistajayhtiöillä ei ole omaa pääomaa rakennushankkeissa, joten niiden sijoittama pääoma rajoittuu osakepääomaan.

Tukijärjestelmään liittyvien rajoitusten tarkoituksena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi edullisempien asumisoikeusmaksujen ja käyttövastikkeiden muodossa. Järjestelmän rajoituksineen on toimittava EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten vaatimusten mukaisesti ja edistettävä perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä edellyttää, että järjestelmä on läpinäkyvä ja asumisoikeuden haltijat saavat osallistua taloja koskevaan päätöksentekoon.

Koska yhteishallintosäännökset ovat jo koskeneet asumisoikeusasuntoja, ehdotettavat säännökset eivät ole uudentyyppisiä vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Muutoksilla turvataan asumisoikeuden haltijoiden oikeutta valvoa yhtiön taloutta, koska he ovat sijoittaneet yhtiöön asumisoikeusmaksun, sekä turvataan asumisoikeuden haltijoilta perittävien käyttövastikkeiden käyttöä omakustannusperiaatteen sallimaan kohtuulliseen kiinteistönpitoon tukijärjestelmän tarkoituksen mukaisesti. Sääntely täyttää perusoikeuden rajoituksen edellytykset täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta. Irtisanomispäätökseen voi hakea muutosta tuomioistuimelta.

Esityksellä pyritään lisäämään ihmisten osallisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia heidän asumiseensa, mikä on perusteltua valtion tukemassa järjestelmässä. Yhtiöiden läpinäkyvyys ei toteudu, elleivät asukkaat pysty vaikuttamaan yhtiössä tehtäviin päätöksiin. Omistajalle asetettavalle rajoituksella on perusoikeusrajoitukselta vaadittava hyväksyttävä syy ottaen huomioon asumisoikeuden haltijan oma panos ja taloihin jo nyt kohdistuvat ikuiset rajoitukset, jotka rajoittavat talojen luovutusta ja omaisuuden arvoa pysyvästi. Esitys on kokonaisuutena tasapainossa ja sillä parannetaan kohtuullisesti sekä talojen omistajayhtiön että asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen rajoittaa omistajan päätöksentekovaltaa. Yhteishallintosäännöksiä on perusteltua kehittää todellisen vaikuttamisen suuntaan, koska asumisoikeuden haltijalla on asumisaikanaan pääomapanos yhtiössä. Asumisoikeuden haltijalla on taloudellinen, oikeutettu intressi yhtiössä. Hän ei myöskään ole pelkän velkojan asemassa, koska asumisoikeusmaksu merkitään omaan pääomaan omistajayhtiössä. Ottaen huomioon nämä seikat omistajan omistusoikeuden rajoitukset täyttävät perusoikeusrajoituksen kohdistettavan suhteellisuusvaatimuksen. Sääntelyn taustalla on merkittävä yhteiskunnallinen intressi, perustuslain 19 §:n 4 momentissa turvattu asumisen oikeus.

Perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä on suhtauduttu lähtökohtaisesti kielteisesti taannehtivaan puuttumiseen varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen sisältöön (perusteltujen odotusten suoja). Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyviä säännöksiä on kuitenkin pidetty sellaisena lainsäädännössä valtion rahoituksen ja tuen turvin määrätarkoitukseen luotuna järjestelmänä, jolle on olennaista, että lailla lähtökohtaisesti voidaan muuttaa sääntelyn sisältöä esimerkiksi varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen pysy-

vyötyä koskevan, omaisuuden perustuslainsuojaan palautuvan tulkintakäytännön estämättä (PeVL 17/1997 vp ja 48/1998 vp).

Järjestysnumeron muuttaminen määräaikaiseksi vähentää järjestysnumeron saaneen vanhan hakijan oikeuksia. Asumisoikeusjärjestelmä on, kuten todettu, määrätarkoitukseen luotu valti-on tuella toimiva järjestelmä, jota voidaan lainsäädännöllä muuttaa. Ikuisesta järjestysnume-rosta luopuminen on perusteltu asumisen perusoikeuden näkökulmasta, koska se suosii asun-non tarpeeseen perustuvaa asunnon hakua pelkkään ajan kulumiseen perustuvan jonotuksen kustannuksella. Asunnon tarpeeseen perustuva asunnon saanti edistää asumisen perusoikeuden toteutumista asumisoikeusasuntojen hakumenettelyn kautta.

Asumisoikeussopimusten irtisanominen on vastoin järjestelmän peruseriaatteita ja solmittuja asumisoikeussopimuksia. Ehdotus merkitsee keskeistä puuttumista sopimukseen, joissa ei ole omistajayhtiöstä johtuvia irtisanomisperusteita. Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koske-mattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Asu-misoikeuden on katsottu olevan omaisuudensuojan piiriin kuuluva varallisuusarvoinen oikeus, koska se voidaan periä, siitä voidaan määrätä testamentilla ja sen pääoma-arvo voidaan antaa pantiksi (PeVL 45/2002 vp).

Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjekti-en perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Perusteltujen odotusten suo-jaan on valiokunnan käytännössä katsottu kuuluvan oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että täl-laisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa. Valiokunta on arvioinut tällaisinkin omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden, kannalta.

Ehdotettua sääntelyä voitaneen pitää hyväksyttävänä ja oikeasuhtaisena, koska asumisoikeus-sopimusten irtisanominen olisi mahdollista vain tarkoin rajoitetuissa poikkeustapauksissa sil-loin kuin tilanne uhkasi muutoinkin vaarantaa asumisoikeuden haltijoiden yhtiöön maksamia asumisoikeusmaksuja. On perusteltua, että yksittäisistä kannattamattomista taloista luovutaan kaikkien yhtiöiden asumisoikeuden haltijoiden hyväksi. Normaalitilanteessa asumisoikeuden haltijan asumisturva ei vaarantuisi. Asumisturvan vaarantumista lieventää omaksilunastus-mahdollisuus, toisen asunnon tarjoamisvelvollisuus ja asettaminen etusijalle asumisoikeuden hakijoiden jonotusjärjestelmässä. Asumisoikeuden haltijan pysyvän asumisen turvaan puuttu-misella on perustellut syyt, ja asumisoikeuden haltijan asemaa yhtiössä parannetaan samalla parantamalla mahdollisuuksia osallistua yhtiötä koskevaan päätöksentekoon. Ehdotettavaa sääntelyä voidaan kokonaisuutena pitää sekä asumisoikeuden haltijan että omistajayhtiön kan-nalta kohtuullisena.

Esitys voitaneen näin ollen säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.



Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus*

**1.**

## **Laki**

### **asumisoikeusasunnoista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### **I OSA**

#### **Yleiset periaatteet**

##### **1 luku**

#### **Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet**

##### **1 §**

#### *Asumisoikeusasuminen*

Tässä laissa säädetään asumisoikeustaloista, joiden asuntoja tarjotaan *asumisoikeuden* nojalla hallittaviksi. Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle *asumisoikeusmaksua* vastaan luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*). Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava *käyttövastiketta* siten kuin tässä laissa säädetään.

Asumisoikeusyhdistykseen ei sovelleta 35 §:n säännöksiä käyttövastikkeiden korottamisesta, 5 luvun säännöksiä asukashallinnosta eikä 108 §:n säännöksiä käyttövastikkeen kohtuullistamisesta. Asumisoikeusyhdistysten asukashallinnosta ja käyttövastikkeen määräytymisestä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/94).

Jos tässä laissa tarkoitetulla omistajalla on omistuksessaan myös sellaisia taloja tai huoneistoja, joita ei ole tarjottu asumisoikeuden nojalla hallittavaksi, tätä lakia ei sovelleta näihin taloihin ja huoneistoihin tai niiden hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

## 2 §

### *Valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot*

*Valtion tukemilla asumisoikeusasunnoilla* tarkoitetaan tässä laissa asumisoikeusasuntoja, joiden rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten on myönnetty lainaa asuntotuotantolain (247/1966) tai aravalain (1189/1990) mukaisesti tai tätä tarkoitusta varten otettu laina on hyväksytty asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (1205/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitetuksi korkotukilainaksi.

*Vapaarahoitteisilla asumisoikeusasunnoilla* tarkoitetaan muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja.

Mitä tässä laissa on säädetty valtion tukemista asumisoikeusasunnoista, on voimassa myös sen jälkeen, kun niiden rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten otettu laina on maksettu takaisin.

## 3 §

### *Säännösten pakottavuus*

Tämän lain säännöksistä ei voida asumisoikeussopimuksessa poiketa asumisoikeuden haltijan tai tältä oikeutensa johtaneen vahingoksi.

Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden edellytykseksi tai asumisoikeuden perusteella asetetaan asumisoikeuden haltijalle muu kuin tässä laissa tarkoitettu maksuvelvollisuus, on mitätön.

## 4 §

### *Asumisoikeustalojen omistajat*

Asumisoikeustalon omistajina voivat olla yhteisöt tai säätiöt, joiden tarkoituksena on tarjota 6 §:n mukaisesti tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa. Osakeyhtiön osakkeenomistajana voi olla vain kunta, kuntayhtymä tai muu julkisyhteisö taikka sellainen yhteisö tai säätiö, jonka tarkoituksena on olla osakkaana omistajayhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa. Valtion tuella rahoitetun asumisoikeustalon omistajasta säädetään 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa laeissa.

Asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voi myös harjoittaa toimintaa taikka olla osakkaana tai jäsenenä muussa yhteisössä tai säätiössä, jonka tarkoituksena on tuottaa tässä laissa tarkoitettuun toimintaan liittyviä palveluja.

Ulosottoteitse myytävän talon ostajan velvollisuudesta täyttää tässä laissa säädettyt omistajuuden edellytykset säädetään 89 §:ssä.

## 5 §

### *Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana*

Asumisoikeustalon omistavan osakeyhtiön osakepääoman on oltava vähintään 8 000 euroa. Jos yhtiön omistuksessa ei ole muita kuin vapaarahoitteisia asumisoikeustaloja, osakepääoman on oltava vähintään 80 000 euroa.

Asumisoikeustalon omistavat osakeyhtiöt ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.

## 6 §

### *Toiminnan tarkoitus ja johdon tehtävä*

Asumisoikeusyhteisön tai -säätiön toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön tai säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeuden haltijoiden etua.

