

Hallituksen esitys Eduskunnalle vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asumisoikeusasunnoista annettua lakia, asumisoikeusyhdistyksistä annettua lakia, aravalakia sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia.

Tarkoituksena on luoda mahdollisuus tuottaa asumisoikeusasuntoja myös vapaarahoitteisina. Nyt tuotanto on mahdollista vain valtion tukemana, arava- tai korkotukilainoitettuna. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja voisivat omistaa paitsi samat yhteisöt, jotka nykyisin ovat oikeutettuja omistamaan valtion tuella aikaansaatuja tuotantoa, myös muut laissa tarkemmin määritellyt yhteisöt. Vapaarahoitteisessa tuotannossa asukasvalinta olisi vapaa eli talonomistajan päätettävissä. Asukasvalinnassa voitaisiin noudattaa myös samoja kriteerejä ja menettelyjä kuin nykyisin valtion tukemassa tuotannossa. Muutoin vapaarahoitteinen asumisoikeus huoneiston käyttöoikeutena asettaisi talonomistajille, asumisoikeuden haltijoille ja heiltä oikeutensa johtaville vastaavat oikeudet ja velvollisuudet kuin asumisoikeus valtion tukemassa tuotannossa. Järjestelmän pysyvyys ja asumisturva olisivat vastaavalla tavalla suojatut kuin valtion tukemassa tuotannossa. Yleishyödyllistä tuotantoa koskevia säännöksiä tarkistettaisiin siten, että ne koskisivat vain valtion tukemaa tuotantoa.

Asukasvalintaa kehitettäisiin siten, että hakija voisi saada ehdollisen päätöksen kelpoisuudestaan tulla hyväksytyksi asumisoikeuden saajaksi. Talonomistajalle asetettaisiin velvollisuus korvata vahinko, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytyt ei talonomistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi saa hakemaansa asumisoikeutta.

Tarkoituksena on selvittää myös sitä, mitä menoja varten käyttövastiketta voidaan periä.

Käyttövastikkeilla katetuista ja katettavista menoista ehdotetaan tilinpäätöksen liitetietoina esitettäväksi laskelmat. Asumisoikeuden haltijoiden ja heiltä oikeutensa johtavien oikeuksia ottaa osaa talonomistajan päätöksentekoon selkeytettäisiin. Osallistumisen vähimmäistaso määräytyisi yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaan.

Omistajien asumisoikeustalojen rakentamistai muusta hankintavaiheesta perimien asumisoikeusmaksujen merkitsemistä taseeseen selvennettäisiin ja yhtenäistettäisiin. Talonomistajille asetettaisiin velvollisuus huolehtia siitä, että asumisoikeuksien lunastussuorituksia varten on käytettävissä varoja, joita voidaan käyttää tähän tarkoitukseen velkojen oikeuksia loukkaamatta. Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut olisivat kaikkien omistajayhteisöjen kohdalla luonteeltaan omaan pääomaan merkittävä erä. Tätä erää pidettäisiin sijoituksena. Asumisoikeuden ensimmäinen haltija sijoittaa sen asumisoikeustalon omistajan toimintaan ja asumisoikeusasuntonsa hankintaan. Erän mukaan määräytyy luovutus- ja lunastustilanteessa myös asumisoikeuden enimmäishinta. Niinpä asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut olisi merkittävä taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja toimii osakeyhtiömuodossa, nämä asumisoikeusmaksut merkittäisiin taseessa erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Talonomistajan velvollisuus lunastaa asumisoikeus eräissä tapauksissa on asumisoikeussopimukseen liittyvä lakisääteinen vastuu. Vastuun toteutuessa talonomistaja olisi oikeutettu suorittamaan lunastuksen edellyttäen, että lunastukseen on käytettävissä omaa pääomaa tai, jos omistaja on osakeyhtiö, että sidotulle omalle pääomalle ja jakokelvottomille erille jää täysi kate. Taseen asumisoikeusmaksut erää saataisiin alentaa asumisoikeuden lunastamista varten vain, jos asumisoikeuden lunastamiseksi ei

ole käytettävissä muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiön ollessa omistajana muuta vapaa-
ta omaa pääomaa. Edellä selostettuihin ehdo-
tuksiin liittyy myös ehdotus asumisoikeuden
lunastussuorituksen maksunsaantijärjestyk-
sen muuttamiseksi, jos lunastusta vaaditaan
talonomistajan konkurssi- tai purkamistilan-
teessa. Asumisoikeudestaan luopuvan oikeus
saada suoritus talonomistajalta tulisi vasta
muiden suoritusten jälkeen, osakeyhtiössä
kuitenkin ennen osakkeenomistajan osake-
omistukseen perustuvaa jako-osaa. Varojen
jakamisesta vastoin lain säännöksiä seuraisi
vahingonkorvausvelvollisuus ja eräissä tapa-
uksissa myös rikosoikeudellinen vastuu.

Ne varat, jotka käyttövastikkeissa, vuokrissa
tai muissa saatavissa mahdollisesti kerätään
tai varataan muista omistajayhteisön jakokel-
poisista varoista ennakkoon talonomistajan
lunastusvelvollisuudesta suoriutumista var-
ten, voidaan rahastoida asumisoikeuksien lu-
nastusrahastoksi. Myös tämä rahasto kirjat-
taisiin taseeseen osakeyhtiöiden kohdalla
erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan
ja muiden omistajien kohdalla omaan pää-
omaan. Rahastoa saataisiin alentaa talon-
omistajan lunastusvelvoitteen hoitamista var-
ten, kun lunastusvelvoite on syntynyt. Rahas-
tosta voitaisiin kattaa myös tappiota, jos tap-
piota ei voida kattaa muulla omalla pääomal-
la, osakeyhtiöiden kohdalla muulla vapaalla
pääomalla. Jos lunastusrahastoa on kerrytetty
ensisijaisesti käyttövastikkeissa kerätyillä
erillä, rahaston käytön jälkeen olisi pyrittävä
mahdollisimman pian siirtämään käyttöä vas-
taava määrä rahastoon. Palautussiirto edellyt-
täisi, että jakokelpoisia varoja on käytettä-
vissä vähintään siirron verran.

Ehdotetuilla muutoksilla ei muilta osin puu-
tuttaisi asumisoikeudestaan luopuvan oikeu-
teen saada asumisoikeusasunnoista annetussa
laissa säädettyjen edellytysten täytyessä ta-
lonomistajalta asumisoikeuden enimmäishin-
nan mukainen lunastushinta kuin, että lunas-
tuksen maksamiselle ehdotetut edellytykset
tulisi kussakin yksittäistapauksessa täyttää,
jotta lunastus tapahtuisi. Jos erääntynyttä lu-
nastussuoritusta ei kyettäisi maksamaan, sille
ehdotetaan maksettavaksi viivästyskorkoa.
Talonomistaja toimisi asunnonvaihtotilan-
teessa edelleenkin markkinatakaajana taaten
tietyin edellytyksin asumisoikeuden luovu-
tushinnan ja lainmukaisen luovutuksensa-
ajan. Toteutumattomat ja erääntymättömät
vastuut ilmoitettaisiin tilinpäätöksen liitetie-
toina. Tarkoitus on muutoinkin yhtenäistä
asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen ja
säätiöiden velvoitteita antaa tilinpäätöksen
liitetietoina tietoja toiminnastaan.

Esitykseen sisältyy myös ehdotus
asumisoikeusyhdistyksen oikeudesta
sulauttaa itseensä osakeyhtiö, jonka koko
osakekannan se omistaa.
Asumisoikeustaloja omistavien
toiminimisäännöksiä ehdotetaan
yhtenäistettäväksi. Toimijoiden nimestä tulisi
käydä ilmi, että yhteisö toimii
asumisoikeuslainsäädännön mukaisten
asumispalvelutuotteiden tarjoajana ja
ylläpitäjänä.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voi-
maan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun
ne on hyväksytty ja vahvistettu. Vapaaarhoit-
teista asumisoikeustalotuotantoa on tarkoitus
saada tarjolle jo vuoden 2002 aikana.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYSLUETTELO.....	3
YLEISPERUSTELUT	5
1. Johdanto.....	5
1.1. Julkisen vallan rooli asumisen järjestämisessä.....	5
1.2. Esityksen yleiset tavoitteet.....	5
1.2.1. Asumisoikeusasunnot.....	5
1.2.2. Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittely	7
1.3. Esityksen yleiset keinot.....	8
2. Nykytila ja ehdotetut muutokset.....	9
2.1. Asumisoikeusmaksujen ja -rahastojen kirjaaminen eri omistajayhteisöjen taseissa.....	9
2.1.1. Kirjanpitolautakunnan päätös.....	9
2.1.2. Asumisoikeusmaksujen ja -rahastojen kirjaamiskäytäntö.	10
2.1.3. Kirjaamista koskeva lainsäädäntö.....	11
2.2. Asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteitä	16
2.2.1. Asumisoikeustalot ja niiden rahoitus	16
2.2.2. Asumisoikeustalojen omistajat.....	17
2.2.3. Asumisoikeustalon omistajayhteisön vaihtuminen, sulautuminen, muuttaminen tai purkaminen ja tämän vaikutus asumisoikeussopimuksen talonomistajalle asettamiin velvoitteisiin.....	17
2.2.4. Asumisoikeussopimus talonomistajan näkökulmasta.....	18
2.2.5. Asumisoikeustalon talous	18
2.2.6. Asumisoikeuden haltijat ja asumisoikeusmaksut sekä talonomistajan rooli asumisoikeusasunnosta luovuttaessa	19
2.2.7. Eräitä erityistilanteita ja talonomistajan rooli niissä.....	21
2.3. Nykytilan arviointi	24
2.3.1. Asumisoikeusjärjestelmä.....	24
2.3.2. Asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen tilinpäätökset.....	26
2.4. Ehdotetut keskeiset muutokset	28
2.4.1. Yleistä.....	28
2.4.2. Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen	29
2.4.3. Voimaantulo.....	36
3. Esityksen vaikutukset	36
3.1. Taloudelliset vaikutukset.....	36
3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen.....	36
3.1.2. Vaikutukset asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen talouteen	37
3.1.3. Vaikutukset asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin.....	37
3.1.4. Vaikutukset talonomistajan lunastusvelvollisuuteen ja asumisoikeuden haltijan oikeuteen saada lunastus	41
3.1.5. Vaikutukset velkojien asemaan.....	41

3.2.	Vaikutukset asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen toiminimeen.....	42
3.3.	Organisatoriset vaikutukset	42
3.4.	Ympäristövaikutukset.....	42
3.5.	Muita vaikutuksia	42
4.	Asian valmistelu.....	42
4.1.	Hallitusohjelma	42
4.2.	Eduskunnan talousvaliokunnan lausuma	42
4.3.	Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot.....	43
4.3.1.	Luonnos liittyen asuntopoliittiseen strategiaselvitykseen ja siitä annetut lausunnot	43
4.3.2.	Jatkovalmistelu ja siitä saadut lausunnot	46
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT		49
1.	Lakiehdotusten perustelut	49
1.1.	Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	49
5 a luku	Asumisoikeuksien lunastussuorituksiin varautuminen.....	60
11 a luku.	Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen.....	68
1.2.	Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.....	77
1.3.	Laki aravalain 15 b §:n muuttamisesta.....	78
1.4.	Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta.	79
2.	Tarkemmat säännökset ja määräykset	79
3.	Voimaantulo.....	79
4.	Säätämisjärjestys.....	79
LAKIEHDOTUKSET.....		84
asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....		84
asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.....		98
aravalain 15 b §:n muuttamisesta.....		99
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta.....		100
LIITE.....		101
asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä annetun asetuksen muuttamisesta.....		101
RINNAKKAISTEKSTIT		103
asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....		103
asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.....		133
aravalain 15 b §:n muuttamisesta.....		137
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta.....		138

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

1.1. Julkisen vallan rooli asumisen järjestämisessä

Julkisen vallan tehtävä asumisen järjestämisessä on määritelty Suomen perustuslaissa. Sen 19 §:n 4 momentin mukaan:

"Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä."

Säännöksessä ei anneta kenellekään subjektiivista oikeutta vaatia viranomaisen järjestämää asuntoa. Sen sijaan siinä on asetettu julkisille vallalle selkeä velvollisuus toimia niin, että kohtuutasoinen ja myös hankinta- ja käyttökustannuksiltaan kohtuullinen asunto tulisi kaikkien saataville. Säännös korostaa siten myös asianmukaisen asunnon välttämättömyyttä hyvinvoinnin perustana. Niistä tilanteista, joissa Suomessakin on oikeus saada viranomaisen järjestämä asunto, säädetään lailla. Samalla on yleensä myös säädetty siitä, kenen asiana on järjestää ja rahoittaa asunto, johon sen saajalla lain mukaan on subjektiivinen oikeus.

Suomen perustuslain säännöksen on katsottu asettavan julkiselle vallalle ensisijaisen vastuun niistä rakenteista ja oikeudellisista järjestelmistä, joita asunnon hallintaan saamiseksi ja säilyttämiseksi kunakin aikana on voimassa.

1.2. Esityksen yleiset tavoitteet

Suomessa asuntojen päähallintamuodot ovat omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuminen. Lisäksi esiintyy sekamuotoja, kuten omakotitalonastettavissa olevia vuokra-asuntoja, tai osakkeen osaomistukseen perustuvia asuntoja. Asuntoja voidaan hallita myös työhön kuuluvana etuna tai oikeus asuntoon voi perustua hoito- tai huoltosuhteeseen. On myös eräitä muita hallintaperusteita.

Kaikkia näitä asumisen hallintamuotoja esiintyy kerros-, rivi-, paritalo-, ja omakotitalotyyppeinä. Kaikkia päähallintamuotoja on myös saatavana valtion lainoittamina tai korkotukemina. Nykyisin valtion talousarviossa otetaan vuosittain kantaa siihen, mitä valtion tukimuotoja kulloinkin käytetään.

Kaikkia muita asumisen päähallintamuotoja on tarjolla myös vapaarahoitteisina paitsi ei vielä asumisoikeusasuntoja. Tästä johtuu, että asumisoikeusjärjestelmä saatetaan käsittää vain erääksi valtion asumisen tukijärjestelmäksi eikä itsenäiseksi omistaja- ja hallintamuodoksi.

1.2.1. Asumisoikeusasunnot

1.2.1.1. Yleistä.

Asumisoikeusasuminen tuli mahdolliseksi Suomessa asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) ja siihen liittyvien eräiden muiden lakien voimaantulon jälkeen elokuun alussa vuonna 1990. Asumisoikeusasuminen perustuu asumisoikeussopimukseen, jolla asumisoikeustalon omistaja luovuttaa rakennuksen tai sen osan, yleensä huoneiston, käyttöoikeuden asumisoikeuden haltijalle. Asumisoikeus on siis huoneiston käyttöoikeus. Kun asumisoikeus perustetaan, asumisoikeuden haltija maksaa asumisoikeusmaksun. Ajalta, jona hänellä on hallintaoikeus, tai jona hallinta tosiasiallisesti tämän ajan jälkeen vielä jatkuu, hän maksaa yleensä kuukausittain käyttövastiketta. Asumisoikeusasunnoista annettu laki säätelee asumisoikeussopimuksella hallintaan saatua huoneiston käyttöoikeutta sekä talonomistajan ja asumisoikeuden haltijan sekä heiltä oikeutensa johtavien oikeuksia ja velvollisuuksia huoneiston käytössä. Lisäksi laki sisältää säännöksiä muun muassa näiden talojen rahoituksesta, järjestelmän pysyvyydestä ja viranomaisten tehtävistä. Asumisoikeusasunnot ovat tarkoitettut asumisoikeuden haltijoiden pysyviksi asunnoiksi. Niitä voidaan käyttää myös vuokra-asuntoina, jos asumisoikeudesta kiinnostu-

neita ei ole. Käyttövastikkeilla ja mahdollisilla muilla tuloilla kuten vuokrilla katetaan talonomistajalle asumisoikeuspalvelujen ylläpitämisestä ja tarjoamisesta aiheutuvat menot.

Asumisoikeusasumista varten ei ole säädetty muita uusia tätä asumismuotoa varten luotuja yhteisömuotoja kuin asumisoikeusyhdistykset, joita koskeva laki (1072/1995) tuli voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1995. Omiin yhteisömuotoihin ei aikanaan ollut tarvetta, koska kaikki asumisoikeusasunnot ovat syntyäkseen edellyttäneet valtion varoista myönnettyä lainaa tai korkotukea. Näitä tukimuotoja koskevissa laeissa säädetään niistä omistajatahoista, jotka voivat olla oikeutettuja valtion tukeen, ja myös eräistä velvoitteista, jotka näistä tuista seuraavat. Asumisoikeusasuntoja on tällä hetkellä mahdollista tuottaa vain valtion varoista myönnetyllä lainalla tai korkotuetulla lainalla, ja tuotanto kohdistetaan tietun asumisen tarpeessa oleville. Asumisoikeusasuminen sijoittuu perinteisen asunto-osakeyhtiön osakkeen omistamiseen ja huoneenvuokrasopimukseen perustuvan asumisen väliin sisältäen piirteitä molemmista.

Asumisoikeusasuminen osoittautui heti hyvin kysytyksi ja suosituksi asumismuodoksi. Sen valinheet vaihtavat asuntoa tavallista harvemmin. Asuntojen käyttöaste on lähes 100 prosenttia, eikä näitä asuntoja Suomessa ole eräitä huoneistotyyppisiä lukuunottamatta pysyvästi tyhjillään. Asumisoikeusasuntoja on valmiina yli 26 000 eri puolilla Suomea lähinnä pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuksissa ja suurimmissa kaupungeissa. Asumisoikeusasuntoja hakevia on tuhansia odottamassa asunnon saantia. Asumisoikeusasunnot lisäävät kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa ja asuntomarkkinoiden vakautta.

Tänä päivänä asumisoikeusasuminen tarjoaa asukkaalleen turvallisen, hänen itsensä valitsemien ominaisuuksien mukaisen asunnon. Hankinta ja kuukausittain maksettavat käyttövastikkeet ovat kohtuullisia. Hankintahinta eli asumisoikeusmaksu on noin 10-15 % asunnon kokonaishinnasta sekä pääoma- ja hoitokulujen katteeksi maksettava käyttövastike

enimmillään aravavuokratasoa - yleensä hieman alempi - ja selvästi alempi kuin vastaavatasoisen vapaarahoitteen vuokra-asunnon vuokra. Asukas voi tarvittaessa saada käyttövastikkeen maksamiseen asumistukea samojen sääntöjen mukaan kuin hän saisi vuokra-asunnon vuokran maksuun. Asumisoikeudesta luopuminen on aina mahdollista. Hinta on tällöin säännelty. Eräissä tapauksissa talonomistaja on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden. Asumisoikeus voidaan periä, se voidaan testamentata, ja sen pääomiarvo voidaan antaa pantiksi. Asunnon hankinta voidaan siten lainoittaa käyttäen asumisoikeutta vakuutena, jolloin asunnon hankintakynnys on jo varsin matala. Asumismuoto sopii siis erittäin hyvin opiskelunsa päättäneille, nuorille perheille, ylivelkaantuneille, omistusasuntonsa maksuvaikeuksissa oleville ja viimeiseksi asunnoksi vanhuksille. Asunnossa asuvan perheen ja lähiomaisten hallintaoikeus on turvattu kaikissa olosuhteissa. Omistajamuodosta riippuen asukkailla on erilaisia joko sopimukseen tai lakiin perustuvia oikeuksia osallistua asumisoikeusasumista koskevaan talonomistajan päätöksentekoon.

Talonomistajan vaihtuminen ei vaikuta asumisoikeussopimusten pysyvyyteen eikä asumisen jatkuvuuteen. Kukin talonomistaja on velvollinen täyttämään asumisoikeussopimusten ja lain talonomistajalle asettamat velvoitteet.

1.2.1.2. Vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot mahdollisiksi

Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa kohtuuhintaisten asuntojen puute haittaa työpaikkojen syntymistä ja ammattitaitoisen työvoiman saantia. Osaan kysynnästä voidaan vastata lisäämällä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen tuotantoa, mutta kaikki tarvitsijat eivät tulojensa ja varallisuutensa vuoksi ole oikeutettuja saamaan näitä asuntoja. Näiden kannalta asumisoikeusasunnot - sekä valtion tuella rakennetut että vapaarahoitteiset - olisivat tarpeellinen vaihtoehto.

Kohdassa 4.1. tarkemmin selostetun pääministeri Lipposen toisen hallituksen hallitusohjelman mukaan vapaarahoitteisesta asumis-

oikeusjärjestelmästä on tarkoitus säätää laki.

1.2.1.3. Asumisoikeusjärjestelmän muu kehittäminen

Asumisoikeusasuntoja tarjoavien yhteisöjen tilinpäätöksistä annettavaa informaatiota on syytä lisätä ja yhtenäistää. Tämä koskee erityisesti asumisoikeusmaksujen kirjaamista koskevia säännöksiä ja käytäntöjä. Tätä käsitellään tarkemmin kohdassa 1.2.2. Asukasvalintaa voidaan kehittää ottamalla käytäntöön ehdollinen hyväksyntä. Hakija pystyisi sen avulla nykyistä paremmin järjestämään asunnonvaihtonsa ja tarvittaessa myös taloutensa saneeraamisen. Oikeus osallistua talonomistajan päätöksentekoon ja sen muodot olisi syytä taata lailla vähintään samantasoisina siten, kuin on aravavuokrataloissa yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) mukaan.

1.2.1.4. Vanheneva väestö ja asumisen erityisratkaisut, senioriasunnot ja palvelutalot ja niiden yhdistelmät

Asumisoikeusjärjestelmää kehittämällä ja mahdollistamalla vapaarahoitteinen tuotanto valtion tukeman tuotannon rinnalle voidaan myös kehittää vanhenevaa väestönosaa varten sopivia uusia asuntoratkaisuja. Asumisoikeusjärjestelmä pysyvästi kohtuuhintaisena asumismuotona tarjoaa tähän hyvät mahdollisuudet. Omistusasunnon vaihtaminen asumisoikeusasunnoksi tekee mahdolliseksi myös sen, että asuntoon sijoitettua varallisuutta voidaan käyttää myös terveys- ja muiden palvelujen hankintaan. Kohdassa 4.1. tarkemmin selostetun pääministeri Lipposen toisen hallituksen hallitusohjelman mukaan palvelujen järjestämisessä otetaan erityisesti huomioon muun muassa väestön ikääntyminen ja erityisryhmien tarpeet.

1.2.2. *Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittely*

1.2.2.1. Kirjaamissäännöstö puutteellista

Kirjanpitolausakunnan (jäljempänä KILA) 24 maaliskuuta 1997 päivätty päätös no 1459 toi esiin sen, että asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjanpidollinen käsittely ja tilinpäätössäännökset ovat siinä määrin puutteellisia, että asiaa olisi lailla selkeytettävä. Mainittu päätös koskee asumisoikeusasunnon rakentamisvaiheesta perityn asumisoikeusmaksun kirjaamista omistajayhteisön tilinpäätöksessä. Päätöksen mukaan asumisoikeusyhdistyksessä rakennusrahastoon rahastoitu asumisoikeusmaksu voidaan merkitä omaan pääomaan, mutta muissa omistajayhteisöissä se on tulkittu asumisoikeuden haltijalta otetuksi velaksi ja ohjattu merkitsemään vieraaseen pääomaan indeksihyvityksen mukaiseen arvoonsa. Päätöstä on kritisoitu muun muassa siksi, että kirjaamisperiaate on erilainen siitä riippuen, onko asumisoikeustalon omistajana asumisoikeusyhdistys vai joku muu taho, esimerkiksi osakeyhtiö, vaikka asumisoikeuden haltijan suoritus ja siitä talonomistajille aiheutuvat velvoitteet ovat yhtäläiset kummassakin tapauksessa.

Asumisoikeusyhdistyslaissa säädetään asumisoikeusmaksujen rahastoinnista. Kirjanpitolaki on muuhun lainsäädäntöön nähden toissijainen. Asumisoikeusasumisesta annettussa laissa ei käsitellä asiaa laisinkaan. Osakeyhtiölaissa taasen säädetään hyvin yksityiskohtaisesti oman pääoman rakenteesta ja omaan pääomaan merkittävistä rahastoista sekä oman pääoman pysyvyyden takaavista velkojainsuojajärjestelmistä. Osakeyhtiölaki tuntee pääomalainan, joka voidaan tietyin edellytyksin merkitä omaan pääomaan. Osakeyhtiölain oman pääoman määrittelyä ja velkojain suojaa koskevien sääntöjen on ilmeisesti katsottu estäneen sen, että osakeyhtiön ollessa omistajana rakentamisvaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksuja olisi voitu rahastoituna tai muutoin merkitä omaan pääomaan. Lisäksi ne on mielletty velan luonteiseksi suoritukseksi muiden kuin asumisoikeusyhdistysten ollessa niiden saajana. Toisaalta pääomalainaehtoinen velka on ainoa velka, joka osakeyhtiölaissa sallitaan merkitä osakeyhtiön omaan pääomaan.

1.2.2.2. Asumisoikeusmaksujen kirjaamispäätöksen vaikutus julkiseen talouteen ja arvopaperistamisella tapahtuvaan valtion asuntorahoituksen varainhankintaan

KILAn päätöksellä on huomattavia vaikutuksia erityisesti osakeyhtiömuodossa toimiviin asumisoikeustalon omistajiin ja asumisoikeusasumisen tulevaisuuteen muutoinkin. Osakeyhtiömuotoiset asumisoikeustalon omistajat ovat yleensä merkinneet rakentamisvaiheesta perityt asumisoikeusmaksut rahastoituina omaan pääomaan joko sen vapaaseen osaan tai erilliseksi eräksi vapaan ja vieraan pääoman väliin. Vieraaseen pääomaan sitä ei tiedetä merkityn.

Osakeyhtiömuotoisten omistajien kannalta KILAn päätöksen mukainen merkitsemistapa johtaisi siihen, että yhtiöiden taseissa olisi alati kasvava velka, jota ei voisi ollenkaan lyhentää. Tämä johtaa tarpeeseen nostaa käyttövastikkeita ilman, että asukkaat saavat katetta käyttövastikkeen korottamiselle kiinteistöpidollisina tai asumispalvelusuoritteina. Osakeyhtiölain mukaan yhtiö on asetettava selvitystilaan, jos sen oma pääoma on alle puolet osakepääomasta. Aikaa myöten selvitystilaan joutumisen uhka siten kasvaa. Jos yhtiöt joutuvat selvitystilaan, vaarantuu myös lainojen takaisinmaksu ja takausvastuut lauennevat. Korkotuetuilla lainoilla on lain nojalla valtion täytetakausta. Lainat ja korkotuet maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Tämä seuraamus siis olisi näköpiirissä vain sen johdosta, että asumisoikeusmaksujen käsittelystä tilinpäätöksessä ei ole ollut riittävän selkeitä asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteet huomioon ottavia säännöksiä.

Välillisesti KILAn päätöksellä voi siten olla huomattavia vaikutuksia myös julkiseen talouteen. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan vuoden 2002 toukokuussa asumisoikeustalojen aravalainoja oli noin 1,8 miljardia euroa ja korkotuettuja lainoja noin 0,3 miljardia euroa. On selvää selvää, että valtio ei voi hankkia varoja valtion asuntorahoitukseen arvopaperistamalla asumisoikeustalolainoja ennen kuin asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskirjauksia koskevia säännöksiä ei ole selkey-

tetty ja yhtenäistetty.

1.3. Esityksen yleiset keinot

Esitys käsittelee keskeisiltä osiltaan kohdassa 1.1 ja 1.2 esitettyjen tavoitteiden ja ongelmien ratkaisemisen edellyttämiä muutoksia lainsäädäntöön. Esitys sisältää muun muassa ehdotuksen vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja ehdotuksen asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjaamisesta eri omistajayhteisöjen taseissa. Viimeksi mainittuja säännöksiä ehdotetaan selkeytettävän siten, että kaikkien omistajayhteisöjen tilinpäätöksessä asumisoikeusmaksuja käsiteltäisiin siinä määrin kuin asianomaiset yhteisölait sen sallivat samalla tavalla ja että ne voitaisiin merkitä taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan ottaen samalla myös huomioon omistajayhteisöjen oman pääoman pysyvyyden ja velkojain suojan tarve.

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjaamisongelma ja tilinpäätössäännökset koskevat yhtäläillä valtion tukemaa kuin vapaarahoitteista tuotantoa. Valtaosa nykyisistä valtion tukeman tuotannon omistajista toimii osakeyhtiömuodossa. Vapaarahoitteisen tuotannon osalta tilanne tullee olemaan sama. Asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittelyn ratkaiseminen on siten edellytys myös vapaarahoitteisen tuotannon syntymiselle. Tämän vuoksi kohdassa 2. Nykytila ja ehdotetut muutokset esitellään ensin edellä mainittua asumisoikeusmaksujen ja rahastojen kirjaamista koskevaa kirjanpitolautakunnan päätöstä, voimassa olevaa lainsäädäntöä ja nykyisiä käytäntöjä. Tämän jälkeen tarkastellaan nykyistä asumisoikeusjärjestelmää ja sen niitä erityispiirteitä, jotka liittyvät edellä mainittuun aiheeseen tai vapaarahoitteiseen tuotantoon taikka järjestelmän muuhun kehittämiseen.

Lisäksi esitys sisältää ehdotuksia asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi.

2. Nykytila ja ehdotetut muutokset

2.1. Asumisoikeusmaksujen ja -rahastojen kirjaaminen eri omistajayhteisöjen taseissa

2.1.1. Kirjanpitolautakunnan päätös

Lainoitustoiminnassa joudutaan lainoituskohteen lisäksi arvioimaan talonomistajan vakavaraisuutta ja kykyä selviytyä asumisoikeustalon omistajan velvoitteista. Tilinpäätöksissä ilmenneiden erilaisten kirjaamiskäytäntöjen vuoksi valtion asuntorahasto pyysi lokakuussa 1996 kirjanpitolautakunnan lausuntoa asumisoikeusrahaston kirjaamisesta asumisoikeusasuntoja rakennuttavan ja omistavan yhteisön taseessa ja konsernin konsernitaseessa sekä asumisoikeusyhtiön käsittelemisestä osakkuusyhtiönä tai tytäryhtiönä asumisoikeusyhtiöstä osake-enemmistön omistavan yhteisön tilinpäätöksessä.

Kirjanpitolautakunta antoi lausuntonsa 24 päivänä maaliskuuta 1997, päätös no 1459. Mainitun päätöksen mukaan:

"Asumisoikeuksista suoritettavat maksut tulee merkitä asumisoikeusyhdistyksen taseessa rakennusrahasto- nimiseksi eräksi omaan pääomaan ja muussa asumisoikeustalon omistavassa yhteisön taseessa erilliseksi eräksi pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Asumisoikeuksista annetun lain 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskustannusindeksin muutos on otettava huomioon merkittäessä asumisoikeusmaksuja vieraaseen pääomaan; indeksin muutosta vastaava arvon nousu on kirjattava asumisoikeusmaksujen lisäykseksi. Indeksien nousua vastaava erä tulee toisaalta kirjata asianomaisten tilikauden tulostiliä velottaen tai arvostuseriin taseen vastaavissa, joista se kirjataan tulostilille viimeistään sitä mukaa kuin velkaa maksetaan.

Jos asumisoikeustalon omistaja varautuu mahdollisiin lunastusvaatimuksiin voittovarojen erityisellä rahastoimisella, tulee tällainen rahasto (Asumisoikeuksien lunastusrahasto) merkitä vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi. Myös muiden kirjanpitolvelvollisten kuin osakeyhtiöiden tulee merki-

tä tämä rahasto taseessa erityiseksi oman pääoman eriksi. Lisäksi rahaston käyttämistä koskevista rajoituksista tulee antaa kirjanpitolaain 9 §:n 2 momentin toisen virkkeen nojalla tieto tuloslaskelman ja taseen liitteessä. Liitetiedoista on myös käytävä ilmi, että tämä rahasto on eri asia kuin asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa tarkoitettu lunastusrahasto."

Lisäksi päätöksessä otetaan kantaa asumisoikeustalon omistajan tilinpäätöksen yhdistelemiseen konsernitilinpäätökseen, eritellään erilaisia tilanteita ja annetaan menettelyohjeita.

Kirjanpitolautakunnan keskeisimmät perustelut ovat seuraavat:

1) Asumisoikeusyhdistyksen purkautuessa asumisoikeusmaksujen asema on toissijainen velkoihin nähden. Muussa yhteisössä asumisoikeuden lunastushintaan perustuvalla saamisoikeudella ei ole huonompaa etuoikeutta kuin asumisoikeustalon omistajan muilla sitoumuksilla.

2) Asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat ovat yhdistyksen jäseniä ja heillä on yksinomainen päätösvalta asumisoikeusyhdistyksen asioissa, jotka koskevat asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta. Muussa yhteisössä laki ei edellytä, että asumisoikeusmaksun suorittaja on osakkaana tai jäsenenä talonomistajayhteisössä.

3) Talonomistajan saamien asumisoikeusmaksujen ei katso olevan tuloa, koska niihin liittyy palautusvelvoite.

4) Asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 59 §:ssä on erityinen säännös asumisoikeusmaksujen merkitsemisestä niin sanottuun rakennusrahastoon ja niiden käyttämisestä. Laissa ei ole vastaavia säännöksiä muista asumisoikeusasuntoja omistavista yhteisöistä.

5) Asumisoikeuden pääoma-arvon panttausjärjestelyn KILA katsoo merkitsevän sitä, että asumisoikeusmaksu on asumisoikeuden haltijan näkökulmasta saaminen talonomistajalta.

2.1.2. Asumisoikeusmaksujen ja -rahastojen kirjaamiskäytäntö.

Asumisoikeusmaksujen kirjaamisesta tai

asumisoikeusmaksurahastojen kirjaamisesta omistajayhteisön tilinpäätökseen ei ole yleisesti ja yhtäläisesti säädetty asumisoikeuslainsäädännössä.

Asumisoikeusyhdistyslaissa on säännös, joka koskee asumisoikeusmaksujen ja eräiden muiden kerättyjen erien kirjaamista rakennusrahasto-nimiseksi rahastoiksi. Eri omistajamuotoja koskevissa yhteisölaeissa on myös yleisiä rahastointisäännöksiä, mutta kaikki nämä säännökset ovat täydentäviä pääsääntöjen määräytyessä kirjanpitolain mukaan.

Vallitseva käytäntö on ollut, että ensimmäisen asumisoikeuden haltijan talonomistajalle suorittamat talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perimät asumisoikeusmaksut ymmärretään lähinnä tuloksi tai muun kuin osakkeenomistajan eli tässä tapauksessa asumisoikeuden haltijan sijoitukseksi talonomistajan toimintaan, mutta ei lainaksi asumisoikeuden haltijoilta, ja, jos ne rahastoidaan, rahasto on voitu merkitä omaan pääomaan. Asumisoikeuden haltijat saatetaan valita ja heidän kanssaan tehdä asumisoikeussopimukset hyvissä ajoin ennen talon valmistumista, jopa ennen rakentamisen aloittamista, joskus myös niin, että he ovat keskeisellä tavalla mukana jo talon suunnitteluvaiheessa eli he todella vaikuttavat asuntojensa ominaisuuksiin. Niinpä asumisoikeusmaksuja saatetaan kerätä huomattavan etupainoisesti niiden kustannusten syntymiseen nähden, joiden kattamista varten ne peritään. Ne suoritetaan asumisoikeustalon rakentamisen tai hankinnan omapääoma-osuudeksi muun osan rahoituksesta tullessa aravalainana, korkotuettuna lainana tai omistajan muista varoista. Asumisoikeussopimuksen tekijä on oikeutettu saamaan hallintaansa sopimuksessa mainitun asuntonsa kyseisestä asumisoikeustalosta.