## 7 §

### *Asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeussopimuksen nimisuoja*

Asumisoikeussopimuksia tekevän talon omistajan nimessä on oltava sana ”asumisoikeus” tai ”asoasunnot”. Muu yhteisö tai henkilö ei saa nimessään tai toiminnassaan käyttää näitä sanoja eikä myöskään luovuttaessaan sopimuksen, osakkeen tai osuuden perusteella rakennuksen tai sen osan (huoneisto) hallinnan toiselle käyttää sopimuksesta nimeä asumisoikeussopimus tai rakennuksen taikka sen osan hallintaoikeudesta nimitystä asumisoikeus.

Asumisoikeusyhdistyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

## 8 §

### *Asumisoikeussopimus*

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus tai suullinen sopimusehto ei sido asumisoikeuden saajaa. Sopimuksesta tulee käydä ilmi ainakin:

- 1) sopimuksen osapuolet;
- 2) asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jota asumisoikeus koskee (huoneisto);
- 3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste;
- 4) huoneistosta hallintasuhteen alkaessa suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet.

## 9 §

### *Asumisoikeusmaksun määrä*

Asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina

- 1) enintään 15 prosenttia valtion tukemassa asumisoikeustalossa tai
- 2) enintään 30 prosenttia vapaarahoitteisessa asumisoikeustalossa.

Asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintavaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan hankinta-arvon rahoittamiseksi rakentamis- tai hankintalainan ja oman pääoman lisäksi.

## 10 §

### *Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili*

Asumisoikeustalon omistajan on avattava erillinen tili, jolle on ennen asumisoikeustalon valmistumista maksettava:

- 1) talon rakentamista tai hankintaa varten nostetut lainat; sekä

2) asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut. Tilillä olevia varoja ei saa käyttää kyseisen asumisoikeustalon rakentamisen tai muun hankinnan kannalta vieraaseen tarkoitukseen, ellei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Jos talon omistaja on perinyt asumisoikeuden haltijoiksi ilmoittautuneilta ennen asumisoikeussopimuksen tekemistä tai asumisoikeuden haltijoilta ennen talon valmistumista varaus- tai muita maksuja, ne on myös talletettava erilliselle tilille. Tiliä ei saa käyttää varojen keräämisen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, ellei tästä tai muusta laista muuta johdu.

## 2 luku

### **Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

#### 11 §

##### *Asukasvalinnan yleiset periaatteet*

Valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa on asukasvalinnassa noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeussopimus, jolla valtion tukeman asumisoikeusasunnon asumisoikeus annetaan vastoin tässä luvussa säädettyä, on mitätön.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että asumisoikeusasunnot osoitetaan järjestysnumeron perusteella asunnon tarpeessa oleville asumisoikeusasukkaille.

Asumisoikeuden luovutuksesta sekä sen siirtymisestä avio-oikeuden taikka perinnön tai testamentin nojalla säädetään 8 luvussa.

#### 12 §

##### *Asumisoikeuden haltijoita koskevat vaatimukset*

Asumisoikeuden haltijaksi 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.

Asumisoikeuden hakijan tulee hakuajan päättyessä tai hakemusta jätettäessä, jos asumisoikeuksia voidaan hakea jatkuvasti, olla 18 vuotta täyttänyt henkilö tai lisäksi erikseen ilmoitettuun ikä- tai muuhun erityisryhmään kuuluva henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tällaisille henkilöille ja vähimmäisiästä tai muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

#### 13 §

##### *Asumisoikeusasunnon tarve*

Asumisoikeuden haltijan valitsemisen edellytyksenä on hakijan ja hänen perheensä asumisoikeusasunnon tarve. Jollei tällaisia hakijoita sillä kertaa ole, voidaan hyväksyä muukin kuin asunnon tarpeessa oleva henkilö järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä.

Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen perheenjäsenellään on:

1) samalla alueella haetun asumisoikeusasunnon kanssa omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai

2) varallisuutta siinä määrin, että hän voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä. Arviointi perustuu alle vuoden ikäisiin selvityksiin. Arvioinnissa ei oteta huomioon varallisuutta, jonka arvo on vähäinen tai joka on välttämätön hakijan elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Jos varallisuuden määrässä on esitetyn selvityksen jälkeen tapahtunut merkittävä muutos, varallisuus otetaan huomioon sellaisena kuin se on hyväksymishetkellä.

Hakija voidaan hyväksyä myös ehdolla, että hän asetetun enintään kuuden kuukauden määräjän kuluessa täyttää edellä tarkoitetun tarve-ehdon. Asumisoikeus osoitetaan nimettyyn tai riittävästi yksilöityyn huoneistoon valmistuneessa tai suunnitteilla olevassa taikka myöhemmin suunniteltavassa ja valmistuvassa asumisoikeustalossa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnista.

#### 14 §

##### *Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-ehdosta*

Edellä 13 §:stä poiketen asumisoikeusasunnon tarvetta ei edellytetä:

- 1) asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavalta hakijalta;
- 2) 55 vuotta täyttäneeltä hakijalta; tai
- 3) ryhmäasunnoissa ryhmän yksittäisen jäsenen vaihtuessa.

#### 15 §

##### *Järjestysnumero*

Asumisoikeuden hakija hakee järjestysnumeroa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Järjestysnumero on voimassa yhden vuoden sen antamispäivästä tai siihen asti kun hakija hyväksyy asuntotarjouksen. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin. Jokainen asumisoikeuden hakija saa yhden järjestysnumeron.

Talonomistaja tarkistaa hakijan ilmoittaman järjestysnumeron paikkansa pitävyyden Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämästä rekisteristä ja merkitsee järjestysnumeron käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden kyseisellä järjestysnumerolla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella on oikeus luovuttaa yksilöidystä pyynnöstä tieto kysytystä järjestysnumerosta talonomistajalle.

#### 16 §

##### *Asumisoikeuden haltijoiden valinta*

Hakijan on ilmoitauduttava sille talonomistajalle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden. Asumisoikeutta haettaessa hakija ilmoittaa nimensä, osoitteensa ja henkilötunnuksensa sekä esittää asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut selvitykset. Asumisoikeuden hakija saa ilmoittautua useammalle talonomistajalle sekä ilmoittaa talonomistajalle, mille muille talonomistajille hän on aikaisemmin ilmoituksensa tehnyt ja joiden hän odottaa tarjoavan hänelle asumisoikeutta talostaan.

Talonomistaja valitsee asumisoikeuden haltijan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antaman järjestysnumeron perusteella niistä hakijoista, joiden hakemusta tarjottu asumisoikeus vastaa ja jotka täyttävät 12—14 §:n edellytykset.

Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

- 1) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat; ja
- 2) samassa lainoitukskohteessa asuvat asumisoikeuden haltijat ja vuokralaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asumisoikeusasunnon hakumenettelystä.

## 17 §

### *Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen*

Talonomistajan on julistettava asumisoikeudet julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Milloin asumisoikeusasunto tai asuntoryhmä on rakennettu tai hankittu erityistä ryhmäasumista varten, voidaan tällainen asunto tai asuntoryhmä julistaa ryhmän haettavaksi.

Talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoittautumisia. Ilmoittautumisia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana tai jatkuvasti taikka vain tietyn talon osalta taikka yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen talonomistaja omistaa tai tulee omistamaan. Talonomistaja voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiset ovat voimassa määräajan, joka on edellä mainitussa ilmoituksessa mainittava. Talonomistaja voi myös vaatia, että ilmoitusten edelleen voimassa oleminen edellyttää, että ne tietyn ajan kuluttua uudistetaan. Myös tämän velvoitteen asettamisesta on mainittava edellä mainitussa ilmoituksessa tai, jos uudistamisvelvoite asetetaan hakijoille heidän ilmoittautumisensa jälkeen, velvoitteesta on yleisesti ja julkisesti ilmoitettava sekä erikseen kirjallisesti ilmoitettava kullekin ilmoittautuneelle hänen ilmoittamallaan osoitteella.

Asumisoikeuden hakija saa peruuttaa myös talonomistajalle tekemänsä ilmoittautumisen, jos hän ei enää ole kiinnostunut saamaan asumisoikeutta tämän omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta.

Talonomistajan tulee antaa tieto tässä pykälässä tarkoitetusta ilmoitusten vastaanottamisesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tiedottaa siitä, mitkä talonomistajat kulloinkin ottavat ilmoittautumisia vastaan.

## 18 §

### *Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi*

Kun muussa käytössä oleva talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan osakeomistuksen tai huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheenjäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 13 ja 14 §:n estämättä taikka hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana tai osaomistajana. Tällöin henkilö voidaan 13 ja 14 §:n estämättä myös myöhemmin hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen talon muuttamista asumisoikeustaloksi. Kun tällainen asunto vapautuu, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin edellä asukasvalinnasta säädetään.

Asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta 93 §:n tarkoittamissa tilanteissa, on etusijalla valittaessa asukkaita vapautuviin ja valmistuviin asuntoihin.

## 19 §

### *Omistajan oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä*

Jos asumisoikeuden haltijan asumisoikeussopimus on purettu 9 luvussa säädetyn mukaisesti, omistajalla ei ole edellä asukasvalinnasta säädetyn estämättä velvollisuutta tehdä hakijan kanssa asumisoikeussopimusta kahden vuoden kuluessa puretun sopimuksen päättymisestä.

## II OSA

### **Asumisoikeuden haltijan ja omistajan välistä sopimussuhdetta koskevat säännökset**

#### 3 luku

#### **Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito**

#### 20 §

##### *Huoneiston luovutus asumisoikeuden haltijan hallintaan*

Talon omistajan on pidettävä huoneisto asumisoikeuden haltijan saatavana sinä päivänä, jona tällä asumisoikeussopimuksen mukaan on oikeus saada huoneisto hallintaansa.

#### 21 §

##### *Huoneiston hallinta*

Asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakituksena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakituksena asuntona.

#### 22 §

##### *Huoneiston kunto ja kunnossapito*

Asumisoikeuden haltijan saadessa huoneiston hallintaansa huoneiston on oltava sellaisessa kunnossa kuin asumisoikeuden haltija kohtuudella voi edellyttää ottaen huomioon sopimuksen sisältö, huoneiston ikä, paikalliset asunto-olosuhteet sekä muut seikat.