Hallituksen esityksen perusteluissa laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE no 16/1994 vp.) otetaan kantaa asumisoikeusyhdistyksen perimien asumisoikeusmaksujen luonteeseen. Perusteluissa nimenomaan todetaan (73 §, sivu 44), että asumisoikeusmaksut eivät ole yhdistyksen velkaa. Kannanotto koskee

asumisoikeudesta luopuvan asumisoikeudenhaltijan maksunsaantijärjestystä asumisoikeuden konkurssi- tai purkamistilanteessa.

Talonomistajan saamat asumisoikeusmaksut on säädetty verovapaiksi tuloverolain 53 §:n 3 kohdassa ja elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa. Tuloverolain mainitussa lainkohdassa säädetään, että veronalaista tuloa ei ole asumisoikeustalon omistajan saama asumisoikeusmaksu, jonka asumisoikeusasunnoista annettussa laissa (650/1990) tarkoitettu asumisoikeuden saaja suorittaa asumisoikeutta perustettaessa. Elinkeinoverolain mainitun lainkohdan mukaan veronalaista tuloa ei ole asumisoikeusasunnoista annettussa laissa (650/1990) tarkoitettu asumisoikeusmaksu. Lainkohtia on sovellettu jo vuodelta 1990 toimitetussa verotuksessa eli asumisoikeusjärjestelmän alusta asti.

Myös myöhemmin, lunastuksen jälkeen luovutetun asumisoikeuden asumisoikeusmaksu maksetaan talonomistajalle. Myös se on vakiintuneen tavan mukaan ymmärretty lähinnä tuloksi. Tätä tuloa on edeltänyt meno, talonomistajan lunastussuoritus, joka joko saadaan katetuksi eli lunastuksen jälkeen luovutettaessa asumisoikeudesta saadaan vähintään lunastushinnan suuruinen suoritus asumisoikeusmaksuna tai sitten ei saada katetuksi, jos asumisoikeus on luovutettu lunastussuoritusta ja senhetkistä laskennallista enimmäisarvoaan pienemmästä hinnasta. Lunastettu asumisoikeusasunto voidaan antaa myös vuokralle, jos asumisoikeuden haltijoiksi tulijoita ei ole, jolloin lunastuksesta aiheutuneita kuluja voidaan myös kokonaan tai osittain kattaa vuokratulosta.

Käyttövastikkeissa on saatettu ennakoon kerätä varoja muun muassa asumisoikeuden lunastamista varten. Jos lunastamista varten kerättyjä varoja on rahastoitettu, on rahasto kirjattu taseessa omaan pääomaan. Siitä, kuuluuko asumisoikeusmaksurahasto vapaaseen vai sidottuun omaan pääomaan ja onko se merkittävä omaksi erilliseksi eräkeen vai ei, on esiintynyt erilaisia

käytäntöjä. Joillakin yhteisöillä on ollut yhdistettyjä rahastoja eli samaan rahastoon on merkitty sekä asumisoikeustalon rakentamisen rahoittamiseen kerätyt asumisoikeusmaksut että lunastamisen jälkeen suoritettut myöhemmät asumisoikeusmaksut ja lunastusvelvoitteen hoitamista varten kerätyt varat ja mahdollisesti muitakin tarkoituksia varten yhtiöjärjestyksen tai yhteisön päätöksen mukaan kerätyt ja rahastoidut varat. Asumisoikeusyhdistyslain mukainen rahasto on juuri tämäntyyppinen rahasto. Asumisoikeusyhdistyslain 59 §:n mukaan rakennusrahastoon on siirrettävä yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut sekä määrä, joka sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on siirrettävä rakennusrahastoon. Rahastoa saadaan alentaa vain asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseksi.

Kantaa tai käytäntöä, että asumisoikeusmaksut merkittäisiin vieraaseen pääomaan, johon myös luettaisiin enimmäishinnan määräytymisessä huomioon otettavat indeksikorotukset, ei ole esiintynyt ennen kuin kirjanpitolautakunta on sellaisen kannan muiden omistajayhteisöjen kuin asumisoikeusyhdistysten osalta edellä mainitulla päätöksellään esittänyt. Kirjanpitolautakunnan kantaa on lähemmin selostettu kohdassa 2.1.1.

Osakeyhtiömuotoisen omistajan kirjaamiskäytäntöjä ja -käsitteitä on valmistelun aikana erityisesti pyritty selvittämään.

2.1.3. Kirjaamista koskeva lainsäädäntö

Yleistä. Asumisoikeusasunnoista annettu laki, joka sisältää asumisoikeusasumista koskevat keskeiset säännökset, ei sisällä erityisiä yleisiä asumisoikeustalon omistavan yhteisön tilinpäätöstä koskevia säännöksiä. Niinpä tilinpäätöstä laadittaessa olisi sovellettava kutakin omistajayhteisöä ja kirjanpitoa koskevaa lainsäädäntöä ottaen kuitenkin huomioon, että kyse on asumisoikeusasumista.

Kirjanpitolautakunnan päätöksen tekemisen aikaan oli voimassa kirjanpitolainsäädäntö,

joka nyt on korvattu 30 päivänä joulukuuta 1997 annetulla ja seuraavana päivänä voimaan tulleella kirjanpitolailla (1336/1997) ja sen nojalla annetulla kirjanpitoasetuksella (1339/1997). Kirjanpitolakia on muutettu jo 30 päivänä huhtikuuta 1998 annetulla lailla (300/1998), joka tuli voimaan 15 päivänä toukokuuta 1998, sekä 10 päivänä heinäkuuta 1998 annetulla lailla (529/1998), joka tuli voimaan syyskuun 1 päivänä 1998, ja 21 päivänä toukokuuta 1999 annetulla lailla (630/1999), joka tuli voimaan joulukuun 1 päivänä 1999. Kirjanpitolain muuttamisesta 13 päivänä heinäkuuta 2001 annettu laki tuli voimaan 31 päivänä joulukuuta 2001 (629/2001 ja 628/2001).

Toukokuussa 1998 voimaan tulleen lainmuutoksen yhteydessä tarkistettiin myös muuta yhteisölainsäädäntöä ja poistettiin kirjanpitolain tai -asetuksen kanssa päällekkäisiä ja vastaavia säännöksiä. Samalla otettiin myös kantaa siihen, minkä laatuista säännöksiä kirjanpitolain tai asetuksen lisäksi on tarpeen eri yhteisölaeissa edelleen säätää. Kirjanpitolaki on siis edelleen luonteeltaan yleislaki, minkä lisäksi eri yhteisölaeissa ovat tarpeelliseksi katsotut erityissäännökset. Kirjanpitolaki on toissijainen näihin muissa laeissa oleviin erityissäännöksiin nähden. Kirjanpitolain 8 luvun 5 §:n mukaan kirjanpitolain estämättä on kirjanpitovelvollisuudesta ja kirjanpidosta sekä tilinpäätöksen julkistamisesta voimassa, mitä niistä erikseen muualla laissa säädetään tai mitä asianomainen viranomainen on muun lain nojalla määrännyt.

Asumisoikeusyhdistysten kohdalla katsottiin tarpeelliseksi edelleen antaa sitä koskevassa yhteisölaissa omia säännöksiä muun muassa tilinpäätöksen liitetiedoista ja toimintakertomuksesta. Osakeyhtiölaissa muun muassa täsmennettiin yhtiön oman pääoman jaottelua - sitä, mikä kuuluu sidottuun ja mikä vapaaseen omaan pääomaan. Myös nämä lainmuutokset tulivat voimaan 15 päivänä toukokuuta 1998, kuitenkin niin, että niitä sovelletaan sen tilikauden alusta, jolta laadittavaan tilinpäätökseen sovelletaan edellä mainittua kirjanpitolain muuttamisesta annettua lakia (300/1998).

Toukokuussa 1998 voimaan tulleella

kirjanpitolain muutoksella muutettiin myös 30 päivänä joulukuuta 1997 annetun kirjanpitolain (1336/1997) siirtymäsäännöksiä. Vuoden 1997 kirjanpitolakia sovelletaan ensimmäisen kerran kirjanpitoon siltä tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä tammikuuta 1998 tai sen jälkeen. Kirjanpitovelvollinen saa kuitenkin soveltaa uutta kirjanpitolakia muutoksineen kirjanpitoon sinä tilikautena, joka on kulumassa, kun laki tulee voimaan. Muun muassa osakeyhtiöt saavat soveltaa tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kirjanpitoonsa tilikaudelta, joka päättyy 30 päivänä kesäkuuta 1999 tai sitä ennen ja muu kirjanpitovelvollinen, jollainen on muun muassa asumisoikeusyhdystys, kirjanpitoonsa tilikaudelta, joka päättyy 31 päivänä joulukuuta 1999.

Vuoden 1997 kirjanpitolaki perustuu keskeisiltä osiltaan Suomen liittymisestä Euroopan unioniin tehtyyn sopimukseen ja sisältää Euroopan yhteisöjen neljännen ja seitsemännen yhtiöoikeudellisen direktiivin sekä niihin myöhemmin tehtyihin lisäysten ja muutosten voimaan saattamisen edellyttämät muutokset Suomen lainsäädäntöön. Tästä syystä vuoden 1997 kirjanpitolaki sisältää lukuisia muutoksia, jotka koskevat tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja. Vastaava tavoite oli jo vuoden 1993 kirjanpitolain uudistuksella, mutta kirjanpitolaki tämän uudistuksen jälkeenkin sisälsi yhä edellä mainittujen direktiivien pakottavien artiklojen vastaisia säännöksiä. Vuoden 1997 kirjanpitolain uudet arvostus- ja jaksotussäännökset sisältävät muun muassa velvollisuuden aiheettomaksi käyneiden kulukirjausten palauttamiseen.

Suomen liittymisestä Euroopan unioniin tehdyssä sopimuksessa ei ole määräyksiä siirtymäajoista yhtiöoikeudellisten direktiivien osalta. Tämän vuoksi vuoden 1997 kirjanpitolakiin sisältyy useita säännöksiä, jotka olisi tullut saattaa voimaan jo vuoden 1995 alusta.

2.1.3.1. Kirjanpitolaki

Asumisoikeusmaksujen kirjaamisen näkökulmasta asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen taseissa on perusteltua kiinnittää

huomiota erityisesti vuoden 1997 kirjanpitolain seuraaviin säännöksiin: 3 luvun 1—3 §, 4 luvun 6 §:n 2 momentin 3 kohta ja 7 § sekä 5 luvun 1 § sekä 14, 15 ja 16 §. Näistä 5 luvun 14 §:n 4 momenttia on muutettu 31 päivänä joulukuuta 2001 voimaan tulleella kirjanpitolain muuttamisesta annetulla lailla.

Ensin mainitun säännöksen mukaan tilinpäätös laaditaan tilikaudelta, joka lain 1 luvun 4 §:n mukaan on 12 kuukautta tai joka toimintaa aloitettaessa, lopettaessa tai tilikautta muutettaessa voi olla myös tätä lyhyempi tai pidempi, mutta enintään 18 kuukautta. Tilinpäätös sisältää 1) tuloksen muodostumista kuvaavan tuloslaskelman, 2) tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaavan taseen, 3) tuloslaskelman ja taseen liitteenä ilmoitettavat tiedot (liitetiedot) sekä 4) toimintakertomuksen, jossa annetaan tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä seikoista. Kustakin tuloslaskelman ja taseen erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edelliseltä tilikaudelta (vertailutieto). Lain 3 luvun 2 §:n mukaan tilinpäätöksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (oikea ja riittävä kuva). Tätä varten tarpeelliset lisätiedot on ilmoitettava liitetiedoissa. Saman luvun 3 § koskee yleisiä tilinpäätösperiaatteita. Näihin periaatteisiin kuuluu tilinpäätöksen laadinnassa tilikauden tuloksesta riippumaton varovaisuus. Tämä varovaisuusperiaate edellyttää, että muun muassa kaikki päättyneeseen tai aikaisempiin tilikausiin liittyvät, ennakoitavissa olevat vastuut ja mahdolliset menetykset, vaikka ne tulisivat tietoon vasta tilikauden päättymisen jälkeen, otetaan huomioon.

Lain 4 luvun 6 § koskee siirtosaamisten ja siirtovelkojen määrittelyä. Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan siirtovelkoja ovat vastaiset menot ja menetykset, jollei niitä ole merkittävä pakollisiin varauksiin siten kuin 5 luvun 14 §:n 3 momentissa säädetään tai vähennettävä asianomaisen omaisuuden taseeseen merkittävästä arvosta. Saman luvun 7 §:n mukaan pitkäaikaisiksi katsotaan saaminen tai se osa saamista, joka erääntyy maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän ajan kuluttua. Muut saamiset ovat

lyhytaikaisia. Näin jaotellaan myös velat pitkäaikaisiin ja lyhytaikaisiin.

Lain arvostus- ja jaksotussäännöksiä koskevan 5 luvun 1 § koskee tuottojen, kulujen ja menetysten jaksottamista. Pykälän mukaan tilikauden tulot kirjataan tuotoiksi tuloslaskelmaan. Tuotoista vähennetään kuluina ne menot, joista ei todennäköisesti enää kerry niitä vastaavaa tuloa, samoin kuin menetykset. Muut menot saadaan aktivoida sen mukaan kuin luvussa säädetään. Luvun 14 §:n säännös koskee vastaisten menojen ja menetysten huomioon ottamista ja pakollista varausta. Sen 1 momentin mukaan tuotoista on vähennettävä velvoitteista vastaisuudessa aiheutuvat menot ja menetykset, jos

- 1) ne kohdistuvat päättyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen,
- 2) niiden toteutumista on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä,
- 3) niitä vastaava tulo ei ole varma eikä todennäköinen sekä
- 4) ne perustuvat lakiin tai kirjanpitovelvollisen sitoumukseen sivullista kohtaan.

Samoin pykälän 2 momentin mukaan tuotoista saadaan vähentää myös sellainen velvoitteesta aiheutuva vastainen meno tai menetykset, joka on yksilöitävissä ja täyttää sen, mitä 1 momentin 1-3 kohdassa säädetään. Pykälän 3 momentin mukaan jos 1 ja 2 momentissa tarkoitettu menon tai menetyksen täsmällistä määrää tai toteutumisaikaa ei tiedetä, merkitään se taseen pakollisiin varauksiin. Pykälän 4 ja 5 momentin säännöksissä täsmennetään pykälän 1-3 momenttien soveltamista. Näissä momenteissa tarkoitettujen menojen ja menetykset saadaan merkitä tuloslaskelmaan ja taseeseen enintään niiden todennäköiseen määrään. Taseen vastaaviin merkityn erän arvon alenemista ei saa merkitä pakollisiksi varauksiksi. Luvun 15 § koskee vapaaehtoista varausta. Sen mukaan tilinpäätöksessä saadaan tehdä investointi-, toiminta- tai muu sellainen varaus. Luvun 16 §:n säännös koskee kulukirjauksen oikaisua. Sen mukaan kulukirjaus, joka on tehty rahoitusomaisuudesta 2 §:n, vaihtomaisuudesta 6 §:n 1 momentin tai taseen pysyvistä vastaavasta 13 §:n perusteella, ja

joka osoittautuu viimeistään tilikauden päättymispäivänä aiheettomaksi, on oikaistava.

Vuoden 1997 kirjanpitolain perusteluissa selvitetään 4 luvun 6 §:n siirtosaamia ja siirtovelkoja koskevan määritelmien olevan uusia ja perustuvan neljännen direktiivin artikloihin 18 ja 21.

Ensin mainitun artiklan erä "Prepayments and accrued income", joka sisältää tilikaudelta maksuperusteisesti toteutuneet menot, jotka suoriteperusteisesti realisoituvat tulevalla tilikaudella, ja toisaalta tulot, jotka eivät toteudu maksuperusteisesti ennen tilikauden päättymistä mutta jotka ovat realisoituneet suoriteperusteisesti. Ne voidaan direktiivin tasekaavan mukaan esittää joko omana pääryhmänä tai erillisenä nimikkeenä saamisten ryhmässä.

Jälkimmäinen artikla "Accruals and deferred income" koskee siirtovelkoja. Artiklan mukaisia ovat ennen tilikauden päättymistä maksuperusteisesti saadut mutta tulevalla tilikaudella suoriteperusteisesti toteutuvat tulot sekä kyseiseen tilikauteen suoriteperusteisesti kohdistuvat kulut, joita vastaava maksu toteutuu vasta seuraavalla tilikaudella.

Siirtovelkoihin perustelujen mukaan sisällytettäisiin myös 5 luvun 14 §:n perusteella kirjattavia realisoitumattomia menetyksiä ja velvoitteista johtuvia menoja, joiden toteutuminen, realisoitumisaikaa ja määrä ovat varmoja.

Pitkäaikaisen saamisen ja velan määrittelyä koskevan 4 luvun 7 §:n perustelujen mukaan saamisen tai velan pitkäaikaisuus määräytyy sen mukaan, eräännyykö se maksettavaksi yhtä vuotta pitemmän ajan kuluttua tai ei. Lain 5 luvun 14 §:n perustelujen mukaan pykälässä täsmennetään niin sanottua pakollista varausta koskevaa sääntelyä. Myös tämä säännös perustuu neljänteen direktiiviin. Neljännen direktiivin 20 (1) artiklassa edellytetään, että varaukset tehdään sellaisia luonteeltaan selvästi määriteltyjä menetyksiä ja velvoitteita varten, jotka ovat joko todennäköisiä tai varmoja, mutta joiden määrä tai toteutumisaikaa on epävarma. Voimassa olleen 16 a §:n soveltamisala on ollut tätä laajempi ja kattanut kaikki suoriteperusteiset toteutumattomat erät.

Direktiivin mainitun artiklan mukainen termi "provisions for liabilities and charges" sisältää vain ne menot, menetykset ja sitoumukset, joiden määrä tai toteutumisaika on epävarma. Direktiivin artikla 20 (2) mahdollistaa sen, että jäsenvaltio voi sallia varauksen tekemisen myös sellaisia menoja varten, jotka ovat aiheutuneet tilikaudella tai aikaisemmalla tilikaudella, joiden luonne on selvästi määritelty ja jotka ovat joko todennäköisiä tai varmoja. Siten varauksen kirjaaminen myös sellaisia menoja varten, joihin kirjanpitovelvollinen ei ole sitoutunut sivullista kohtaan, olisi mahdollista. Perustelujen mukaan pakollisen varauksen tunnusmerkistöön kuuluu aina epävarmuus toteutumisajankohdasta ja määrästä. Jollei näin ole, on vastainen meno tai menetys merkittävä taseessa siirtovelkoihin, vaikka se realisoituisikin tilikauden päättymisen jälkeen. Neljänestä direktiivin artiklasta 42 myöskin seuraa, että varauksia ei saa tehdä suurempana kuin on tarpeellista ja artiklasta 20 (3), että niitä ei saa käyttää omaisuuserien arvojen alentamiseen. Piilovaraukset ovat kiellettyjä.

Kirjanpitolain muuttamisesta 13 päivänä heinäkuuta 2001 annettu laki (629/2001) tuli voimaan 31 päivänä joulukuuta 2001. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran kirjanpitoon siltä tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä tammikuuta 2002 tai sen jälkeen. Kirjanpitovelvollinen saa kuitenkin soveltaa sitä kirjanpitoonsa sinä tilikautena, joka on kulumassa, kun laki tuli voimaan. Tarkasteltavan ongelman kannalta kirjanpitolakiin tehdyistä muutoksista merkittäviä ovat muun muassa 5 luvun 14 §:n 4 momentin muutos ja 4 ja 5 momentin lisäys 3 luvun 1 §:ään sekä 3 luvun 6 §:n muutos.

5 luvun 14 §:n 4 momentin muutos koskee menojen ja menetyksen merkitsemistä tuloslaskelmaan ja taseeseen. Sen mukaan saman pykälän 1 momentissa tarkoitetut menot ja menetykset olisi merkittävä niiden todennäköiseen määrään, mutta 2 ja 3 momentissa tarkoitetut menot ja menetykset enintään niiden todennäköiseen määrään.

Kirjanpitolain 3 luvun 1 §:ään lisätty 4 momentti oikeuttaisi pienyhtiöihin jättämään toimintakertomuksen laatimatta, mutta

velvoittaisi aina antamaa osakeyhtiölain perusteella ilmoitettavat tiedot liitetietoina. Pykälään lisätyn 5 momentin mukaan 4 momenttia ei kuitenkaan sovellettaisi julkiseen osakeyhtiöön tai sellaiseen osakeyhtiöön, jonka toimintakertomuksen sisällöstä säädetään muualla kuin kirjanpitolaissa tai osakeyhtiölaissa. Tilinpäätöksen laatimisaikaa lisättiin. Tilinpäätös on 3 luvun 6 §:n mukaan laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

2.1.3.2. Osakeyhtiölain voimassa oleva oman pääoman määrittely

Voimassa oleva säännös osakeyhtiön oman pääoman jaottelusta on annettu osakeyhtiölain muuttamisesta annetulla lailla (294/1998), joka tuli voimaan 15 päivänä toukokuuta 1998. Säännös on sijoitettu osakeyhtiölain tilinpäätöstä ja konsernitilinpäätöstä koskevaan 11 lukuun sen 6 §:ksi. Säännöstä sovelletaan sen tilikauden alusta, jolta laadittavaan tilinpäätökseen sovelletaan 30 päivänä huhtikuuta 1998 annettua lakia kirjanpitolain muuttamisesta (300/1998). Tätä kirjanpitolain muutoslakia on käsitelty edellä kohdassa 1.2.1.3. Yleistä.

Osakeyhtiölain 11 luvun 6 §:n mukaan sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, ylikurssirahasto, vararahasto ja arvonkorotusrahasto. Muut rahastot ovat vapaata omaa pääomaa. Tilikauden voitto ja voitto edellisiltä tilikausilta ilmoitetaan erikseen vapaan oman pääoman lisäyksenä, tilikauden tappio ja tappio edellisiltä tilikausilta sen vähennyksenä. Pääomalaina merkitään sidotun ja vapaan pääoman jälkeen erityiseksi eräksi omaan pääomaan.

Pääomalainan käsittelystä tuloslaskelmassa tai taseessa taikka niiden liitteessä säädetään saman luvun 8 §:n 3 kohdassa. Sen mukaan pääomalainasta on annettava tieto pääasiallisista lainaehdoista ja sille maksettavaksi sovitusta kuluksi kirjaamattomasta korosta tai muusta hyvityksestä.

Osakeyhtiölain (145/1997) perustelujen mukaan (hallituksen esitys no 89/1996 vp) pääomalaina merkitään taseeseen erilliseksi

eräksi omaan pääomaan, koska se eroaa ominaisuuksiltaan vapaaseen ja sidottuun omaan pääomaan merkittävistä eristä. Lainan pääoman palautus vastaa oman pääoman palautukselle asetettuja edellytyksiä siten, että lainan palauttaminen on mahdollista vain, jos yhtiön sidottu oma pääoma ja 12 luvun 2 §:ssä tarkoitetut muut jakokelvottomat erät on katettu palauttamisen jälkeen. Pääomalaina ei kuitenkaan ole sidottua omaa pääomaa, koska se voidaan maksaa takaisin soveltamatta sidotun oman pääoman palauttamiseen liittyvää velkojien suojaamennettelyä. Perusteluissa todetaan myös, ettei pääomalainaa voida ilman lainanantajan suostumusta käyttää tappion välittömään kattamiseen, eikä sitä vastaavia varoja voida jakaa osakkeenomistajille. Pääomalainaan liittyvien maksujen suorittamisesta ei yhtiökokouksella ole samaa harkintavaltaa kuin osingonjaosta päätettäessä, koska maksuista on sovittu lainaehdoissa. Pääomalainaksi merkittävän lainan tulee ehdoiltaan täyttää osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaiset erityispiirteet. Näistä mainittakoon tässä eräitä. Lainan pääoma, korko ja muu hyvitys saadaan maksaa yhtiön purkautuessa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Sen pääoma saadaan muutoin palauttaa vain, 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. Korkoa tai muuta hyvitystä tällaiselle lainalle saa maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Pääomalaina on merkittävä taseeseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi. Pääomalainan pääoman, koron tai muun hyvityksen maksamisesta ei voida antaa vakuutta. Kielto koskee sekä yhtiötä itseään että sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä. Pääomalainalle maksettava korko tai muu hyvitys vähentää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta määrää, joka voidaan käyttää voitonjakoon.

2.1.3.3. Asumisoikeusyhdistyslain voimassa olevat tilinpäätössäännökset

Asumisoikeusyhdistyslain 8 luku koskee tilinpäätöstä ja yhdistyksen varojen käyttämistä. Myös näitä säännöksiä tarkistettiin 15 päivänä toukokuuta 1998 voimaan tulleen kirjanpitolain ja osakeyhtiölain ja eräiden muiden yhteisölakien muuttamisen yhteydessä. Näitäkin säännöksiä sovelletaan sen tilikauden alusta, jolta laadittavaan tilinpäätökseen sovelletaan 30 päivänä huhtikuuta 1998 annettua lakia kirjanpitolain muuttamisesta (300/1998). Samassa yhteydessä kumottiin kirjanpitolain tai -asetuksen kanssa päällekkäisiä tai vastaavia säännöksiä. Voimassa olevan 8 luvun säännökset koskevat tilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta (55 §), tilinpäätöksen liitetietoja (57 §), toimintakertomusta (58 §), rakennusrahastoa (59 §), lainan- ja vakuudenantokieltoa (60 §) ja konsernitilinpäätöstä (61 §). Sen lisäksi sovelletaan myös kirjanpitolakia.

Asumisoikeusyhdistyksen rakennusrahastoon merkitään yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut sekä sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaiset erät. Rahaston alentaminen on mahdollista vain asumisoikeuksien lunastamista varten. Rakennusrahasto on samantyyppinen kuin asunto-osakeyhtiöiden rakennusrahasto. Rahastoon voidaan siirtää yhdistyksen varoja, jotka on sidottu tiettyyn tarkoitukseen. Rahastoon siis merkitään omana eränään yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut. Jos yhdistyksellä on saatavana suorittamatta olevia asumisoikeusmaksuja, ne on ilmoitettava erikseen omana eränään taseen saamisissa. Rakennusrahastoon merkitään myös yhdistyksen sääntöjen tai päätösten mukaiset rahastoon siirrettävät erät, kuten käyttövastikkeissa perityt asumisoikeustalon rakentamista varten otetun lainan lyhennyserät. Vallitseva verotuskäytäntö sallii muun muassa asunto-osakeyhtiöille aravalainan lyhennykseen perittyjen vastikeerien merkitsemisen rahastoon, jotta yhtiölle ei syntyisi tältä osin verotettavaa tuloa. Rahastoon voidaan siirtää myös

kustannuksia, jotka syntyvät asumisoikeustaloissa suoritettavien huomattavien korjausten tai uudistusten seurauksena. Ne voidaan rahoittaa lainalla tai kerätä sitä varten katetta käyttövastikkeissa. Lainalla rahoitettaessa käyttövastikkeilla katetaan myös lainasta aiheutuneet kustannukset.

Tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava, mihin tarkoitukseen rakennusrahasto on perustettu, eriteltävä rahastoon kirjatut ja sieltä veloitetut summat sekä niiden peruste. Asumisoikeusyhdistys voi perustaa myös muita oman pääoman rahastoja.

Tilinpäätöksen liitetietoina annetaan tieto myös yhdistyksen hallinnassa olevista huoneistoista, joita koskevat asumisoikeudet on lunastettu, ja ilmoitetaan lunastushinnat sekä lunastukseen käytetty kokonaissumma. Yhdistyksen omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista samoin kuin kiinnitetystä velkakirjoista ja niiden säilytyspaikasta on annettava tieto liitetietona.

Toimintakertomusta koskevat velvoitteet vastaavat osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain vastaavia velvoitteita. Asumisoikeusyhdistysten osalta on erikseen säädetty, että toimintakertomuksessa on annettava tiedot käyttövastikkeen käytöstä, jos käyttövastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, sekä talousarvion toteutumisesta.

2.2. Asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteitä

Yleistä. Jäljempänä tarkastellaan voimassa olevan asumisoikeusasumista koskevan lainsäädännön sellaisia piirteitä, joilla on merkitystä sekä ratkaistaessa asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta vaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen käsittelyä tilinpäätöksessä että vapaarahoitteisen asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi tarvittavia muutoksia.

2.2.1. Asumisoikeustalot ja niiden rahoitus

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ssä

määritellään muun muassa asumisoikeus, asumisoikeustalo ja talojen rahoitus. Asumisoikeus on mahdollinen vain asumisoikeustaloksi lainoitettuun talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa taikka joka on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n mukaan. Näistä säännöksistä juuri johtuu, että asumisoikeusasuntoja tällä hetkellä on ja voikin olla saatavilla vain valtion tukemasta tuotannosta. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annettu laki (604/2001) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2002.

Viranomaisen, joka nykyisin myöntää aravalainan tai hyväksyy lainan korkotukeen oikeuttavaksi, on valtion asuntorahasto. Se myöntää asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten valtion varoista osoitettavat luotot ja hyväksyy näihin tarkoituksiin luottolaitosten myöntämät luotot korkotukiluotoiksi. Viimeksi mainituille luotoille maksetaan valtion varoista korkotukea. Korkotukiluotoilla on lain nojalla valtion täytetäkaus. Valtion asuntorahasto on budjetin ulkopuolinen rahasto.

Asumisoikeustalojen rahoitus muodostuu lisäksi asumisoikeusmaksuista, joiden yhteissumma saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 3 §:n mukaan olla enintään 15 prosenttia talon hyväksytystä hankinta-arvosta, ja valtion varoista korkotuetulla tai myönnetyllä lainalla sekä mahdollisesti omistajan muilla varoilla. Valtion varoista osoitetun tai korkotuetun lainan lisäksi asumisoikeustalon rahoitus voi muodostua myös muusta lainasta tai rahoituksesta.

Alkuvuosina asumisoikeusmaksujen osuus kokonaisrahoituksesta oli noin 10 prosenttia ja valtion lainan osuus noin 90 prosenttia, mutta jo useamman vuoden ajan lainan osuus on ollut noin 85 prosenttia ja asumisoikeusmaksujen yhteismäärä noin 15 prosenttia lainoituksessa hyväksytystä hankinta-arvosta.

Pääosiltaan asumisoikeustalojen hankinta on siten myös käytännössä rahoitettu valtion

lainalla tai korkotukilainalla ja asumisoikeusmaksuilla, jotka asumisoikeusasuntojen ensimmäiset haltijat suorittavat asumisoikeussopimuksen tehdessään.

2.2.2. Asumisoikeustalojen omistajat

Asumisoikeustalon rakentaminen edellyttää valtion varoista korkotuettua tai myönnettyä lainaa. Niinpä siitä, mitkä yhteisöt voivat olla asumisoikeustalojen omistajina, säädetään myös näitä valtion tukimuotoja koskevissa laeissa. Nämä säännökset ovat aravalaisissa (1189/1993) ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (1205/1993). Näitä säännöksiä on 30 päivänä huhtikuuta 1999 annetulla ja vuoden 2000 ja 2002 alussa voimaan tulleilla laeilla (571/1999 ja 573/1999 sekä 604/2001) muutettu. Mainituilla lainmuutoksilla on täsmennetty edellytyksiä, joilla yhteisöä voidaan pitää yleishyödyllisenä ja valtion lainaa tai korkotukea voidaan myöntää sen hankkeisiin. Aravalainan tai korkotukiluoton saajana ja asumisoikeustalon omistajana voi olla:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö,
- 2) yhteisö, joka täyttää aravalain 15 a §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on näiden lakien nojalla nimennyt taikka vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoittava yhteisö, jonka valtioneuvosto tai asuntorahasto on ennen 1 päivää tammikuuta 2000 jo nimennyt, tai
- 3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Valtaosa asumisoikeustalojen omistajista toimii osakeyhtiömuodossa. Asumisoikeusyhdistysten toiminta on vasta alullaan, joten niiden omistuksessa on muutama sata asuntoa. Asuntoja on valmiina yli 26 000 kappaletta. Enin osa niistä on osakeyhtiöiden omistuksessa. Näillä ei ole sellaisia osakkaita, jotka voisivat olla asumisoikeuden haltijoita, eikä

asumisoikeuden haltija tule osakkaaksi omistajayhtiöön tekemällä asumisoikeussopimuksen.

Asumisoikeussopimuksen tekemisestä seuraa asumisoikeusyhdistyksen jäsenyys ex lege, jos asumisoikeussopimuksen tehnyt ei jo ole yhdistyksen jäsen. Näin on säädetty sen vuoksi, että jäsenet saisivat oikeuden olla päättämässä omaa asumistaan koskevista ja siihen vaikuttavista yhdistyksen toiminnoista yhdessä muiden jäsenten kanssa. Kaikilla jäsenillä ei suinkaan ole asumisoikeutta yhdistyksen omistamissa taloissa eikä voisikaan olla, koska yhdistyksissä voi olla jäseninä myös kuntia ja muita julkisoikeudellisia yhteisöjä, oikeushenkilöitä sekä omistus- tai vuokra-asunnossa asuvia. Asumisoikeusyhdistyksissä voi siis olla asumisoikeuden haltijoiden lisäksi monenlaisia jäseniä, joilla on halu vaikuttaa asumisoloihin ja asumispalveluihin tietyllä alueella.

2.2.3. Asumisoikeustalon omistajayhteisön vaihtuminen, sulautuminen, muuttaminen tai purkaminen ja tämän vaikutus asumisoikeussopimuksen talonomistajalle asetettiin velvoitteisiin

Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa. Tämä koskee kaikkia omistajatyyppejä. Jos omistajayhteisö sulautuu toiseen yhteisöön, muuttuu yhteisömuodoltaan tai puretaan, tarvitaan siihen valtiokonttorin lupa. Ilman valtiokonttorin lupaa ei asumisoikeustalon omistajayhteisöä saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta. Myös omistajayhtiön osakkeiden luovuttaminen on säännelty sekä hinnan että luovutuksensaajan osalta. Osakkeiden luovutus on mahdollista vain tietyille laissa mainituille tahoille. Muu luovutus on mitätön. Pakkohoutokaupassakaan luovuttaja ei saa enimmäishintaa korkeampaa luovutushintaa. Asumisoikeusasunnoista annetun lain asettamista velvoitteista on merkintä niin

yhtiön osakkeissa kuin yhtiöjärjestykseäkin ja kiinnitysrekisterissä. Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyydestä säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 luvussa, jossa ovat muun muassa edellä kuvatut asumisturvan antavat säännökset.

Asumisoikeusyhdistyksen purkautuessa tilanne on muutoin sama, mutta asumisoikeuden haltija, joka silloin luopuu asumisoikeudestaan, saa lunastussuorituksensa, jos talonomistaja on joutunut asumisoikeuden lunastamaan, vasta muiden suoritusten jälkeen. Muiden omistajayhteisöjen osalta ei vastaavaa säännöstä ole.

2.2.4. *Asumisoikeussopimus talonomistajan näkökulmasta*

Asumisoikeussopimuksella talonomistaja sitoutuu kulloiselle asumisoikeuden haltijalle tarjoamaan ja ylläpitämään ne asumispalvelut, jotka talonomistaja ja asumisoikeuden haltija asumisoikeussopimuksen osapuolina ovat täsmentäneet sopimuksessaan tai jotka laki velvoittaa antamaan. Sopimuksin voidaan myös täsmentää asukkaan velvoitteita ja lisätä oikeuksia siitä, mitä ne lain mukaan muutoin olisivat. Tällaisia lisäoikeuksia ovat muun muassa oikeudet osallistua talonomistajayhteisön päätöksentekoon. Tällaisia osallistumisoikeuksia on eriasteisina lähes joka talonomistajan käytössä.