Talon omistajan on myös asumisoikeuden haltijan hallinta-aikana pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitetussa kunnossa.

#### 23 §

##### *Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet*

Talon omistajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä asumisoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että talon omistaja ilmoittaa siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Jos omistaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitetun korjaus- tai muutostyön, omistajan on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos asumisoikeuden haltija ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu,

myös uudelle asumisoikeuden haltijalle on ilmoitettava työstä, mutta tämän osalta ei lasketa uutta määräaikaa.

## 24 §

### *Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen*

Jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen asuntona, asumisoikeussopimus lakkaa.

Jos huoneiston tuhoutuminen johtuu talon omistajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Jos asumisoikeussopimus 1 momentin nojalla lakkaa ennen kuin asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä talon omistaja lakkaamisperusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä asumisoikeuden haltijalle, tällä on oikeus saada korvaus talon omistajan laiminlyönnistä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

## 25 §

### *Asumisoikeuden haltijan oikeus kunnossapito- ja muutostöihin*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä niin kuin tässä pykälässä säädetään.

Merkitykseltään olennaisesta kunnossapito- ja muutostyöstä asumisoikeuden haltijan on ennalta ilmoitettava talon omistajalle.

Ilman talon omistajan lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä

1) toimenpiteeseen, joka saattaisi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle taikka muun huoneiston tai tilan haltijalle;

2) toimenpiteeseen, joka saattaisi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmastointijärjestelmään;

3) kunnossapitotyöhön, josta asumisoikeuden haltija haluaa 26 §:n nojalla vaatia korvausta talon omistajalta.

Talon omistajalla on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

## 26 §

### *Asumisoikeuden haltijan oikeus korvaukseen kunnossapitotöistä*

Asumisoikeuden haltijalla, joka talon omistajan luvalla on tehnyt huoneistossa tarpeellisia kunnossapitotöitä, on oikeus saada niistä talon omistajalta kohtuullinen korvaus.

## 27 §

### *Talon omistajan pääsy huoneistoon*

Talon omistajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston hoidon, kunnon, kunnossapito- tai muutostyön silmälläpitoa tai korjaustyön suorittamista varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi.

Kun talon omistajalle on tehty 39 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus asumisoikeudesta luopumisesta, talon omistajalla on oikeus näyttää huoneistoa talon omistajalle ja asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana.



## 28 §

### *Asumisoikeuden haltijan vastuu huoneiston vahingoittumisesta*

Asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle vahingon, jonka hän tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Asumisoikeuden haltija ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä asumisoikeussopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle myös vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Asumisoikeuden haltija ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa talon omistajan toimesta tai lukuun tehtävän työn suorittaja.

Mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty, koskee myös asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Asumisoikeuden haltijan maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, asumisoikeuden haltijan mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat.

## 29 §

### *Asumisoikeuden haltijan ilmoitusvelvollisuus*

Asumisoikeuden haltijan on viipymättä ilmoitettava talon omistajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava siitä talon omistajalle ja varattava omistajalle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Asumisoikeuden haltija, joka laiminlyö 1 tai 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen tai pääsymahdollisuuden varaamisen, vastaa laiminlyönnistään aiheutuneesta vahingosta.

## 4 luku

### **Käyttövastike ja sen maksaminen**

## 30 §

### *Käyttövastikkeen kohtuullisuus*

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Muuten käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu.

## 31 §

### *Käyttövastikkeen määräytyminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa*

Sen lisäksi, mitä 30 §:ssä säädetään, valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

## 32 §

### *Käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen valtion tukemis- sa asumisoikeusasunnoissa*

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;
- 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 7) 85 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 8) 33 §:ssä tarkoitettu osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen katamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata vapaarahoitteisten ja valtion tukemien asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Käyttövastikkeen määräytymis- ja jälkilaskelmasta säädetään 52 §:ssä. Pykälän 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettu rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

## 33 §

### *Osingon tai muun hyvityksen maksaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa*

Osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtois-  
sen sijoituksen tehneelle voidaan maksaa, jollei muusta laista muuta johdu, osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta ottaen kuitenkin huomioon, mitä 30 ja 31 §:ssä

säädetään käyttövastikkeiden määräytymisestä ja 108 §:ssä käyttövastikkeiden kohtuullisuudesta.

#### 34 §

##### *Kilpailuttaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa*

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 25 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnsarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa tai laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos asumisoikeustalon omistaja on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen asukashallinnossa.

#### 35 §

##### *Käyttövastikkeen korottaminen*

Milloin talon omistaja haluaa korottaa käyttövastiketta, hänen on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike. Korotettu käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta.

Talon omistajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle.

#### 36 §

##### *Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto*

Asumisoikeuden haltija on velvollinen maksamaan käyttövastiketta huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta sekä hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltäkin ajalta, jos huoneiston hallinta vielä jatkuu.

Jos talon omistaja luovuttaa huoneiston hallinnan uudelle asumisoikeuden tai muun oikeuden haltijalle sinä aikana, kun asumisoikeudestaan luopuva 1 momentin mukaan on velvollinen maksamaan käyttövastiketta, asumisoikeudestaan luopuvan maksuvelvollisuus lakkaa, jollei asumisoikeudestaan luopuvan ja uuden asukkaan välillä ole muuta sovittu.

#### 37 §

##### *Käyttövastikkeen maksukausi ja maksamisajankohta*

Käyttövastike on maksettava viimeistään toisena päivänä käyttövastikkeen maksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Käyttövastikkeen maksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta käyttövastike sopimuksen mukaan on maksettava.

Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden haltijan on suoritettava käyttövastiketta ennakolta, on mitätön.

## 5 luku

### **Huoneiston hallinnan luovutus toiselle**

#### 38 §

##### *Huoneistojen hallinnan luovutus*

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi.

#### 39 §

##### *Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus*

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi toisen käytettäväksi, jos hän työnsä, opintojensa tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Tätä pitemmäksi aikaa huoneisto saadaan luovuttaa, jos siihen on erityisestä syystä eikä talon omistajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Asumisoikeuden haltijan on ennen hallinnan luovutusta kirjallisesti ilmoitettava siitä talon omistajalle. Samalla on ilmoitettava hallinnan luovutuksen sovittu tai todennäköinen aika.

Jos huoneiston hallinta luovutetaan pitemmäksi aikaa kuin kahdeksi vuodeksi, asumisoikeuden haltijan on viimeistään kuukausi ennen kuin luovutuksesta on kulunut kaksi vuotta kirjallisesti ilmoitettava asiasta talon omistajalle. Jollei talon omistaja hyväksy luovutusta, talon omistajan on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää talon omistajan kanteen, talon omistajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

#### 40 §

##### *Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu*

Henkilö, jolle asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan, vastaa vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos hän olisi asumisoikeuden haltija. Jollei talon omistajan kanssa ole sovittu toisin, asumisoikeuden haltija vastaa edelleen asumisoikeussopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle.

## 6 luku

### **Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

#### 41 §

##### *Asukashallinnon soveltaminen ja tarkoitus*

Valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa on noudatettava tämän luvun säännöksiä asukashallinnosta.

Asukashallintoon kuuluvat

- 1) talotason asukashallintona asumisoikeuden haltijoiden kokous ja toimikunta; sekä
- 2) omistajan ja omistajan kaikissa asumisoikeustaloissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin.

Asukashallinnon tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Asukashallinto perustuu omistajan avoimeen tiedonvälitykseen sekä omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden väliseen hyvään yhteistyöhön ja keskinäiseen luottamukseen. Toiminnan lähtökohtana tulee olla asukaslähtöisyyden periaate.

Asukashallintoa koskevia säännöksiä ei sovelleta, jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys. Asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavan oikeuksista osallistua asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

#### 42 §

##### *Asumisoikeuden haltijoiden kokous ja toimikunta*

Talon tai, kun käyttövastikkeen määrittämistä varten on muodostettu käyttövastikkeen määrittäjäyksikkö, siihen kuuluvien talojen asumisoikeuden haltijat käyttävät tämän luvun mukaista päätösvaltaansa asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa.

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksella on oikeus valita toimikunta tai useampia toimikuntia toimeenpanemaan asumisoikeuden haltijoiden kokouksen päätöksiä. Jos kokous valitsee useampia toimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista. Samaan käyttövastikkeen määrittäjäyksikköön kuuluvien toimikuntien yhteistyöstä päättävät toimikunnat keskenään.

Asumisoikeuden haltijoiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta toimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asumisoikeuden haltijoiden kokous, omistajayhteisön tai -säätiön hallitus tai 53 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka toimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että toimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan toimikunnalle kuuluvista tehtävistä.

#### 43 §

##### *Toimikunnan toimikausi ja kokoonpano*

Edellä 42 §:ssä tarkoitettu toimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä toimikauden pituudesta päätetään asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa. Asumisoikeuden haltijoiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Toimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asumisoikeuden haltijoiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.

#### 44 §

##### *Asukashallinnon tehtävät käyttövastikkeiden määräytymisyksikössä*

*Talotasolla asukashallinnon tehtävänä on:*

- 1) osallistua valmisteluun ja neuvotella 51 §:ssä tarkemmin säädetyistä talokohtaisista käyttövastikkeen määräytymislaskelmasta ja jälkilaskelmasta;
- 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain käyttövastikkeisiin ja vuokriin sisällytettävistä talon korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua valmisteluun ja neuvotella talon pitkänajan korjaussuunnitelmista;
- 4) osallistua valmisteluun ja neuvotella talon pitkänajan rahoitussuunnitelmista;
- 5) tehdä esityksiä ja neuvotella talon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- 6) valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun yhteisissä tiloissa hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista;
- 7) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- 8) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että toimikunta on valmis ottamaan sen vastaan;
- 9) käsitellä muita taloa koskevia asioita; sekä
- 10) tehdä esityksiä yhteistyöelimelle talotason asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista.

#### 45 §

##### *Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin*

Omistajayhteisön tai -säätiön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin käsittelee omistajan koko asuntokantaa koskevia asukashallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa. Lainoituskohdetta yhteistyöelimessä edustaa talotason toimikunnan puheenjohtaja tai toimikunnan sijasta valittu luottamusmies. Yhtiössä, jossa lainoituskohdetta ja niiden edustajia on enemmän kuin 20, edustajat yhteistyöelimeen valitaan vaaleilla. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät vain asumisoikeuden haltijat.