Tehdyt asumisoikeussopimukset ja lain asettamat velvoitteet sitovat myös myöhempiä asumisoikeustalon omistajia. Asumisoikeussopimukset eivät lakkaa, vaikka talonomistajayhteisö oikeushenkilönä lakkaisi. Sopimuksen asettamat velvoitteet sitovat talonomistajan seuraajayhteisöä.

Asumisoikeussopimuksella saatu huoneiston käyttöoikeus sopimuksella saaduin tai laista johtuvin muin eduin on siis talonomistajayhteisön palvelutuote. Ensimmäinen asumisoikeuden haltija ostaa sen talonomistajalta. Halutessaan luopua asunnosta hän on oikeutettu luovuttamaan sen edelleen, mutta vain lainmukaiset vaatimukset täyttävälle ostajalle ja enintään

tiettyyn hintaan. Luovutuksensaaja ja asumisoikeuden luovuttaja tekevät erillisen luovutussopimuksen ja neuvottelevat muun muassa luovutushinnan enimmäishinnan puitteissa. Luovutushinnan asumisoikeudestaan luopuvalle maksaa ensisijaisesti luovutuksensaaja. Talonomistajan velvoitteita lainmukaisen luovutuksensaajaa osoittamiseksi ja vastuista, jos määräajassa tällaista luovutuksensaaja ei ole osoitettavissa, käsitellään lähemmin jäljempänä kohdassa 2.2.6.

Asumisoikeuden haltija ei asumisoikeussopimuksen tehtyään tule osakkaaksi omistajayhtiöön. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sen jäsenyys seuraa ex lege, jos asumisoikeussopimuksen tehnyt ei jo ole omistajayhdistyksen jäsen. Asumisoikeuden haltijan suhdetta talonomistajaan samoin kuin asumisoikeusyhdistyksen jäsenyyttä on lähemmin selvitetty kohdassa 2.2.2.

2.2.5. *Asumisoikeustalon talous*

Asumisoikeustalojen rahoituksesta aiheutuvat kustannukset ja talojen hoitomenot katetaan yleensä asumisoikeuden haltijoilta perityillä käyttövastikkeilla. Omistajayhteisöillä voi olla tuloja myös liike- ja toimitiloista, joita rakennuksissa saattaa olla. Omistajayhteisöillä voi olla myös muuta toimintaa, joskin se on melko harvinaista. Asumisoikeusyhdistyslain 1 §:n 2 momentissa on asumisoikeusyhdistyksille nimenomaan sallittu tietynlainen mahdollisuus järjestää asumispalveluja. Nämä palvelut voidaan tuottaa myös voitollisesti.

Käyttövastikkeesta sovitaan asumisoikeussopimusta tehtäessä. Talonomistaja on oikeutettu korottamaan sovittuja käyttövastikkeita ottaen kuitenkin huomioon, että käyttövastikkeiden tulee olla kohtuullisia eivätkä ne saisi ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleisesti perittyjä vuokria. Niiden tulee myös huoneistojen kesken jakautua kohtuullisella tavalla suhteessa toisiinsa. Käyttövastikkeita voidaan kohtuullistaa tuomioistuimen

toimesta.

Käyttövastikkeilla pyritään siis kattamaan asumisoikeusasumisesta aiheutuvat juoksevat menot. Kunkin asunnon ensimmäisen asumisoikeuden haltijan suorittama asumisoikeusmaksu käytetään talojen osarahoitukseen. Talon loppuosan rahoitukseen otettujen lainojen kustannukset, lyhennykset ja korot, sekä kiinteistöpidon aiheuttamat menot, julkisoikeudelliset velvoitteet ja mahdolliset muut asumiseen liittyvät talonomistajan velvoitteet ja varaukset katetaan käyttövastikkeilla tai talonomistajan muilla tuloilla. Näitä menoja varten voidaan ottaa myös uusia lainoja, joiden kustannukset myös katetaan käyttövastikkeilla.

Käyttövastikkeen määräytymistä ja maksamista koskevat sekä niihin liittyvät asumisoikeusasunnoista annetun lain säännökset ovat 1, 2 ja 8 sekä 16-22, 36, 41 ja 42 §:ssä. Asumisoikeusyhdistyksiin ei sovelleta asumisoikeusasunnoista annetun lain 17—19 §:iä, vaan asumisoikeusyhdistyslain 4, 29 ja 49 §:iä. Yhdistyksen jäsenenä asumisoikeuden haltijalla on oikeus ottaa osaa päätöksentekoon, myös käyttövastikkeiden määräytymistä koskevaan päätöksentekoon, ja moittia käyttövastikkeita koskevia ja niihin vaikuttavia toimia koskevia päätöksiä.

Osakeyhtiömuodossa toimivilla omistajayhteisöillä on luonnollisesti oltava myös osakepääoma. Se ei kuitenkaan koostu asumisoikeusmaksuista. Omistajayhtiöissä ei ole sellaisia osakkaita, jotka voisivat olla asumisoikeuden haltijoita, eikä asumisoikeuden haltija tule osakkaaksi omistajayhtiöön tekemällä asumisoikeussopimuksen.

2.2.6. Asumisoikeuden haltijat ja asumisoikeusmaksut sekä talonomistajan rooli asumisoikeusasunnosta luovuttaessa

Asumisoikeusosoikeuden haltijoita tai luovutuksensaajaa koskevat säännökset ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain 1, 2, 4, 23 -25 ja 30—35 §:ssä. Valtioneuvosto on antanut asumisoikeuden haltijoiden valinnasta päätökset 900/1990, 1205/1991, 1054/1992 ja 852/1997.

Asumisoikeus perustetaan tekemällä asumisoikeussopimus ja maksamalla asumisoikeusmaksu. Asumisoikeusmaksun maksaa se, joka asumisoikeussopimuksella on saava huoneistoon asumisoikeuden. Tämän maksu suoritetaan talonomistajalle, kun asumisoikeus ensimmäisen kerran luovutetaan tai kun se ensi kerran luovutetaan sen jälkeen, kun talonomistaja on sen joutunut lunastamaan. Muulloin asumisoikeusmaksun saaja on asumisoikeudesta luopuva asukas ja maksajana seuraava asumisoikeuden haltija. Asumisoikeusasunnon saajien tulee täyttää tietyt valtioneuvoston asettamat kriteerit. Kunta hyväksyy asukkaat ja tarkistaa, että asukas on kriteerien mukainen. Jos luovutuksensaaja on lähisukulainen tai perheenjäsen, kunnan hyväksyntää ei ole. Luovutushinta on säännelty siten, että lain säännösten mukaan määräytyvää enimmäishintaa ei saa ylittää.

Asukkaan vaihto tapahtuu siten, että asunnosta luopuva ilmoittaa luopumisestaan talonomistajalle. Talonomistaja on vastuussa kriteerien mukaisen luovutuksensaajan löytymisestä. Asunnon luovutusta koskevat neuvottelut käydään uuden asukkaan ja luopujan välillä, muun muassa neuvottelut asunnon luovutushinnasta enimmäishintasäännösten puitteissa. Enimmäishinta muodostuu asunnon alkuperäisestä asumisoikeusmaksusta ja sille luettavasta rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaisesta korotuksesta sekä huoneistoparannusten arvosta luovutushetken arvon mukaan. Kunta vahvistaa enimmäishinnan. Seuraavan asukkaan asumisoikeusmaksu muodostuu samalla tavalla. Asukkaan maksama asumisoikeusmaksu ei siis ole sama kaikilla samankaan asunnon haltijoilla eikä sama kuin ao. asukkaan kohdalla asunnosta luovuttaessa luovutushetken mukainen asunnon enimmäishinta. Kun seuraava asunnonhaltija löytyy kolmen kuukauden ajassa, asunnosta luopuva saa asunnon kauppahinnan joko enimmäishinnan suuruisena tai sovittuna pienempänä summana seuraavalta asukkaalta heidän sopimillaan maksuehdoilla. Jos lunastusvaatimusta ei tehdä, vaikka kolmen

kuukauden aikana ei ole osoitettu uutta lainmukaista luovutuksensaajaa, vaan tämä löytyy myöhemmin, asunnon hintaneuvottelut käydään asunnosta luopuvan ja ostajaehdokkaan välillä. Jos kolme kuukautta on mennyt eikä sopivaa luovutuksensaajaa ole ja luopuja vaatii talonomistajaa lunastamaan asumisoikeuden, talonomistaja lunastaa sen enimmäishinnan mukaisesta arvosta. Talonomistaja siis takaa tiettyyn rajaan saakka asunnon jälleenmyyntihinnan. Talonomistajan tulee luovuttaa asunto edelleen enintään edelleenluovutushetken mukaisella enimmäishinnalla tai panna asunto vuokralle. Teknisesti talonomistaja toimii asumisoikeuden haltijan vaihtuessa siten, että hän merkitsee luovutussopimuksen mukaisesti asunnosta luopuvan asumisoikeussopimukseen asumisoikeuden lakanneeksi ja siihen luovutushinnan sekä sen maksamisen tai sen, mitä maksamisesta on luovutuksen osapuolten kesken sovittu, luovutuksensaajan ja saantotavan. Talonomistaja valvoo, ettei enimmäishintaa ylitetä eikä luovutuksensaaja ole lainvastainen. Talonomistaja laatii luovutuksensaajalle oman sopimuksen, johon merkitään myös luovutuksensaajan maksama asumisoikeusmaksu ja sen saaja. Luovutushinnan saaja määräytyy sen mukaan, ovatko luovutuksen osapuolet edellinen asumisoikeuden haltija ja seuraava asumisoikeuden haltija vai onko talonomistaja lunastanut asumisoikeuden ensin ja luovuttaa sen nyt edelleen, jolloin talonomistaja on luovutushinnan saaja. Talonomistaja toimii tavallaan markkinatakaajana siten, että osoittaa lainmukaisen luovutuksensaajan ja kolmen kuukauden kuluttua, jos lainmukaista saajaa ei ole, lunastaa vaadittaessa asumisoikeuden enimmäishinnasta.

Valtion tukemassa asumisoikeustalotuotannossa asumisoikeutta hakevan, jos hän ei ole laissa etuoikeutettu luovutuksensaaja, tulee täyttää valtioneuvoston päätöksessä asetetut edellytykset tullakseen hyväksytyksi asumisoikeuden saajaksi. Hyväksynnän tai hylkäämisen tekee kunta. Hakijalle asetetuista edellytyksistä vähimmäisikä

tarkastetaan järjestysnumeron antohetkellä, muut edellytykset tulee täyttää asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen hetkellä.

Asumisoikeuden saajalle asetetut edellytykset ja hyväksymismenettely ovat pääpiirteissään seuraavat. Hakijan tulee olla 18 vuotta täyttänyt. Hänen tulee täyttää myös niin sanottu asumisoikeusasunnon tarve-ehto. Hänellä ei saa olla kyseisellä hakualueella - hakualueet ovat pääkaupunkiseutua lukuunottamatta kuntakohtaisia - omistusasuntoa, joka kohtuudella tyydyttää hänen ja hänen perheensä asumistarpeen, varoja tällaisen asunnon hankintaan tai varoja omistamansa nykyisen asuntonsa korjaamiseen tällaiseksi. Hakijan tulee hakea järjestysnumero siitä kunnasta, jonka alueella sijaitsevasta talosta hän hakee asumisoikeutta. Asunnon saadakseen hänen tulee ilmoittautua niille asumisoikeustalojen omistajille, joiden tuotannosta hän haluaa asumisoikeuden. Hakemuksessa voidaan yksilöidä haluttu asunto yleisluontoisesti tai yksityiskohtaisesti. Hakemusta voidaan järjestysnumeron muuttumatta muuttaa, ja hakemuksessa voidaan määritellä myös ajankohta, jolloin hakija on kiinnostunut vastaanottamaan asunnon, hintataso, käyttövastiketaso, huoneiston ominaisuuksia kuten huoneiston koko, varustetaso, ilmansuunta, sijainti talossa ja alueella, sijaintialue jne. Hakija voi ilmoittautua useammalle talonomistajille, joille tulisi tästä kuitenkin ilmoittaa. Talonomistajalle osoitettu asuntohakemus voidaan myös peruuttaa ilman, että hakija menettää sen hakualueen järjestysnumeron. Jos hakija samanaikaisesti hakee useammalta hakualueelta, hän tarvitsee hakualuekohtaisen järjestysnumeron. Käytännössä asuntoa hakeva voi myös ilmoittautua suoraan talonomistajalle jo ennen järjestysnumeronkin saamista, koska talonomistajat hakevat hakijalle omaksumansa palveluperiaatteen mukaan hakijan asiamiehenä asianomaisesta kunnasta järjestysnumeron, jolla hakija sitten kilpailee muiden hakijoiden kanssa. Talonomistaja voi asettaa hakuajan tai ylläpitää jatkuvaa hakua. Siitä, miten talonomistaja ottaa vastaan hakemuksia,

tulee ilmoittaa julkisesti. Myös kunnat tiedottavat siitä, mitä ja miten alueella toimivat asumisoikeustalojen omistajat ottavat asuntohakemuksia vastaan. Hakuajan puiteissa hakeneiden keskinäinen järjestys arvotaan, ja jatkuvan haun aikana samana päivänä hakeneiden keskinäinen järjestys arvotaan. Järjestysnumeron merkitys on siinä, että samasta asunnosta kiinnostuneet kilpailevat sillä keskenään niin, että asuntoa tarjotaan ensiksi sille hakijalle, jolla on pienin numero. Jos hän ei ota asuntoa, seuraavaksi sitä tarjotaan tätä asuntoa hakeneelle, jolla on lähinnä pienin järjestysnumero.

Asunnon vaihtajat saavat uuden asunnon pääsääntöisesti samalla tavalla. Kahden asumisoikeuden haltijan on kuitenkin mahdollista vaihtaa keskenään asuntojaan samalta tai muulta hakualueelta ilman kunnan hyväksyntää. Asumisoikeuden haltija voi saada samalla järjestysnumerolla ja samalta hakualueelta uuden asunnon, jos hänen asuntonsa ei enää kohtuudella tyydytä hänen asunnontarvettaan esimerkiksi sen johdosta, että perheen koko on yllättävästi kasvanut tai joku perheen jäsen tulee liikuntarajoitteiseksi asunnossa, jossa on useita kerrostasoja tai portaita. Tällaiseen vaihtoon voidaan kuitenkin vuosittain osoittaa enintään kymmenen prosenttia vuoden aikana jaettavista asumisoikeuksista. Ehtona on lisäksi, että edellinen asunto vapautuu viimeistään samanaikaisesti kun asumistarvetta paremmin vastaavan asunnon hallintaoikeus on saatu. Yhteisöasuntona käytetty asumisoikeusasunto saa uuden asukkaansa siten, että ryhmä valitsee hänet. Ryhmäasunnoksi tarkoitettu asunto on kuitenkin aikanaan ollut ryhmän haettavana, jolloin ryhmän jäsenten asunnonsaantiedellytykset on tarkistettu.

Jotta talonomistajille ilmoittautuneissa olisi vain aktiivihakijoita, kunta siirtää kolmannelle hakemuksen mukaisesta asunnosta kieltäytyneen järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen.

Asumisoikeuden saajaksi hyväksymisedellytyksissä ja -menettelyssä on painotettu sitä, että asumisoikeuden haltija saisi jo alun perin itse määrittelemänsä asumistarpeen tyydyttävän asunnon heti eli

sellaisenkin asunnon, joka täyttää suunnitellun perheen tarpeet pitemmäksikin ajaksi.

2.2.7. Eräitä erityistilanteita ja talonomistajan rooli niissä

2.2.7.1. Asumisoikeuden pääoma-arvon panttaus ja talonomistajan rooli

Asumisoikeuden panttauksesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 §:ssä. Asumisoikeusasunnon pääoma-arvo voidaan pantata asumisoikeuden haltijalta olevan saatavan suorittamisen vakuudeksi. Mainitussa pykälässä säädetään lähemmin siitä, miten panttaus on tehtävä ja miten siitä ilmoitettava, jotta se asettaisi talonomistajalle laissa mainittuja velvoitteita valvoa pantinsaajan etua. Asumisoikeuden pääoma-arvon realisointi ei anna oikeutta saada huoneistoa hallintaan.

Asumisoikeuden panttauksessa maksamaton velka, jota pantin realisoinnin avulla vaaditaan maksuun, ei ole talonomistajan vastuulla. Talonomistajan vastuulla on asumisoikeutta realisoitaessa tai siitä luovuttaessa saatavan suorituksen jakaminen niin, että pantinsaajan oikeutta ei loukata edellyttäen, että panttaus on tehty asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 §:ssä säädetyllä tavalla. Talonomistajan velvollisuus tietyssä tilanteessa lunastaa asumisoikeus on siis selitys sille, että panttaustilanteessa asumisoikeudella on kiinteä vakuusarvo. Jos uusi asumisoikeuden haltija löytyy nopeasti, ei panttaustilanteessakaan talonomistaja ole suorittava asumisoikeuden pääoma-arvoa, vaan sen maksaja on seuraava asumisoikeuden haltija. Vähiten kuluja tulee yleensä asumisoikeuden pääoma-arvon panttauksen realisoinnissa, jos realisointi tapahtuu vapaaehtoisen luovutuksen kautta. Joka tapauksessa asumisoikeutensa pääoma-arvon pantannut joutuu luopumaan asumisoikeudestaan, jos ei kykene saatavaa suorittamaan vaan se maksetaan asumisoikeuden pääoma-arvosta. Asumisoikeuden haltija on siis koko ajan sen velan velallinen, jonka suorittamiseksi pantattu

asumisoikeus realisoidaan. Hän vain käyttää velkansa maksuun asumisoikeutensa luovutuksesta saamansa suorituksen. Pantatun asumisoikeuden realisoinnissa talonomistajasta ei tule missään vaiheessa tämän velan velallista.

2.2.7.2. Asumisoikeusyhdistyksen tai muun omistajayhteisön purkautuminen ja talonomistajan lunastusvelvoite

Jos asumisoikeustalon omistava yhteisö puretaan, on vain niillä asumisoikeuden haltijoilla, jotka tässä yhteydessä luopuvat asumisoikeudestaan ja joille ei kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta pystytä osoittamaan lainmukaista luovutuksensaajaa, lunastusoikeus ja talonomistajalla vastaavasti lunastusvelvollisuus, jos lunastusvaatimus on tehty. Tältä osin tilanne on yhtäläinen kaikille omistajamuodoille.

Asumisoikeusyhdistyksen purkautumisen osalta on säädetty, että talonomistajan lunastushintasuoritus saadaan maksaa vasta muiden suoritusten jälkeen. Tämä järjestely on varsin luonnollinen poikkeus etuoikeudettomien velkojen maksusaantijärjestyksestä, koska asumisoikeuden haltijat ovat lain nojalla jäseniä purettavassa asumisoikeusyhdistyksessä ja ovat osallistuneet sen toimintaa ja taloutta koskevaan päätöksentekoon sekä ovat oikeutettuja päättämään yhdistyksen purkamisesta.

Oikeus lunastushintaan ei siten ole jäsenyyteen liittyvä oikeus, vaan kyseessä on normaali asumisoikeuden luovutus ja mahdollisesti talonomistajan lunastusvelvollisuus. Ne jäsenet, jotka eivät ole asumisoikeuden haltijoita tai asumisoikeudestaan luopujia, eivät saa yhdistyksen purkautuessa mitään. Asumisoikeuden haltijat jatkavat asumisoikeusasuntojensa hallintaa, vaikka asuntojen omistus prosessin kuluessa yleensä siirtyykin uudelle omistajalle. Tällaisessäkään tilanteessa asumisoikeussopimukset eivät lakkaa tai mitätöidy. Asiaa on tarkemmin käsitelty kohdassa 2.2.3.

Edellä kuvatut säännökset ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain 23-25 §:ssä ja 11 luvussa sekä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 73 §:ssä.

2.2.7.3. Talonomistajan muut asumisoikeuden lunastusoikeudet tai velvollisuudet

Asumisoikeustalon omistajalla on eräissä tapauksissa oikeus tai jopa velvollisuus lunastaa asumisoikeus ilman, että asumisoikeuden haltija sitä vaatii. Tällöin talonomistaja lakkaa tarjoamasta asianomaiselle asumisoikeuden haltijalle asumisoikeussopimuksen mukaista käyttöoikeutta ja muita sopimuksen mukaisia palveluja ja etuisuuksia. Lunastusoikeus koskee tilannetta, että asumisoikeus on perintönä tai testamentilla siirtynyt henkilölle, joka ei täytä asumisoikeuden haltijalle asetettuja vaatimuksia. Talonomistaja voi purkaa asumisoikeussopimuksen, jos sovittua vakuutta ei ole määräajassa asetettu. Jos asumisoikeuden haltija joutuu konkurssiin eikä konkurssipesä ota sopimuksen velvoitteista vastatakseen tai aseta vakuutta, talonomistaja voi myös tällöin purkaa sopimuksen. Asumisoikeussopimus voidaan purkaa myös sopimusrikkomuksen johdosta. Talonomistajan perusteet sopimuksen purkamiseen on määritelty lailla.

Edellä mainituissa tilanteissa talonomistaja suorittaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeudesta sen enimmäishinnan suuruisen lunastuksen. Tässä mielessä siis asumisoikeusmaksu palautetaan, olkoonkin, että kyseessä ei tällöinkään välttämättä ole asianomaisen suorittaman asumisoikeusmaksun palautus, eihän talonomistaja useinkaan ole ollut hänen asumisoikeusmaksunsa saaja, vaan tämä on ollut edellinen asumisoikeuden haltija, jolle se on luovutushintana suoritettu.

Jos talonomistaja ei laisinkaan kykene täyttämään sopimusta eli huoneisto ei ole valmis tai se on tai tulee niin puutteelliseksi, ettei siinä voi asua, sen käyttö asuntona kielletään tai se tuhoutuu, asumisoikeussopimus lakkaa. Myös näissä

tilanteissa talonomistaja on velvollinen suorittamaan asumisoikeudesta sen enimmäishinnan mukaisen arvon asumisoikeuden haltijalle. Edellä kuvatuista tilanteista säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 10, 31, 33, 40 ja 42 §:ssä.

2.2.7.4 Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahaston roolin suhde talonomistajan rooliin ja rahaston jäsenten suhde toisiinsa

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto voi osoittaa varoja asumisoikeuksien lunastamista varten jäsenelleen, jos jäsenelle esitetyistä lunastamisvaatimuksista suoriutuminen aiheuttaisi kohtuuttoman ankaran maksurasituksen. Rahaston varojen käytöstä päätetään tapauskohtaisesti. Jäsen ei voi lähteä siitä, että lunastustakuurahasto on aina lunastusrahojen osoittaja. Lunastustakuurahasto turvaa jäsentensä maksukykyä lunastusvelvoitetilanteissa, mutta vain poikkeustilanteissa ja edellyttäen, että lunastusrasitus olisi muutoin kohtuuton. Kukin jäsen on velvollinen varautumaan hoitamaan normaaliin asukasvaihtoon mahdollisesti liittyvät lunastukset ilman lunastustakuurahaston varoja. Lunastustakuurahaston jäsenyys ei mitenkään vaikuta talonomistajan asumisoikeuden lunastusvelvollisuuden syntyyn. Se vain turvaa jäsentensä suorituskykyä joissakin tapauksissa. Asumisoikeusyhdistykset ovat lain nojalla jäseniä lunastustakuurahastossa. Myös muut asumisoikeustaloja omistavat tahot voivat liittyä siihen. Kun lunastustakuurahastosta lunastukseen varoja saanut jäsen sitten uudelleen lunastuksen jälkeen luovuttaa asumisoikeuden uudelle haltijalle, on asumisoikeusmaksu tästä luovutuksesta siirrettävä lunastustakuurahastoon. Ei nimittäin ole tarkoitus, että jäsen saisi muiden jäsenten kustannuksella perusteetonta etua lunastustakuurahastosta. Mahdollisuus saada varoja lunastustakuurahastosta ei miltään osin muuta lunastustakuurahaston jäsenenä olevan talonomistajan suhdetta asumisoikeuden

haltijaan, kun tarkastellaan asumisoikeusmaksujen vastaanottamista tai asumisoikeuksien lunastamista. Asumisoikeuden haltijan lunastusvaatimus ja toisaalta talonomistajan lunastusvelvoite, kun talonomistajalla ei kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta ole osoittaa uutta asumisoikeuden haltijaa, on oikeudelliselta luonteelta sama, on talonomistaja tai ei lunastustakuurahaston jäsen. Lunastussuoritusta odottava asumisoikeudesta luopuja ei voi esittää mitään vaatimuksia lunastustakuurahastolle, vaan ne on kohdistettava talonomistajaan. Lunastustakuurahaston jäsenyys ei siis muuta talonomistajan ja asumisoikeuden haltijan välisiä oikeussuhteita vastaanotettaessa asumisoikeusmaksut ensi kerran osaksi talon hankinnan rahoitusta tai asumisoikeudesta luopuvan asumisoikeuden lunastamistilanteessa, kun on ilmennyt, ettei uutta asumisoikeuden haltijaa ole kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta, eikä lunastuksen jälkeen uuden asumisoikeuden haltijan suorittaessa asumisoikeusmaksunsa. Lunastustakuurahasto saa varansa rahastomaksuina jäseniltään. Lain mukaan rahastomaksu on vähintään viisi prosenttia jäsenelle vuosittain maksetuista uusista asumisoikeusmaksuista. Rahastoon suorittamia maksuja jäsen ei voi missään vaiheessa eikä miltään osin lukea omiksi varoikseen. Lunastustakuurahaston varat on sijoitettava turvallisella tavalla ja rahaston maksuvalmiuden turvaavalla tavalla. Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta ja sen toiminnasta säädetään asumisoikeusyhdistyslain 9 luvussa.

2.3. Nykytilan arviointi

2.3.1. Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeustalojen rahoitus muodostuu tällä hetkellä aina talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityistä asumisoikeusmaksuista, valtion varoista osoitetusta lainasta tai korkotuetusta lainasta ja mahdollisesti myös muusta rahoituksesta.

Tällä hetkellä asumisoikeustalotuotanto ei siis ole mahdollista muutoin kuin vain valtion tuen turvin. Tätä on pidettävä epäkohtana aikana, jolloin myös muuta pitkäaikaistakin rahoitusta on saatavilla joko yhtä edullisin tai edullisemmin ehdoin kuin arava- tai korkotukilainaa.

Valtion asuntorahasto hankkii varat asumisoikeustalotuotantoon myöntämiinsä lainoihin ja korkotukiin vapailta markkinoilta. Tässä mielessä myös valtion varoista tuleva rahoitus on peräisin vapailta rahamarkkinoilta. Valtion lainat ja korkotuet myönnetään kuitenkin viime kädessä valtion vastuulla, koska korkotukiin liittyy lakisääteinen valtion täytetäkaus. Kumpikin lainoitusmuoto rajaa myös sitä joukkoa, joka asumisoikeustalojen omistajayhteisöinä voi tulla kysymykseen. Kumpaankin lainoitusmuotoon liittyy myös hankekohtainen käsittely, mikä kyllä varmistaa hyvän hinta- ja laatusuhteen, mutta myös rajaa asuntojen laadun kehittämistä.

Asukasvalinta on nyt sidoksissa asumisoikeustalojen lainoitukseen. Kun tuotanto on mahdollista vain valtion tuen turvin, on asukkaaksi pääsulle voimassa rajoituksia. Tämä estää monia asumisoikeusasumista haluavia valitsemasta tätä asumismuotoa. Asukkaaksi hyväksymiselle asetetut kriteerit myöskin vaikuttavat siihen, että asumisoikeustalon hankintakustannuksista lainoituksen osuus on varsin korkea, yleensä noin 85 prosenttia. Niinpä asukasvalintarajoituksista johtuva valtion tuen välttämättömyys on omiaan ylläpitämään käsitystä, että asumisoikeusasuminen olisi vain eräs valtion sosiaalisen asumisen tukimuoto eikä itsenäinen asumisen omistus- ja hallintamuoto, jota voi olla olemassa valtion tukemana tai ilman valtion tukea yhtä lailla kuin omistus- ja vuokra-asuntoja.

Käytännössä päätös asumisoikeuden saajaksi hyväksymisestä on voinut olla ehdollinen. Eräät suurimmat kunnat ovat jo jonkin aikaa tehneet myös ehdollisia päätöksiä asumisoikeuden saajaksi hyväksymisestä, koska ovat katsoneet sen olevan hakijan kannalta kohtuullista ja myös viranomaisen työaikaa säästävää. Asumisoikeusasunnon tarve-ehdon täyttämiseksi on voitu asettaa

määräaika ja omaisuuden myynnille muun muassa kauppahintaraja. Asumisoikeuden haltijoiksi pyrkivien kannalta menettely on ollut joustava ja turvallisuutta lisäävä. Niinpä lykkäävin ehdoin tapahtuvan hyväksymismenettelyn lainsäädännöllinen järjestäminen asukkaaksi hyväksymisessä voisi tehostaa asukasvalintaa koko maassa. Mitä joutuisemmin uusi asumisoikeuden haltija saadaan valittua, sitä vähemmän on kustannuksia huoneistojen tyhjiin olosta. Siltä osin kuin on kyse niistä asumisoikeuden saajista, joiden valinta edellyttää kunnan hyväksyntää, on valintaa koskeva sääntely sekä edellytystensä että menettelynsä osalta perustunut kokonaan säännöksiin, jotka on annettu valtioneuvoston päätöksellä. Niinpä perustuslain voimaan tultua on esitetty käsityksiä, että säädöstaso ei ole sopuisuudessa uuden perustuslain 80 §:n kanssa ottaen huomioon myös saman lain 19 §:n 3 ja 4 momentti. Asumisoikeuden haltijan valintaa koskevat säännökset tulisi siten ainakin keskeisiltä osiltaan antaa lain tasoisin säännöksin.

Käyttövastikkeiden suuruudesta ja perusteista sovitaan talonomistajan ja asumisoikeuden haltijan kesken asumisoikeussopimuksessa. Talonomistajalla on laissa annettu oikeus korottaa käyttövastiketta yksipuolisesti laissa määrätyn menettelyin. Käyttövastike ei kuitenkaan saisi lain mukaan ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittyjä vuokria. Jos näin kuitenkin käy, tuomioistuimien voi asumisoikeuden haltijan kanteesta kohtuullistaa käyttövastiketta. Käyttövastikkeilla on tarkoitus kattaa talonomistajalle asumispalvelujen tuottamisesta ja ylläpitämisestä aiheutuvat menot. Pääsääntöisesti käyttövastikkeet muodostuvat nykyään talonomistajakohtaisesti omakustannuseriaatteella.

Asumisoikeusasunnot voivat kokonsa, talotyypinsä, ympäristönsä, varustetonsa ja monen muun taloon tai huoneistoon liittyvän ominaisuuden perusteella vaihdella huomattavasti, jolloin asunnoista perittävien käyttövastikkeiden tulee myös keskenään olla oikeudenmukaiseksi koetussa suhteessa.

Asumiseen voi liittyä myös erilaisia etuuksia.

Talojen kannattavuuden ja asukkaiden kannalta on siten ensiarvoisen tärkeitä, mitä menoja voidaan käyttövastikkeilla kattaa, mitä ei. Molempien osapuolien on myös tärkeää voida hahmottaa käyttövastikkeiden tulevaa kehitystä ja tarvittaessa vaikuttaa niihin seikkoihin, joista tämä kehitys riippuu. Tällä hetkellä ei aina ole niin selvää, mitä menoja käyttövastikkeilla voidaan kattaa ja mitä ei. Eräs epäselvyyttä herättänyt kysymys on, voidaanko käyttövastikkeilla kattaa talonomistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista johtuvat menot. Tyhjentävää vastausta voidaan tuskin lailla antaa, mutta asiaa voitaneen joka tapauksessa säännöstasolla selvittää ainakin esimerkkiluontoisesti.

Asumisoikeuden haltijat osallistuvat eriasteisesti jo lähes pääsääntöisesti talonomistajan päätöksentekoon. Vahvistamalla tätä osallistumista muun muassa siten, että osallistumiselle asetetaan laissa vähimmäistaso, tuetaan myös käyttövastikkeiden kohtuullisena pysymistä, kun asukkaat pääsevät näkemään, miten katettavat menot syntyvät ja mitkä seikat niihin vaikuttavat. Kokemus on osoittanut, että asukkaiden osallistumisoikeuksien syventäminen lisää asumisviihtyisyyttä, pitää käyttövastikkeiden tason hallinnassa ja helpottaa talonomistajan työtä.

Valtion tukemassa tuotannossa on yleisesti ollut käytössä tiettyjä rakentamistyön onnistumisen turvaavia järjestelyjä. Urakkasopimuksen mukaisen suorituksen aikaansaamiseksi on muun muassa yleisesti voimassa vaatimus turvaavista vakuuksista sekä rakentamisvaiheen aikana että rakentamisvaiheen jälkeiselle ajalle. Asumisoikeusyhdistysten kohdalla on asukkaiden etu lisäksi huomioitu jo niin, että asumisoikeusyhdistyksellä on oikeus vedota sen omistukseen tulevan tai tulleen rakennuksen rakentamista, hankintaa, ylläpitoa, hoitoa, perusparantamista tai muuta uudistamista koskevaan sopimukseen, vaikka se ei olisi sopimuksen osapuoli. Vastaava järjestely on syytä ulottaa koskemaan kaikkia asumisoikeustalon omistajatahoja ja niiden

taloissa asuvia.

Valtion tukemassa tuotannossa on jo laajalti voimassa myös käytäntö, että talojen rakentamisaikana rahoitus pidetään erillään omistajan muusta rahaliikenteestä. Tämä käytäntö olisi syytä ulottaa koskemaan kaikkea talojen rakentamisen tai muun hankinnan rahoitusta, jos varoja peritään tai lainoja nostetaan ennen talojen valmistumista.

Asumisoikeustalo voidaan saada omistukseen myös siten, että hankitaan esimerkiksi talon omistavan yhtiön koko osakekanta. Siinä vaiheessa, kun tämä asumisoikeustalona käytetty talo luovutetaan, myyjän omistusoikeus voi perustua edelleen osakeomistukseen tai yhtiö on voitu jo sulauttaa talon luovuttavaan yhtiöön. Asumisoikeusasunnoista annetun lain nykyiset luovutushintaa koskevat säännökset eivät varsinaisesti koske tällaisia luovutuksia eikä niistä ole kuin suuntaa antaviksi ohjeiksi, kun luovutushinta tällaisissa tapauksissa on määrättävä. Lakiin olisi siten syytä lisätä yksityiskohtaiset luovutushinnan määrittämistä koskevat säännökset tällaisia luovutustilanteita varten.

Valtiokonttori saattaa joutua valtion saatavien turvaamiseksi huutamaan asumisoikeustalon omistajan pakkohuutokaupassa myytävän talon tai sen omistukseen ja hallintaan oikeuttavat osakkeet. Laissa ei nyt ole säännöksiä siitä, miten valtiokonttorin on meneteltävä tultuaan tällaisen omaisuuden omistajaksi ja haltijaksi.

Asumisoikeustalojen omistajina voi nyt olla kuntia, kuntayhtymiä, osakeyhtiöitä, säätiöitä ja asumisoikeusyhdistyksiä. Enin osa omistajista toimii kuitenkin osakeyhtiömuodossa.

Vain asumisoikeusyhdistysten osalta on säädetty, että sen toiminimestä tulee käydä ilmi, että kyseessä on asumisoikeusyhdistys. Vain sen kohdalla myös toiminimen käyttö on suojattu. Muiden omistajatahojen nimestä ei tarvitse käydä ilmi, että yhteisö ja sen toiminta on asumisoikeuslainsäädännön alaista. Toisaalta kaikkia omistajia koskee säännös, jonka mukaan asumisoikeuslainsäädännön asettamista velvoitteista tehdään merkintä

kiinnitysrekisteriin ja yhtiömuodossa toimivien yhtiöjärjestykseen sekä osakekirjoihin. Velkojien ja muiden yhteisön kanssa sopimuksia tekevien suojan kannalta tämä ei ehkä ole kuitenkaan riittävää, koska kaikissa oikeustoimissa ei aina ole esillä mainittuja asiakirjoja tai otteita niistä, joista omistajan toimintaa rajoittavat velvoitteet näkyisivät. Asumisoikeustalon omistaja toimii tuottaakseen asumispalveluja omistamissaan, tätä varten hankkimissaan rakennuksissa asumisoikeuslainsäädännön asettamien ja sopimuksissa sovittujen oikeuksien ja velvoitteiden alaisena. Tarve tunnistaa ja erottaa tällaiset yhteisöt muista yhteisöistä on siten mitä ilmeisin. Tämä voidaan tehdä edellyttämällä riittävän yhtenäistä toiminimeä.

Asumisoikeusyhdistykset hankkivat omistukseensa tulevat talot paitsi uustuotantona myös hankkimalla tähän tarkoitukseen olemassa olevia kiinteistöjä ja tarvittaessa peruskorjaavat ne. Kiinteistö voidaan hankkia myös siten, että hankitaan sen omistavan yhtiön koko osakekanta. Osakeyhtiö voi kuitenkin sulautua vain toiseen osakeyhtiöön. Tästä seuraa, että voimassa olevien verotussäännösten mukaan asumisoikeusyhdistys joutuu verolle, jos se purkaa kokonaan omistamansa osakeyhtiön, koska se ei voi sulauttaa sitä itseensä. Tästä seuraa myös velvollisuus maksaa tästäkin saannosta ja siis toistamiseen varainsiirtovero. Tätä seuraamusta ei voida pitää asianmukaisena. Jos asumisoikeusyhdistys voisi sulauttaa itseensä yhtiön, jonka koko osakekannan se jo omistaa, ei nyt ylimääräiseksi koettua veroseuraamustakaan syntyisi.

2.3.2. Asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen tilinpäätökset

Kirjanpitolautakunnan kirjanpitolain soveltamisesta antamiin lausuntoihin ei voida hakea muutosta valittamalla. Vakiintunut käytäntö on, että kirjanpitovelvollisten oletetaan ottavan ne huomioon ja toimivan niiden mukaan. Yhteisön tilintarkastajien odotetaan valvovan, että näin tapahtuu. Tässä mielessä kirjanpitolautakunnan lausunnot käytännössä saavat myös sitovuutta.

Kirjanpitolautakunnan edellä kohdassa 1.2.2.1. selostettu kanta (24.3.1997, päätös no 1459) ei ota kaikilta osin huomioon asumisoikeusjärjestelmää koskevia erityispiirteitä. Toisaalta

kirjanpitolautakunnan käsityksiin mitä ilmeisimmin on syytä myös se, ettei asumisoikeusyhteisöjen tilinpäätösvelvoitteista ole ollut riittävän yksiselitteisiä ja yhteneväisiä säännöksiä. Kirjanpitolautakunnan arvioinnin kannalta keskeisiä asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteitä on tarkemmin selostettu kohdassa 2.2.

Asumisoikeusjärjestelmän näkökulmasta samanlainen suoritus, josta johtuvat velvoitteet, oikeudet ja vastuutkin ovat samanlaisia, edellyttää, että lainsäädännössä eri omistajayhteisöjä ei suorituksen saajina aseteta eri asemaan. Sama suoritus ei voi toisen vastaanottamana olla velkaa ja toisen kohdalla rahastoituna omaan pääomaan kuuluva erä, kuten kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan olisi.

Osakeyhtiömuodossa toimivat asumisoikeusyhtiöt ovat huomauttaneet, että yhtiöiden tulos heikkenee asukkaiden maksamien asumisoikeusmaksujen ja niiden indeksien nousun verran, mikäli ne joudutaan kirjaamaan kuluksi. Yhtiöiden yritystoiminnan jatkumisen turvaamiseksi tulee kulu saada katettua viimeistään seuraavana vuotena ja samalla arvioida kuluvan tilikauden rakennuskustannusten nousu. Asumisoikeusyhtiöiden tehtävänä on yleensä tuottaa vain asumispalveluja asiakkailleen ja tuotot yleensä koostuvat vain asukkailta kerättävistä vastikkeista. Kirjanpitolautakunnan tulkinta kulujen kirjaamisesta johtaa tilanteeseen, että asukkaiden vastikkeita on nostettava, jotta yhtiöt eivät joutuisi aikaa myöten selvitystilauhan alaisiksi.

Käyttövastikevaikutuksia on valmistelun aikana myös laskettu perustuen erään osakeyhtiömuodossa toimivan asumisoikeustalon omistajan todelliseen kiinteistömäärään. Tämän laskelman mukaan pelkkä indeksivaikutus käyttövastikkeisiin olisi vuonna 1998 ollut kuukaudessa yli kaksi markkaa (0,34 euroa) neliöltä ja lisäksi keräämättä oleva indeksiosuus 31,77

markkaa (5,34 euroa) neliöltä. Vuonna 1998 käyttövastikkeissa olisi ollut oltava indeksiosuutta jo noin 34 markkaa (5,72 euroa) neliöltä. Tämän saman omistajan taloissa lokakuun lopussa vuonna 2000 indeksin vaikutus olisi jo yli 80 markkaa (13,46 euroa) neliöltä, eräässä kohteessa jo yli 90 markkaa (15,14 euroa) neliöltä.

Muiden kuin asumisoikeusyhdistysmuodossa toimivien omistajien kohdalla kirjanpitolautakunnan päätös johtaa siten siihen, että joudutaan keräämään käyttövastikekatetta sellaisten kulukirjausten vuoksi, joita vastaavia kuluja ei todellisuudessa ole. Asukkaiden näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että käyttövastikkeiden nousua vastaan ei saada asumiseen vaikuttavaa etua, esimerkiksi kiinteistöpidollisia parannuksia. Nousu on asukkaan näkökulmasta katsottuna tavallaan vastikkeeton. Käyttövastikkeiden nousu olisi myöskin jatkuvaa.

Jos verrataan asumisoikeusyhdistyksiä ja muussa omistusmuodossa toimivien talonmistajien asemaa toisiinsa, kirjanpitolautakunnan lausunto antaa selkeän kilpailuedun asumisoikeusyhdistyksille. Nykyään tällaisia kilpailurajoitteita tai -etuja ei pidetä suotavina.

Kirjanpitolain näkökulmasta katsottuna talonmistajan selvänä velkana voitaisiin pitää vain talonmistajan lunastusvelvollisuuden synnyttäjä asumisoikeudestaan luopuvalle suoritettavaa asumisoikeuden enimmäishinnan mukaista lunastussuoritusta aina siihen saakka, kunnes täysi suoritus tapahtuu. Jos uusi lainmukainen asumisoikeuden haltija voidaan osoittaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asumisoikeuden haltija on ilmoittanut asumisoikeudestaan luopumisesta, ei lunastusvelvoitetta synny. Niinpä kirjanpitolain 5 luvun 14 §:n mukainen vähennys tai pakollinen varaus voi olla aiheellista tehdä jo luopumisilmoituksen vastaanottamisen johdosta. Kirjanpitolain 5 luvun 15 § oikeuttaa varautumaan muun muassa tulevia toimintaan liittyviä menoja varten. Niinpä asumisoikeustalon omistajakin voi tilinpäätöksen yhteydessä tehdä varauksen muun muassa asumisoikeuksien lunastamisvelvoitettaan tai -oikeuttaan

varten. Tältä osin ei näyttäisi olevan eriäviä kantoja. Sitävastoin käsitykset asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen luonteesta poikkeavat suuresti. Sen mukaan, mikä käsitys näiden erien luonteesta omaksutaan, on hahmotettavissa myös erilaisia KILAn kannasta poikkeava järjestelyjä asumisoikeustalojen rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen ja asumisoikeuden lunastussuoritusten käsittelystä tilinpäätöksessä.

Kuten kohdassa 2.1.2 asumisoikeusmaksujen ja -rahastojen kirjaamiskäytäntö tarkemmin selostetaan hallituksen esityksen perusteluissa laiksi asumisoikeusyhdistyslaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi nimenomaan todetaan, että asumisoikeusmaksut eivät ole yhdistyksen velkaa.

Yleensä taseen omaisuus eli varat merkitään taseeseen kirjanpitolainsäädännön ja omistajaa koskevan yhteisölain tilinpäätössäännösten mukaan. Ongelmana kuitenkin on, että nämä säännökset eivät ole yksiselitteisiä. Esimerkiksi tulevaisuudessa mahdollisesti lankeava sitoumus voidaan kirjanpitolain säännösten mukaan merkitä kuluksi, pakolliseksi varaukseksi tai liitetietoihin. Merkinnän perusteena olevan sitoumuksen toteutumisen todenperäisyysasteen määrittäminen on ensisijaisesti kirjanpitovelvollisen harkinnassa.

Asumisoikeustalojen rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen luonteen määrittämisen lisäksi tarkasteltavaan ongelmaan kuuluu siihen vastaaminen, miten on arvioitava asumisoikeussopimukseen liittyvää talonmistajan asumisoikeuden lunastusvelvollisuutta, onko tämä vastuu kokonaisuudessaan kulu eli velkaa siitä riippumatta, onko vastuu toteutunut vai ei, pakollisen varauksen aiheuttavaa vai liitetietona tiedoksi annettava seikka.

Jos asumisoikeustalojen rakentamisvaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksuja käsiteltäisiin oman pääoman sijoituksena, olisi asumisoikeuden lunastus tuon pääomasijoituksen palautusta ja lunastushintaan kuuluva indeksitarkistus sijoitukselle kertyvää hyvitystä.

Asumisoikeuden lunastushinta on asumisoikeuden enimmäisarvon mukainen. Tämä arvo lasketaan asumisoikeustalon rakentamisvaiheen asumisoikeusmaksun perusteella. Jos asumisoikeusmaksut merkittäisiin omaan pääomaan, olisi tarpeen määrittellä myös ne edellytykset, jotka omistajan tulisi yksittäistapauksissa täyttää, jotta erääntynyt lunastussuoritus voitaisiin maksaa.

Osakeyhtiöissä on jo mahdollista tämäntyyppinen järjestely koskien kylläkin selvää velkaa. Kyse on pääomalainasta. Laina on mahdollista merkitä pääomalainaksi omaan pääomaan, jos lainan takaisinmaksaminen on laissa määritettyjen, oman pääoman pysyvyyden huomioon ottavien säännösten alaista. Pääomalainan antaja voi olla osakkeenomistaja, mutta myös muu henkilö. Asumisoikeustalojen rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kohdalla olisi sikäli eri tilanne, että asumisoikeusmaksut eivät ole lainaksi saatuja varoja. KILA on ne tulkinut sellaisiksi, jos saajana on muu kuin asumisoikeusyhdistys.

Nykyinen tilanne on epätydyttävä. Tilanteen selkeyttämiseksi lainsäädännön muuttaminen näyttää olevan välttämätöntä. Suomea velvoittavat EU-säännökset on luonnollisesti myös otettava huomioon.

Myöskään säännökset, jotka velvoittavat tilinpäätösten yhteydessä esimerkiksi liitetietoina antamaan tietoja asumisoikeustalon omistajan toiminnasta eivät ole riittävän yhteneväiset.

2.4. Ehdotetut keskeiset muutokset

2.4.1. Yleistä

Kohdassa 2.3. Nykytilan arviointi kuvattujen ongelmien ratkaisemiseksi esitys sisältää ehdotukset asumisoikeusasunnoista annetun lain, asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain ja aravalain 15 b §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n.

Lakiehdotuksen päätarkoituksena on mahdollistaa asumisoikeustalojen rahoitukseen muukin luototus kuin vain

valtion varoista myönnettyt lainat tai korkotuetut lainat. Rahoitusuudistus tarkoittaisi myös sitä, että asumisoikeustalotuotantoa voisi tulla markkinoille myös kokonaan ilman valtion tukea. Lain voimaan tulon jälkeen myös vapaarahoitteinen asumisoikeustalotuotanto voisi siten lähteä käyntiin valtion tukeman tuotannon rinnalla.

Toinen esityksen pääkohdista ovat ehdotukset, jotka koskevat asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittelyä.

Ehdotusten tarkoituksena on selventää ja yhtenäistää eri omistajayhteisöjen asumisoikeusmaksujen kirjaamiskäytäntöjä ottaen myös huomioon oman pääoman ja velkojain suojan tarve. Asumisoikeusjärjestelmän näkökulmasta suoritukset sekä niistä johtuvat velvoitteet, oikeudet ja vastuut ovat oikeudelliselta luonteeltaan samanlaisia. Niinpä kirjanpitolain näkökulmasta tällaisia suorituksia arvioitaessa lähtökohdan tulee olla, että eri omistajayhteisöjä ei aseteta eri asemaan. Samaa suoritusta ei voida oikeudellisesti luokitella toisen vastaanottamana velaksi ja toisen vastaanottamana rahastoituna omaan pääomaan kuuluvaksi eräksi, kuten KILA on tehnyt.

Ehdotettujen muutosten tulee olla sopusoinnussa Suomea velvoittavan Euroopan unionissa ja Euroopan talousalueella voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Tässä yhteydessä keskeisimpiä ovat kirjanpitoa, tilinpäätöstä ja osakeyhtiöitä koskevat säännökset. Toisaalta on otettava huomioon, että yhtiöoikeudellinen EU lainsäädäntö koskee etupäässä vain julkisia osakeyhtiöitä. Näin on tilanne muun muassa myös osakeyhtiöitten oman pääoman pysyvyyttä koskevien direktiivien kohdalla. Tämä tarkoittaa myös sitä, että tältä osin yksityisten osakeyhtiöitten osalta voidaan kansallisesti päättää joistakin seikoista toisin kuin mitä ollaan velvollisia päättämään tai katsotaan tarkoituksenmukaiseksi julkisia yhtiöitä koskien. Neljäs yhtiöoikeudellinen direktiivi (78/660/ETY) niin sanottu tilinpäätösdirektiivi koskee kuitenkin myös

yksityisiä yhtiöitä. Sen ei kuitenkaan katsota estävän esimerkiksi osakeyhtiölain 5 luvun mukaista pääomalainaa koskevaa sääntelyä tai oman pääoman jakoa sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan.

Osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena oletetaan olevan osakkeenomistajille tulevan hyödyn maksimointi eli osakkeen arvon lisääminen ja osingon jakaminen. Osakeyhtiölaki on kirjoitettu tämän oletaman mukaisesti ja lisäksi niin, että sen katsotaan pitävän paikkansa kaikkien osakeyhtiömuodon valinneiden yhteisöjen kohdalla. Suomessa harjoitetaan kuitenkin osakeyhtiömuodossa myös sellaista toimintaa ja on myös erityislainsäädäntöä, jossa toiminnan keskeinen tavoite ei ole jakaa osinkoa tai muuta hyvitystä osakkeenomistajille vaan saada aikaan tiettyjä palveluja osakkeenomistajille. Jos osinkoa jaetaan, se on tällaisessa toiminnassa kuitenkin sivuosassa. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä ei ole tapana ollenkaan jakaa osinkoja, vaan toiminta keskittyy yhden tai useamman rakennuksen omistamiseen ja laadukkaiden asumispalvelujen tarjoamiseen edullisin vastikkein lähinnä osakkeenomistajille.

2.4.2. Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen

2.4.2.1. Vapaarahoitteinen asumisoikeusjärjestelmä

Yleistä. Vapaarahoitteisen asumisoikeusjärjestelmän luomiseksi on tarpeen mahdollistaa valtion varoista myönnettyjen lainojen ja korkotukien rinnalla myös muun lainoituksen käyttö ja tarkistaa niitä säännöksiä, jotka perustuvat valtion tuen saamiseen. Muilta osin tarkistustarvetta ei näyttäisi olevan. Muut ehdotukset asumisoikeusjärjestelmän tarkistamiseksi koskisivat sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa tuotantoa.

Asumisoikeustalojen lainoituksen ja omistajien monipuolistaminen

Esityksen tarkoituksena on mahdollistaa

asumisoikeusasuntojen rakentaminen, hankinta ja perusparantaminen myös muulla rahoituksella kuin valtion varoista osoitetulla tai korkotuetulla lainalla. Näitä vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja voisivat omistaa paitsi samat yhteisöt, jotka nytkin ovat oikeutettuja omistamaan valtion tuella aikaansaatuja asumisoikeustaloja, myös muut laissa tarkemmin määritellyt yhteisöt ja säätiöt.

Vapailta rahoitusmarkkinoilta on saatavissa valtion lainan tai korkotukeman lainan ehtoihin verrattuna varsin kilpailukykyistä, pitkäaikaista ja jopa edullisempaakin luototusta. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista, että myös asumisoikeustalojen omistajat voivat hyödyntää näitä markkinoita ja siten ottaa nykyistä selvemmin vastuuta asukkaidensa asumiskustannusten kehittymisestä ja aktiivisesti yhdessä asukkaiden kanssa myös vaikuttaa niihin. Kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999) ja laki luottolaitostoiminnasta annetun lain 97 c §:n muuttamisesta (1241/1999) ovat jo tulleet voimaan vuoden 2000 tammikuun 1 päivänä. Uuden lainsäädännön mukaisia pankkeja on jo perustettu, ja ne ovat myös aloittelemassa toimintaansa. Voidaan siis olettaa, että varsin pian myös tämän uudistetun lainsäädännön mukaisia luottoja tulee tarjolle.

Vapaarahoitteista tuotantoa voisivat luonnollisesti tuottaa myös ne tahot, jotka ovat oikeutettuja valtion tukeen. Omistaja voisi hankekohtaisesti ratkaista rahoitustavan. Valtion tuen saantiin liittyvä paitsi hankekohtaista myös omistajan vakavaraisuuden ja asumisoikeuslainsäädännön asettamien velvoitteiden kantokyvyn arviointia. Koska tällainen arviointi on oleellinen osa lainoitustoimintaa, ei vapaarahoitteiseen tuotantoon tällaista käsittelyä ilman muuta kuuluisi. Jos tällainen viranomaispalvelu todetaan tarpeelliseksi, se olisi erikseen luotava. Vapaarahoitteisten kohteitten osalta vastaava arviointi jäisi siten ensisijassa luottolaitoksen ja sen myöntämän luoton takaajien sekä rakennustyöhön liittyvien pakollisten vakuuksien myöntävän yhteisön tehtäväksi. Luonnollisesti kaikkien kohteitten

osalta rahoitustavasta riippumatta myös kuluttaja-asiamies valvoo markkinointia ja sopimusehtokäytäntöjä.

Jotta vapaarahoitteisen omistajan kyky kantaa asumisoikeuslainsäädännön asettamat velvoitteet ja vastuut niin velkojille kuin asumisoikeuden haltijoilleenkin vahvistuisi, esityksessä ehdotetaan rajattavaksi omistajina kysymykseen tulevien joukko vain sellaisiin yhteisöihin ja säätiöihin, joilla on taloudellista kantokykyä vastata velvoitteistaan ja jotka ovat omassa toiminnassaan sitoutuneet täyttämään asumisoikeuslainsäädännön omistajalle asettamat velvoitteet. Ilman valtion tukea aikaansaatu tuotantoa voisi omistaa vain sellainen osakeyhtiö, säätiö tai asumisoikeusyhdistys, jonka tarkoituksena on tarjota asumisoikeuksia omistamissaan yhdessä tai useammassa talossa. Jos omistaja on osakeyhtiö, sen osakkeita voisivat omistaa vain kunta, kuntayhtymä tai muu julkisyhteisö tai sellainen yhteisö tai säätiö, jonka tarkoituksena on olla osakkaana mainitunlaisessa osakeyhtiössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa.

Omistajan ollessa osakeyhtiö vaadittaisiin lisäksi, että sen osakepääoma olisi vähintään 80 000 euroa. Tämä vastaa kiinteän muuntokertoimen mukaan noin 480 000 Suomen markkaa. Asumisoikeustalon omistava osakeyhtiö olisi kuitenkin aina yksityinen osakeyhtiö. Tämä todettaisiin nyt myös laissa. Asumisoikeuslainsäädännön asettamat käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka kohdistuvat muun muassa osakkeiden luovuttamiseen sekä hintaan että saajaan, aiheuttavat sen, ettei yhtiö tähänkään asti ole voinut olla julkinen osakeyhtiö eikä voi sellaiseksi muuttua.

Asumisvalintaan vastuullista vapautta

Asumisoikeuden saajalta nykyisin vaadittavat edellytykset perustuvat valtion tukeen, joten tuotannon jäädessä ilman valtion lainaa tai korkotukea, ei ole tarvetta asettaa enää myöskään asukasvalintaa koskevia velvoitteita. Niinpä vapaarahoitteisen asumisoikeustalon asumisoikeuden saajan valinnan ehdotetaan

olevan vapaata sekä menettelynsä että asukkaaksi hyväksymisen osalta. Talonomistaja voisi päättää siitä, miten asukkaat valitaan. Asukasvalinnassa saataisiin noudattaa myös samoja kriteerejä ja menettelyjä kuin kulloinkin on voimassa valtion tuella aikaansaatuuihin asuntoihin. Nykyistä asukasvalintamenettelyä ja asumisoikeuden saajaksi hyväksymisen edellytyksiä käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2.6.

Asumisvalinnan vapauden vapaarahoitteisessa tuotannossa on katsottu olevan keskeinen edellytys sille, että syntyy nimenomaan ikääntyvälle väestölle tarkoitettujen senioriasuntoja. Ehdotus, joka koskee talonomistajan korvausvastuuta asukasvalinnassa tapahtuneesta virheestä, koskisi myös vapaarahoitteisesta tuotannosta asuntoa hakevia ja hylätyksi tulleita.

Asumisoikeusmaksujen enimmäismäärä

Valtion tukemassa tuotannossa asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen yhteismäärä voi olla enintään 15 prosenttia lainoituksen perustana olevasta hankinta-arvosta. Valtion varoista osoitetun lainan tai korkotuetun lainan osuus on hyväksytystä hankinta-arvosta yleensä noin 85 prosenttia. Myös muuta rahoitusta voi olla, jolloin asumisoikeusmaksujen yhteismäärä tai lainan määrä on alempi. Jos muuta rahoitusta on, se on usein myös lainaa, yleensä valtion lainaa huomattavalla etuoikeudella. Valtion lainan huomattavalla osuudella on pyritty saamaan käyttövastikkeen taso kohtuulliseksi. Usein asukkailla on myös asumisoikeusmaksun suorittamiseksi otettua henkilökohtaista velkaa.

Asumisoikeusmaksujen tasoa voidaan jonkin verran korottaa, jos lainan osuutta lasketaan ja laina otetaan vapailta rahamarkkinoilta, ilman, että käyttövastikkeet nousisivat kohtuuttomalle tasolle. Näyttää siltä, että asumisoikeusmaksujen enimmäismäärä vapaarahoitteisessa tuotannossa voisi olla enimmillään 30 prosenttia ilmoitetusta hankinta-arvosta. Jos asunnonhankkijan oma

sijoitus on tätä suurempi, on omistusasunto hyvin kilpailukykyinen vaihtoehto.

Vapaarahoitteen asumisoikeusjärjestelmän muu luonne

Vapaarahoitteinen asumisoikeus huoneiston käyttöoikeutena asettaisi talonomistajille, asumisoikeuden haltijoille ja heiltä oikeutensa johtaville muutoin vastaavat oikeudet ja velvollisuudet kuin asumisoikeus valtion tuella aikaansaadussa asunnossa. Asumisoikeuden luovuttaminen ja hinnanmuodostus olisivat samat. Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutusrajoitukset olisivat samat, mutta ilman kunnan hyväksymis- tai vahvistamismenettelyä. Talonomistajan lunastusvelvoite olisi myös yhtäläinen. Myös järjestelmän pysyvyys olisi samalla tavoin suojattu kuin valtion tuella aikaansaadussa asumisoikeustalossa. Omistajayhteisön sulautumiseen, jakautumiseen tai purkamiseen ei kuitenkaan tarvittaisi Valtiokonttorin lupaa, koska siirrettävää valtion lainaa ei ole. Asumisoikeuden luovutuksen saajaa koskevaa sääntelyä ei luonnollisestikaan olisi ilman valtion tukea aikaansaadussa tuotannossa.

Suhde valtion lainoittamaan yleishyödylliseen tuotantoon

Myös valtion tukemaa asumisoikeustalotuotantoa koskee vuoden 2000 alussa voimaan tullut lainsäädäntö, jossa täsmennetään valtion varoista tuetun asuntotuotannon omistajien yleishyödyllisyyden edellytyksiä. Niinpä konsernin yleishyödyllisyyttä koskevia uusia aravalain 15 b §:n 4 kohdan säännöksiä ja myös vuoden 2002 alussa voimaan tulleen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n 4 kohdan säännöksiä ehdotetaan tarkennettaviksi niin, että ne koskisivat vain valtion varoista tuettua tuotantoa omistavia yhteisöjä. Jos samalla omistajayhteisöllä on sekä valtion tukea saanut tuotantoa että vapaarahoitteista tuotantoa sovellettaisiin tällaiseen omistajaan vuoden 2000 alusta

voimaan tulleita säännöksiä.

2.4.2.2 Asumisoikeusjärjestelmän muut muutokset

Asukasvalinnan muu kehittäminen

Asumisoikeuden haltijan valintasäännökset lakiin

Asumisoikeuden saajaa koskeva sääntely perustuisi lain tasolla annettuihin säännöksiin. Valintaa koskevat säännökset annettaisiin nyt sekä valintaedellytysten että menettelyn osalta lailla. Hakijoiden mahdollisuudet arvioida valitukseksi tuloaan ja toimia asianmukaisesti tullakseen valitukseksi siten helpottuisivat.

Asumisoikeuden saajaksi hyväksyminen lykkäävin ehdoin

Asukasvalintaa tehostettaisiin siten, että asukas voisi saada hyväksymispäätöksen ehdollisena. Hän saisi täsmennetyn kannanoton niistä edellytyksistä, jotka hänen tulee täyttää asetettuun määräaikaan mennessä, tullakseen hyväksytyksi asumisoikeuden saajaksi. Ehdollinen päätös olisi voimassa määräajan, joka ei saisi olla kuutta kuukautta pitempi. Ehdotus koskisi lähinnä valtion tukemasta tuotannosta asumisoikeutta hakevaa, mutta myös muulla rahoituksella aikaansaattua tuotantoa, jos talonomistaja noudattaa samaa hakumenettelyä ja asumisoikeuden saajaksi hyväksymisen perusteita.

Talonomistajan vastuu asukasvalintakriteerien noudattamisesta

Talonomistajalle asetettaisiin myös velvollisuus korvata vahinko, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytyt ei talonomistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn johdosta saa hakemaansa asumisoikeutta. Nämäkin säännökset koskisivat talonomistajia riippumatta siitä, miten asumisoikeustalot on rahoitettu.

Talonomistajan vastuu velvoitteiden täyttämisestä

Talonomistajalle lain ja asumisoikeussopimusten mukaan kuuluvien velvoitteiden täyttämisen tehosteeksi lääninhallitus voisi antaa oikaisukehotuksen, asettaa määräajan tehtävän suorittamiselle ja asettaa myös uhkasakon tehosteeksi. Talonomistajan vastuuta korvata asukasvalinnassa aiheuttamansa vahinko selostetaan edellä. Ehdotetut vastuut koskisivat kaikkia talonomistajia riippumatta siitä, miten asumisoikeustalot on rahoitettu.

Käyttövastikkeilla katettavat menot ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallinto-oikeudet

Esityksessä myös selvennetään sitä, mitä menoja varten käyttövastiketta voidaan periä. Tähän liittyen asumisoikeuden haltijoiden ja heiltä oikeutensa johtavien oikeuksia ottaa osaa talonomistajan päätöksentekoon myös selkeytetään. Vähimmäistaso osallistua määräytyisi yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) mukaan. Käyttövastiketta voitaisiin periä muun muassa talonomistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista johtuvien menojen kattamiseksi kuten talonomistajan asumisoikeuden lunastamisveloitteen hoitamista varten. Käyttövastikkeilla katetuista menoista ehdotetaan esitettäväksi laskelma tilinpäätöksen liitetietona. Kiinteistöhoitoon ja isännöintiin liittyvät talonomistajan ulkopuoliselta toimijalta hankkimat keskeiset ja taloudelliselta arvoltaan merkittävimmät palvelut tulisi pääsääntöisesti kilpailuttaa. Tämä koskisi palvelusopimuksia, joiden arvo ylittää ilman arvonlisäveroa 20 000 euroa eli euron kiinteän vaihtokurssin mukaan noin 120 000 Suomen markkaa, jollei ole erityistä syytä olla kilpailuttamatta annettavaa tehtävää. Erityisiä syitä olla järjestämättä kilpailua voisivat olla muun muassa työn kiireellisyys tai palvelun tarjoajien vähäisyys.

Asumisoikeustalojen rakentamista koskevat sopimukset ja rakentamisvaiheen rahaliikenne

Kaikille asumisoikeustalojen omistajille ehdotetaan annettavaksi vastaava oikeus kuin jo on voimassa asumisoikeusyhdistysten osalta vedota sopimukseen, joka koskee omistukseen tulevan rakennuksen rakentamista, hankintaa, ylläpitoa, hoitoa, perusparantamista tai muuta uudistamista, vaikka rakennuksen omistaja ei olisi sopimuksen osapuoli.

Lisäksi ehdotetaan, että asumisoikeustalon omistukseen tulevan rakennuksen rakentamista koskevan sopimuksen täyttämiseksi omistajayhteisön hyväksi tulisi asettaa turvaavat vakuudet. Vakuus olisi asetettava paitsi rakentamisvaiheen myös sen jälkeiseksi ajaksi. Myös tämä vaatimus on tähän asti koskenut vain asumisoikeusyhdistysten omistukseen tulevia taloja. Nyt se ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan kaikkia asumisoikeustaloja. Vakuuden antaisi joko rakennuttaja, jos se on muu kuin asumisoikeustalon omistaja, tai urakoitsija. Rakennuttajan asiana olisi huolehtia siitä, että nämä vakuudet asetetaan. Valtion tukimuodoissa lainan nostamisoikeus on kytketty rakentamisvaiheisiin. Nostetulla erällä voidaan luotottaa sitä vastaava rakentamisvaihe tai nostaa rakentamisvaihetta vastaava erä myöhemmin. Myös vapaarahoitteisessa tuotannossa voidaan olettaa lainanantajien pääsääntöisesti edellyttävän vastaavaa rakentamisvaiheisiin sidottua lainan nostamisoikeutta. Ehdotetut vakuudet riittänevät tämän maksujärjestelyn kanssa takaamaan sen, että asumisoikeustalon omistajan omistukseen tulevat talot saadaan valmiiksi tai rakennusvirheet korjatuiksi ulkopuolisen rakennuttajan tai urakoitsijan maksukyvyttömyydestä tai muusta suorituskyvyttömyydestä johtuvien sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä huolimatta.

Rakentamisvaiheen vakuuden olisi oltava asumisoikeuksien tarjoamisen alkaessa määrältään vähintään kymmenen prosenttia tai tätä suurempi asetuksella säädetty vähimmäisosuus rakentamista koskevan

sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden olisi oltava voimassa, kunnes talonomistaja sen vapauttaa, ja aina kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun kyseinen rakennus on hyväksytty otettavaksi käyttöön.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Määrältään sen tulisi olla vähintään kaksi prosenttia tai asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden olisi oltava voimassa, kunnes talonomistaja vapauttaa sen ja aina vähintään vuoden rakentamisvaiheen vakuuden lakkaamisesta. Rakennuttaja olisi vastuussa siitä, että edellä mainitut vakuudet on asetettu. Jos talonomistaja on aiheetta evännyt vakuuden vapauttamisen tai ei anna suostumustaan ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, voisi tuomioistuimien vapauttaa vakuuden.

Asumisoikeustalon rakentamisen rahoitusta varten perityt asumisoikeusmaksut ja nostetut lainat ehdotetaan kaikkien omistajien kohdalla pidettäväksi erillisellä tilillä, jos näitä varoja on peritty tai nostettu ennen talojen valmistumista. Järjestelyllä pyritään turvaamaan talojen rakentamista tai muuta hankintaa varten kerättyjen varojen asianmukainen käyttö ja helpottamaan varojen käytön seuranta. Varojen käyttö muuhun tarkoitukseen kiellettäisiin, jollei tällaista muuta käyttöä tässä tai muussa laissa sallita.

Asumisoikeustalon luovutus eräissä tapauksissa

Luovutettava asumisoikeustalo on voitu saada omistukseen hankkimalla sen omistavan yhtiön koko osakekanta. Luovutustilanteessa talon hallintaoikeus voi perustua edelleen osakeomistukseen, mutta yhtiö on voitu jo sulauttaa luovuttavaan yhtiöön. Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset siitä, miten luovutushinta tällaisissa luovutuksissa määräytyy.

Lakiin ehdotetaan myös lisättäväksi säännökset siitä, kuinka kauan valtiokonttori on oikeutettu pitämään omistuksessaan pakkohuutokaupassa hankkimansa

asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeita.

2.4.2.3. Tilinpäätössäännökset

Yleistä. Esityksen tarkoituksena on myös selvittää ja yhtenäistää asumisoikeustalojen eri omistajayhteisöjen asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjaamissääntöjä ottaen myös huomioon oman pääoman pysyvyyden ja velkojain suojan tarve. Toiminimi uudistuksella pyritään myös siihen, että helpommin havaittaisiin, milloin ollaan tekemisissä asumisoikeuslainsäädännön alaisten toimijoiden kanssa. Osakeyhtiömuodossa toimivat olisivat aina myöskin yksityisiä osakeyhtiöitä.

Kun eri omistajayhteisömuotojen tilinpäätösinformaatio esityksen johdosta myös yhtenäistyy, ehdotetaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain tilinpäätöstä koskevat ja eräät muut päällekkäiset tai sisällöltään vastaavat säännökset samalla kumottaviksi.

Nykyisen käsityksen mukaan osakeyhtiölaki ei kiellä yhtiöön tapahtuvaa sijoittamista muilla oman pääoman ehdoilla kuin osakepääomana tai pääomalainana. Tällainen sijoitus tulisi merkitä vapaaseen omaan pääomaan, josta sen tulisi myös olla palautettavissa, jos vapaata omaa pääomaa on vähintään tuon sijoituksen verran eikä palauttaminen heikennä tai vaaranna yhtiön kannattavuutta tai rahoituksen edellytyksiä. Toisin sanoen tällainen muu sijoitus on palautettavissa, jos osakeyhtiössä sidotulle omalle pääomalle ja jakokelvottomille erille jää täysi kate. Jos omistaja on muu yhteisö tai säätiö, jota koskevassa yhteisölaissa sen pääomia ei jaotella omaan ja vieraaseen, sijoituksen palauttamiselle riittävä edellytys olisi, että omaa pääomaa on käytettävissä vähintään tuon sijoituksen verran. Tällainen edellytys voitaisiin asettaa, koska tässä esityksessä ehdotetaan, että jaoteltaessa tällaisen omistajan taseessa pääomaa omaan ja vieraaseen, asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perityt asumisoikeusmaksut merkitään omaan pääomaan. Tässä esityksessä on omaksuttu

käsitys, että asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ovat tällainen oman pääoman ehdoin tehty muu sijoitus. Sijoitusta maksettaisiin takaisin asumisoikeuden lunastuksen yhteydessä. Lunastushinta on asumisoikeuden enimmäishinta, joka määräytyy asumisoikeuden ensimmäisen haltijan asumisoikeusmaksun perusteella eli talon rakentamis- tai hankintavaiheesta perityn asumisoikeusmaksun mukaan.