Yhteistyöelin tarkastelee asioita kokonaisvaltaisen yhtiön edun näkökulmasta. Asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä oman kohteensa edustaja, vaan hän käsittelee yhtiön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimen tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaaritalouden perustuvaa hoitoa yhtiössä.

#### 46 §

##### *Yhteistyöelimen tehtävät*

*Yhteistyöelimen tehtävänä on*

- 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto asumisoikeustalon omistajan 11 §:ssä säädetyistä yhtiötason käyttövastikkeen määräytymislaskelmasta ja jälkilaskelmasta;
- 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain käyttövastikkeisiin ja vuokriin sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua valmisteluun, neuvotella ja hyväksyä pitkänajan korjaussuunnitelmat;
- 4) osallistua valmisteluun, neuvotella ja hyväksyä pitkänajan rahoitussuunnitelmat; sekä

5) tehdä esityksiä, neuvotella ja hyväksyä yhteisön tai -säätiön linjaukset hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;

6) osallistua valmisteluun, kilpailutukseen sekä neuvotteluihin asumisoikeustalojen, kiinteistöjen ja muiden rakennusten ylläpidosta ja hoidosta solmittavista sopimuksista ja hyväksyä sopimuksia koskevat linjaukset;

7) osallistua valmisteluun, kilpailutukseen sekä neuvotteluihin sellaisista perusparannuksista ja uudistuksista, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

8) osallistua valmisteluun, neuvotella ja hyväksyä tasauserusteet;

9) seurata uudiskohteiden suunnittelua ja valvoa niiden toteuttamista;

10) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevista asioista;

11) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;

12) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista; sekä

13) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista.

Jos yhteistyöelin ei hyväksy omistajan päätöksiä edellisen momentin 3—6 ja 8 kohdassa tarkoitetuissa linjausasioissa, ne on valmisteltava uudestaan yhteistyössä yhteistyöelimen kanssa. Päätökset tulevat voimaan vasta kun yhteistyöelin on hyväksynyt ne. Jos yhteistyöelin ei hyväksy päätöksiä uudenkaan valmistelun jälkeen, päätökset tulevat kuitenkin voimaan ilman yhteistyöelimen hyväksyntää. Tämä yhteistyöelimen veto-oikeus ei koske kiireellisinä suoritettavia töitä eikä julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 25 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon alittavia hankintoja. Veto-oikeuden käyttäminen edellyttää muista asukashallinnon päätöksistä poiketen, että kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja yhteistyöelimestä edustetuista asumisoikeuksista (*määräenemmistö*) kannattaa veto-oikeuden käyttämistä.

#### 47 §

##### *Asumisoikeuden haltijoiden kokous rakennusaikana ja rakennustyön tarkkailijan valinta*

Asumisoikeustalon omistajan on kutsuttava koolle asumisoikeuden haltijoiden kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään puolesta kohteen asuinhuoneistoja on tehty asumisoikeussopimus. Asumisoikeuden haltijoiden kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsu on lähetettävä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselle. Kutsussa on mainittava asumisoikeuden haltijoiden oikeus valita rakennustyön tarkkailija sekä kokouksessa käsiteltävät muut asiat. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata, että talo valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa talon omistaja.

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada talon omistajalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.

Jollei edellä tarkoitettua asumisoikeuden haltijoiden kokousta ole kutsuttu säädettyssä järjestyksessä koolle, aluehallintoviraston tulee asumisoikeuden haltijan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.

## 48 §

### *Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen*

Asumisoikeuden haltijoiden kokous ja yhteistyöelin on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään asukashallinnon asioita.

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Yhteistyöelimen kutsuu koolle omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

Kutsu asumisoikeuden haltijoiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

## 49 §

### *Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukashallinnon kokouksessa*

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Asumisoikeuden haltija saa käyttää oikeuttaan asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan asumisoikeuden haltijaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

## 50 §

### *Päätöksenteko asukashallinnon toimielimissä*

Asukashallinnon kokousten päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukashallinnon kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

## 51 §

### *Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus*

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja yhteistyöelimellä on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset käyttövastikkeen määräytymisyksikköä tai yhtiötä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukashallintoelin ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Omistajan tulee myös tiedottaa käyttövastikkeiden määräytysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille käyttövastikkeiden määräytysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.



*Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista*

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asumisoikeuden haltijan kokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti. Olennaisimmat tiedot ja laskelmien arvoissa tapahtuneet muutokset on selostettava asukkaille laskelman liitetietona.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

- 1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- 2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään 32 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään;
- 4) paljonko kerätään 32 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- 5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 32 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja;
- 6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 32 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja.

*Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä*

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia käyttövastikkeiden määritysyksiköitä, asumisoikeuden haltijoiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen;
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai -säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen; sekä
- 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitettujen yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimeen valittava toimeen täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimeen ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitettua asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen asukashallintoelinten kanssa.

## 54 §

### *Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja*

Asumisoikeuden haltijoiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan käyttövastikkeen määrätymisyksikön ja yhteistyöelimellä asumisoikeustalon omistajan talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on sama oikeus saada tietoja yksikön tai omistajan taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai säätiön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukashallinnon elimelle, joka on valvojan valinnut. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asumisoikeuden haltijoiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asumisoikeuden haltijoiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainittu valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita käyttövastikkeen määrätysyksiköitä ja asumisoikeuden haltijoiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asumisoikeuden haltijoiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitettua valvojan tehtävät kaikkien käyttövastikkeen määrätysyksiköiden osalta, jollei ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

## 55 §

### *Asetuksenantovaltuus*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukashallinnon järjestämistavoista ja asukashallinnossa noudatettavista menettelyistä.

## 7 luku

### **Asumisoikeuden luovutus ja panttaus**

## 56 §

### *Asumisoikeuden luovuttaminen*

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden sen jälkeen kun on asunut asunnossa kaksi vuotta:

- 1) puolisolleen;
- 2) suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen; taikka

3) sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa.

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin edellä tarkoitetulle taholle, hänen on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 58 §:n mukaisesta luovutushinnasta. Velvollisuutta lunastamiseen ei kuitenkaan ole ennen kuin asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on päättynyt. Siltä, jolle talon omistaja sittemmin luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, talon omistaja saa periä enintään 58 §:n mukaisen luovutushinnan.

Asumisoikeuden luovuttajan on luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä esitettävä alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa talon omistajalle, jonka on tehtävä siihen merkintä asumisoikeuden luovutuksesta, luovutushinnasta ja sen maksamisesta sekä luovuttajan asumisoikeuden lakkaamisesta. Asumisoikeuden luovuttaja ei vapaudu velvollisuuksistaan asumisoikeuden haltijana ennen kuin asumisoikeus on merkitty lakanneeksi.

Mitä tässä laissa säädetään asumisoikeuden luovutuksesta, sovelletaan myös, kun asumisoikeus luovutetaan pakkotäytäntöönpanossa.

Mitä avioliittolain (234/1929) 39 §:ssä on säädetty puolison suostumuksesta ja sen merkityksestä sovelletaan myös, kun asumisoikeus luovutetaan.

Vapaarahoitteisiin asumisoikeusasuntoihin ei sovelleta 1 momentissa säädettyjä luovutusrajoituksia.

Muu luovutus on mitätön.

## 57 §

### *Asumisoikeuden luovutus valtion tukemassa asumisoikeusasunnossa*

Valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden vain 56 §:n 1 momentin 1—3 kohdassa tarkoitetulle henkilölle tai henkilölle, jonka asumisoikeustalon omistaja on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi.

Muu luovutus on mitätön.

## 58 §

### *Luovutushinta*

Asumisoikeuden saa luovuttaa enintään hinnasta, johon luetaan mukaan seuraavat erät:

- 1) huoneistosta asumisoikeutta perustettaessa suoritettu asumisoikeusmaksu;
- 2) asumisoikeusmaksun indeksikorotus, joka vastaa asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta
- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä ottaen huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Jos asumisoikeuden luovutuksensaaja on sitoutunut suorittamaan asumisoikeudesta 1 momentin mukaista enimmäishintaa suuremman luovutushinnan, sitoumus on mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

## 59 §

### *Asumisoikeuden panttaus*

Jos asumisoikeuden pääoma-arvo pantataan, asumisoikeuden haltijan tai pantinsaaajan on ilmoitettava panttauksesta talon omistajalle, muuten se ei ole asumisoikeuden haltijan velkojia sitova. Asumisoikeuden haltijan on lisäksi luovutettava alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa pantinsaaajan hallintaan tai jos asumisoikeussopimus on laadittu sähköisenä, omistajan on annettava oikeaksi todistettu kopio sähköisestä asumisoikeussopimuksesta, jos rahoituslaitos sitä edellyttää.

Pantinsaaajan on ilmoitettava panttioikeuden lakkaamisesta talon omistajalle. Myös asumisoikeuden haltija voi tehdä lakkaamisilmoituksen, jos hän samalla esittää talon omistajalle alkuperäisen asumisoikeussopimuksensa.

Talon omistaja, jolle on ilmoitettu panttauksesta, on velvollinen valvomaan, että pantinsaaajan oikeutta ei asumisoikeuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä loukata, sekä korvaamaan tämän velvollisuuden laiminlyönnistä pantinsaaajalle aiheutuvan vahingon. Jos asumisoikeus 56 §:n mukaisesti luovutetaan tai lunastetaan, panttioikeus ei kohdistu luovutuksensaajan tai seuraajan asumisoikeuteen, jos sen haltija asumisoikeussopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä.

Pantinsaaajan oikeudesta periä saatavansa asumisoikeuden pääoma-arvosta on vastaavasti voimassa mitä kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään, mukaan lukien sanotun pykälän 3 momentin säännökset. Asumisoikeuden luovutuksesta pantinsaaajan lukuun on vastaavasti voimassa, mitä 56—58 §:ssä säädetään.

### 60 §

#### *Varautumisvelvoite*

Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia siitä, että sen mukaan kuin jäljempänä säädetään, asumisoikeuksien lunastamiseen on käytettävissä joko rahastoituina tai muuten varoja, joiden käyttäminen ei loukkaa velkojien oikeutta.