Talonomistajan velvollisuus lunastaa asumisoikeus eräissä tapauksissa on asumisoikeussopimukseen liittyvä talonomistajan lakisääteinen vastuu. Tässä esityksessä on lähdetty siitä, että eräänäntynyt vastuu ilmoitettaisiin liitetietona. Vastuun toteutuessa talonomistaja olisi oikeutettu suorittamaan lunastuksen, jos lunastukseen on käytettävissä omaa pääomaa ja, jos kyse on osakeyhtiömuotoisesta talonomistajasta, käytettävissä on jakokelpoista vapaata omaa pääomaa vähintään tuon lunastuksen verran. Talonomistajan konkurssi- tai purkamistilanteessa asumisoikeudestaan luopuva, jonka asumisoikeus on eräänäntynyt lunastettavaksi, saisi lunastuksensa vasta muiden suoritusten jälkeen. Osakeyhtiöiden kohdalla lunastussuoritus kuitenkin maksettaisiin ennen osakkeenomistajalle maksettavaa osakeomistukseen perustuvaa jako-osaa. Kyseessä olisi oman pääoman palautus ja sijoitukselle kertyneen hyvityksen maksamisesta. Vastuun kattamiseksi voitaisiin kerätä muun muassa käyttövastiketta ja huolehtia siitä, että käytettävissä on toteutunutta tai todennäköisesti toteutuvaa vastuuta vastaavasti jakokelpoisia varoja.

Varojen jakamisesta vastoin tämän lain säännöksiä seuraisi vahingonkorvausvelvollisuus ja vastaava rikosoikeudellinen vastuu, mikä on jo säädetty oman pääoman osakeyhtiölain vastaisesta jakamisesta. Jos talonomistajalla ei ole käytettävissä varoja, joita sillä tulisi olla, jotta maksettavaksi eräänäntynyt asumisoikeus voitaisiin lunastaa, lunastus jää toteutumatta. Tällöin lunastussummalle olisi maksettava korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

Asumisoikeusmaksujen luonne

Asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut olisivat edellä 2.4.2.3 Yleistä kohdassa mainituilla perusteilla kaikkien omistajayhteisöjen kohdalla luonteeltaan omaan pääomaan merkittävä erä. Tällaiset asumisoikeusmaksut eivät siten missään omistajayhteisössä olisi vierasta pääomaa. Asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut on käytettävä sen asumisoikeustalon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, jonka hankinta-arvo-osuuden kattamiseen ne on kerätty. Näiden asumisoikeusmaksujen maksajat ovat omistajayhteisön asumisoikeuspalvelutuotteen ensimmäiset ostajat. Niitä vastaan omistajayhteisö on velvollinen antamaan asumisoikeussopimuksissa määritellyn huoneiston käyttöoikeuden ja muut etuudet. Tätä erää voidaan siten pitää sijoituksena, jonka asumisoikeuden ensimmäinen haltija suorittaa asumisoikeustalon omistajan toimintaan ja asumisoikeusasuntonsa hankintaan. Asunnot on tarkoitettu asumisoikeuden haltijoiden pysyvään asumiseen.

Asumisoikeusmaksujen merkitseminen taseeseen

Asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut olisi merkittävä taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan jaoteltaessa pääomaa omaan ja vieraaseen. Omistajan ollessa osakeyhtiö, jonka oma pääoma osakeyhtiölain mukaan jakautuu sidottuun ja vapaaseen, nämä asumisoikeusmaksut merkittäisiin taseeseen erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Eräänäntyneen lunastussuorituksen maksamisen edellytykseksi tässä esityksessä ehdotetaan, että osakeyhtiöllä tai, jos osakeyhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille olisi jäätävä täysi kate. Muiden

omistajien kohdalla lunastussuorituksen maksamisen ehtona olisi, että omistajalla olisi tilinpäätöksen mukaan käytettävissä siihen omaa pääomaa. Niinpä taseen asumisoikeusmaksut erää olisi alennettava siltä osin kuin asumisoikeuden lunastamiseen ei ole voitu käyttää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiön ollessa kyseessä muuta vapaata omaa pääomaa.

Asumisoikeuksien lunastaminen ja lunastusrahalasto

Ne varat, jotka mahdollisesti kerätään käyttövastikkeissa, vuokrissa tai muissa saatavissa tai varataan muista omistajayhteisön varoista ennakkoon asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä määritellyn talonomistajan lunastusvelvollisuudesta suoriutumista varten, voidaan rahastoida asumisoikeuksien lunastusrahostoksi. Myös tämä rahasto merkittäisiin taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Kun osakeyhtiön oma pääoma osakeyhtiölain mukaan jakautuu sidottuun ja vapaaseen osaan, rahasto merkitään taseeseen erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Tätä rahastoa saadaan alentaa talonomistajan lunastusvelvoitteen hoitamista varten, kun lunastusvelvoite on syntynyt. Tämä rahasto olisi vapaaehtoinen.

Asumisoikeuksien lunastusrahalasto muodostettaisiin ja sitä kerrytettäisiin ylijäämästä, jakokelpoisista voittovaroista. Rahaston muodostamisessa ja ylläpitämisessä olisi huolehdittava siitä, että toimitaan yhteisölain säännökset huomioon ottaen eikä loukata velkojien oikeutta. Jos omistajayhteisö on osakeyhtiö, on lunastusrahalasto osakeyhtiölain 12 luvun 2 momentin alainen rahasto. Niinpä rahastoa sallittaisiin käyttää paitsi asumisoikeuksien lunastuksiin myös tappion kattamiseen, jos tappiota ei ole voitu kattaa muulla omalla pääomalla ja osakeyhtiöiden kohdalla muulla vapaalla omalla pääomalla. Rahaston käytön jälkeen ja varsinkin, jos rahastoa on kerrytetty käyttövastikkeissa kerätyillä erillä, olisi käyttöä vastaava määrä siirrettävä takaisin rahastoon, kun taseessa on

voittoa.

On rahasto perustettu tai ei, asetettaisiin jokaiselle talonomistajalle velvollisuus huolehtia siitä, että tarvittaessa on velkojien oikeuksia loukkaamatta käytettävissä jakokelpoisia varoja talonomistajan lunastussuorituksia varten.

Tilinpäätösten liitetiedot ja muu informaatio

Esityksen tarkoituksena on yhtenäistää asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen ja säätiöiden velvoitteita antaa tilinpäätöksen liitetietona tietoja toiminnastaan. Liitetietona annettaisiin edellä mainittu käyttövastikkeilla katettuja menoja koskeva laskelma, tieto niistä erääntymättömistä vastuista, joita talonomistajalle saattaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:n mukaan syntyä asumisoikeudesta luopuvaa kohtaan, tieto talonomistajan hallinnassa olevista huoneistoista, joiden asumisoikeus on lunastettu tai joita ei ole voitu lunastaa, tieto talonomistajayhteisön omistamista toisten yhteisöjen osakkeista ja osuuksista sekä tieto yhteisön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat. Liitetietona annettaisiin kirjanpitolainsäädännön nojalla myöskin tieto oman pääoman eristä ja rahastoista sekä niihin siirrettyjen varojen määrästä, käytöstä ja käyttötarkoituksesta.

Liitetietona selvitettäisiin myös konserniin kuuluvan sellaisen tytäryhtiön omistus, jonka tilinpäätös on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen.

2.4.2.4. Toiminimi uudistus

Asumisoikeustalojen omistajien toiminimisäännöksiä ehdotetaan yhtenäistettäväksi. Kaikkien talonomistajien toiminimestä tulisi käydä ilmi, että yhteisö tai säätiö toimii asumisoikeuslainsäädännön mukaisten asumispalvelutuotteiden tarjoajana ja ylläpitäjänä. Näiden yhteisöjen toiminta on edellä mainitun lainsäädännön sääntelemää ja jossain määrin siten myös rajatumpaa kuin

esimerkiksi muiden osakeyhtiömuodossa toimivien yhteisöjen. Toiminimessä tulisi viimeistään vuoden kuluttua lain voimaan tulosta olla sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot". Voimassa olevan lainsäädännön mukaan asumisoikeusyhdistysten toiminimessä tulee nykyisinkin jo olla sana "asumisoikeusyhdistys". Jos omistaja on osakeyhtiö, sen toiminimessä olisi oltava paitsi sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot" myös "osakeyhtiö" tai sen lyhenne "oy". Tästä jokaisen tulisi voida havaita, että kyseessä on yksityinen osakeyhtiö, joka toimii asumisoikeustalon omistajana ja jonka toiminnan keskeinen sisältö on tuottaa asumisoikeuslainsäädännön ja asumisoikeussopimusten mukaisia asumispalveluja.

2.4.2.5 Asumisoikeusyhdistyksiä koskevat ehdotukset

Oikeus sulauttaa omistamansa osakeyhtiö

Esitykseen sisältyy myös ehdotus asumisoikeusyhdistyksen oikeudesta sulauttaa itseensä osakeyhtiö, jonka koko osakekannan se omistaa. Sulautuminen toteutettaisiin niin sanottuna tytäryhtiösulautumisena ja soveltuvin osin osakeyhtiölain säännösten mukaan siten, että asumisoikeusyhdistykseen sovellettaisiin, mitä vastaanottavasta yhtiöstä säädetään. Tällä hetkellä osakeyhtiö voi sulautua vain toiseen osakeyhtiöön.

2.4.3. Voimaantulo

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Vapaaehtoisuuden asumisoikeusasuntojen tarjonta on tarkoitettu saadaan käyntiin jo vuoden 2002 aikana.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä on huomattavia vaikutuksia julkiseen talouteen. Asumisoikeusasuntojen rakentamista varten myönnetty lainakanta oli vuoden 2002 toukokuussa valtiokonttorin ilmoituksen mukaan noin

1 830 223 429 euroa ja korkotuettu lainakanta noin 297 387 206 euroa.

Korkotuetuilla lainoilla on lain nojalla valtion täytetäkaus. Asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnetty aravalainat ovat etupäässä myönnetty osakeyhtiömuotoisille omistajayhteisöille.

Jos talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta peritty asumisoikeusmaksut indeksihyvityksineen kirjattaisiin velaksi, johtaisi se ennen pitkää muut kuin yhdistysmuotoiset omistajat selvitystilaan. Näistä asumisoikeusmaksuista indeksihyvityksineen syntyisi tällöin velka, joka kasvaa ajan kuluessa ja jota ei voida laisinkaan lyhentää asukkaiden asumisaikana. Jonkin ajan kuluttua oman pääoman määrä olisi alentunut siinä määrin, että pakkoselvitystilan edellytykset täyttyisivät. Asumisoikeustalojen rakentamis- ja muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkitseminen taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan, poistaa selvitystilauhan ja vähentää oleellisesti riskiä aravalainojen tai korkotukilainojen jäämisestä valtion vastuulle.

Asumisoikeusasuntoja on nykyisin valmiina noin 26 000 kappaletta. Talojen hankintaan myönnettyjen aravalainojen tai korkotukilainojen yhteismäärä on noin 2,1 miljardia euroa, jolloin vastaava asumisoikeusmaksujen määrä olisi noin 0,2-0,3 miljardia euroa. Toisaalta aikana, jolloin asumisoikeusasunnon haltijoiksi on koko ajan tulijoita, lunastuksiin ei ollenkaan jouduta ja niinpä riittää varsin vähäinen varautuminen. Laskelmissa ei ole otettu huomioon indeksin vaikutusta.

3.1.2. Vaikutukset asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen talouteen

Ehdotuksella asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjaamisesta taseessa omaan pääomaan -

jaoteltaessa pääomaa omaan ja vieraaseen - olisi huomattava vaikutus muiden kuin yhdistysmuotoisten omistajien talouteen verrattuna siihen, että asumisoikeusmaksut indeksihyvityksineen katsottaisiin velaksi, joka olisi luettava vieraaseen pääomaan. Selvitystilän välttämiseksi omistajan olisi kerättävä huomattavasti käyttövastiketta kuluiksi kirjattavien erien, mutta ei todellisten kulujen katteeksi. Kirjanpidollisista syistä olisi ylläpidettävä ja kerättävä alati kasvavaa likviditeettiä, jota ei voisi käyttää mihinkään. Tämä johtaisi käyttövastikkeiden nostamiseen ilman, että asukkaat saavat katetta suorituksilleen parempana asumisena tai asumisvarmuutena. Esityksen hyväksyminen poistaa tämän muuten syntyvän seurauksen.

3.1.3. Vaikutukset asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin

Asumisoikeusmaksujen kirjaamista koskevien ehdotusten vaikutus on lähinnä siinä, että esityksen toteutuessa tarvetta korottaa asumisoikeusasunnoista perittäviä käyttövastikkeita voidaan oleellisesti vähentää verrattuna nykytilaan. Tämä koskee muita kuin asumisoikeusyhdistysten asumisoikeuden haltijoiden maksamia käyttövastikkeita. Jos talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut indeksihyvityksineen kirjattaisiin vieraaseen pääomaan ja siis velaksi, aiheuttaisi se huomattavia ja jatkuvia käyttövastikkeiden korotuksia, jotta selvitystilauhka voitaisiin torjua.

Muilla esityksen lakimuutoksilla ei ole välitöntä tai välillistä vaikutusta asumisoikeuden haltijoiden maksamiin käyttövastikkeisiin. Varautuminen talonomistajan lunastussuorituksiin keräämällä käyttövastikkeissa on jo nykyisin käytäntö.

Vapaaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen haltijoiden asumisoikeusmaksut voivat enimmillään olla 30 prosenttia hankinta-arvosta eli kaksinkertaiset verrattuna valtion

lainoittamassa tai korkotukemassa tuotannossa hyväksytyihin asumisoikeusmaksuihin. Tämä alentaa luonnollisesti käyttövastikkeiden tasoa, jos kohde muutoin on saman tasoinen ja hintainen. Kun vapaaarahoitteisten asumisoikeuskohteiden sijainti tai laatu saattavat olla hieman parempia ja siis myös niiden hankintahinta hieman korkeampi kuin valtion tukemassa tuotannossa, käyttövastikkeiden eroa ei välttämättä synny. Merkittävä käyttövastikkeiden tasoon vaikuttava tekijä ovat luonnollisesti myös vapaaarahoitteisen kohteen rahoitusehdot. Vapaaarahoitteisesta tuotannosta kiinnostuneiden omistajayhteisöjen kesällä 1999 tekemien alustavien laskelmien mukaan käyttövastiketaso jäänee keskimäärin alle 60 markkaan (10,09 euroon) neliöltä kuukaudessa pääkaupunkiseudulla ja hieman sivummassa noin 50 markkaan (8,49 euroon) neliöltä kuukaudessa, kun kehyskunnissa ja muissa kasvukeskuksissa käyttövastiketaso olisi keskimäärin jo alle 50 markkaa (8,49 euroa). Näiden laskelmien jälkeen sekä korkotaso että rakennuskustannukset ovat jonkin verran nousseet. Käyttövastiketason vaikuttaa oleellisesti asumisoikeusmaksun suuruus.

Käyttövastikkeiden laskennallista tasoa on ministeriössä tutkittu eri rakennuskustannus- ja korkotasoilla käyttäen hieman korkeampia hoitokustannusarvoja ja korkoja kuin edellä mainituissa laskelmissa kesältä 1999.

Laskelmissa on laskettu asumisoikeuden haltijan laskennallinen käyttövastiketaso.

Laskennan muut lähtötiedot:

- Asumisoikeusmaksut 15 % hankinta-arvosta
- Lainan määrä 85 % hankinta-arvosta
- Laina-aika: 35 vuotta
- Lainan lyhennystapa: tasalyhennys
- Hoitomenot: 15,50 mk/m²/kk (2,60 €/m²/kk)
- Lunastusrahoitukseen: 0,50 mk/m²/kk (0,08 €/m²/kk)

Asumisoikeusmaksun rahoitus:

Laskelmassa: Asumisoikeuden haltija maksaa itse koko maksun eikä tarvitse lainaa.

Laskelma 1:

Hankinta-arvo		7500 mk/m ²			8500 mk/m ²		
Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5	
Korko	23,1	25,6	28,2	26,1	29,0	31,9	
Lyhennys mk/m ² /kk	15,2	15,2	15,2	17,2	17,2	17,2	
Hoitomenot mk/m ² /kk	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	
Lunastus- rahastoon mk/m ² /kk	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Käyttö- vastike mk/m ² /kk	54,2	56,8	59,4	59,3	62,2	65,1	

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

Laskelma 1:

Hankinta-arvo		1261,41 €/m ²			1429,60 €/m ²		
Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5	
Korko	3,89	4,31	4,74	4,39	4,88	5,37	
Lyhennys €/m ² /kk	2,56	2,56	2,56	2,89	2,89	2,89	
Hoitomenot €/m ² /kk	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	
Lunastus- rahastoon €/m ² /kk	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	
Käyttö- vastike €/m ² /kk	9,14	9,56	9,99	9,87	10,46	10,95	

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

Laskelma 2:

Hankinta-arvo		9500 mk/m ²			10500 mk/m ²		
Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5	
Korko	29,2	32,5	35,7	32,3	35,9	39,5	
Lyhennys mk/m ² /kk	19,2	19,2	19,2	21,3	21,3	21,3	
Hoitomenot	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	

mk/m²/kk

Lunastus- rahastoon mk/m ² /kk	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Käyttö- vastike mk/m ² /kk	64,4	67,7	70,9	69,5	73,1	76,7
---	------	------	------	------	------	------

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

Laskelma 2:

Hankinta-arvo	1597,79 €/m ²			1765,97 €/m ²		
---------------	--------------------------	--	--	--------------------------	--	--

Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Korko	4,91	5,47	6,00	5,43	6,04	6,64
Lyhennys €/m ² /kk	3,23	3,23	3,23	3,58	3,58	3,58

Hoitomenot €/m ² /kk	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61
------------------------------------	------	------	------	------	------	------

Lunastus- rahastoon €/m ² /kk	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
--	------	------	------	------	------	------

Käyttö- vastike €/m ² /kk	10,83	11,89	11,92	11,70	12,31	12,91
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

Laskelma 3:

Hankinta-arvo	11500 mk/m ²			12500 mk/m ²		
---------------	-------------------------	--	--	-------------------------	--	--

Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Korko	35,4	39,3	43,2	38,4	42,7	47,0
Lyhennys mk/m ² /kk	23,3	23,3	23,3	25,3	25,3	25,3

Hoitomenot mk/m ² /kk	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Lunastus- rahastoon mk/m ² /kk	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Käyttö- vastike mk/m ² /kk	74,6	78,6	82,5	79,7	84,0	88,3

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

Laskelma 3:

Hankinta-arvo	1934,16 €/m ²		2102,35 €/m ²			
Korko-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Korko	5,95	6,81	7,27	6,46	7,18	7,90
Lyhennys €/m ² /kk	3,92	3,92	3,92	4,26	4,26	4,26
Hoitomenot €/m ² /kk	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61
Lunastus- rahastoon €/m ² /kk	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Käyttö- vastike €/m ² /kk	12,56	13,22	13,88	13,41	14,13	14,85

Asumisoikeudenhaltijan asumismenot neliöltä kuukaudessa = käyttövastike

3.1.4. Vaikutukset talonomistajan lunastusvelvollisuuteen ja asumisoikeuden haltijan oikeuteen saada lunastus

Ehdotetuilla säännöksillä, jotka koskevat asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen kirjaamista taseeseen tai asumisoikeuden lunastukselle ehdotettujen taloudellisten edellytysten täyttämistä, ei muilta osin puututtaisi asumisoikeudestaan luopuvan oikeuteen saada asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:n edellytysten täytyessä talonomistajalta asumisoikeuden enimmäishinnan mukainen lunastushinta kuin, että lunastussuoritusta ei saa, jos talonomistajan taloudellinen tilanne on liian heikko.

Ehdotus asumisoikeudestaan luopuvan asumisoikeuden haltijan oikeudesta saada lunastussuorituksensa vasta muiden suoritusten jälkeen tilanteessa, jossa omistajayhteisö puretaan, ei käytännössä muuta tällaisen asumisoikeuden haltijan asemaa nykyisestäään. Lunastussuoritus on nytkin jo vailla etuoikeutta suhteessa muihin suorituksiin.

Ehdotuksilla ei muilta osin puututtaisi talonomistajan velvollisuuteen lunastaa asumisoikeudestaan luopuvan asumisoikeus siitä, mitä se lain mukaan nyt on. Lunastusvelvoite otettaisiin huomioon talonomistajan vastuuna, jotka ilmoitettaisiin tilinpäätöksen liitetietona. Lunastusvelvoite syntyy vasta kolmen kuukauden kuluttua luopumisilmoituksen saapumisesta, jos talonomistaja ei ole voinut osoittaa uutta lainmukaiset edellytykset täyttävää luovutuksensaajaa, ja lunastusvaatimus esitetään. Talonomistaja takaa siis asunnon vaihdon yhteydessä tietyin edellytyksin asumisoikeuden luovutushinnan ja että luovutuksensaaja on lainmukainen. Edellä selostetuilla ehdotuksilla vain asetettaisiin ne taloudelliset edellytykset, jotka omistajan tulee täyttää ja joiden täyttämisestä omistaja on myös velvollinen huolehtimaan, jotta eräänntynyt lunastus myös käytännössä voitaisiin maksaa.

Neuvottelut asumisoikeuden luovutushinnasta käytäisiin edelleen asunnosta luopuvan ja uudeksi asukkaaksi haluavan välillä enimmäishintasäännösten asettamin rajoituksin. Pääsääntöisesti luovutushinnan suorittaja on seuraava asukas. Asumisoikeusmaksut kuuluvat talonomistajalle vain asumisoikeuden ensimmäisessä luovutuksessa ja ensimmäisessä luovutuksessa asumisoikeuden lunastamisen jälkeen, eivät muulloin. Muulloin asumisoikeuden luovutushinta on seuraavan asumisoikeuden haltijan asumisoikeusmaksu, ja sen oikea saaja siis edellinen asumisoikeuden haltija. Jos tällaisessa tapauksessa maksusuoritus tehdään talonomistajalle, talonomistaja toimii maksun välittäjänä luovutuksensaajan ja luovuttajan välillä. Asumisoikeusmaksut eivät missään vaiheessa ole asumisoikeuden haltijoiden talonomistajalle antamaa velkaa tai lainaa.

3.1.5. Vaikutukset velkojien asemaan

Talonomistajalle asetettaisiin velvollisuus huolehtia siitä, että talonomistajan maksettavaksi eräänntyneitä asumisoikeuksien lunastussuorituksia varten on kaiken aikaa käytettävissä varoja, joita voidaan käyttää tähän tarkoitukseen velkojien oikeuksia loukkaamatta. Samassa tarkoituksessa lunastussuoritusten maksaminen sidottaisiin omistajan taloudelliseen tulokseen asettamalla sille maksuedellytykset. Lunastuksiin voitaisiin varautua keräämällä sitä varten katetta esimerkiksi käyttövastikkeissa.

Ehdotus maksunsaantijärjestyksen muuttamisesta siten, että talonomistajan konkurssissa tai purkautuessa asumisoikeuden lunastus olisi maksettavissa vasta muiden suoritusten jälkeen, vahvistaisi velkojien asemaa.

Toiminimiudistuksella ja ehdotuksella, että osakeyhtiömuodossa toimiva talonomistaja olisi aina yksityinen osakeyhtiö eikä siis missään vaiheessa voi olla eikä muuttua julkiseksi osakeyhtiöksi, poistettaisiin erehtymisen mahdollisuuksia siitä, minkälaisen yhteisön kanssa ollaan tekemisissä. Samalla jo nimestä havaittaisiin,

minkä erityislainsäädännön mukaan omistajan on toimittava. Erityislainsäädännöllä asetettaisiin muun muassa nyt ehdotetut tilinpäätöstä koskevat velvoitteet.

Konsernitilinpäätöstä koskevilla ehdotuksilla varmistettaisiin, että velkojat saavat oikean kuvan konsernin oikeudellisesta ja taloudellisesta asemasta. Tytäryhtiön, joka harrastaa muuta kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettua toimintaa, tilinpäätös on mahdollista jättää jo nykyisin kirjanpitolain säännösten mukaan yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen. Aina olisi kuitenkin selvitetävä, miten asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisen omaisuuden omistus konsernissa on järjestetty.

3.2. Vaikutukset asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen toiminiimeen

Jotkut asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt tai säätiöt joutuvat muuttamaan toiminiimeä, jos esitys hyväksytään. Valtaosa nykyisistä omistajayhteisöistä toimii kuitenkin jo nyt toiminiimellä, jossa esiintyy sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot". Toiminiimensä muuttamaan joutuvat ovat omistusmuodoltaan nyt etupäässä kiinteistö-osakeyhtiöt, ja monet niistä ovat fuusioitumassa omistajayhteisöön, jonka toiminiimessä jo esiintyy sana "asumisoikeus" tai "aso-asunnot".

3.3. Organisatoriset vaikutukset

Esityksillä ei ole välittömiä organisatorisia vaikutuksia. Välillisesti tällaisia vaikutuksia voi olla siten, että kohdassa 3.5. mainitut vaikutukset vähentävät valvontaviranomaisten työn määrää. Toiminiimen muuttamistarve on siinä määrin vähäinen, että siitä ei rekisteriviranomaisille aiheudu merkittävää lisätyötä.

3.4. Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia ympäristöön.

3.5. Muita vaikutuksia

Ehdotus toiminiimeen kuuluvasta tunnisteesta "asumisoikeus" tai "asoasunnot" erotettaisiin osakeyhtiömuodossa toimivat yhteisöt muista ensisijaisesti taloudellista voittoa tavoittelevista yhteisöistä. Lisäksi kaikki asumisoikeuslainsäädännön alaisina toimivat erottuisivat toiminiimuudistuksen jälkeen muista omistajista ja toimialoista. Tämä auttaa lainanantajia, velkojia, valvontaviranomaisia ja muita tahoja erottamaan nämä yhteisöt tai säätiöt, jolloin myös asumisoikeuslainsäädännön asettamiin velvoitteisiin ja oikeuksiin sekä käyttö- ja luovutusrajoituksiin, tilinpäätöksen laatimisvelvoitteisiin ja muihin vastaaviin säännöksiin osattaisiin nykyistä paremmin kiinnittää huomiota ja arvioida niiden vaikutusta asumisoikeustaloja omistavien toimintaan.

4. Asian valmistelu

4.1. Hallitusohjelma

Pääministeri Paavo Lipposen toisen hallituksen ohjelman kohdassa 10. Ympäristö ja asuminen todetaan muun muassa seuraavaa:

- Asumisoikeusasumista laajennetaan arava- ja korkotukilainoituksella sekä säätämällä laki vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä.
- Toimenpiteitä asunnottomuuden vähentämiseksi tehostetaan ja kiinnitetään erityistä huomiota sosiaalisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisyyn.
- Väestön ikääntyminen, liikuntaesteettömyys ja erityisryhmien tarpeet otetaan huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja palvelujen järjestämisessä. Lähiöiden uudistamista jatketaan asukasrakenteeltaan ja asumismuodoltaan monipuolisten asuinalueiden turvaamiseksi.

4.2. Eduskunnan talousvaliokunnan lausuma

Talousvaliokunta on mietinnössään (TAVM 5/1998 vp) koskien hallituksen esitystä 8/1998 vp laeiksi osakeyhtiölain 9 luvun, asunto-osakeyhtiölain 6 luvun, asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 8

luvun, avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä annetun lain 9 luvun ja säätiölain 11 §:n sekä kirjanpitolain muuttamisesta ottanut kantaa kirjanpitolautakunnan päätökseen no 1459 vuodelta 1997 asumisoikeusmaksujen kirjaamisesta asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen kirjanpidossa. Talousvaliokunnan kannanotto koskien ehdotusta laiksi asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 8 luvun muuttamisesta on seuraava:

Lakiehdotuksen käsittelyn yhteydessä on saatettu valiokunnan tietoon ongelma, joka liittyy osakeyhtiöiden kirjanpitoa koskevien säännösten soveltamiseen asumisoikeusmaksuihin.

Kirjanpitolautakunnan omaksuman tulkinnan mukaan asumisoikeusmaksut kirjataan osakeyhtiön muotoisissa omistajayhtiöissä vieraaksi pääomaksi. Osakeyhtiömuotoisissa omistajayhtiöissä tämä on ongelmallista siksi, että asumisoikeusmaksuihin lisättävät indeksikorotukset heikentävät yhtiön tulosta ja vähentävät kirjanpidollista omaa pääomaa. Valiokunta toteaa, että lainsäädäntöä on syytä tarkistaa tältä osin. Valiokunta katsoo kuitenkin, että tämän hallituksen esityksen (HE 8/1998 vp) yhteydessä ei ole edellytyksiä ryhtyä tarvittaviin lainmuutoksiin, joilla on vaikutusta myös muun muassa osakeyhtiöiden velkojainsuojaan. Saadun selvityksen mukaan valtioneuvostossa valmistellaan eri esitys havaittujen ongelmien korjaamiseksi. Valiokunta kiirehtii esityksen antamista.

4.3. Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot

4.3.1. Luonnos liittyen asuntopoliittiseen strategia selvitykseen ja siitä annetut lausunnot

Luonnos ehdotukseksi hallituksen esitykseksi on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä asuntopoliittista strategiaa vuosille 2000-2003 laatimaan asetetun selvitysmies Peter Fredrikssonin pyynnöstä. Valmistelun aikana on alustavasti oltu yhteydessä eräisiin rahoittajatahoihin ja vapaarahoitteisesta asumisoikeustalotuotannosta kiinnostuneisiin

asumisoikeustaloja omistaviin tahoihin.

4.3.1.1. Lausuntojen yleinen luonne

Asuntopoliittisesta strategiasta liitteineen pyydettiin lausunnot kauppa- ja teollisuusministeriöltä, oikeusministeriöltä ja valtiovarainministeriöltä, joiden toimialaan kuuluvia lakeja ehdotetaan muutettaviksi, sekä liikenneministeriöltä, sisäasianministeriöltä ja sosiaali- ja terveysministeriöltä. Lisäksi lausuntoa pyydettiin alan järjestöiltä, asumisoikeustaloja omistavilta ja tuottavilta tahoilta, kaupungeilta, asumisoikeustuotantoa rahoittavilta tahoilta, kuluttajaviranomaisilta sekä eräiltä tilintarkastajilta. Lisäksi järjestettiin vuoden 2000 helmikuun alkupuolella julkinen kuulemistilaisuus. Helmikuun loppupuolella päättyneeseen määräaikaan mennessä saatiin suullisesti kuulemistilaisuudessa tai kirjallisesti kaksi kolmasosaa pyydettyistä lausunnoista. Muutama lausunnonantaja on toimittanut lausuntonsa vielä vuoden 2000 kevään aikana, mutta muun muassa kauppa- ja teollisuusministeriö ei ottanut 4.3.1. kohdan ehdotuksiin mitään kantaa.

Siltä osin kuin lausunnonantajat ottivat kantaa selvitysmiehen strategian liitteenä olleeseen luonnokseen hallituksen esitykseksi vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä ja asumisoikeusjärjestelmän muusta kehittämisestä, lähes kaikki lausunnonantajat puolsivat sitä. Yksi lausunnonantajista katsoi nykyisten valtion rahoitusmuotojen olevan riittäviä. Monet lausunnonantajat katsoivat, että ehdotettu järjestelmä sisältää edelleen monia rajoitteita. Niiden katsotaan vaikuttavan menestymiseen markkinoilla, joilla kilpaillaan muun muassa varsin kysytyjen uusien asumisen osaomistusmallien kanssa. Monet lausunnonantajat esittivät, että uusi järjestelmä ei saisi vaarantaa nykyisiä toimivia arava- ja korkotukirahoitteisia asumisoikeusjärjestelmiä. Uutta vapaarahoitteista ja jo olemassa olevia valtion tukemia järjestelmiä tulisi kehittää rinnakkain. Vapaarahoitteisilta asumisoikeusasunnoilta edellytettiin myös

kohtuullisia käyttöaikaisia kustannuksia ja asumiskustannusten ennakoitavuutta sekä turvaa asuntojen virhetilanteissa.

Tässä yhteydessä tuotiin myös esiin tarve saada kaikki asuntoriidat kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäviksi.

Asumisoikeusmaksujen kirjaamista ja asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen ja säätiöiden tilinpäätöstä koskeviin ehdotuksiin ottivat kantaa eräs asumisoikeustaloja omistava yhteisö ja oikeusministeriö, joista edellinen puolsi ehdotuksia ja jälkimmäinen oli varsin kriittinen. Oikeusministeriö on lisäksi ottanut kantaa myös kuluttaja-asiamiehen kannevaltaa koskeviin ehdotuksiin sekä ehdotukseen rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen. Kannanottoja ja niiden vaikutusta esitykseen käsitellään lähemmin kohdassa 4.3.1.2.

4.3.1.2. Lausuntojen vaikutus esitykseen

Kuluttajansuojaa ja rakentamisvirhevastuuta sekä käyttövastikkeiden ennakoitavuutta koskevat huomautukset

Esityksestä on poistettu ehdotukset kuluttaja-asiamiehen kanneoikeuksista koskien käyttövastikkeiden lainmukaisuutta, valintaoikeuden rajoittamiskieltoa ja oikeutta vedota rakentamista, hankintaa tai korjaamista koskevaan sopimukseen sekä rakentamista koskevien vakuuden asettamista ja vapauttamista (selvityksen liitte, lakiehdotus asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta 18 a ja 58 e § sekä lakiehdotus asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta 80 a §). Oikeusministeriö on nostanut esiin eräitä seikkoja, jotka osoittavat, että ehdotukset vaativat vielä jatkovalmistelua toimiakseen toivotulla tavalla. Toisaalta kuluttaja-asiamiehellä on jo voimassa olevan lainsäädännön mukaan mahdollisuus avustaa kuluttajia kuluttajasopimusten ehtojen kohtuullistamisasioissa.

Asumisoikeussopimukseen perustuvat huoneiston käyttöoikeudet ovat myös kuluttajansuojalain alaisia, koska etuuden tarjoaja on elinkeinon harjoittaja ja etuuden käyttäjä luonnollinen henkilö. Sopimukset

ovat siten aina myös kuluttajasopimuksia. Kuluttajasopimusten, kuten vakiosopimusten ehtojen kohtuullisuuden valvonta kuuluu kuluttaja-asiamiehen pätehtäviin. Vaikka kuluttaja-asiamiehen valvontavalta ei kuluttajansuojalain nojalla ulotu hinnan tai muun vastikkeen kohtuullisuuteen, voi hän näissäkin tapauksissa avustaa kuluttajaa yksittäisen asian hoitamisessa. Kuluttaja-asiamiehen oikeus avustaa kuluttajia muun muassa oikeudenkäynneissä (kuluttajan oikeusaseman turvaaminen) ulottuu kuluttajansuojalain esitöiden mukaan muihinkin kuin vain kuluttajansuojalain nojalla ratkaistaviin asioihin. Kuluttaja-asiamiehen toimivaltuuksista avustaa ja määrätä oikeudenkäyntikuluja suoritettavaksi valtion varoista säädetään kuluttajavirastosta annetun lain (1056/1998) 9 §:ssä. Muun muassa tilanteissa, joissa yksittäinen asumisoikeuden haltija ei rohkene ajaa kannetta käyttövastikkeiden lainvastaisuuden oikaisemiseksi, edellä tarkoitettu kuluttaja-asiamiehen toiminta saattaisi olla paikallaan. Asumisoikeustalojen rakentamista koskevan sopimuksen täyttämiseksi on ehdotettu annettavaksi omistajayhteisön hyväksi turvaavat vakuudet. Asumisoikeusyhdistysten osalta järjestely on jo ollut voimassa, mutta nyt vakuusvaatimus ehdotetaan koskemaan myös muiden omistajayhteisöjen omistukseen tulevia rakentamiskohteita. Vaikka ehdotus ei ollut uusi, sitä ei kaikilta osin käsitetty oikein. Niinpä Yleisperustelujen kohtaa 2.4.2.2. Asumisoikeusjärjestelmän muut muutokset, Asumisoikeustalojen rakentamista koskevat sopimukset on tämän johdosta täsmennetty. Vakuudet antaisi asumisoikeustalon omistajaan nähden ulkopuolinen rakennuttaja tai urakoitsija oman maksu- tai suorituskyvyttömyytensä varalta. Kyse on asumisoikeustalon rakentamista koskevan sopimuksen tai lainsäädännön rakennuttajalle tai urakoitsijalle asettamien veloitteiden rikkomisesta ja tästä talonmistajalle aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta vakuudesta, kun muuta suorituskykyä ei ole.