Arvioitaessa sitä, onko tässä pykälässä tarkoitettu varautumisvelvoite riittävästi täytetty, voidaan ottaa huomioon kulloinkin vallitseva asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne. Varautumisen voidaan katsoa olevan riittävää, jos se kattaa kuluvalle ja seuraavalla tilikaudella tiedossa olevista ja todennäköisistä lunastuksista johtuvan maksuvelvoitteen eikä erityisistä syistä muuta johdu.

Asumisoikeuksien lunastusrahosta säädetään 102 §:ssä.

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

### 61 §

#### *Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat*

Talon omistaja saa käyttää 102 §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastushintaan sisältyvän 58 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitetun indeksikorotuksen ja huoneistoparannuksen rahoitusosuuden suorittamiseen on kuitenkin ensisijaisesti käytettävä muita varoja tai muuta omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeusmaksut erää. Taseen asumisoikeusmaksut erän alentamisesta asumisoikeuden lunastamisen ja sen korottamisesta asumisoikeuden uudelleen luovutuksen perusteella säädetään 101 §:ssä.

Kun omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuden lunastushinta saadaan 1 momentista poiketen maksaa, jos yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta

vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.

Omistaja tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhteisö ei saa antaa vakuutta asumisoikeuden lunastushinnan tai siihen kuuluvien erien maksamisesta. Omistajan oikeudesta kuulua asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa. Lunastushintaan kuuluvat erät vähentävät viimeksi päättäneeltä tilikaudelta määrää, joka voidaan käyttää voitonjakoon.

## 62 §

### *Vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta*

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (1141/2015) 10 luvun 9 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain (624/2006) 25 luvun 1 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 27 luvun 1 ja 2 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (487/2015) 8 luvun 1 ja 3 §:ssä ja säätiölain voimaannpanolain (488/2015) 9 §:ssä säädetään.

## 63 §

### *Maksuunsaantijärjestys*

Asumisoikeuksien lunastukset maksetaan siinä järjestyksessä kuin ne ovat erääntyneet. Jos samana päivänä erääntyy maksettavaksi useampia lunastuksia, maksetaan ne siihen saakka kuin tämän pykälän mukaan on mahdollista, jolleivät talonomistaja ja lunastukseen oikeutetut muuta sovi. Siltä osin kuin talon omistaja ei saa sen johdosta, mitä tässä pykälässä säädetään, maksaa erääntynyttä asumisoikeuden lunastusta, talon omistaja on velvollinen suorittamaan korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 61 ja 62 §:ssä säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkeineen.

Asumisoikeuden omistavan yhteisön tai säätiön purkautuessa ja sen konkurssissa on ensin maksettava velat, ei kuitenkaan pääomalainaa, ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville 56 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Jos omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuksien lunastukset on maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa pääomalainan velkojille tai osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa perusteella.

## 64 §

### *Osuuden luovutus*

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, osuus siitä voidaan luovuttaa vain toiselle osaomistajalle tai, muiden osaomistajien suostumuksella, 56 §:n 1 momentissa tarkoitettulle henkilölle. Luovutus muulle henkilölle on mitätön. Luovutushinta saa olla enintään luovutettavaa osuutta vastaava osa 58 §:n mukaan määräytyvästä enimmäishinnasta. Luovutushintaa koskeva sitoumus on mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

Mitä 56 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään, koskee vastaavasti myös asumisoikeuden osuuden luovutusta.

## 65 §

### *Yhteisomistussuhteen purkaminen*

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle ja joku heistä haluaa saada yhteisomistuksen lakkaamaan, oikeus voi, milloin 64 §:n 1 momentin mukaisesta luovutuksesta ei päästä osaomistajien kesken sopimukseen, osaomistajan hakemuksesta määrätä, että koko asumisoikeus on luovutettava 56 §:n mukaisesti. Luovutuksensaajaksi voidaan tällöin valita osaomistaja tai, jos kaksi tai useampi heistä haluaa luovutuksensaajaksi, heidät yhdessä. Osaomistajilla on oikeus tulla luovutuksensaajaksi ennen muuta henkilöä.

## 8 luku

### **Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi**

## 66 §

### *Asumisoikeus osituksessa*

Puoliso, jolla on oikeus saada osituksessa avio-oikeuden nojalla toisen puolison omaisuutta (*tasinkoa*), saa tasinkona vaatia itselleen toiselle puolisolle tai puolisoille yhdessä kuuluvan asumisoikeuden, jos

- 1) asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa käytettiin puolisoitten yhteisenä kotina
- 2) milloin ositus toimitetaan elossa olevien puolisoitten kesken, puoliso on enemmän asunon tarpeessa.

Jos 58 §:ää noudattaen määrättävä asumisoikeuden pääoma-arvo on suurempi kuin puolisolle tuleva tasinko tai jos puolisollla ei ole oikeutta tasinkoon, hänellä on 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaisin edellytyksin oikeus osituksessa lunastaa toisen puolison asumisoikeus tai puolisoille yhdessä kuuluva asumisoikeus itselleen suorittamalla toiselle puolisolle rahana asumisoikeuden arvon ja hänelle mahdollisesti tasinkona tulevan määrän erotus. Mitä edellä on sanottu, sovelletaan vastaavasti puolisoitten omaisuuden erottelussa.

Jos asumisoikeus on pantattu sen hankkimista varten otetusta asumisoikeuden haltijapuolison velasta, edellytyksenä 1 ja 2 momentin mukaiselle asumisoikeuden siirrolle on, että asumisoikeuden saava puoliso maksaa velan tai ottaa sen vastattavakseen. Velan määrä on tällöin puolisolle tulevaa tasinkoa suoritettaessa ja 2 momentissa tarkoitettua erotusta määrättäessä laskettava asumisoikeuden arvon vähennykseksi. Velkojalla ei ole oikeutta ilman painavia syitä kieltäytyä hyväksymästä edellä tarkoitettua velan maksua tai velkavastuun siirtoa.

Puolisollla ei kuitenkaan ole 1 ja 2 momentissa tarkoitettua oikeutta, jos asumisoikeuden siirtyminen hänelle olisi asumisoikeuden haltijan kannalta kohtuutonta ottaen huomioon avioliiton kesto ja muut olosuhteet.

## 67 §

### *Asumisoikeuden haltijan kuolema*

Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään.

Jos asumisoikeus perinnön tai yleisjälkisäädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla kuin huoneistossa, 56 §:n 1 momentissa tarkoitettua henkilöllä, joka tuolloin vakinaisesti asui huoneistossa, on oikeus kolmen kuukauden kuluessa

saannosta tiedon saatuaan lunastaa asumisoikeus itselleen. Jos lunastukseen oikeutettuja ja hakukkaita on useampi kuin yksi, lunastusoikeus kuuluu heille yhdessä.

Jos asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy henkilölle, joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten mukaan ei voi olla asumisoikeuden luovutuksensaaja, eikä asumisoikeutta lunasteta 2 momentin mukaisesti tai talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa luovuteta 2 momentissa tai 56 §:n 1 momentin 2 kohdassa taikka 12—14 §:ssä säädettyjen hyväksymisperusteiden mukaan valitulle henkilölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 58 §:n mukaisesta luovutushinnasta.

Mitä 3 momentissa säädetään, ei sovelleta niin kauan kuin huoneisto on perintökaaren (40/65) säännösten nojalla eloonjääneen puolison hallinnassa.

## 68 §

### *Ositukseen, perintöön tai lunastukseen perustuva asumisoikeuden siirto*

Jos asumisoikeus luovutetaan tasinkona tai lunastetaan 66 tai 67 §:n nojalla, sovelletaan vastaavasti, mitä 56 §:n 3 momentissa säädetään. Talon omistajan on laadittava uusi asumisoikeussopimus henkilön kanssa, joka on saanut asumisoikeuden perinnön tai testamentin nojalla.

## 69 §

### *Asumisoikeuden haltijan konkurssi*

Jos asumisoikeuden haltijan omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole talon omistajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen asumisoikeussopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä tai asumisoikeuden haltija samassa määräajassa asettanut velvollisuuksien täyttämisestä vakuutta, talon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus. Tällöin sovelletaan, mitä 72 §:ssä säädetään.

Milloin asumisoikeuden haltija asettaa vakuuden myöhemmin kuin 1 momentissa on säädetty, oikeutta asumisoikeuden purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

## 9 luku

### **Asumisoikeussopimuksen purkaminen**

## 70 §

### *Talon omistajan purkamisperusteet*

Talon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus:

- 1) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö suorittaa sovitun asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen säädettyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan toiselle vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin tässä laissa ja asumisoikeussopimuksessa on edellytetty;
- 4) jos asumisoikeuden haltija viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa pitää huolta huoneistosta; tai
- 6) jos asumisoikeuden haltija huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Jos 1 momentissa tarkoitettulla menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole. Mitä 1 momentin 2—6 kohdassa ja tässä momentissa on säädetty, koskee myös asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Talon omistajan on vedottava purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut hänen tietoonsa. Talon omistaja ei kuitenkaan menetä purkuoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentissa tarkoitettu asiantila jatkuu.

Talon omistajan oikeudesta purkaa sopimus säädetään lisäksi 69 §:ssä ja 76 §:ssä.

## 71 §

### *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä*

Talon omistaja ei saa purkaa asumisoikeussopimusta 70 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainitulla perusteella, ellei hän ole antanut asumisoikeuden haltijalle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Jos asumisoikeuden haltija varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisi muuten tapahtuu, talon omistajalla ei ole oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos asumisoikeuden haltijan 70 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely on toistunut ja hänelle on jo aikaisemmin annettu sen vuoksi varoitus taikka jos asumisoikeuden haltija 70 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

## 72 §

### *Purkamisilmoitus*

Talon omistajan on ennen purkamisoikeuden käyttämistä annettava asumisoikeuden haltijalle kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja sopimuksen päättymisen ajankohta, jos sopimus halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Purkamisilmoituksesta käy myös haaste asumisoikeuden haltijan häätämisestä asumisoikeussopimuksen purkamisen johdosta.

## 73 §

### *Muuttopäivä sopimuksen purkauduttua*

Muuttopäivä asumisoikeussopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen perusteella on sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä asumisoikeuden haltijan on jätettävä puolet huoneistosta talon omistajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan tämän hallintaan. Jos muuttopäivä tai sitä seuraava päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä taikka joulu- tai juhannusaatto, huoneiston on oltava edellä tarkoitettulla tavalla talon omistajan käytettävissä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

## 10 luku



## **Muita asumisoikeutta koskevia säännöksiä**

### **74 §**

#### *Asumisoikeusmaksun palauttaminen ja uusi asumisoikeussopimus*

Jos asumisoikeussopimus päättyy sen vuoksi, että talon omistaja on purkanut sopimuksen tai sopimus on lakannut 24 §:n nojalla, talon omistajan on kolmen kuukauden kuluessa suoritettava asumisoikeuden haltijalle 58 §:n mukainen luovutushinta.

### **75 §**

#### *Puolisoiden yhteinen vastuu*

Jos puolisot käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa.

Asiassa, joka koskee 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa, kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.

Puoliso on rinnastetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omaisessa suhteessa.

### **76 §**

#### *Vakuuden asettaminen*

Asumisoikeussopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa, asumisoikeuden haltijan vaihtuessa tai näihin verrattavassa tilanteessa voidaan sopia, että asumisoikeuden haltija asettaa kohtuullisen vakuuden sen vahingon varalta, joka talon omistajalle voi aiheutua siitä, että asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa asumisoikeuden haltijana.

Jos 1 momentin mukaista vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, talon omistajalla on oikeus purkaa sopimus. Oikeutta sopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

### **77 §**

#### *Ilmoitusvelvollisuuden täyttäminen*

Sopimuksen purkamisilmoitusta lukuun ottamatta tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset saadaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

Tässä laissa tarkoitettu haaste saadaan antaa tiedoksi jommallekummalle puolisoista, jos puolisot käyttävät asumisoikeussopimuksessa tarkoitettua huoneistoa yhteisenä asuntonaan.

## **III OSA**

### **Asumisoikeustalojen omistajan toimintaa koskevat säännökset**

#### **11 luku**

## **Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö**

### **78 §**

#### *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntolina. Asuinhuoneistoja voidaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntolina, jos asumisoikeuden haltijaa ei saada. Huoneistoa on aina tarjottava ensisijaisesti asumisoikeusasunoksi.

### **79 §**

#### *Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa*

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää valtion tukemassa asumisoikeustalossa olevaa asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008) tarkoitettua valtiontakauksesta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin tai valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 78 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeustalon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos mainittua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää kunnan vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiolle suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

### **80 §**

#### *Valintaoikeuden rajoittamiskielto*

Asumisoikeustalon omistajan oikeutta valita asumisoikeustalon rakennuttaja tai omistajan tarvitsemien hyödykkeiden toimittaja ei saa rajoittaa toisen yhteisön jäsenyyteen tai osakkuuteen taikka sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Kiellon vastainen määräys, ehto tai sitoumus on mitätön.

Jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys, 1 momentissa säädetyn lisäksi noudatetaan, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa säädetään.

### **81 §**

#### *Oikeus vedota rakentamista, hankintaa tai korjaamista koskevaan sopimukseen*

Asumisoikeustalon omistajalla on oikeus vedota sopimukseen, joka koskee sille rakennettavien tai sen hankkimien asumisoikeustalojen ja kiinteistöjen rakentamista tai sen omistamien talojen ja kiinteistöjen ylläpitoa tai hoitoa taikka perusparantamista tai muuta uudistamista, vaikka se ei olisi osapuolena sopimuksessa.

*Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen*

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen täyttämiseksi asetetaan asumisoikeustalon omistajan hyväksi rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva muu vakuus.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asumisoikeuksien tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes talon omistaja vapauttaa sen, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa olemasta voimassa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes talon omistaja vapauttaa sen, kuitenkin vähintään vuoden ajan siitä, kun rakentamisvaiheen vakuus on lakannut olemasta voimassa.

Jos talon omistaja on aiheettomasti evännyt vakuuden vapauttamisen tai talon omistajan suostumusta ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta häirtä tai viivytystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

## 12 luku

**Asumisoikeustalojen luovuttaminen**

## 83 §

*Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman valtiokonttorin lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

## 84 §

*Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen*

Valtion tukema asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

Jos valtion tukeman asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa.

Vapaarahoitteinen asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa 4 §:ssä tarkoitetulle luovutuksensaajalle. Muu luovutus on mitätön. Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa.

Jos samalla omistajalla on sekä 1 ja 2 momentissa että 3 momentissa tarkoitettuja asuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä 1 ja 2 momentissa pykälässä säädetään.

#### 85 §

##### *Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta*

Asumisoikeustalon luovutushinta saa olla enintään hankinta-arvon rahoittamiseksi luovuttajan suorittama määrä tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Lisäksi luovuttaja on oikeutettu saamaan luovuttajan vastattavaksi jäävän osan asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista. Luovutushintaa laskettaessa otetaan myös huomioon luovuttajan vastattavaksi jäävä osa suoritettujen parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömistä lainoista ja samassa tarkoituksessa suoritettu oman pääoman lisäys.

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa enintään hinnasta, joka on osakkeen merkintähinta tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Osakkeen merkintään liittyvää asumisoikeustalon hankinta-arvon rahoittamiseksi suoritettua muuta oman pääoman erää käsitellään luovutuksessa kuten osakkeen merkintähintaa. Osakkeen luovutushintaa laskettaessa otetaan lisäksi huomioon omistajan asumisoikeustalon hyväksyttyjen menojen kattamiseksi suorittama oman pääoman lisäys.

Jos yhtiölle on myönnetty aravalain mukaan myös muuta kuin lain 21 §:ssä tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrättäessä huomioon 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen erien lisäksi aravarajoituslain (1190/1993) 9 §:n mukaisesti määrättävä luovutushinta.

#### 86 §

##### *Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa*

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeet, jotka luovuttaja on saanut omistukseensa hankkimalla yhtiön koko osakekannan tai osan siitä, saadaan luovuttaa enintään hinnasta, johon luetaan mukaan seuraavat erät:

1) luovutettavien osakkeiden hankintahinta tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti siltä osin kuin ei ole kyse osakkeiden hankintaan otetuista asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista;

2) luovuttajan vastattavaksi jäävä osa osakkeiden hankintaan otetuista asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista;

3) luovuttajan vastattavaksi jäävä osa suoritettujen parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömistä lainoista ja samassa tarkoituksessa suoritettu oman pääoman lisäys.

Yhtiön osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa, jos luovutettavalla osakkeella ei ole omaa hankintahintaa ja luovuttaja omistaa koko osakekannan.

#### 87 §

##### *Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa*

Jos luovutetaan asumisoikeustalo, jonka luovuttaja on saanut omistukseensa sulauttamalla itseensä talon omistaneen yhtiön, asumisoikeustalo saadaan luovuttaa enintään hinnasta, johon luetaan mukaan seuraavat erät:

1) talon omistaneen yhtiön osakkeiden hankintahinta tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti siltä osin kuin ei ole kyse osakkeiden hankintaan otetuista asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista;

2) luovuttajan vastattavaksi jäävä osa 1 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden hankintaan otetuista asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista;

3) luovuttajan vastattavaksi jäävä osa suoritettujen parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömistä lainoista ja samassa tarkoituksessa suoritettu oman pääoman lisäys.

Jos sulautettu yhtiö on sulauttamisajankohtana omistanut myös muita taloja, luovutettavan talon hankinta-arvo on talojen kirjanpitoarvojen suhteen mukainen osuus yhtiön osakkeiden kauppahinnasta.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, sovelletaan myös sellaisiin luovutuksiin, joissa luovutettava talo on saatu omistukseen muulla tavoin kuin sulautumisessa, mutta luovuttaja on hankkinut omistukseensa myös talon omistaneen yhtiön osakkeet, jotka se edelleen omistaa tai jotka se on jo luovuttanut edelleen tai joita ei enää ole luovuttajan purettua yhtiön.

## 88 §

### *Luovutushinnan vahvistaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa 85—87 §:ssä tarkoitetun luovutushinnan valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tarvittaessa ennen 84 §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tehtyään 84 §:ssä tarkoitetun päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo sijaitsee tai jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

Mitä edellä säädetään valtion tukeman asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta ja luovutushinnasta, koskee kaikkia oikeustoimia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on asumisoikeustalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

## 89 §

### *Myynti ulosottoteitse*

Asumisoikeustalo ja sen omistavan yhtiön osake voidaan tämän lain estämättä myydä julkisella huutokaupalla tai muutoin siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa on määrätty. Se, jonka lukuun julkinen huutokauppa tai muu ulosottoteitse tapahtuva myynti toimitetaan, saa kuitenkin enintään tämän luvun säännösten mukaan määräytyvän luovutushinnan.

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on maksettava valtion asuntorahastoon.

Kun asumisoikeustalon omistaja tai osakkeen omistaja on 1 momentissa tarkoitetulla tavalla vaihtunut, ostajan on viipymättä huolehditava siitä, että ostaja täyttää tässä laissa omistajuudelle 4, 5 ja 7 §:ssä säädetty vaatimukset.

Jos Valtiokonttori valtion saatavien turvaamiseksi huutaa tässä laissa tarkoitetun omaisuuden, sen on viipymättä ja viimeistään viiden vuoden kuluessa, jollei ole perusteltua syytä pitää omaisuutta valtiokonttorin omistuksessa pitempään, ryhdyttävä toimenpiteisiin omaisuuden luovuttamiseksi sellaiselle yhteisölle tai säätiölle, joka tämän lain mukaan voi olla omistajana.

## 90 §

### *Luovutushinnan mitättömyys*

Milloin luovutus on tapahtunut tämän luvun mukaisesti kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, mutta säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

## 91 §

### *Luovutushintaan kuulumattomat velat*

Edellä 85—87 tai 89 §:ssä tarkoitettuun luovutushintaan ei lueta niitä kiinteistön tai sen omistavan yhtiön osakkeen hankintaan otettuja tai luovuttajan vastattavia muita lainoja taikka niitä osia tällaisista lainoista, joista luovutuksensaaja ottaa vastatakseen.