Kuluttajaviranomaiset ja oikeusministeriö ovat pitäneet vastuuta rakentamisvirheistä riittämättömänä ja ovat kaivanneet myös

asuntokauppalaan mukaista ostajan suojaa ja muun muassa säännöstä rakennusvirhevakuudesta. On totta, että asumisoikeusjärjestelmässä ei ole asuntokauppalaan säännösten mukaista suojaa rakentamisvirheitä vastaan, mutta ei vastaavaa tarvettakaan. Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan talonomistaja on vastuussa tietyistä kunnosta koko sopimusajan eikä vain rakentamisvaiheen jälkeän yhdestä kahteen vuotta ja eräistä raskaista virheistä 10 vuotta. Kumpakaan vastuunrajoitusta ei asumisoikeusasumisessa ole. Edellinen asumisoikeuden haltija ei ole vastuussa huoneiston kunnosta seuraavalle asumisoikeuden haltijalle, vaan vastaaja on koko ajan talonomistaja eli sopimuskomppani. Jos edellinen asumisoikeuden haltija on pilannut huoneistoa, vastaa hän talonomistajalle ilman muuta vastuunrajoitusta kuin yleinen saatavan vanhentumisesta aiheutuva ajallinen rajaus. Kaupan tai sopimuksen purkuehtoja ei ole tarpeen määrittellä, koska asumisoikeuden haltija voi luopua asumisoikeudestaan koska tahansa ja ilman mitään syiden selvittelyä. Järjestelmässä on lisäksi turvattu, että lähtijä yleensä saa, jos jaksaa odottaa kolme kuukautta luopumisilmoituksestaan, asumisoikeuden enimmäishinnan mukaisen korvauksen. Jos käyttöaikana huoneisto ei ole lain tai sopimuksen edellyttämässä kunnossa, on oikeus puutetta vastaavaan käyttövastikealennukseen. Asunnon hankkijan suojaus on siten parempi kuin asuntokauppalaissa. Eräänlainen rakennusvirhevakuutusvaatimus olisi edellä käsitelty lakiehdotuksen asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotettu 58 c § (58 d § selvityksen liitteessä). Tämä vakuusvaatimus koskisi kaikkia tilanteita eikä vain perustajurakoitsijan suorituskyvyttömyyttä ja rakentamisvaiheen aikaista asumisoikeussopimusten markkinointia ja tekoa. Asuntokauppalaan verrattuna asumisoikeuden haltijan suoja on siten laajempi kuin asunto-osakkeen ostajan. Valtion tukemassa tuotannossa urakkasopimusten maksupostit ovat rakentamisvaiheeseen nähden joko tasa-

aikaisia tai takapainoisia tai etupainoisia niin, että maksupostilla rahoitetaan vastaava rakentamisvaihe. Näin meneteltäneen pääsääntöisesti myös vapaarahoitteisten kohteitten kohdalla. Toisaalta asumisoikeussopimuksen teon yhteydessä maksettaisiin enintään 30 prosenttia asunnon hankintahinnasta, mikä yleensä vastannee ensimmäistä maksupostia hankittaessa suunnitteilla olevaa tai jo rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiötalon huoneiston hallintaan oikeuttavaa osaketta tai osakkeita. Vastaavaa tarvetta kuin asunto-osakkeen kaupassa porrastaa lain säännöksiin asumisoikeussopimuksen tekijä maksamaan rakentamisvaiheitten mukaisesti ei siten ole. Lisäksi asumisoikeuden haltijat pyritään usein valitsemaan niin aikaisessa vaiheessa, että he voivat aktiivisesti osallistua oman asuntonsa, asuintalonsa ja joissakin tapauksissa myös asuinympäristönsä suunnitteluun. Mitään estettä ei kuitenkaan ole sille, että myös asumisoikeusmaksu sovitaan maksettavaksi rakentamisvaiheitten mukaan tasa- tai takapainoisesti tai niin, että maksupostilla rahoitetaan vastaavaa vaihetta. Niinpä edellä selostettu rakentamisvaiheisiinsa nähden tasa- tai takapainoinen tai yhden erän verran etupainoinen urakkasopimuksen maksupostijärjestelmä yhdessä edellä selostetun rakentamistyön turvaavien vakuuksien kanssa riittänee säännönmukaisesti turvaamaan sen, että asumisoikeustalon omistaja saa myös ulkopuolisen rakennuttajan tai urakoitsijan suorituskyvyttömyystilanteessa asianmukaisen rakennuksen omistukseensa ja mahdolliset rakentamisvirheetkin korjattua. Asumismenojen ennakoitavuutta ja vähimmäissuojaa korkeita asumiskustannuksia vastaan kuluttajaviranomaiset ovat halunneet lisää. Asumisoikeusjärjestelmässä asumisaikaisten käyttökustannusten niin pääomamenojen kuin hoitomenojen ja muiden järjestelmästä johtuvien menojen katteeksi peritään käyttövastiketta niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vastaavanlaisille periaatteille rakentuvat asunto-osakeyhtiön vastikkeen

maksuvelvollisuus ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen vuokran perintä. Kaikilta näiltä vaaditaan kohtuullisuutta verrattuna vallitsevaan vastaavien ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen käyttökorvaustasoihin. Käyttövastikkeiden korottamismekanismi on vastaava kuin aravavuokrankin sinä aikana, kun kohde on niin sanotun enimmäisvuokrasääntelyn alainen. Kaikissa näissä asumismalleissa käyttöaikaisten kustannusten ennakoitavuuteen asukkaat voivat vaikuttaa erilaisin päätöksentekoon liittyvin osallistumisoikeuksin. Asumisoikeudenhaltijan osallistumisoikeuksia käyttövastikkeisiin vaikuttavaan päätöksentekoon on tässä esityksessä myös ehdotettu lisättäviksi. Kuluttajansuojaa ja rakentamisvirhevastuita sekä käyttövastikkeiden ennakoitavuutta koskevien huomautusten johdosta ei siten ole ollut tarvetta tarkistaa ehdotuksia muilta osin.

Asumisoikeusmaksujen kirjaamista ja tilinpäätöstä koskevat huomautukset

Oikeusministeriön huomautukset ovat johtaneet siihen, että eräistä säännöksistä on osuuskuntaa koskevat ehdotukset poistettu. Osuuskunta yhteisömuotona on ollut tarkoituksin jättää mahdollisten omistajavaihtoehtojen ulkopuolelle. Muilta osin oikeusministeriön kannanotot johtivat jatkokeskusteluihin.

Asumisoikeusasumisen jatkuvuus omistajayhteisön konkurssissa tai purkutilanteessa

Oikeusministeriön huomautuksia koskien asumisoikeudenhaltijan oikeutta hallita huoneistoa ja tämän hallintaoikeuden jatkuvuutta omistajayhteisön konkurssi- tai purkamistilanteessa ei ole voitu ottaa huomioon. Tämä johtui siitä, että hallinnan jatkuvuus on asumisoikeuslainsäädännöllä järjestetty toisin kuin oikeusministeriö oletti asian olevan.

Asumisoikeuden haltija, joka ei ole luopunut asumisoikeudestaan omistajayhteisön konkurssin yhteydessä tai omistajayhteisön purkamisen yhteydessä, jatkaa

asumisoikeuden haltijana samassa asunnossa uuden yhteisön ollessa talonomistajana eikä siis ole menettävä mitään. Tämä johtuu siitä, että hänellä ei ole talonomistajalta mitään saatavaa, jonka voisi menettää. Menetyriski on tällaisessa tilanteessa vain sellaisella asumisoikeuden haltijalla, joka on luopunut asumisoikeudestaan ja jolle talonomistaja ei ole kyennyt osoittamaan lainmukaista asumisoikeuden saajaa luopumisilmoituksesta kolmen kuukauden kuluessa ja lunastusvaatimus on tälle talonomistajalle esitetty. Asumistaan jatkava asumisoikeuden haltija, joka mahdollisesti myöhemmin luopuu asumisoikeudestaan, on oikeutettu kohdistamaan lunastusvaatimuksen siihen yhteisöön, joka luopumishetkellä on talonomistajana, jos lunastusedellytykset muutoin täyttyvät. Lunastussumma määräytyy koko ajan asumisoikeuden enimmäishinnan perusteella. Asumisen jatkuminen ei omistajayhteisön konkurssissa tai purkutilanteessa edellytä asumistaan jatkavalta asumisoikeuden haltijalta mitään lisäpanostusta tai asumisoikeusmaksun toistamiseen suorittamista vaan asumisoikeussopimukset sellaisenaan sitovat uutta talonomistajaa.

4.3.2. Jatkovalmistelu ja siitä saadut lausunnot

Lausunnonantajien suhtautuminen kohdassa 4.3.1 mainittuun luonnokseen vapaarahoitteisen asumisoikeusjärjestelmän mahdollistavaksi lainsäädännöksi oli voittopuolisesti myönteinen, joten luonnos ja siitä saadut lausunnot on otettu jatkovalmistelun pohjaksi edellä kohdassa 4.3.1.2. mainituin tarkistuksin. Lausunnon olleen luonnoksen tilinpäätösehdotuksia koskevaa keskustelua on edelleen jatkettu vuoden 2000 ja 2001 aikana oikeusministeriön ja ympäristöministeriön sekä kesästä 2001 myös kauppa- ja teollisuusministeriön kesken.

Keväällä 2002 ympäristöministeriö pyysi kirjanpitolautakunnalta lausuntoa hyvän kirjanpitotavan kysymyksistä, jotka liittyivät ministeriössä valmisteltavana olevaan hallituksen esitykseen. Kannanottoa pyydettiin muun muassa siitä, onko estettä

sille, että asumisoikeusmaksujen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut kirjataan hallituksen esityksessä ehdotettujen säännösten mukaisesti omistajayhteisön kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä omaan pääomaan. Lausunnossaan (Nro 1679), joka on annettu Helsingissä 16 päivänä huhtikuuta 2002, kirjanpitolautakunta toteaa, että esityksessä asumisoikeusmaksujen oikeudellinen muotoilu muistuttaa huomattavan paljon osakeyhtiölaon 5 :1 §:ssä määriteltyä pääomalainaa. Lautakunta kuitenkin katsoi, että pääomalainan tyyppinen kirjaustapa voi osoittautua ongelmalliseksi erityisesti osakeyhtiömuotoisen omistajayhteisön osalta. Tältä osin lausunnossa viitataan neljänteen yhtiöoikeudelliseen direktiiviin (78/660/ETY) ja sen sekä seitsemännen yhtiöoikeudellisen direktiivin tietyt artikloja tulkitsevaan Euroopan yhteisöjen komission tiedonantoon (98/C16/04, EYVL C16/5). Tiedonannon suomenkielisessä versiossa suhtaudutaan kielteisesti pääomalainojen merkitsemiseen taseessa omaan pääomaan. Kirjanpitolautakunta toteaa myös, että ”mikäli asumisoikeusmaksujen katsottaisiin täyttävän edellä esitetyn pääomalainan tunnusmerkit, olisi maksujen merkitseminen oman pääoman eräksi taseeseen komission tulkinnan mukaan direktiivin vastaista”. Kirjanpitolautakunta katsoo, että tällaisen rinnastuksen mahdollisuutta ei voida sulkea pois. Lautakunta toteaa lisäksi, että asumisoikeusmaksuihin sisältyy sekä oman että vieraan pääoman elementtejä. Asumisoikeusmaksujen takasijaisuus konkurssitilanteessa ja sen palauttamiseen liittyvä tietynasteinen toissijaisuus ovat lautakunnan mukaan toisaalta tekijöitä, jotka eivät ole tavanomaiselle velkaerälle tyypillisiä. Kokonaisarviossaan lautakunta kuitenkin päätyy siihen, että asumisoikeusmaksua osakeyhtiömuotoisen omistajan taseessa tulisi kuitenkin käsitellä oman pääoman erän sijasta velkaeränä. Komission edellä mainitussa tiedonannossa esitetyt mielipiteet eivät tiedonannon johdanto-osan mukaan välttämättä ole yhdenmukaisia jäsenvaltioiden näkökantojen

kanssa, eivätkä esitetyt mielipiteet ole jäsenvaltoja velvoittavia. Yhteisöjen tuomioistuin tulkitsee viime kädessä perustamissopimusta ja johdettua oikeutta, eivätkä tässä tiedonannossa esitetyt näkemykset rajoita tuomioistuimen tulkintoja.

Valmistelun aikana on kiinnitetty huomiota myös siihen, että voimassa on osakeyhtiömuotoisia toimijoita koskevia tasekaavoja, joissa velvoitetaan konsernitaseen vastattavassa merkittäväksi pääomalainat omaan pääomaan tai erillisenä eränä ennen velkoja ja velkoihin merkittäväksi ”velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla”. Tällaiset tasekaavat on vahvistettu esimerkiksi sosiaali- ja terveysministeriön asetuksella vakuutusyhtiön tilinpäätöksestä ja konsernitaseesta (1263/2000) ja valtioneuvoton asetuksella rahoitus- ja vakuutusryhmittymän konsernitilinpäätöksestä (98/2002).

Mainitussa neljännessä tai seitsemännessä yhtiöoikeudellisessa direktiivissä ei ole mainintaa pääomalainoista. Edellä mainitussa tiedonannossa pääomalainat on määritelty lainoiksi, jotka yhtiön joutuessa selvitystilaan, maksetaan takaisin kaikkien muiden velkojen jälkeen, mutta ennen osakkaille maksettavia osuuksia. Valmistelun aikana on kiinnitetty huomiota vielä siihen, että vakuutusyhtiöiden toimintapääomassa voi pääomalainoja olla enintään 50 % ja näistä enintään 25 % määräaikaista pääomalainoja. Toimintapääoma rinnastetaan vakuutusyhtiölain (1062/1972) selvitystilasäännöksissä (15 luku) omaan pääomaan. Tämä perustuu vakuutusyhtiöiden toimintapääomaan luettavista eristä annetun asetuksen 1 §:n muuttamisesta annettuun asetukseen (826/1997).

Vaikka on esitettävissä näkökohtia sen puolesta, että asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut olisi perusteltua merkitä osakeyhtiömuotoisen omistajan taseessa oman pääoman sijasta vieraaseen

pääomaan, on niiden velan luonne kuitenkin epäselvä ja tulkinnanvarainen. Ottaen lisäksi huomioon, että Suomen voimassa olevassa oikeudessa on määritelty eräät vastaavalla tavalla oman pääoman ehdoin tehdyt sijoitukset merkittäviksi omaan pääomaan, on jatkovalmistelussa valittu myös talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittelyn kohdalla vastaava menettely.

Edellä mainituin perustein asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut voidaan esityksessä määritellyin ehdoin merkitä omistajan taseessa omaan pääomaan erilliseksi eräksi ja osakeyhtiössä vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi, kunhan otetaan huomioon omistajayhteisöä koskevassa yhteisölaissa asetetut oman pääoman jakamista koskevat rajoitukset ja velkojain suojasäännökset. Tällaisia rajauksia on osakeyhtiölaissa. Asumisoikeuksien lunastamissuoritusten maksuedellytykseksi olisi siten asetettava, että siihen on käytettävissä omaa pääomaa vähintään tuon suorituksen verran tai, jos kyse on osakeyhtiöstä, sidotulle omalle pääomalle ja jakokelvottomille erille on jätävä täysi kate lunastussuorituksen

jälkeen. Tämä käsitys on otettu jatkovalmistelun pohjaksi.

Jatkovalmistelussa on myös otettu huomioon sellaisia lainsäädännön tarkistustarpeita, jotka on havaittu selvittäessä pääkaupunkiseudulla toimivan ja maksuvaikeuksiin joutuneen asumisoikeusyhdistyksen taloudellista tilaa ja toiminnan järjestämistä.

Jatkovalmistelu on tehty virkatyönä ympäristöministeriössä. Jatkovalmistelun aikana esityksestä on kuultu myös oikeusministeriötä, kauppaja teollisuusministeriötä, valtiovarainministeriötä, Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria, Suomen Kuntaliittoa, Helsingin kaupunkia, Suomen Pankkiyhdistystä, Patentti- ja rekisterihallitusta, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä, SATO-Yhtymä Oyj:tä, Sato-Asumisoikeus Oy:tä, VVO-yhtymä Oyj:tä, Asoasunnot Oy:tä, YH-Asumisoikeus Oy:tä, Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy:tä, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:tä sekä Kuntien Asuntoluotto Oy:tä ja Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:tä ja Tilastokeskusta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

1 §. *Asumisoikeus*. Pykälän 1 momentin säännökset sisältävät nyt asumisoikeuden ja asumisoikeustalon määrittelyt. Lisäksi nykyinen pykälä määrittää asumisoikeustalon rahoitusvaihtoehdot. Asumisoikeustaloja voidaan tällä hetkellä rakentaa vain joko valtion varoista osoitetun lainan tai korkotuetun lainan avulla. Pykälän sanamuoto ei mahdollista muita lainoitustapoja. Näistä asumisoikeustalojen rahoitusvaihtoehdoista myös johtuu, että asumisoikeustalojen omistajina voivat tällä hetkellä olla vain sellaiset tahot, jotka voivat saada valtion varoista lainaa tai korkotukea hankkimalleen lainalle.

Pitkäaikaista edullista ja ehdoiltaan vakaata lainaa on nykyisin saatavissa myös vapailta rahamarkkinoilta, ja tämä näyttää pysyvältä ilmiöltä. Pykälän säännöksiä on syytä tarkistaa siten, että muukin kuin valtion varoista myönnetty tai valtion korkotukema rahoitus tulee mahdolliseksi.

Asumisoikeustalojen nykyisistä rahoitusvaihtoehdoista myös johtuu, että asumisoikeustaloja voivat omistaa tällä hetkellä vain sellaiset tahot, jotka voivat saada valtion varoista lainaa tai korkotukea. Tälle rajoitukselle ei ole enää perustetta. Mahdollisuus omistaa asumisoikeustaloja on syytä antaa myös muille yhteisöille ja säätiöille, jotka haluavat tarjota asumisoikeuksia ja sitoutuvat toimimaan asumisoikeuslainsäädännön ja asumisoikeussopimusten mukaisesti. Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyyttä ja talonomistajan vastuuta asumisoikeuden haltijalle koskevat säännökset ehdotetaan keskeisiltä osiltaan kaikille omistajatahoille yhtäläisiksi rahoitustavoista riippumatta.

Pykälän 1 momentin mukaista asumisoikeuden määrittelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asumisoikeustalojen lainoitus olisi mahdollista myös muutoin

kuin vain valtion varoista osoitetuin lainoin tai korkotuetuin lainoin ja että omistajina voisivat tulla kyseeseen myös muut tarkemmin määritellyt yhteisöt ja säätiöt. Näitä muita omistajatahoja koskeva määrittely ehdotetaan 1 a §:ksi.

Pykälän 1 momentiksi ehdotetussa säännöksessä on lisäksi otettu huomioon, että vuoden 2002 alusta tuli voimaan uusi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annettu laki.

1 a §. *Asumisoikeustalojen omistajat*. Asumisoikeustalojen omistajina kyseeseen tulevat tahot määräytyvät nyt sen mukaan, miten omistajuus määritellään 1 §:ssä mainituissa asuntotuotantolaisissa, aravalaisissa tai asumisoikeustalolainojen korkotukilaisissa. Kun tarkoituksena on mahdollistaa asumisoikeustalojen rahoituksessa myös muut kuin vain valtion myöntämät lainat tai korkotukemat lainat, ei myöskään ole tarvetta pitäytyä vain niissä omistajissa, joilla nykyisin saa olla omistuksessaan valtion tukemaa asumisoikeustalotuotantoa.

Pykälän 1 momentin mukaan ehdotetaan, että asuntotuotantolain, aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotukilain tai vuoden 2002 alussa voimaan tulleen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilain määrittämien omistajatahojen lisäksi asumisoikeustalon omistajina voisivat olla pykälässä määritellyt yhteisöt tai säätiöt. Omistajat, jotka saavat omistaa valtion tukemia asumisoikeustaloja, voisivat ehdotuksen mukaan omistaa myös ilman valtion tukea tuotettuja asumisoikeustaloja. Muiden kyseeseen tulevien yhteisöjen tai säätiöiden pitäisi ehdotuksen mukaan olla sellaisia osakeyhtiöitä tai asumisoikeusyhdistyksiä, joiden tarkoituksena on tarjota tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamissaan yhdessä tai useammassa talossa. Lisäksi, jos omistaja on osakeyhtiö, sen osakkeenomistajana voisi olla vain kuntia, kuntayhtymiä tai muita julkisoikeudellisia yhteisöjä tai sellaisia yhteisöjä tai säätiöitä,

joiden tarkoituksena on olla osakkaana tai jäsenenä pykälän 1 momentissa tarkoitettussa yhteisössä saadakseen aikaan tämän lain mukaista toimintaa. Osakkuuden tulee siis pääosiltaan perustua asumisoikeuslainsäädännön mukaiseen toimintaan sitoutumiseen eikä toiminnasta osinkoina tai muulla tavalla mahdollisesti saatavan hyödyn maksimointiin. Osakkaat sitoutuvat yhtiön toiminnan edellytysten luomiseen ja ylläpitämiseen, jotta yhtiö voisi täyttää asumisoikeussopimusten ja asumisoikeuslainsäädännön asettamat velvoitteensa. Säännökset näistä edellytyksistä ehdotetaan otettavaksi pykälän 2 momentiksi.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan myös vastaavaa viittausta kuin 1 §:n 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2002 alussa voimaan tulleen uuden korkotukijärjestelmän johdosta.

Pykälän 3 momentin mukaan asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voi päätehtävänsä ohella tuottaa myös asumisoikeusasumiseen liittyviä palveluja joko itse tai olemalla osakkaana tai jäsenenä muussa palveluja tuottavassa yhteisössä. Tällaisia palveluja voivat olla esimerkiksi yhteisten kerhotilojen, päiväkotien tai palvelutalojen ylläpitäminen taikka isännöinti-, huolto- tai korjauspalvelujen tuottaminen. Palveluja voisivat käyttää myös muut kuin talonomistajan omistamissa taloissa asuvat asumisoikeuden haltijat, mikä voi olla jopa tarpeenkin, jotta palvelu voitaisiin kannattavasti tuottaa. Omistaja voisi siten olla muun muassa alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa mukana yhteisössä, joka omistaa huoltoyhtiön. Asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voisi itse omistaa toimintaa varten tarpeellisia kiinteistöjä tai olla jäsenenä tai osakkaana tällaisissa omistajayhteisöissä. Nykyistä laajempi vastuunotto asuinalueen kehityksestä - myös tarpeellisten palvelujen aikaansaamisesta ja ylläpitämisestä - tulisi siten mahdolliseksi.

Asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain mukaan asumisoikeusyhdistyksien osalta vastaava toimialamäärittely on jo ollut voimassa.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan

viittaussäännöstä 49 §:n uuteen 4 momenttiin. Säännös koskee pakkohuutokauppaostajaa, joka ei jo täytä tässä laissa omistajuudelle asetettuja velvoitteista.

1 b §. *Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana.* Pykälän säännökset olisivat osittain uusia ja osittain vahvistaisivat jo muutoinkin eri lakien nojalla voimassa olevaksi katsottavaa. Pykälän säännösten tarkoitus on varmistaa, että asumisoikeustalon omistajilla on asianmukainen taloudellinen kyky vastata tämän lain asettamista velvoitteista. Lisäksi lailla selkeytettäisiin osakeyhtiömuodossa toimivan asumisoikeustalon omistajayhteisön laatua: voiko se olla julkinen osakeyhtiö vai onko se aina yksityinen osakeyhtiö.

Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä osakeyhtiönä toimivan omistajayhteisön osakepääomasta. Sen tulisi pääsääntöisesti olla tammikuun 1999 voimaan tulleen osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (824/1998) mukaan vähintään 8 000 euroa, mikä kiinteän muuntokurssin mukaan on noin 48 000 Suomen markkaa. Osakeyhtiöiden osalta osakepääoman 50 000 markan vähimmäisvaatimus on jo ollut voimassa tai tuleva osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (145/1997) voimaantulosäännösten mukaan seitsemän vuoden kuluessa mainitun lain 1 päivänä syyskuuta 1997 tapahtuneesta voimaantulosta lukien koskemaan näitä omistajia. Osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain eräiden siirtymäsäännösten muuttamisesta annetun lain (825/1998) mukaan edellä mainittu osakepääoman 50 000 markan vähimmäisvaatimus on kuitenkin muutettu 8 000 euroiksi. Myös tämä lainmuutos on tullut voimaan vuoden 1999 alusta.

Kun tähän esitykseen liittyy ehdotuksia, joiden mukaan asumisoikeustalotuotantoa voisi syntyä myös kokonaan ilman valtion tukea, voidaan ehdotusten voimaan tultua perustaa myös yhteisöjä, joiden omistukseen ei tule eikä ole tarkoitukseen tulla muita kuin vapaarahoitteisia kohteita. Tällaisten omistajien tuotannosta asumisoikeuden hankkivien aseman ja niitä lainoittavien

turvaamiseksi ehdotetaan, että osakepääoman vähimmäisraja asetettaisiin samaksi kuin nyt on julkisena osakeyhtiönä toimiville. Tämä vähimmäisvaatimus on 80 000 euroa, mikä vastaa kiinteän muuntokurssin mukaan noin 480 000 Suomen markkaa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan myös selventävää säännöstä siitä, että asumisoikeustalon omistava osakeyhtiö olisi aina yksityinen osakeyhtiö. Jo tämän lain osakekirjoja ja yhtiöjärjestyksestä koskevista velvoitteista ja osakkeiden luovutusrajoituksista johtuu, että yhtiö ei voisi koskaan olla julkinen osakeyhtiö. Tämä koskisi myös niitä yhtiöitä, jotka osakepääoman määrän suhteen täyttäsivät julkiselle yhtiölle asetetut vaatimukset.

1 c §. *Asumisoikeustalon omistavan yhteisön ja asumisoikeussopimuksen nimisuoja.* Asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai säätiön nimessä tulisi olla sana "asumisoikeus" tai "asoonnot". Muu yhteisö tai henkilö ei saisi luovuttaessaan sopimuksen, osakkeen tai osuuden perusteella rakennuksen tai sen osan hallinnan toiselle nimittää sopimusta asumisoikeussopimukseksi tai rakennuksen tai sen osan hallintaoikeutta asumisoikeudeksi.

Ehdotetut säännökset koskisivat vain muita omistajatahoja kuin asumisoikeusyhdistyksiä, joista säädettäisiin edelleen erikseen.

Asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain mukaan tällaisen yhteisön nimessä on jo pitänyt olla sana "asumisoikeusyhdistys".

3 §. *Asumisoikeusmaksun määrä.* Pykälän 1 ja 2 momentissa määritellään asumisoikeustalon nykyinen rahoitusrakenne. Pykälän mukaan asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan arava- tai korkotukilainoituksen perustana olevan, vahvistettavan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi. Asumisoikeusmaksuina voidaan periä enintään 15 prosenttia lainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Säännösten sanamuodosta käy ilmi, että nykyisin on voinut olla myös muuta

rahoitusta valtion lainan tai korkotuetun lainan ja asumisoikeusmaksujen lisäksi. Käytännössä tällaista muuta rahoitusta ei yleensä ole ollut, vaan rahoitus on muodostunut asumisoikeusmaksuista ja valtion myöntämästä tai korkotukemasta lainasta.

Valtion tukeman tuotannon osalta pykälää ei ole tarpeen muutoin muuttaa kuin viitata 1 momentissa vuoden 2002 alusta voimaan tulleeseen korkotukijärjestelmään ja täsmentää sanontaa siten, että asumisoikeustalo voidaan saada omistukseen myös hankkimalla se olemassa olevasta rakennuskannasta. Sitä vastoin pykälän säännöksiä on syytä täydentää niitä tilanteita varten, joissa rahoitus järjestetään muulla tavoin. Näitä tilanteita varten on siis määriteltävä, paljonko asumisoikeusmaksujen yhteismäärä saa olla ja miten se suhtautuu kohteen kokonaishintaan. Nämä säännökset ehdotetaan sijoitettavaksi pykälän 3 momentiksi.

Pykälään ehdotetun 3 momentin mukaan asumisoikeustalon rakentaminen tai hankinta taikka yksittäisen asumisoikeusasunnon hankinta voitaisiin rahoittaa siten, että asumisoikeusmaksuina voitaisiin periä enintään 30 prosenttia kohteen hankinta-arvosta. Asumisoikeusmaksut eivät yhdessä lainojen ja oman pääoman lisäksi saisi ylittää kohteen hankinta-arvoa.

Talonomistaja joutuu siten aina selvittämään asumisoikeuden haltijoille kohteen kokonaisrahoituksen.

Asumisoikeusmaksujen yhteismäärä ei saa milloinkaan ylittää määrää, joka se lain mukaan voi enintään olla. Luonnollisesti se saa olla korkeintaan sen suuruinen, mitä asumisoikeuden haltijoille on ilmoitettu.

3 a §. *Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili.* Asumisoikeuden haltijoilta peritään säännönmukaisesti asumisoikeusmaksut ennen sen talon valmistumista, josta asumisoikeus on tarkoitus saada. Tämä jo sen vuoksi, että talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ovat osa talojen rakentamisen tai muun hankinnan rahoitusta myös käytännössä. Talojen muu rahoitus

muodostuu pääsääntöisesti lainoista joko valtion varoista myönnettyistä tai korkotuetuista lainoista tai vapailta rahoitusmarkkinoilta hankituista lainoista. Tulevilta asukkailta perittyjä tai talojen rakentamista tai hankintaa varten nostettuja varoja ei tule käyttää omistajien muista kohteista tai muusta toiminnasta aiheutuneiden menojen kattamiseen ja siten vaarantaa omistajan taloudellisia mahdollisuuksia vastata asianomaisille asumisoikeuden haltijoille antamistaan sitoumuksista saada aikaan sopimuksissa luvutut asumisoikeudet. Näin ollen on perusteltua vaatia, että talojen rahoitusta varten kerätyt varat talletetaan erilliselle tilille. Jotta varmistuttaisiin siitä, että nämä varat myös käytetään asianmukaisesti, ehdotetaan säädettäväksi, että tiliä ei saisi käyttää kyseisen asumisoikeustalon rakentamisen tai hankinnan kannalta vieraaseen tarkoitukseen. Varojen käyttö muuhun tarkoitukseen olisi sallittua vain, jos tässä tai muussa laissa aiottu käyttö sallitaan. Säännökset tästä ehdotetaan otettaviksi pykälän 1 ja 2 momenttiin.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka koskisi muita mahdollisia maksuja, joita talonomistaja asumisoikeuden haltijoilta tai tällaisiksi ilmoittautuneilta on perinyt ennen asumisoikeussopimuksen tekemistä tai ennen talon tai huoneiston valmistumista. Tällainen muu maksu voi olla varausmaksu. Sitä on voitu sopia maksettavaksi, koska asumisoikeuden haltijaksi ilmoittautunut haluaa miettiä, hyväksyykö hän vai ei tarjotun asumisoikeuden. Varausmaksu yleensä luetaan asumisoikeusmaksun vähennykseksi, jos sopimus syntyy, tai sillä katetaan niitä kuluja, joita harkinta-ajasta on talonomistajalle aiheutunut. Muita maksuja voivat olla huoneistokohtaisista muutostöistä johtuvat maksut, jos ne on suoritettu talonomistajalle ennen töiden valmistumista. Varojen käyttö muuhun tarkoitukseen olisi sallittua vain, jos tässä tai muussa laissa aiottu käyttö sallitaan.

4 §. *Asumisoikeuden haltijat.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että asumisoikeuden haltijan valintaa koskevat säännökset ehdotetaan annettavaksi lain tasolla.

4 a §. *Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset.* Pykälän sisältö vastaisi jäljempänä mainittuja uudistuksia lukuunottamatta jo voimassa olevaa valintatapaa ja hakijoilta vaadittavia edellytyksiä ja selvityksiä sekä vallitsevia käytäntöjä. Asumisoikeusasunnon vaihto tapahtuisi nyt aina niin, että hakijalla on oltava uusi järjestysnumero. Mahdollisuus saada asumisoikeus samalla järjestysnumerolla ehdotetaan poistettavaksi. Lain siirtymäsäännöksiin ehdotetaan kuitenkin säännöstä siitä, että tämä mahdollisuus poistuisi vasta lain voimaantulovuoden päättyessä.

Kunnat ovat jo tehneet lykkäävin ehdoin hakijan hyväksymispäätöksiä. Nyt ehdotetaan otettavaksi lakiin säännöksiä, jotka tarkemmin määrittäisivät tällaista hyväksymismenettelyä. Hakijalle tulisi asettaa määräaika, jonka kuluessa hänen tulisi täyttää asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut edellytykset. Tyypillinen lykkäävä ehto on, että omistusasunto on myytävä tiettyyn ajankohtaan mennessä ja että siitä saatavan kauppahinnan on siihen mahdollisesti kohdistuvat velat huomioon oltava enintään tietyn markkamäärän suuruinen, jotta hakija voisi tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi. Määräajaksi ehdotetaan enintään kuutta kuukautta, jonka kuluessa muun muassa edellä tarkoitettu lykkäävä ehto, ehdittäneen täyttää, jos tahtoa on. Säännökset tästä ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momenttiin. Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeuden haltijalta vaadittaisiin edelleen 18 vuoden vähimmäisikää. Lisäksi voitaisiin edellyttää, että hakija on vanhempi tai muuten hakuilmoituksessa määritellyt edellytykset täyttävä hakija, kuuluu esimerkiksi väestön tiettyyn erityisryhmään ja haettavat asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti tällaiseen ryhmään kuuluvalla. Vanhusten asunnot tai senioritalot hieman nuoremmille voisivat olla tällaisia asuntoja. Asuntoihin pääsisi esimerkiksi vain 55 vuotta täyttäneet henkilöt tai nuoremmista vammaiset tai näiden perheen jäsenet. Voitaisiin siis "räätälöidä" erilaisiin asumistarpeisiin soveltuvia asuntoja myös asumisoikeustalotuotannossa. Jos hakijalle

asetetaan tällaisia lisävaatimuksia, tulisi ne luonnollisesti todeta jo hakuilmoituksessa.

Pykälän 3 ja 4 momentin säännökset olisivat muutoin asumisoikeusasunnon tarpeen samalla tavalla määrittäviä kuin aikaisemminkin, paitsi koko ruokakunta huomioitaisiin vain asumistarvetta arvioitaessa. Varallisuuden arvioinnissa otettaisiin huomioon vain asumisoikeuden haltijaksi hakevan tai hakevien varallisuus, jos asumisoikeus on tarkoitettu yhteiseksi. Varallisuus arvioitaisiin sellaisena kuin se on asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä nojautuen mahdollisimman ajankohtaisiin selvityksiin. Selvitykset eivät saisi olla vuotta vanhempia. Varallisuus on saattanut kuitenkin merkittävästi muuttua siitä, mitä se esitetyn selvityksen mukaan on ollut. Tällaisissa tapauksissa varallisuudesta tulisi esittää uusi selvitys.

Pykälän 5 momenttiin ehdotetut säännökset vastaavat jo voimassa olevia poikkeuksia ja käytäntöjä.

4 b §. *Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi.* Säännös vastaa asumisoikeuden haltijan valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen muuttamisesta 4 päivänä syyskuuta 1997 antamaa päätöstä (852/1997). Vapaarahoitteiseen tuotantoon säännöksen soveltamisesta säädettäisiin 4 e §:ssä.