## 92 §

### *Rajoituksista vapauttaminen*

Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon omistaja voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

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

1) valtion asuntolaina tai aravalaina taikka vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin, ei kuitenkaan silloin, kun lainasaatavaa ei ole voitu turvata pakotäytäntöönpanossa;

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyvästä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella takauslainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

## 93 §

### *Asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa*

Myöntäessään vapautuksen rajoituksista 92 §:n mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi antaa omistajalle luvan irtisanoa asumisoikeustalossa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Luvan myöntäminen irtisanomiseen edellyttää, että

- 1) talon asuinhuoneistoista alle puolet on asumisoikeussopimuksen nojalla hallittuja;
- 2) asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevaa huoneistoa on tarjottu asumisoikeuden haltijan lunastettavaksi käypään markkinahintaan;
- 3) lainoituskohde tuottaa merkittävää tappiota omistajalle ja lainoituskohde ei ole taloudellisesti kannattava;
- 4) edellä 3 kohdassa tarkoitettu tilanne on kestänyt pitkään;
- 5) kyseessä ei ole omistajan laiminlyönti tai huolimaton toiminta;
- 6) omistaja on ennen luvan saamista ryhtynyt taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin;
- 7) asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeusmaksut ovat tyhjäkäytön tai uhkaavan vajaakäytön vuoksi vaarassa.

Omistajan on myös tarjottava asumisoikeuden haltijalle vuokrasopimusta, jos talo muutetaan vuokrataloksi sekä omistamansa asuntotarjonnan puitteissa toista vastaavaa asumisoikeusasuntoa.

Jos talo tai asuntoja myydään, myynnin on tapahduttava käypään markkinahintaan ja myynnistä saatavien varojen on jäätävä myyvälle asumisoikeusyhteisölle tai -säätiölle.

Asumisoikeusmaksu maksetaan 58 §:n mukaisena asumisoikeuden haltijalle heti irtisanomisilmoitusta tehtäessä. Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ei ala kulua ennen kuin asumisoikeusmaksu on maksettu asumisoikeuden haltijalle. Irtisanomisilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja siihen on liitettävä rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös irtisanomisluvasta. Irtisanomisilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon omakseen, asumisoikeusmaksu kuitataan maksetuksi osana asumisoikeusasuntoa koskevaa kauppasopimusta. Kauppasopimukseen on otettava tästä ehto, josta käy ilmi kuitatun asumisoikeussopimuksen vähennys kauppahinnasta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin irtisanomisluvasta myöntämisestä, irtisanomisluvasta edellytyksistä ja irtisanomisiin liittyvistä menettelytavoista.

## 94 §

### *Rajoitusten päättyminen*

Kun valtion tukema asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 92 §:n mukaisesti ja 96 §:ssä tarkoitetut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Jos vapaarahoitteisen talon omistajalla ei ole enää tämän lain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista taloa omistuksessaan, lakkaa tämän lain soveltaminen myös tällaiseen omistajaan, sen osakkeisiin ja osakkeiden omistajiin ottaen kuitenkin huomioon, mitä 7 §:ssä säädetään.

Jos vapautuneesta talosta tarjotaan uudelleen huoneisto asumisoikeuden nojalla hallittavaksi, sovelletaan taloon ja sen omistajaan, mitä tässä laissa säädetään.

## 95 §

### *Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta*

Taloa ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 96 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee tehdä ilmoitus viipymättä tai, jos vapautuspäätös on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täyttyneen. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää ilmoitusta koskevasta menettelystä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Vapautuspäätöksensä johdosta vapaarahoitteisen talon omistajan on viipymättä ryhdyttävä toimenpiteisiin 96 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Vapautuspäätöksen johdosta valtion tukeman talon omistajan on myös ryhdyttävä toimenpiteisiin 96 §:n 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää siitä, miten tässä momentissa tarkoitettua velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Vapautuspäätöksen johdosta talon omistajan on pidettävä julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tai ovat vapautumassa tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja milloin vapautettua tai vapautuvaa taloa ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevat merkinnät poistuvat yhtiöjärjestyksestä ja osakkeista.

Jos havaitaan, että valtion tukeman talon omistaja on laiminlyönyt tässä pykälässä tarkoitettua velvoitetta tai että talon vapautumista koskeva merkintä on virheellinen, merkintä on korjattava valtiokonttorin ilmoituksesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin tässä pykälässä säädetystä ilmoitusvelvollisuudesta.

## 96 §

### *Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 78 ja 84 §:ssä, 85 §:n 1 momentissa ja 87 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 83 ja 84 §:ssä, 85 §:n 2—4 momentissa sekä 86 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava 84—88 §:ssä sekä 89 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksyttyään lainan korkotukilainaksi tai takauslainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettua velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 95 §:ssä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin tässä pykälässä säädettyjen merkintöjen tekemisestä.

## 97 §

### *Liiketilat ja niiden luovutus*



Jos asumisoikeustalossa on muita huoneistoja kuin asuinhuoneistoja ja asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden tällaiseen huoneistoon, ei tällaiseen osakkeeseen sovelleta, mitä 84—96 §:ssä säädetään.

## 13 luku

### **Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen**

#### 98 §

##### *Velvollisuus laatia tilinpäätös*

Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain (1336/1997) ja talonomistajayhteisöä tai -säätiötä koskevan erityislain sekä tämän luvun säännösten mukaan. Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asumisoikeustalon omistajayhteisön tai -säätiön tämän lain mukaisen tilinpäätöksen laatimisesta.

Jos asumisoikeustalon omistaja harjoittaa tässä laissa tarkoitetun toiminnan ohella muuta toimintaa, omistajan kirjanpito on järjestettävä niin, että omistajan tilinpäätöksessä voidaan esittää erikseen oikeat ja riittävät tiedot tämän lain mukaisesta toiminnasta. Tällaisen omistajan tilinpäätöksen liitteeksi on laadittava tämän lain mukaisesta toiminnasta erillinen tuloslaskelma ja liitetietoina ilmoitettava tämän lain mukaista toimintaa koskevat muut tiedot siten kuin tässä laissa ja soveltuvin osin kirjanpitolaissa säädetään.

#### 99 §

##### *Tilinpäätöksen liitetiedot*

Sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava:

- 1) talonomistajayhteisön tai -säätiön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;
- 2) talonomistajayhteisön tai -säätiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat;
- 3) talonomistajayhteisön tai -säätiön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;
- 4) talonomistajayhteisön tai -säätiön 56 §:ssä tarkoitettu talon omistajan lunastusvastuu asumisoikeudestaan luopujille merkittynä 58 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon tilikauden päättyessä sekä erääntynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 63 §:n 1 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä; sekä
- 5) 52 §:ssä tarkoitetut laskelmat.

#### 100 §

##### *Toimintakertomus*

Sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, toimintakertomuksessa on annettava tiedot:

- 1) käyttövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) talousarvion toteutumisesta; sekä
- 4) 6 §:ssä säädetystä toiminnan tarkoituksen toteutumisesta.

Hallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä esitys talonomistajayhteisön tai -säätiön voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi.

#### 101 §

### *Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen*

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 9 §:ssä tarkoitettun hankinta-arvo-osuuden kattamista varten, talonomistajayhteisölle tai -säätiölle suoritettut asumisoikeusmaksut merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, nämä asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Taseen asumisoikeusmaksut erää alennetaan siltä osin kuin asumisoikeuden lunastukseen ei ole käytetty viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan muuta omaa pääomaa tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muuta vapaata omaa pääomaa. Jos asumisoikeusmaksut erää on asumisoikeuden lunastuksen vuoksi vähennetty, vastaavan määräinen lisäys taseen asumisoikeusmaksut erään tehdään sen jälkeen, kun talon omistaja on uudelleen luovuttanut asumisoikeuden.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja varoja ei saa tämän lain mukaisen toiminnan aikana jakaa osakkeenomistajalle, osakkeenomistajaa vastaavalle asumisoikeustalon omistavasta yhteisöstä osuuden omistavalle tai yhteisön jäsenelle tai yhteisöön oman pääoman ehdoin sijoituksen tehneelle, ellei ole kyse 2 momentissa tarkoitetusta tilanteesta. Tämän lain mukaisen toiminnan päättymisen jälkeen varoja saadaan jakaa edellä tarkoitetuille vain samoin edellytyksin ja vain, jos omistajayhteisöä koskevassa muussa laissa oikeutetaan jakamaan osakepääomaa tai muita yhtiön varoja yhteisön omistajille tai yhteisöön oman pääoman ehdoin sijoituksen tehneelle.

### 102 §

#### *Asumisoikeuksien lunastusrahasto*

Asumisoikeustalon omistajan on asumisoikeuksien lunastamisvelvollisuutensa täyttämistä varten perustettava asumisoikeuksien lunastusrahasto. Rahastoa kartutetaan määrällä, joka yhtiöjärjestyksen, yhteisön sääntöjen tai yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisen päätösvaltaisen toimitelimen päätöksen perusteella on siirrettävä tähän rahastoon. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahastoa saadaan kartuttaa vain sellaisista varoista, joita osakeyhtiölain mukaan on käytettävä voitonjakoon.

Asumisoikeuksien lunastusrahastoa saadaan käyttää vain 56 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseksi tai viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen osoittaman tappion kattamiseen, jollei tappiota voida kattaa muulla omalla pääomalla tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muulla vapaalla pääomalla.

Siltä osin kuin lunastusrahastoon siirretyt varat on kerätty käyttövastikkeissa, lunastusrahaston käytön jälkeen lunastusta tai muuta käyttöä vastaava määrä on yhteisöä koskevan erityislain mukaisesti mahdollisimman pian siirrettävä takaisin lunastusrahastoon.

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan, asumisoikeuksien lunastusrahasto merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahasto merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

### 103 §

#### *Kielto antaa lainaa tai vakuutta*

Talon omistaja ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä tai -säätiönsä osakkaalle tai jäsenelle taikka hallituksen, johtokunnan taikka yhteisön tai säätiön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen taikka asukastoimikunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka sille, joka on johonkuhun näistä tilintarkastuslain 4 luvun 7 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa suhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

Muulle kuin 1 momentissa mainitulle talon omistaja voi antaa rahalainaa tai vakuuden tämän velasta vain, jos rahalainan tai vakuuden antaminen on tarpeen talon omistajan omistaman kiinteistön, rakennuksen tai asumisoikeusasunnon huoltoa tai käyttämistä varten.