4 c §. *Hakumenettely.* Pykälän säännökset asiallisesti vastaavat nykyisin voimassa olevia säännöksiä. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan selventävää säännöstä siitä, että samalla henkilöllä voisi olla toinenkin järjestysnumero kuin se, jolla hän hakee tai jo on saanut asumisoikeuden samalta tai toiselta hakualueelta esimerkiksi mahdollista asunnon vaihtoa silmälläpitäen. Kerralla voi kuitenkin saada vain yhden järjestysnumeron, useamman numeron saaminen edellyttäisi oman hakunsa.

4 d §. *Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen.* Pykälän säännökset vastaisivat voimassa olevia säännöksiä sillä muutoksella, että hakijalle ei enää asetettaisi velvollisuutta ilmoittaa talonomistajalle kenelle muulle talonomistajalle hän on jo ilmoittautunut. Myöskään velvollisuutta peruuttaa

ilmoittautuminen ei enää olisi, jos hakija ei enää ole kiinnostunut saamaan asumisoikeutta talonomistajan tuotannosta. Talonomistajahan voi koska tahansa seuloa aktiivihakijat ilmoittautuneiden joukosta ja tällaiseen kehotukseen olisi vastattava uhalla, että se saattaa vaikuttaa hakijan järjestysnumeroon siten kuin 4 a §:n 4 momentissa säädetään.

4 e §. *Vapaarahoitteisen asumisoikeuden haltijat.* Vapaarahoitteisen asumisoikeuden haltijoiden valinta on tarkoitus järjestää toisin kuin valtion tukemasta tuotannosta asumisoikeutta hakevan. Pykälän mukaan ilman valtion tukea olevan asumisoikeusasunnon asukasvalinta olisi vapaata ja tapahtuisi talonomistajan päättämällä tavalla. Valinnassa ei sovellettaisi 4 §:n, 4 a tai 4 c ja 4 d §:ää, jollei talonomistaja toisin päättä. Mitä 4 b §:ssä säädetään etusijasta päästä jo asumansa asunnon asumisoikeuden haltijaksi tai oikeudesta jatkaa vuokralaisena talon muututtua vuokralosta asumisoikeustaloksi, ehdotetaan kuitenkin sovellettavan myös vapaarahoitteisissa asumisoikeustaloissa. Kun seuraavat asumisoikeuden haltijat sitten valittaisiin, olisi valinta jälleen vapaata eli tapahtuisi talonomistajan päätöksen mukaisesti.

Talonomistaja päättäisi siitä, miten asukkaat valitaan, millainen on hakumenettely ja mitkä ovat asunnonsaantikriteerit. Asumisoikeusasunnon saajat voitaisiin siis valita siten, että talonomistaja valitsee heidät ilmoittamallaan tavalla. Samasta asunnosta kilpailevien asunnontarvitsijoiden keskinäinen järjestys voitaisiin ratkaista järjestysnumeron perusteella, jos näin on ilmoitettu. Asunnot voitaisiin myös kohdentaa vain tietyn väestöryhmän haettaviksi. Muun muassa ikääntyvän väestön tarpeisiin voitaisiin siten tehdä "räätälöityjä" ratkaisuja, niin sanottuja senioriasuntoja, jotka sijaintinsa, suunnittelunsa ja niihin liittyvän palvelutarjontansa vuoksi soveltuvat erityisesti juuri tälle väestöosalle.

Omistajalle asetetun velvoitteen laiminlyönnin seuraamuksista sekä asukasvalintaan liittyvästä korvausvastuusta ehdotetaan otettavaksi säännös 9 a §:ksi.

Korvausvastuu ei riippuisi asumisoikeustalon rahoitustavasta.

4 f §. *Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet.* Ympäristöministeriön vahvistaman asumisoikeussopimuksen kaavan kohdan 8 mukaisesti monet asumisoikeustalon omistajat ovat omissa sopimuksissaan jo sitoutuneet siihen, että asumisoikeuden haltijat saavat osallistua taloja koskevaan päätöksentekoon vähintään siinä laajuudessa kuin mitä laki yhteishallinnosta vuokrataloissa sallii aravavuokratalojen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Monilla talonomistajilla on käytössä asukkaiden kanssa kehitettyjä tätäkin laajempia osallistumisjärjestelmiä. Niiden soveltamista voitaisiin edelleen jatkaa. Niitä voitaisiin edelleen myös luoda, kehittää ja ottaa käyttöön. Ehdotetut säännökset merkitsevät siten lähinnä olemassa olevan käytännön kirjaamista lakiin ja kaikkia talonomistajia koskevan velvoitteen vähimmäistason asettamista lailla.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan viittaussäännöstä siitä, että asumisoikeusyhdistyksen omistamissa taloissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden osallistumisoikeuksista säädettäisiin erikseen. Näistä oikeuksista säädettäisiin edelleen asumisoikeusyhdistyslaissa.

9 a §. *Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti.* Pykälässä säädettäisiin niistä seuraamuksista, joita talonomistajalle saattaa aiheutua sen johdosta, että talonomistaja tai hänen edustajansa laiminlyö tässä laissa asetetun tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, esimerkiksi loukkaa hakijan oikeutta tulla valituksi asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi. Pykälässä säädettäisiin myös pakkokeinoista, joita voitaisiin kohdistaa virheellisesti menetelleeseen talonomistajaan.

Pykälän säännökset koskisivat sekä valtion tukeman että vapaarahoitteisen tuotannon talonomistajia ja heidän edustajiaan sekä niitä tehtäviä, joihin laki tai sen nojalla annetut säännökset taikka asumisoikeussopimus velvoittavat.

Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä,

jonka mukaan lääninhallitus olisi oikeutettu asettamaan määräajan, jonka kuluessa tehtävä olisi suoritettava. Lääninhallitus voisi myös antaa oikaisukehotuksen virheellisen menettelyn johdosta. Tehtävän suorittamista tai oikaisukehotuksen huomioon ottamista asetetussa määräajassa voitaisiin tehostaa myös asettamalla uhkasakko.

Asialliseen menettelyyn myös kuuluu, että talonomistajalle, jonka toimia halutaan oikaista tai jota halutaan velvoittaa hoitamaan tehtävänsä, varataan tilaisuus tulla kuulluksi ennen määräysten antamista. Asetettu uhkasakko on myös annettava tiedoksi asianmukaisesti. Kun uhkasakon asettamispäätös annetaan tiedoksi noudattaen, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään, päätös olisi asianmukaisesti annettu tiedoksi. Säännökset tästä ehdotetaan otettaviksi pykälän 2 momenttiin.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka koskee talonomistajan korvausvelvollisuutta asukasvalinnassa tapahtuneesta virheestä. Ehdotetun säännöksen mukaan talonomistajan olisi kohtuullisessa määrin korvattava välitön vahinko, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi jo hyväksytty ei saa hakemaansa asumisoikeutta, jos tämä johtuu talonomistajan tai hänen edustajansa virheellisestä menettelystä. Arvioitaessa välitöntä vahinkoa ja sen kohtuullista korvausta olisi otettava huomioon myös virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt ja muut seikat sekä mahdollisuudet saada korvaava, asumistarpeen kohtuudella tyydyttävä toinen asunto.

Säännös asettaisi talonomistajille yhtäläisen vastuun asukasvalinnan hoitamisesta säädösten ja ilmoitetun valintatavan mukaisesti. Vastuueroja asukasvalinnassa voisi kuitenkin olla jo siitä syystä, että talonomistajien velvoitteet ovat erilaiset.

13 §. *Talon omistajan pääsy huoneistoon.* Kun talon omistajalle on tehty ilmoitus asumisoikeudesta luopumisesta, talon omistajalla on velvollisuus osoittaa uusi lainmukainen asumisoikeuden haltija. Jos

tällaista ei kolmessa kuukaudessa osoiteta, talon omistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus, mikäli asumisoikeudestaan luopuva niin vaatii.

Asumisoikeuden luovutushinnasta ja muista luovutusehdoista - tosin enimmäishintasäännösten puitteissa - neuvottelevat luovutuksensaaja ja luovuttaja, jolloin he yleensä sopivat myös asunnon näytöstä. Aina näin ei kuitenkaan tapahdu. Asukasvaihdot tulisi kuitenkin aina voida hoitaa niin, että huoneistojen turhaa tyhjillään oloa voitaisiin välttää. Niinpä ehdotetaan, että talonomistajalle annettaisiin oikeus näyttää huoneistoa asumisoikeuden haltijalle ja talonomistajalle sopivana aikana uuden asukkaan löytämiseksi sen jälkeen, kun asumisoikeuden haltija on tehnyt luopumisilmoituksensa.

Säännökset tästä ehdotetaan otettaviksi pykälän 2 momentiksi.

16 a §. *Käyttövastikkeilla katettavat menot.* Pykälässä määriteltäisiin 16 §:n säännöksiä tarkemmin minkälalaisia menoeria varten käyttövastiketta voitaisiin periä. Lain 16 §:n 2 momentin säännös, että vastiketuloilla tulisi voida kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenpidon mukaiset menot, sisältää omakustannusolettaman. Yhteisön asumisoikeusasuntopalvelujen tarjoamisesta aiheutuneet kustannukset pitäisi siis voida kattaa käyttövastikkeilla siltä osin kuin niitä ei ole jo katettu rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityillä asumisoikeusmaksuilla. Toisaalta käyttövastikkeet eivät saisi yksittäisten asumisoikeusasuntojen kohdalla muodostua korkeammiksi kuin vastaavan tasoisten vuokrahuoneistojen vuokrat samalla alueella. Tämä 16 §:n 4 momenttiin kirjattu vaatimus omalta osaltaan ohjaa omakustannusperiaatteen soveltamista ja yhteisön päätöksentekoa niin, että kohtuullinen asumiskustannustaso säilyy. Toisaalta omakustannusperiaate ei estä käyttämästä yhteisön mahdollisesti muusta toiminnasta syntynyttä tuloa sellaisten menojen kattamiseen, joita varten olisi voitu periä myös käyttövastiketta. Näihin käyttövastikkeen keskeisiin

määräytymisperiaatteisiin - mukaan lukien oikeus korottaa käyttövastiketta ja asumisoikeuden haltijan oikeus vaatia sen kohtuullistamista - ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

Sekä asunto-osakeyhtiöissä että aravavuokrataloissa on omaksuttu pääpiirteiltään samanlainen omakustannusperiaate rakentamis- ja käyttöaikaisten menojen kattamisesta. Kummankin asumismuodon osalta lisäksi lainsäädännöllä on viime vuosina täsmennetty käsitystä siitä, mitä menoja varten asunto-osakeyhtiöissä voidaan vastiketta periä ja mitä aravavuokratalon omistajan menoja voidaan aravalainsäädännön alaisten talojen vuokralaisilta perityillä vuokrilla kattaa. Näille kaikille kolmelle asuinyhteisölle on yhteistä, että niiden on voitava periä kaikki asumispalvelujen tuottamiseen ja ylläpitämiseen liittyvän tarkoituksensa toteuttamiseksi tarpeelliset menot yhtiövastikkeilla asunto-osakeyhtiöissä, vuokrilla aravavuokrataloissa ja käyttövastikkeilla asumisoikeustaloissa. Rakennusten hankinnasta aiheutuvia menoja katetaan asunto-osakeyhtiöissä myös osakehankinnan ja asumisoikeustaloissa asumisoikeuden hankinnan yhteydessä, kun osakkeet tai asumisoikeudet ensi kerran luovutetaan.

Kummassakin erityislainsäädännössä on tässä yhteydessä otettu huomioon asumismuodon erityispiirteet. Tätä taustaa vasten on ilmeisen tarpeellista täsmentää lainsäädännöllä 16 §:n säännösten sisältöä, jotta ei analogisesti omaksuttaisi soveltamisohjeita tai -käytäntöjä toisesta asumismuodosta, sillä ne eivät aina ole sellaisenaan sovellettavissa asumisoikeusjärjestelmään.

Asumisoikeusjärjestelmässä on lisäksi piirteitä, joita ei muissa ole ja joita ei näin ollen ole myöskään otettu huomioon vastiketä vuokratäsitteessä.

Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jossa tarkemmin määriteltäisiin, mitkä menot voidaan kattaa käyttövastikkeilla. Ehdotetut säännökset vastaavat keskeiseltä sisällöltään vallitsevaa käytäntöä. Luettelo ei olisi tyhjentävä, mutta

sisältää tärkeimmät käyttövastikkeilla katettavat menot.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan käyttövastikkeilla katettavissa olevia menoja olisivat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta tai rakentamisesta aiheutuvat menot. Osittain näitä menoja maksetaan jo silloin, kun asumisoikeus perustetaan. Kunkin huoneiston asumisoikeuden ensimmäinen haltija suorittaa asumisoikeusmaksun, joka yhdessä muiden vastaavien asumisoikeusmaksujen kanssa ei valtion tukemassa tuotannossa saa ylittää 15 prosenttia ja muulla tavoin rahoitetussa tuotannossa 30 prosenttia asumisoikeustalon hankinta-arvosta. Suurin osa hankinnasta rahoitetaan kuitenkin yleensä lainalla, jonka takaisin maksamiseksi on tarkoitettu peria käyttövastiketta. Käyttövastikkeilla katetaan tällöin paitsi lainan lyhennykset myös korot ja mahdolliset muut lainasta johtuvat kustannukset ja indeksihyvitykset.

Pykälän 1 momentin 2 kohdassa säädettäisiin käyttövastikkeen käyttämisestä kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuviin menoihin. Näihin kuuluu muun muassa maanvuokra. Ylläpitokuluja ovat myös muut kiinteistöjen, rakennusten ja asuntojen käytöstä johtuvat menot, joista yhteisö maksaa ulkopuolisille. Tällaisia menoja ovat muun muassa lämmityskustannukset, vesi- ja jätevesimaksu sekä puhtaanapitomenot sekä maksut rakennusten yhteistiloissa käytetystä sähköstä ja vedestä. Edelleen on tavallista, että kukin huoneiston asukas tekee itse sähkön toimitussopimuksen ja maksaa huoneistossa kuluttamansa sähkön suoraan sähkön toimittajalle, vaikka sähkömarkkinoiden vapauduttua yhä useammin sähkö saatetaan hankkia myös yhteisostoina.

Kiinteistön hoidosta huoltoyhtiölle suoritettavat maksut tai tätä varten palkatun henkilöstön palkkamenot sivukuluineen sekä kiinteistönhoitoa varten tarvittavista työvälineistä ja koneista aiheutuvat kustannukset ovat ylläpitokustannuksia.

Yhteisön hallinnosta kuten isännöinnistä aiheutuvat kustannukset ovat katettavissa käyttövastikkeilla siitä riippumatta, onko yhteisöllä omaa henkilöstöä näitä tehtäviä

varten vai onko palvelut ostettu ulkopuolelta. Myös tilintarkastuspalkkiot, kokouskulut ja erilaiset toimistokulut ovat ylläpitokuluja. Vakuutusmaksut ja toimintaan liittyvät verot ja maksut sekä muut lakiin perustuvat vastaavat kustannukset ovat myös käyttövastikkeilla katettavia hallintokuluja. Rakennusten ja laitteiden kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset ovat tyypillisiä tällaisia menoja.

Momentin 2 kohtaan liittyy myös ehdotus 5 kohdaksi, jonka mukaan muun muassa edellä tarkoitettuja ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvia menoja varten voitaisiin kerätä ennakkoon varoja.

Pykälän 1 momentin 3 kohdassa paitsi vahvistettaisiin voimassa oleva käytäntö myös otettaisiin huomioon asunto-osakeyhtiöiden yhtiövastikkeen käyttöä koskeva 1 päivänä kesäkuuta 2001 voimaan tullut päätöksentekosääntöjen uudistus (Laki asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n muuttamisesta 316/2001). Voimassa olevan käytännön mukaan perusparannukset ja uudistukset sekä muut korjaukset, joilla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia, voidaan rahoittaa käyttövastikkeilla. Tällaisten uudistusten rahoittamiseen liittyy myös pykälän 1 momentin 5 kohdan säännös, joka sallisi peria käyttövastiketta etukäteen tällaisia menoja varten.

Ehdotuksen mukaan käyttövastiketta voitaisiin peria kuten uudistusehdotusten mukaan asunto-osakeyhtiöissä yhtiövastiketta myös lisärakentamisesta tai lisäalueen hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten kattamista varten. Edellytyksenä kuitenkin olisi niin edellä mainituille toimenpiteille kuin myös perusparannuksille tai uudistuksille, että kiinteistö tai rakennus taikka asunto saatetaan toimenpiteen avulla vastaamaan ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia. Vastaavaa asunto-osakeyhtiöitä koskevaksi ehdotettua edellytystä, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei saisi toimenpiteen johdosta muodostua kohtuuttoman ankaraksi, ei ole tarvetta erikseen asettaa, koska tämän lain 16 §:n 4 momentissa on jo asetettu vaatimus

huoneistokohtaisen koko käyttövastikkeen kohtuullisuudesta.

Säännös ja sen mukainen käytäntö ovat hyvän kiinteistönpidon ja elinkaariajattelun kulmakiviä. Talonomistajan ja myös asukkaiden etu on, että kiinteistö, rakennukset ja asunnot pidetään kunnoltaan ja varustetasoltaan ajan vaatimusten mukaisina, jotta ne vastaavat kulloiseenkin kysyntään ja pysyvät asuttuina. Talonomistajalle on jo laissa asetettu kunnossapitovelvoite. Myös asumisoikeuden haltijoille on lailla turvattu oikeuksia huoneiston ja muiden hallitsemiensa tilojen kunnan parantamiseen. Asumisoikeuden enimmäishintaa määrättäessä nämä huoneistoparannukset otetaan myös huomioon asumisoikeuden luovutushetken arvon mukaisina, jos ne ovat olleet kohtuullisia ja hyödyttäisivät myös seuraavaa asumisoikeudenhaltijaa. Talonomistajan vastuu tarjoamiensa ja ylläpitämiensä asumispalvelujen laadusta on jatkuva ja todellinen. Talonomistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus, jos hänellä ei ole osoittaa asumisoikeuden haltijoiksi tulijoita kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asumisoikeuden haltija on ilmoittanut luopuvansa asumisoikeudestaan. Tällöin lunastusvelvoite realisoituu välittömästi, kun asumisoikeudestaan luopuva vaatii lunastusta edellä mainitussa tilanteessa.

Ei ole mahdollista yksiselitteisesti määritellä, milloin kiinteistön tai rakennuksen tai asunnon on katsottava täyttävän kunkin ajankohdan tavanomaiset vaatimukset. Tämä johtuu siitä, että käsityksemme tavanomaisena pidettävästä tasosta muuttuvat koko ajan sen mukaan, miten ja missä ajassa asumiseen liittyvät uutuudet omaksutaan. Yleisesti voidaan todeta, että niiden ominaisuuksien ja uudistusten piiri, joita varten käyttövastiketta voidaan periä, näyttäisi jatkuvasti laajenevan. Vähimmäistaso on se, jota rakennuslupaviranomaiset edellyttävät rakennuslupia myönnettäessä. Valtion tukeman tuotannon laatu- ja varustetaso antaa myös osviittaa siitä, mitä on jo pidettävä tavanomaisena. Asuntojen sijaintipaikkakunnalla vallitseva taso voi

myös vaikuttaa tähän arviointiin.

Objektiivisen arvioinnin ohella myös subjektiivinen on mahdollinen eli se, että sekä talonomistajan että asukkaiden mielipiteille annetaan merkitystä. Ehdotettu säännös on kirjoitettu painottaen objektiivista arviointia, mutta tähän lakiesitykseen liittyy myös ehdotus asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämisestä ja vahvistamisesta talonomistajan päätöksenteossa. Tässä keskustelussa asukkaiden käsitykset pääsevät vaikuttamaan nykyistä paremmin, onhan molemmilla samansuuntainen etunsa vaalittavana siinä, että talot ovat hyvin hoidettuja ja pidettyjä sekä asuminen viihtyisää.

Yksittäisen asukkaan osalta on huomattava, että myös perusparannukset ja uudistukset tulee siten toteuttaa, että käyttövastike ei muodostu kohtuuttomaksi eikä ylitä alueen vastaavien vuokrahuoneistojen vuokria.

Perusparannushankkeet, joita varten käyttövastiketta voidaan periä, voivat olla paitsi kiinteistöön tai rakennuksiin kohdistuvia rakenteellisia muutostöitä myös uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Tämänlaatuisista hankkeista voidaan mainita lämmitysjärjestelmän muutokset, hissien rakentaminen, yhteistilojen rakentaminen, erilaiset energian, veden ym. säästötoimet ja kulutuksen seurantajärjestelmien, sähköverkon tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen ja uudistaminen. Putkiston uusiminen ja kattokorjaukset ovat vakiintuneesti myös tällaisia töitä. Perusparannus- ja uudistustyöt, joita varten käyttövastiketta voidaan periä, voivat siten olla myös sellaisia, ettei niistä koituva hyöty välittömästi koidu samantasoisena kaikille tai että kaikki eivätkä halua kyseistä uudistusta.

Perusparannukset tai uudistukset voivat edellyttää myös lisärakentamista tai lisäalueen hankintaa, jotta ne voitaisiin järkevästi toteuttaa. Tällainen voi olla esimerkiksi autopaikkavelvoitteen täyttäminen tai rakennuksen ulkopuolelle rakennettavat parvekkeet tai porraskuili hissiä varten.

Momentin 5 kohdassa ehdotetaan säännöstä nykyisen käytännön mukaisesti, että tällaisiin

menoihin varautumista varten voitaisiin kerätä käyttövastiketta.

Momentin 4 kohdaksi ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista johtuvat menot katetaan myös käyttövastikkeilla. Tällaisia menoja olisivat lähinnä verot ja muut julkisoikeudelliset maksut. Asumisoikeustalon omistajalle on lailla säädetty asumisoikeuden lunastusvelvoite eräissä tilanteissa. Tämä velvoite on olennainen osa asumisoikeusjärjestelmää ja sen tunnusmerkistöä. Myös näitä lunastussuorituksia varten voitaisiin periä käyttövastiketta.

Myös tätä kohtaa koskee momentin 5 kohdaksi ehdotettu säännös, jonka mukaan myös tällaisiin menoihin varautumista varten voitaisiin kerätä käyttövastiketta. Talonomistajan lunastusvelvoitteesta suoriutumista voidaan siten edistää ja varmentaa keräämällä ennakoon riittävästi varoja asuntomarkkinoiden kulloisenkin kehityksen mukaan ja rahastoida ne. Tähän esitykseen liittyy myös säännösehdotuksia tällaisesta lunastusrahastosta ja sen käsittelystä yhteisön tilinpäätöksessä (51 e §).

Valitseva käytäntö on ollut, että talonomistajan asumisoikeuden lunastussuorituksia varten on kerätty käyttövastiketta, mutta näitä lunastussuorituksia on voitu ja voitaisiin edelleen maksaa myös muista varoista.

Momentin 5 kohdaksi ehdotetaan säännöstä, joka oikeuttaisi keräämään käyttövastiketta ennakoon tulevia, kohdissa 2-4 tarkoitettuja menoja varten. Säännös on tärkeä sen johdosta, että varaukset pienentävät lainoitustarvetta ja mahdollistavat siten myös oikea-aikaisia toimia kohtuullisin kustannuksin. Kyse on myös menoeristä, joita varten vuosittain budjetoitujen varojen määrä joudutaan arvioimaan. Tämä mahdollistaa omalta osaltaan muun muassa jatkuvan kiinteistönpidon periaatteen mukaisen ja elinkaariajattelun edellyttämän toiminnan.

Momentin 5 kohdan mukaan varauksia voitaisiin kerätä myös niitä menoja varten, jotka johtuvat lain yhteisölle asettamista velvoitteista. Tältä osin on yhteisön etu, että

sen maksuvalmius on kunnossa. Näitä menoja käsitellään tarkemmin kohdassa 4.

Momentin kohdassa 6 määriteltäisiin korko, jota enempää ei voitaisi käyttövastikkeilla kattaa. Kyse on korosta sellaiselle omalle pääomasuoritukselle, joka yleensä on osa rakennuksen hankinnan rahoittamista. Tämä omapääomasijoitus otetaan myös huomioon 48 §:n mukaan asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen taikka yksittäisen asumisoikeusasunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen luovutushinnassa. Kyseessä ei siis ole talonomistajayhteisön oma osake- tai muu oma pääoma.

Ehdotuksen mukaan käyttövastikkeilla voitaisiin kattaa enintään korko, joka ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriborin enintään viidellä prosenttiyksiköllä. Tämän mukaan, jos otetaan huomioon, että tämä 12 kuukauden euribor on ollut vuoden 1999 ja vuoden 2001 aikana noin 2-4 %, käyttövastikkeissa huomioon otettavissa olevan koron enimmäismäärä olisi 7-9 %:ia. Vuoden 2000 aikana 12 kuukauden euribor on ollut useita kuukausia yli 5 %. Vastaava enimmäiskorko olisi silloin ollut 10 %.

Jos samalla omistajalla on valtion varoista lainoitettua tai korkotuettua tuotantoa, omistajan oikeutta periä pykälän 1 momentin 6 kohdan mukaista korkoa on voitu valtion tukea koskevan tai muun lain perusteella rajoittaa. Jos näin on, käyttövastikkeissa perittävän koron yläraja muodostuisi tämän muun lainsäädännön mukaan myös silloin, kun se on tässä sallittua korkeampi. 6 kohtaan ehdotetaan siksi myös viittaussäännöstä tällaiseen muuhun mahdolliseen huomioon otettavaan lainsäädäntöön.

Momentin 7 kohtaan ehdotetaan viittaussäännöstä 16 b §:ään, jossa säädetään osingosta tai muusta hyvityksestä ja mahdollisuudesta kerätä sitä varten käyttövastiketta.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka velvoittaisi omistajayhteisön laatimaan laskelman. Laskelman avulla on tarkoitus selvittää, mitä menoeriä varten tilikauden aikana käyttövastiketta on peritty ja mitä menoeriä varten sitä aiotaan periä seuraavalla tilikaudella. Laskelma liittyy siten paitsi pykälän 1 momentin soveltamiseen myös

asuisoikeuden haltijoiden osallistumisoikeuksien käyttämiseen talonomistajan päätöksenteossa. Laskelma on tarkoitettu myös työvälineeksi omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välisessä keskustelussa ja tietojen vaihdossa. Laskelma sinällään lisänee luottamusta osapuolten välille.

Tähän esitykseen ehdotetun 51 b §:n mukaan laskelma olisi annettava tiedoksi tilinpäätöksen liitetietona.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, jonka tarkoituksena on korostaa käyttövastikkeilla katettavien palvelujen hinta-laatusuhteen merkitystä. Laadukasta palvelua edullisin kustannuksin katsotaan voitavan saada aikaan kilpailuttamalla omistajayhteisön ulkopuolelta hankittavat isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöpalvelut sekä kunnossapitotyöt. Jos omistajayhteisöllä on palkattuna omaa henkilöstöä näitä palveluja varten, säännös ei velvoita omien töiden kilpailuttamiseen. Tällöinkin olisi aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta edullisemmin. Kilpailutettavan palvelun laatutason ja palvelusopimuksen keston määritteli kukin talonomistaja.

Ehdotetun 3 momentin mukaan kiinteistöhoitoon ja isännöintiin liittyvät talonomistajan ulkopuoliselta toimijalta hankkimat keskeiset ja taloudelliselta arvoltaan merkittävimmät palvelut tulisi pääsääntöisesti kilpailuttaa. Pääsääntö koskisi palvelusopimuksia, joiden arvo ylittää ilman arvonlisäveroa 20 000 euroa eli noin 120 000 markkaa, jollei ole erityistä syytä olla kilpailuttamatta tehtävää. Tällainen erityinen syy jättää kilpailu järjestämättä voisi olla esimerkiksi työn kiireellisyys, koska hätätöihin tai lisävahingon estämiseen ja muihin vastaavanluontoisiin toimiin on voitava ryhtyä välittömästi töiden arvosta riippumatta. Hyväksyttävä syy olla järjestämättä kilpailua voisi olla myös se, että haetun palvelun tarjoajia on liian vähän todellisen kilpailun aikaansaamiseksi.

Kun omistajayhteisön omistus itse tai valtion tai muun julkisyhteisön tuki hankkeille voi olla määrältään tai laadultaan sellainen, että muu lainsäädäntö velvoittaa kilpailuttamaan hankkeen, on luonnollisesti noudatettava

tuota muuta lainsäädäntöä. Momenttiin ehdotetaan siten myös viittaussäännöstä tällaiseen muuhun lainsäädäntöön.

Esitykseen sisältyy ehdotus, jolla lisätään asumisoikeuden haltijoiden oikeuksia osallistua talon omistajan päätöksentekoon. Kilpailuttamista koskevat asumisoikeuden haltijoiden käsitykset ja kokemukset ovat merkityksellisiä talonomistajalle. Myös kilpailutettavan palvelun laatutason, palvelusopimuksen keston ja muiden ehtojen määrittely ovat yhteishallintolain mukaan asioita, joista päättämiseen tulisi asukkaiden voida ottaa osaa.

16 b §. *Osingon tai muun hyvityksen maksaminen.* Asumisoikeustalon aikaansaamiseksi tarvitaan osake- tai muita oman pääoman luotoisia sijoituksia.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta maksaa osinkoa tai korkoa yhtiöön osakesijoituksen tai muun omapääomasijoituksen tehneelle.

Tarkoitus on, että omistajayhteisön osakkaat tai jäsenet ovat myös aatteellisista syistä mukana omistajayhteisön toiminnassa eivätkä ensisijaisesti maksimoidakseen oman taloudellisen hyötynsä. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi osingon ja koron enimmäismäärästä. Osingon tai koron maksamista varten tulee voida periä käyttövastiketta. Toisaalta käyttövastikkeen määräytymistä ja kohtuullisuutta koskevat vaatimukset tulee myös ottaa huomioon. Pykälässä säädettäisiin näistä osingon ja koron maksamiselle ehdotetuista rajoituksista.

Käyttövastikkeiden määräytymisestä säädetään 16 §:ssä ja käyttövastikkeiden kohtuullisuudesta 18 §:ssä. Näiden säännösten mukaan käyttövastike ei muun muassa saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Jos käyttövastikkeen kohtuullisuus saatetaan tuomioistuimen tutkittavaksi ja jos käyttövastike ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen enemmän kuin vähän, tuomioistuin voi alentaa sitä. Tämä kohtuullisen käyttövastikkeen vaatimus on huoneistokohtainen ja siten muodostaa tosiasiallisen rajan sille, paljonko

käyttövastikkeissa voitaisiin periä osinkoa tai korkoa varten. Toinen huomioon otettava rajaus voi aiheutua muusta lainsäädännöstä, jos se rajoittaa omistajayhteisön osingon jakoa. Omistajayhteisön, joka omistaa valtion varoista lainaa tai korkotukea saanutta tuotantoa, osingonjakokin on pääsääntöisesti vuoden 2000 alusta lukien rajoitusten alainen. Aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan yhteisö ei saa tulouttaa omistajilleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säättää tarkemmin. Vastaava rajaus on vuoden 2002 alusta voimaan tullessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:n 3 kohdassa.

18 §. *Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen.* Pykälän säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että käyttövastikkeen muodostuessa lain säännösten, esimerkiksi 16 a §:n, tai osapuolten välisen sopimuksen vastaisesti, käyttövastikkeen muodostumisen oikeellisuus voitaisiin tuomioistuimessa tutkia ja käyttövastiketta alentaa. Käyttövastikehan voi silti olla kohtuullinen verrattuna alueen vastaavien huoneistojen vuokriin mutta asumisoikeussopimuksen vastainen tai sisältää 16 a §:n säännösten vastaisia eriä. Toisaalta on otettava myös huomioon, että 16 a §:n 1 momentin kohdissa ei ole lueteltu tyhjentävästi sitä, mitä menoeriä käyttövastikkeilla voidaan kattaa. Pykälän sisällön tarkistus edellyttää myös pykälän otsikon tarkistamista vastaamaan paremmin uutta sisältöä.

23 §. *Asumisoikeuden luovuttaminen.* Pykälän 1 momentin säännöksiä on syytä tarkistaa sen johdosta, että 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun asumisoikeuden haltijana voi olla muukin kuin tämän lain 4 §:n mukaisesti valittu henkilö. Niinpä myös luovutuksensaajana tulee voida olla muukin kuin momentin 1 tai 2 kohdan mukainen luovutuksensaaja. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälän 1 momenttiin otetaan uusi 3 kohta, jossa määriteltäisiin tämän lain 3 §:n 3

momentissa tarkoitetun asumisoikeuden luovutuksen saaja.

Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan selkeytettäväksi. Momentissa säädetään muun muassa talonomistajan lunastusvelvoitteen syntymisen edellytyksistä. Käytännössä on esiintynyt tapauksia, että asumisoikeuden haltija on momentin sanamuotoon vedoten vaatinut talonomistajaa lunastamaan asumisoikeutensa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän on ilmoittanut luopuvansa asumisoikeudestaan, vaikka hänen tarkoituksensa on pitää huoneistoa hallinnassaan pidempään kuin tuo kolme kuukautta luopumisilmoituksensa tiedoksiannosta. Tällöin asumisoikeuden haltija ei ole ymmärtänyt, että asunnon hallinta edellyttää voimassa olevaa hallintaperustetta.

Momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa kyllä todetaan tämä asia seuraavasti "Jos talon omistaja lunastaa asumisoikeuden, asumisoikeuden haltijan hallintaoikeus päättyy heti, jolleivät osapuolet (eli talonomistaja ja asumisoikeuden haltija) toisin sovi" Tässä toisin sopiminen on muun muassa sitä, että hallintaoikeuden jatkumisesta lunastuksen jälkeen on sovittu. Yleensä tällöin on myös päästy yhteisymmärrykseen hallintaoikeuden päättymisajankohdasta.

Edellä mainituista syistä ehdotetaan, että momentin sanamuotoa täsmennetään siten, että lunastusvelvoite syntyy vasta sitten, kun nykyisten momentissa mainittujen edellytysten lisäksi asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on myös päättynyt.

Ehdotettu muutos ei vaikuta siihen, että talonomistaja on edelleen oikeutettu lunastamaan asumisoikeuden vaikka välittömästi lunastuspyynnön saatuaan. Tämä yleensä edellyttää sitä, että huoneiston luovutusajankohdasta päästään yksimielisyyteen. Hallintaoikeus voidaan muuttaa myös huoneenvuokraoikeudeksi, jos osapuolet niin haluavat.

5 a luku **Asumisoikeuksien lunastussuorituksiin varautuminen**

Yleistä. Luku on uusi, ja se liittyy läheisesti

toiseen uuteen lukuun 11 a Tilinpäätös. Luvussa asetettaisiin kaikille talonomistajille velvoite huolehtia siitä, että talonomistaja voi lunastaa asumisoikeuden - kun se realisoituu - muiden velkojien oikeuksia loukkaamatta. Tätä varten tulee yleensä olla ylijäämää ja jakokelpoisia varoja. Luvussa asetettaisiin myös ne taloudelliset edellytykset, jotka tulee täyttää, ennen kuin talonomistaja voi lunastaa asumisoikeuden. Luvussa olisivat säännökset myös vastuusta varojen lain vastaisesta käytöstä asumisoikeuden lunastuksessa sekä vastuusta asumisoikeudestaan luopuvalle, jos lunastusta ei laissa asetuista maksuedellytyksistä johtuen ole pystytty maksamaan. Luvussa säädettäisiin myös asumisoikeuden lunastussuorituksen maksunsaantijärjestyksestä talonomistajan purkautuessa tai konkurssissa. Tässä luvussa asetettujen asumisoikeuden lunastusedellytysten täyttäminen on vaatimus sille, että talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut voidaan merkitä taseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi tai osakeyhtiön kohdalla taseen vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi kuten luvussa 11 a ehdotetaan.