Aravalain 15 a §:ssä sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettuun omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä mainituissa laeissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

Jos omistaja on osakeyhtiö, 1—3 momentissa säädetyn lisäksi noudatetaan, mitä osakeyhtiölaissa säädetään.

#### 104 §

##### *Konsernitilinpäätös*

Konsernitilinpäätöksen laatimisessa on sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa ja muussa laissa säädetään, soveltuvin osin noudatettava 99—102 §:n säännöksiä.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava 100 §:ssä tarkoitetut selvitykset. Tytäryrityksen toimintakertomuksessa on ilmoitettava emoyrityksen nimi.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa tulee aina mainita siitä, mikä omaisuus on tässä laissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista sekä mikä konserniin kuuluva yhteisö tai säätiö sen omistaa ja miten se sen omistaa.

#### 105 §

##### *Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös*

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita omistavan yhteisön tai säätiön tilinpäätöksen liitetiedoissa tulee olla maininta siitä, mitkä osakkeet ovat tässä laissa säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

#### IV OSA

##### **Seuraamukset ja oikeussuoja**

#### 14 luku

##### **Sopimusrikkomukset ja vahingonkorvaus**

#### 106 §

##### *Käyttövastikkeen alentaminen talon omistajan sopimusrikkomuksen vuoksi*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai kohutuullinen alennus käyttövastikkeen määrään siltä ajalta, jona huoneistoa ei sen hallinnan luovutuksen viivästymisen tai kunnan puutteellisuuden vuoksi ole voitu käyttää tai jona sen kunto on muuten ollut puutteellinen. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos huoneiston luovutuksen viivästyminen tai sen kunnan puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Jos kysymyksessä on hallinta-aikana syntynyt huoneiston kun-

non puutteellisuus, asumisoikeuden haltijalla ei myöskään ole edellä mainittua oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin talon omistaja on saanut tiedon puutteellisuudesta.

#### 107 §

##### *Vahingonkorvaus*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka hänelle on aiheutunut 106 §:ssä tarkoitetusta talon omistajan sopimusrikkomuksesta, jollei talon omistaja osoita, ettei sopimusrikkomus eikä vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

#### 108 §

##### *Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen*

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan saa alentaa käyttövastikkeen määrää, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän. Käyttövastiketta voidaan kuitenkin alentaa, jos se on lain tai sopimuksen vastainen.

Vaativasta käyttövastikkeen kohtuullisuuden tai oikeellisuuden tutkimisesta ei voida panna vireille asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä.

Tuomioistuimen on käyttövastikkeen alentamista koskevassa päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta alentaminen tulee voimaan. Jos tällaiseen käräjäoikeuden päätökseen haetaan muutosta, käyttövastike on kuitenkin maksettava entisen suuruisena siihen saakka, kun hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jollei toisin sovita.

Jos tuomioistuin määrää käyttövastiketta alennettavaksi, sen tulee huomioon ottaen käyttövastikkeen alennuksen määrä, alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko talon omistajan kokonaan tai osaksi palautettava liikaa maksettu käyttövastike. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä aikaisemmalta ajalta kuin käyttövastikkeen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista lähinnä edeltäneiltä kahdelta vuodelta.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta, kun talon omistajana on asumisoikeusyhdistys. Käyttövastikkeen muuttamisesta näissä tapauksissa säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

#### 109 §

##### *Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti*

Jos talon omistaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, aluehallintovirasto voi asettaa määräjän, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Aluehallintovirasto voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, aluehallintovirasto voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista talon omistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi siten kuin uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Talon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoi-

keuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytty ei saa hakemaansa asumisoikeutta talon omistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi.

## 110 §

### *Valvonta ja tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella on oikeus valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella, Valtiokonttorilla tai niiden määräämällä virkamiehellä on oikeus saada asumisoikeustalon omistajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Asumisoikeustalon omistajan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia tai ulkopuolinen asiantuntija voi rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myös tehdä asianomaiselle aluehallintovirastolle ilmoituksen 109 §:n mukaisiin toimiin ryhtymiseksi.

## 15 luku

### **Seuraamukset ja muutoksenhaku**

## 111 §

### *Julkinen varoitus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi antaa valtion tukeman asumisoikeustalon omistajayhteisölle tai -säätiölle julkisen varoituksen, jos tämä tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo tai laiminlyö tässä laissa säädettyjä omistajan velvoitteita. Varoituksesta on käytävä ilmi, onko sitä koskeva päätös lainvoimainen. Jos muutoksenhakutuomioistuimella kumoaa päätöksen, rahoitus- ja kehittämiskeskukseen on julkistettava tieto muutoksenhakutuomioistuimen päätöksestä vastaavalla tavalla kuin julkisen varoituksen antaminen on julkistettu.

## 112 §

### *Seuraamusmaksu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistajayhteisölle tai -säätiölle tai tämän puolesta toimivalle henkilölle, joka tahallaan tai huolimattomuudesta:

- 1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai
- 2) rikkoo tai jättää noudattamatta olennaisesti sitä, mitä tässä laissa on säädetty.

Seuraamusmaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin. Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kesto aika. Oikeushenkilölle määrättävä seuraamusmaksu on vähintään 500 euroa ja enintään 10 000 euroa. Luonnolliselle henkilölle määrättävä seuraamusmaksu on vähintään 50 euroa ja enintään 1000 euroa.

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos menettely rikkoo vain vähäisessä määrin laissa säädettyjä velvollisuuksia ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtion asuntorahastoon.

Seuraamusmaksua ei voi kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoita tai muilta asukkailta kerättävistä varoista.

#### 113 §

##### *Seuraamusmaksun täytäntöönpano*

Tässä laissa tarkoitettu seuraamusmaksu korkoineen on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täytäntöön vain lainvoimaisen tuomion tai päätöksen perusteella. Täytäntöönpanosta voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

#### 114 §

##### *Menettämisseuraamus*

Jos valtion tukeman asumisoikeustalon omistajayhteisö tai -säätiö tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta menettelee tämän lain vastaisesti tai laiminlyö tässä laissa säädettyjä velvollisuuksia, asunnot, joita menettely koskee, voidaan seuraamuksena lain vastaisesta menettelystä siirtää valtion omistukseen. Jos menettely koskee muunlaisia järjestelyjä kuin asuntoja, asuntojen määrä voidaan harkita tapauskohtaisesti.

Valtio voi pitää asunnot tai myydä ne lain sallimille tahoille, taikka, jos asumisoikeuden haltijat antavat tähän yksimielisesti suostumuksensa, asunnot voidaan muuttaa yhdistys- tai osuuskuntamuotoisesti hallituiksi. Valtiokonttori vastaa talojen hallinnoinnista ja luovuttamisesta valtion lukuun.

Menettämisseuraamuksesta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Menettämisseuraamuksen tulee olla kohtuullinen suhteessa lain vastaiseen menettelyyn ja sen vakavuuteen. Menettämisseuraamus voidaan määrätä vain, jos edellä säädettyjen julkisen varoituksen tai seuraamusmaksun harkitaan tapauskohtaisesti olevan liian vähäisiä tai vaikutuksettomaksi jääviä seuraamuksia ja menettämisseuraamuksen arvioidaan olevan tehokkain keino puuttua lain vastaiseen menettelyyn tai laiminlyöntiin.

#### 115 §

##### *Julkisen varoituksen, seuraamusmaksun ja menettämisseuraamuksen vanhentuminen*

Julkista varoitusta, seuraamusmaksua tai menettämisseuraamusta ei saa määrätä, ellei rikkomuksesta tai laiminlyönnistä epäilty ole saanut tietoa häntä koskevan tutkinnan aloittamisesta viiden vuoden kuluessa siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti tapahtui, tai jatkettua laiminlyönnin taikka rikkomuksen osalta viiden vuoden kuluessa siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti päättyi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimenpiteet rikkomuksen tai laiminlyönnin tutkimiseksi aloittavat vanhentumisajan kulumisen alusta.

Julkista varoitusta, seuraamusmaksua tai menettämisseuraamusta ei saa määrätä, jos päätöstä sen määräämisestä ei ole tehty kymmenen vuoden kuluessa siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti tapahtui, tai jatkettua rikkomuksen taikka laiminlyönnin osalta kymmenen vuoden kuluessa siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti päättyi.

#### 116 §

## *Oikaisuvaatimus*

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

### 117 §

#### *Valitus*

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi 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. Hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

### 118 §

#### *Päätöksen tiedoksianto*

Tämän lain mukainen päätös annetaan tiedoksi siten kuin hallintolaissa säädetään. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kuntalaissa (410/2015) säädetään, jolloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi.

### 119 §

#### *Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus*

Kunnan viranomaisen päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman, jollei muutoksen hakeminen päätökseen käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai valitusviranomaisen kiellä täytäntöönpanoa.

### 120 §

#### *Virka-apu*

Talon omistajalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos omistajalta kielletään 27 §:n mukainen pääsy huoneistoon.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos talon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää asumisoikeuden haltijaa käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

## V OSA

### **Erinäiset säännökset**

## 16 luku

### **Voimaantulo**

#### 121 §

##### *Voimaantulosäännös*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201.

Tällä lailla kumotaan asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990). Kumottavan lain nojalla asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annettu valtioneuvoston asetus (78/2006) jää edelleen voimaan.

Lakia sovelletaan päivänä kuuta 201 ja sen jälkeen annettaviin järjestysnumeroihin.

Ennen uuden lain soveltamisen alkamista annetut järjestysnumerot ja talonomistajille tehdyt asumisoikeuksia koskevat hakemukset ovat voimassa päivään kuuta asti.

Kunnan on ilmoitettava ennen tämän lain soveltamista annettujen järjestysnumerojen haltijoille järjestysnumeron vanhenemisesta, jos kunnalla on haltijan yhteystiedot.

Lain 111, 112 ja 114 §:n mukaisia seuraamuksia voidaan määrätä ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tapahtuneesta teosta tai laiminlyönnistä.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, sen asemesta sovelletaan tätä lakia.