26 a § *Varautumisvelvoite.* Pykälässä asetettaisiin talonomistajalle velvollisuus huolehtia siitä, että asumisoikeuksien lunastussuoritukset voidaan toteuttaa tässä laissa asetettujen vaatimusten mukaisesti. Lunastussuoritukset tulisi siten suorittaa, että velkojien oikeutta omistajaa koskeva yhteisölaki huomioon ottaen ei loukata. Lain 26 b §:ssä ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin asumisoikeuden lunastussuoritusten maksusedellytyksistä. Pääsääntöisesti tulisi tällöin olla tähän tarkoitukseen käytettävissä jakokelpoisia voittovaroja ottaen huomioon myös omistajayhteisöä tai -säätiötä koskevan yhteisölain velkojainsuojaa koskevat säännökset. Asumisoikeuden lunastaminen asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahaston jäsenelleen osoittamalla varoilla olisi myös pykälän mukainen suoritus, koska se ei loukkaisi velkojien oikeutta. Mikä kulloinkin on riittävää varautumista,

vaihtelee asuntomarkkinatilanteen mukaan ja riippuu ensisijaisesti asumisoikeuksien kysynnästä. Jos kysyntää on, ei lunastusvelvoitteita juuri syntyne, vaikka asumisoikeuksistaan luopujiakin olisi. Tätä velvoitetta koskeva säännös ehdotetaan pykälän 1 momentiksi.

Varautumista varten tulee käytännössä perustaa asumisoikeuksien lunastusraho, jota koskeva ehdotus olisi 51 e §:ssä. Viittaussäännös tähän pykälään ehdotetaan 2 momentiksi.

26 b §. *Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta.* Pykälässä

säädettäisiin niistä asumisoikeuksien lunastusedellytyksistä, joita on tarpeen asettaa, jotta lunastukset tapahtuisivat velkojien oikeuksia loukkaamatta.

Pykälän 1 ja 2 momenttiin ehdotetaan säännökset siitä, mitä varojaan omistaja saa käyttää asumisoikeuksien lunastamiseen. Lähtökohdana olisi, että omistajalla tulee olla käytettävissä tähän tarkoitukseen omaa pääomaa eli rahastoituja varoja tai edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa. Jos omistaja on osakeyhtiö, käytettävissä tulee olla vapaata omaa pääomaa. Osakeyhtiön ollessa omistaja asumisoikeuden lunastuksen jälkeen viimeksi päätyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille tulisi siten jäädä täysi kate. Osakeyhtiölaissa säädetään siitä, mikä on osakeyhtiön sidottua ja mikä vapaata omaa pääomaa sekä siitä, mitä ovat jakokelvottomat erät.

Tämän esityksen ehdotuksista 51 d ja 51 e §:ksi seuraisi, että asumisoikeustalon omistavan säätiön tai asumisoikeusyhdistyksen taseessa jaotellaessa pääomaa vieraaseen ja omaan talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ja asumisoikeuksien lunastamista varten perustettuun rahastoon kerätyt varat merkittäisiin omaan pääomaan.

Kun omistaja on osakeyhtiö ja se kuuluu konserniin, asumisoikeuden lunastus olisi mahdollista vain, jos konsernin viimeksi päätyneeltä tilikaudelta vahvistettavan

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

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan otettavaksi kantaa myös siihen, missä järjestyksessä oman pääoman ja osakeyhtiössä vapaan oman pääoman erää voitaisiin käyttää asumisoikeuden lunastukseen. Säännöksi ehdotetaan, että taseen asumisoikeusmaksuerää saisi käyttää vasta, kun on ensin käytetty muu oma pääoma tai osakeyhtiön kohdalla muu vapaa oma pääoma. Asumisoikeuden lunastukseen ensisijaisesti olisi siis käytettävä muuta omaa tai osakeyhtiön kohdalla muuta vapaata omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeuserää. Tällä säännöllä pyritään turvaamaan talonmistajan kykyä lunastaa asumisoikeuksia myöhempien luopujien kohdalla. Samalla vahvistettaisiin myös myöhemmin asumisoikeudesta luopuvien mahdollisuuksia saada ajallaan lunastus asumisoikeudesta, jos lunastustilanteeseen joudutaan.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetut säännökset on tarkoitettu tukemaan pykälän 1 ja 2 momentin säännöksiä. Niinpä omistaja tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhteisö ei saisi antaa vakuutta asumisoikeuden lunastushinnan tai siihen kuuluvien erien maksamisesta. Kielto johtuu siitä, että ei ole sopivaa, että omistaja suosii jotain oman pääoman ehdoin sijoituksen tehnyttä turvaamalla tämän oikeuden saada sovittu hyvitys sijoituksestaan pykälän 1 ja 2 momentissa asetetuista edellytyksistä riippumatta. Selvyyden vuoksi ehdotetaan säädettäväksi myös, että asumisoikeuksien lunastushintaan kuuluvat erät vähentäisivät viimeksi päätyneeltä tilikaudelta määrää, joka voidaan käyttää voitonjakoon. Jos taseen asumisoikeusmaksut erää on lunastussuorituksen vuoksi jouduttu alentamaan, on kyseessä tilanne, että voitonjakoon käytettävää ei viimeksi päätyneeltä tilikaudelta jää ollenkaan. Ehdotetun 51 d §:n mukaan muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiön osalta muuta vapaata omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeuserää olisi käytettävä lunastuksiin ja vasta sitten olisi lupa käyttää siihen taseen asumisoikeuserää. Vastaavat vakuuden

antokieltoa ja voitonjakoa rajoittavat säännökset koskevat pääomalainaa, joka on eräs oman pääoman ehdoin tehty sijoitusmuoto osakeyhtiöön.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetut säännökset eivät rajoittaisi asumisoikeustalojen omistajien oikeutta kuulua

asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastoon. Tästä rahastosta ja sen jäsenen mahdollisuuksista saada varoja asumisoikeuksien lunastuksiin säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan otettavaksi säännökset omistajayhteisön hallituksen ja tilintarkastajan vastuusta, jos asumisoikeus on lunastettu varoilla, joita tämän lain mukaan siihen ei olisi saanut käyttää. Vastuu voi luonteeltaan olla joko vahingonkorvausvastuuta eli velvollisuus korvata omistajalle aiheutunut vahinko tai rikosoikeudellista vastuuta taikka molempia. Tilintarkastajan kohdalla edellytyksenä kuitenkin olisi, että tilintarkastaja on osallistunut virheellisen taseen syntymiseen esimerkiksi tarkastamalla sen eikä ole huomauttanut taseen virheellisyydestä ja lainvastainen varojen käyttö perustuu tällaiseen taseeseen. Jos omistaja on osakeyhtiö, olisi lisäksi noudatettava, mitä osakeyhtiölaissa säädetään. Tällä hetkellä vastuun asettavia säännöksiä on osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 2 momentissa ja 16 luvun 8 §:n 1 momentin 5 kohdassa. Myös asunto-osakeyhtiön osalta on osittain omia vastuu- ja rangaistussäännöksiä. Niinpä asunto-osakeyhtiön ollessa omistajana saattaa sovellettavaksi tulla myös asunto-osakeyhtiölain 88 ja 89 § asunto-osakerikoksesta ja -rikkomuksesta. Jos omistaja olisi asumisoikeusyhdistys olisi lisäksi sovellettava, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä ja 83 §:ssä säädetään. Säätiön ollessa omistajana korvausvastuu säätiölle aiheutetusta vahingosta määräytyisi lisäksi säätiölain 12 a §:n mukaan.

Kun asumisoikeudesta lunastuksen saaneelle ei asetettaisi lunastussumman palautusvelvollisuutta tilanteessa, jossa lunastusta ei tämän lain mukaan olisi saanut maksaa, olisivat yhtiölle syntyneen vahingon

ja vajauksen täyttämistä vastuussa esimerkiksi osakeyhtiön kohdalla osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetut henkilöt. Vastuu olisi kuitenkin näiden henkilöiden kohdalla ensisijaista eikä toissijaista, mitä se osakeyhtiölain perusteella on. Vastuutahot ja itse vastuu olisi siten muutoin sama, mikä se muutoinkin olisi ollut, kun voittoa tai yhtiön varoja on käytetty osakeyhtiölain vastaisesti.

Muiden omistusmuotojen kuin osakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiön kohdalla tilinpäätöksen laatimista, voitonjakoa ja varojen käyttöä ja siihen liittyvää vastuuta ei jo ole yhtä seikkaperäisesti säännelty kuin osakeyhtiöiden kohdalla on.

Asumisoikeusyhdistyksen ja säätiön osalta on asianomaisessa yhteisölaissa säädetty myös yhteisölle tahallaan tai tuottamuksella aiheutetun vahingon korvausvelvollisuudesta.

Näiden erityissäännösten soveltamisen lisäksi omistajamuodosta riippumatta vastuun kantaisi aina hallitus ja sellainen tilintarkastaja, joka laiminlyönnillään on osavastuussa virheellisen taseen vahvistamiseen. Hallituksen asianahan yleensä on kirjanpidon asianmukainen järjestäminen ja tilinpäätöksen laadinta ja tilintarkastajan vastuulla sen tarkastaminen, että tilinpäätös on asianmukaisesti laadittu ja puutteista on huomautettu. Hallituksen ja tilintarkastajan vastuu saattaa siten perustua useamman lain säännökseen.

Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, missä järjestyksessä asumisoikeuksien lunastukset maksetaan sekä säännöstä sellaisen tilanteen varalta, että omistajalla ei pykälän muut säännökset huomioon ottaen ole oikeutta maksaa erääntynyttä asumisoikeuden lunastusta. Jälkimmäisessä tilanteessa talonomistaja olisi velvollinen maksamaan korkolain mukaisen viivästyskoron maksettavaksi erääntyneelle määrälle, kunnes täysi maksu tapahtuu. Tällainenkin suoritus olisi maksettavissa vain niiden samojen edellytysten täytyessä, joita tämän pykälän 1-4 momentissa säädetään asumisoikeuden lunastushinnan maksamiselle. Pykälän säännökset kaikilta osin siis koskisivat myös viivästynyttä lunastussuoritusta viivästyskorokseen.

Asumisoikeuksien lunastukset ehdotetaan maksettaviksi siinä järjestyksessä kuin ne ovat erääntyneet ja samana päivänä erääntyneet maksettaviin siihen asti kuin tämän pykälän mukaan on mahdollista, jolleivät talonomistaja ja lunastukseen oikeutetut muuta sovi.

26 c §. *Maksunsaantijärjestys.* Myös muuntyyppisten omistajien kuin asumisoikeusyhdistyksen omistamissa taloissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden oikeus saada lunastussuoritus talonomistajalta, kun he omistajayhtiön purkautuessa luopuvat asumisoikeudestaan, ehdotetaan säädettävän tulevaisuuteen vasta muiden suoritusten jälkeen, mutta kuitenkin ennen pääomalainan velkojalle tai osakeomistuksen perusteella maksettavaa jako-osaa. Asumisoikeusyhdistyksissä tämä järjestely on ensisijaisesti perustunut siihen, että niiden omistamista taloista asumisoikeuden saaneet ovat lain mukaan jäseniä yhdistyksessä ja siten myös jäsenoikeuksiensa kautta oikeutettuja päättämään muiden yhdistyksen jäsenten kanssa yhdistyksen asioista ja muun muassa yhdistyksen purkamisesta. Myös muissa taloissa asumisoikeuden haltijat ovat käytännössä asumisoikeussopimustensa sopimusehdon perusteella tai muutoin yleensä oikeutettuja osallistumaan asumisoikeustalon omistavan yhteisön päätöksentekoon.

Sama viimesijainen maksunsaantijärjestys suhteessa velkojiin, pääomalainan velkojaa lukuunottamatta, ehdotetaan koskemaan myös konkurssia. Jos omistajayhteisö on osakeyhtiö, ehdotetaan vastaavasti, että asumisoikeuksien lunastussuoritukset olisi maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa osakeomistuksen perusteella osakkeenomistajille.

Ilman ehdotettua lainmuutosta muun omistajayhteisön kuin asumisoikeusyhdistyksen purkautuessa tai konkurssissa asumisoikeudesta luopuvan lunastussuoritus on pakkotäytäntönpainossa yhtäläinen etuoikeudettomien velkojien kanssa edellyttäen, että talonomistajan lunastusvelvoite on syntynyt. Näin olisi myös edelleen sillä poikkeuksella, että aina omistajayhteisön purkautuessa

lunastussuoritus saataisiin maksaa vasta muiden velkojen kuin pääomallainan jälkeen. Pääomallainan velkoja saisi siis suorituksen vasta asumisoikeuden lunastussuorituksen jälkeen. Jos omistaja on osakeyhtiö, lunastus maksettaisiin myös ennen osakkeenomistajalle hänen osakeomistuksensa perusteella maksettavaa jako-osaa.

Ehdotus ei vaikuta sellaisen asumisoikeuden haltijan asemaan, joka ei omistajayhteisön purkauksessa tai konkurssissa luovu asumisoikeudestaan.

Asumisoikeussopimukset sitovat myös uutta asumisoikeustalon omistajaa, joten talonomistajayhteisön purkaminen tai konkurssi ei lakkautta asumisoikeussopimuksia. Myöskään asumisoikeudesta luopuminen ei omistajayhteisön purkamisen tai konkurssin johdosta ole tarpeen. Toisaalta asumisoikeudesta voidaan luopua tässäkin yhteydessä.

Pykälä olisi uusi, mutta asiasisällöltään vastaisi asumisoikeusyhdistyksiä osalta jo voimassa olevaa maksunsaantijärjestystä.

28 §. *Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus.* Asumisoikeus on asumisen hallintamuotona tarkoitettu olemaan vuokra-asumisen ja asunto-osakeyhtiössä osakeomistukseen perustuvan asumisen välimuoto. Niinpä oikeutta luovuttaa huoneiston hallinta väliaikaisesti toiselle ei ole syytä lailla rajoittaa sen enempää kuin mitä kulloinkin on voimassa asuinhuoneiston vuokrasuhteissa. Pikemminkin tulisi sallia hieman väljempi oikeus päättää huoneiston hallinnasta. Niinpä ehdotetaan, että asumisoikeuden haltija saisi pykälässä jo mainituista syistä luovuttaa huoneiston hallinnan väliaikaisesti, yhtäjaksoisesti kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi. Jos luovutusaika olisi pidempi, se olisi mahdollista, jos talonomistajalla ei ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Pykälässä mainittuja syitä, joiden johdosta luovutus on sallittu, ei ole tarkoitus muuttaa. Kunnan lupaa ei myöskään enää tarvittaisi, koska 2 momentin mukaisella tavalla melko lyhyessä ajassa on tarkoitus selvittää, onko talonomistajalla perusteltu syy estää huoneiston luovutus. Jos huoneiston hallinta luovutetaan vastoin tämän lain säännöksiä,

on talonomistajalla oikeus purkaa asumisoikeussopimus.

Tästä purkamisoikeudesta säädetään 36 §:n 1 momentin 2 kohdassa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, mitä huoneiston hallinnan luovuttamiseksi on tehtävä, jos se kestää tai on tarkoitettu kestämaan enintään kaksi vuotta. Tällöin olisi riittävää, että asumisoikeuden haltija tekee talonomistajalle kirjallisen ilmoituksen luovutuksesta, sen todennäköisestä kestosta ja luovutuksen saajasta ennen luovutusta.

Jos luovutus on tarkoitettu kestämaan tai se tosiasiallisesti kestää yli kaksi vuotta, pykälän 3 momentissa säädettäisiin tällöin noudatettavista menettelyistä ilmoittaa hallinnan luovuttamisesta tai vastustaa sitä. Säännökset vastaavat menettelyinä sitä, mitä asuinhuoneiston vuokralaisen on huoneiston väliaikaisen hallinnan luovuttamiseksi tehtävä ja mitä luovutusta vastustavan vuokranantajan on tehtävä. Ehdotuksen mukaan luovutuksesta olisi ilmoitettava talonomistajalle viimeistään kuukausi ennen kahden vuoden päättymistä. Talonomistajan olisi 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi, jos hän haluaa vastustaa luovutusta. Jos tuomioistuin hyväksyy talonomistajan kanteen, se kieltää luovutuksen, jos taasen hylkää, luovutus olisi mahdollinen.

Talonomistajan muutoksenhakemus ei myöskään estäisi luovutusta.

31 §. *Asumisoikeuden haltijan kuolema.* Pykälän 3 momentin säännöstä on tarpeen tarkistaa 23 §:n 1 momenttiin ehdotetun uuden 3 kohdan johdosta.

39 §. *Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua.* Muuttopäivän määrittelyä koskevaa sanamuotoa ehdotetaan yksinkertaistettavaksi. Muuttopäivä olisi edelleen sama kuin mitä se nykyisenkin sanamuodon mukaan olisi. Muuttoaikaa sitävastoin ehdotetaan lyhennettäväksi siten, että huoneiston tulisi olla kokonaan talonomistajan käytettävissä muuttopäivää seuraavana arkipäivänä.

Lisäksi ehdotetaan pykälää tarkistettavaksi siten, että myös asumisoikeussuhteissa muuttopäivän tai sitä seuraavan päivän

sattuessa arkilauantaiksi, pyhäpäiväksi, itsenäisyyspäiväksi, vapunpäiväksi taikka joulu- tai juhannusaatoksi, toimenpiteen, joka tänä päivänä olisi pitänyt suorittaa, saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Vastaava säännös koskee muun muassa huoneenvuokrasuhteita.

Koska pykälä määrittelee muuttopäivän vain sopimuksen päättyessä sen purkamisen johdosta, ehdotetaan, että myös pykälän nimikettä tarkistetaan vastaamaan paremmin sen sisältöä.

45 §. *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Pykälässä säädetään asumisoikeusasuntojen käyttötarkoituksesta. Muulla kuin valtion tuella aikaansaatuun asuntojen osalta ehdotetaan, että näidenkin asuntojen käyttötarkoitus määriteltäisiin samaksi kuin mitä nyt pykälän mukaan on voimassa. Tämän vuoksi pykälän 1 momentin säännöstä on tarpeen tarkistaa.

46 §. *Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkamisen.* Pykälän säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi. Vaatimus valtiokonttorin luvasta liittyy valtion varoista myönnettyyn tai korkotuettuun lainaan ja sitä koskeviin järjestelyihin edellä mainituissa yhtiöoikeudellisissa muutoksissa. Jos valtion tukemaan tuotantoa ei ole ollut ollenkaan, ei ole tarvetta saada asiaan valtiokonttorin kantaakaan. Näin ollen ehdotetaan, että ilman valtion tukea aikaansaadun tuotannon osalta omistajayhteisön sulautumisen, yhteisömuodon muuttamisen tai purkamisen johdosta pykälässä tarkoitettujen toimenpiteiden eivätkä vaatisi valtiokonttorin lupaa. Säännös tästä ehdotetaan pykälän 2 momentiksi.

47 §. *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Kun 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuna asumisoikeustalon tai tällaisen omaisuuden omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta ehdotetaan säädettäväksi erikseen tähän esitykseen ehdotetussa 47 b §:ssä, ehdotetaan tämän pykälän 3 momentiksi soveltamista ohjaavaa säännöstä. Samalla omistajalla voi nimittäin olla sekä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja asumisoikeustaloja että valtion lainaa tai korkotukea saaneita taloja. Ehdotetun 3 momentin mukaan tällaisen yhtiön osakkeen luovuttamiseen sovellettaisiin tämän pykälän säännöksiä.

47 b §. *Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Pykälän säännökset ovat tarpeen, koska lain 47 § ei koskisi lain 3 §:ään ehdotetussa 3 momentissa tarkoitettuja taloja tai asuntoja.

Lain 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuna asumisoikeustalon omistajana voisi olla muukin yhteisö kuin sellainen, joka on oikeutettu saamaan valtion tukea tai olemaan valtion tuella hankittuna asumisoikeustalon omistaja. Näin ollen ilman valtion tukea hankittuna asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutuksen osalta luovutuksensaajina voitaisiin hyväksyä paitsi kaikki 47 §:n mukaiset luovutuksensaajat myös muita yhteisöjä.

Pykälään 2 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan 47 §:n 2 momentin säännöstä vastaava säännöstä asumisoikeussopimusten sitovuudesta uutta omistajaa kohtaan. Ehdotuksen mukaan asumisoikeustalon huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitoisivat myös näitä muita luovutuksensaajia.

48 a §. *Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa.* Pykälä olisi uusi. Oikeus hallita asumisoikeustaloa on saattanut syntyä myös siten, että talonomistaja on hankkinut omistukseensa asumisoikeustalona käyttämänsä talon omistavan yhtiön koko osakekannan. Usein tällaisissa tilanteissa yhtiö sulautetaan omistajanyhteisöön, mutta ei aina. Aina se ei edes ole mahdollista. Asumisoikeusyhdistys ei voi sulauttaa itseensä osakeyhtiötä eikä osakeyhtiö voi sulautua kuin osakeyhtiöön. Vaikka kyseessä olisi kaksi osakeyhtiötä, saattaa käydä niin, että fuusiota ei jostain syystä katsota aiheelliseksi tehdä tai että sitä ei vielä ole ehditty tehdä, kun talo jo halutaan luovuttaa tai se on luovutettava. Luovutuksen kohteena on tällöin asumisoikeustalon omistavan yhtiön koko osakekanta tai osa siitä. Luovutushinnan määräytymistä koskevat lain nykyiset säännökset eivät riittävän yksiselitteisesti anna ohjetta siitä, miten osakkeiden luovutushinnan enimmäismäärä lasketaan. Tässä pykälässä säädettäisiin siitä, miten osakkeiden luovutushinta tällaisissa tapauksissa määräytyy.

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin luovutushinnan luonne, kun luovutuksen kohteena on asumisoikeustalona käytetyn talon omistavan yhtiön koko osakekanta tai osa siitä. Luovuttava yhtiö ei siis luovuta omia osakkeitaan. Momentin mukaan luovutushinta olisi luonteeltaan enimmäishinta eli myös laissa määriteltyä luovutushintaa pienempi luovutushinta olisi mahdollinen. Lain 50 §:stä seuraisi, että laissa määriteltyä luovutushintaa suurempi luovutushinta olisi mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan. Kyseessä olisi kuten 48 §:ssäkin sen hinnan määrittely, jonka osakkeiden luovuttaja voi enintään saada.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, mitä eriä luovutushinnassa voitaisiin ottaa huomioon. Luovutushinnan laskennassa noudatettaisiin samaa periaatetta kuin luovuttajan omistukseen rakennetun talon luovutushinnan määrittelyssä eli luovuttaja saisi vain oman panostuksensa rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna sekä muun sijoituksensa. Mikäli sijoitusta on sittemmin purettu, sijoitus otetaan huomioon luovutushetkellä jäljellä olevan arvonsa mukaisesti. Lainoista huomioitaisiin vain se osa, joka jää luovuttajan vastattavaksi. Lainoista otettaisiin huomioon vastaavasti vain lainat, jotka on otettu osakkeiden hankintaan tai ovat niiden sijaan otettuja ja paremmalla etuoikeudella hyväksytyjä, talon perusrantamista varten otetut lainat tai muiden hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömät lainat ja samassa tarkoituksessa tehty oman pääoman lisäys.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, miten luovutettavien osakkeiden hankintahinta määritettäisiin, jos luovutettavilla osakkeilla ei ole omaa hankintahintaa. Luovutetaan esimerkiksi vain osa osakekannasta, joka on hankittu omistukseen samalla kaupalla. Yhtiö, jonka osakkeita luovutetaan, saattaa omistaa useita taloja, ja osakkeiden luovutuksen jälkeen on tarkoitus esimerkiksi jakaa yhtiö siten, että asumisoikeustalo ja muut talot tulevat eri yhtiöiden omistukseen.

Tällaisissa tapauksissa luovutettavien osakkeiden hankintahinta laskettaisiin

luovutettavien osakkeiden lukumäärän suhteessa koko osakekannasta.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan kuntaa siksi viranomaiseksi, joka vahvistaisi tässä pykälässä säädetyn luovutushinnan.

48 b §. *Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa.* Pykälä olisi uusi. Pykälässä säädettäisiin luovutushinnasta luovutuksessa, jossa suoraan omistettu luovutettava talo on saatu omistukseen hankkimalla sen omistaneen yhtiön osakkeita ja yhtiö on jo fuusioitu talon luovuttavaan yhtiöön. Myös tällöin on kyse sellaisen talon luovuttamisesta, jota ei ole rakennettu luovuttajan omistukseen. Lain 48 §:n luovutushintasäännökset eivät myöskään tällaisessa tilanteessa riittävän selkeästi anna ohjetta siihen, miten luovutushinta olisi laskettava. Tässä pykälässä säädettäisiin talon luovutushinnasta tällaisissa ja muissa vastaavissa tilanteissa.

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin luovutushinnan luonne, kun luovutettava asumisoikeustalo on saatu omistukseen hankkimalla sen omistaneen ja luovuttajaan sulautetun yhtiön osakkeita. Momentin mukaan luovutushinta, olisi luonteeltaan enimmäishinta eli myös laissa määriteltyä luovutushintaa pienempi luovutushinta olisi mahdollinen. Lain 50 §:stä seuraisi, että laissa määriteltyä luovutushintaa suurempi luovutushinta olisi mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan. Kyseessä olisi kuten 48 §:ssäkin sen hinnan määrittely, jonka talon luovuttaja voi enintään saada.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, mitä eriä luovutushinnassa voitaisiin ottaa huomioon. Luovutushinnan laskennassa noudatettaisiin samaa periaatetta kuin luovuttajan omistukseen rakennetun talon luovutushinnan määrittelyssä eli luovuttaja saisi vain oman panostuksensa rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna sekä muun sijoituksensa. Mikäli sijoitusta on sittemmin purettu, sijoitus otetaan huomioon luovutushetkellä jäljellä olevan arvonsa mukaisesti. Lainoista huomioitaisiin vain se osa, joka jää luovuttajan vastattavaksi. Lainoista otettaisiin huomioon vastaavasti vain lainat, jotka on otettu osakkeiden hankintaan tai ovat niiden sijaan otettuja ja

paremmalla etuoikeudella hyväksytyjä, talon perusparantamista varten otetut lainat tai muiden hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömät lainat ja samassa tarkoituksessa tehty oman pääoman lisäys. Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, miten sulautetun yhtiön osakkeiden hankinta-arvo määritettäisiin, jos osakkeilla ei ole ollut omaa hankintahintaa. Sulautettu yhtiö on esimerkiksi omistanut useita taloja ja sen koko osakekanta on ostettu samalla kaupalla. Tällaisissa tapauksissa luovutettavan talon hankinta-arvo laskettaisiin talojen kirjanpitoarvojen suhteessa yhtiön osakkeiden kauppahinnasta.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, miten talon luovutushinta lasketaan, jos talo on saatu omistukseen muulla tavoin kuin sen omistaneen yhtiön sulauttamisessa luovuttajaan, mutta luovuttaja on hankkinut omistukseensa myös luovutettavan talon omistaneen yhtiön osakkeet. Oikeus luovutettavaan kiinteistöön on esimerkiksi hankittu kahdella oikeustoimella, ensin sen omistavan yhtiön osakkeiden ostolla ja sitten kiinteistökaupalla eli välillinen omistus on muutettu suoraksi omistukseksi. Luovutettavan talon omistaneen yhtiön osakkeet voivat edelleen olla luovuttajan omistuksessa, mutta yhtiö on voitu myös jo sulauttaa luovuttajaan tai muutoin purkaa. Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että tällaisissa luovutuksissa luovutushinta laskettaisiin 1-3 momentissa säädettäväksi ehdotetulla tavalla.

Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan kunntaa siksi viranomaiseksi, joka vahvistaisi tässä pykälässä säädetyt luovutushinnan.

48 c §. *Vapaarahoitteen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta.* Pykälässä ehdotetaan, että myös 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saataisiin luovuttaa enintään tämän lain mukaan määräytyvästä luovutushinnasta. mutta kunnan vahvistusta luovutettavan omaisuuden enimmäishinnalle ei tarvittaisi. Vapaarahoitteen asumisoikeustalon ja sen

omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta olisi siten luovutuksen osapuolten vapaasti sovittavissa tämän lain 48, 48 a ja 48 b §:n luovutushintasäännösten puitteissa.

49 §. *Pakkohuutokauppa.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 ja 4 momentti. Pykälän 1 momentti on sanamuotonsa mukaisesti tulkittuna katsottava mahdollistavan sen, että pakkohuutokaupalla tämän lain alaisten rajoitusten alainen talo tai osake voi siirtyä omistajalle, joka ei täytä tämän lain 1 a, 1 b ja 1 c §:ssä omistajille asetettuja edellytyksiä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että tällaisen uuden omistajan olisi viipymättä huolehdittava tässä laissa omistajuudelle asetettujen vaatimusten täyttämistä. Uusi omistaja ei miltään muilta osin kuin saantotapansa osalta ole vapautettu tässä laissa talon omistajille asetetuista velvoitteista. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että uuden omistajan ollessa osakeyhtiö sen osakekirjoihin, yhtiöjärjestykseen ja kiinnitysrekisteriin on tehtävä 51 §:ssä tarkoitettut merkinnät. Tällainen uusi omistaja on myös talonomistajana vastuussa asumisoikeussopimusten ja lain mukaisten asumispalvelujen ylläpitämisestä ja muista velvoitteista, joita laki talonomistajalle asettaa - kuten asumisoikeuden lunastusvelvollisuudesta, jos lunastuksen edellytykset täyttyvät - samaan tapaan kuin kuka tahansa muu uusi omistaja. Määräaika, jonka kuluessa omistajuuden vaatimukset tulee täyttää, ei ehdoteta määrättäväksi sen täsmällisemmin, koska eri omistajamuotojen kohdalla edellytysten täyttäminen jo yhteisölaista ja viranomaisvaiheista ja vastaavasta johtuen voi viedä eri pituisen ajan. Joka tapauksessa tarkoitus on, että uusi omistaja mahdollisimman pian täyttää omistajuudelle asetetut vaatimukset. Uusi omistaja ei voi esimerkiksi tarjota asumisoikeuksia ostettaviksi ennen kuin on täyttänyt omistajuudelle asetetut vaatimukset esimerkiksi toiminimi on muutettu tämän lain mukaiseksi.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka vahvistaisi nykyisin voimassa olevan käytännön. Säännös on katsottu tarpeelliseksi sen johdosta, että valtion varoista myönnetyn lainan tai korkotuetun

lainan saajiksi tai siirronsaajiksi ja siis myös lainoitettun kohteen omistajiksi kelvolliset yhteisöt ja säätiöt on määritelty tukimuotoja koskeissa laeissa. Valtiokonttoria ei näissä yhteyksissä mainita omistajaksi kelvollisena. Valtion varoista korkotukea saavilla lainoilla on lähes kaikilla valtion täytetäkaus ex lege. Valtiokonttorin aseman selkeyttämiseksi ehdotetaan, että sen on valtion saatavien turvaamiseksi huutamansa omaisuus luovutettava viipymättä tämän lain mukaiseen omistukseen. Jottei valtiokonttoria voitaisi painostaa luovuttamaan omaisuutta valtion tappioksi, ehdotetaan pääsäännöksi, että valtiokonttorin tulisi luovuttaa omaisuus viimeistään viiden vuoden kuluessa saannostaan. Valtiokonttori voisi pitää omaisuutta omistuksessaan pitempäänkin, jos siihen on perusteltu syy.

50 a §. *Luovutushintaan kuulumattomat lainat.* Pykälä on uusi. Tämän lain 48, 48 a ja 48 b sekä 49 ja 50 §:ssä määritellään enimmäishinta, jonka luovuttaja voi enintään saada luovuttaessaan pykälissä tarkoitettun omaisuuden. Pykälissä tarkoitettun omaisuuden kauppahintaan, kun esimerkiksi määritellään luovutuksessa siirtyneen omaisuuden arvoa ja lasketaan luovutuksesta maksettavaa varainsiirtovero, luetaan myös ne lainat, jotka luovutuksensaaja ottaa vastatakseen. Tällaisia lainoja ovat 48, 48 a ja 48 b §:ssä mainitut lainat tai niistä ne osat, joista luovutuksensaaja ottaa vastatakseen. Vain siltä osin kuin 48, 48 a ja 48 b §:ssä mainitut lainat jäävät luovuttajan vastattaviksi, ne otetaan huomioon luovutushinnan enimmäisarvoa määrättäessä. Luovutus- tai kauppahinnassa huomioon otettavia lainoja voivat olla myöskin kiinteistön parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen - toimintamenojen - kattamiseksi välttämättömät lainat. Jos luovuttaja vastaa edelleen niistä, ne voidaan lukea luovutushinnan enimmäisarvoon. Jos luovutuksensaaja ottaa ne vastattavakseen, niitä ei lueta luovutushinnan enimmäisarvoon, mutta kauppahintaan kyllä. Kysymykseen voivat tulla myös lainat, jotka joku muu kuin luovuttaja on ottanut, mutta luovutettava kiinteistö tai osakkeet ovat niiden takaisin maksamisen vakuutena.

1...1..7.

Luovutushetkellä luovuttaja on siten vastuussa niidenkin takaisinmaksamisesta aina siihen saakka, kunnes takaisinmaksamisesta on osapuolten kesken toisin sovittu tai lainat on maksettu. Toimintasopimusten rahoittamiseksi otetut lainat saattavat myös olla tällaisia lainoja, joskin luovutuksensaaja karsinee niistäkin vastuulleen vain ne, joita pitää toimintansa kannalta perusteltuina.

51 §. *Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät.* Pykälän säännöksiä on tarpeen tarkistaa, koska lakiehdotuksen 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja talojen ja asuntojen käyttöä, luovutusta sekä niiden omistajia koskevia rajoituksia ehdotetaan säädettäväksi osittain kyllä väljemmiksi, mutta pääsääntöisesti samanlaisiksi kuin mitä jo on voimassa valtion lainaa tai korkotukea saaneiden kohdalla. Niinpä näistäkin rajoituksista on syytä tehdä merkintä kiinnitysrekisteriin ja osakekirjoihin.

Tällaisia uusia säännöksiä, jotka aiheuttaisivat merkinnän kiinnitysrekisteriin, olisivat 47 b ja 48 b sekä 48 c §. Voimassa olevan pykälän mukaan rajoitukset, joista säädetään 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 48 §:n 1 momentissa aiheuttaisivat myös merkinnän, jos kyseessä on näissä säännöksissä tarkoitettu omaisuus.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen olisi tarpeen ottaa merkintä 46, 47 ja 47 b §:ssä sekä 48 §:n 2-4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitettuja rajoituksista. Osakekirjoihin olisi tehtävä merkintä 47, 47 b, 48, 48 a ja 48 b sekä 48 c §:ssä ja myös 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Ehdotettujen merkintöjen tekemisestä ja muuttamisesta säädettäisiin asetuksella.

11 a luku. **Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen**

Yleistä. Luku on uusi. Se sisältää säännökset asumisoikeustalon omistavan yhteisön kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä siltä osin kuin niistä on tarpeen yhteneväisesti säätää kaikkien talonomistajien kohdalta. Ehdotettujen säännösten lisäksi talonomistajan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen sovelletaan luonnollisesti

voimassa olevaa kirjanpitolakia ja -asetusta sekä asianomaista talonomistajaa koskevaa yhteisölakia. Lukuun on sijoitettu sellaiset säännökset, jotka asumisoikeusasumisen erityisluonteen vuoksi on katsottu välttämättömiksi.

Luvun 5 a säännökset liittyvät keskeisellä tavalla myös tähän lukuun. Lukuun 5 a ehdotetussa 26 a ja 26 b sekä 26 c §:ssä asetetaan talonomistajalle velvoite varautua asumisoikeuksien lunastuksiin ja säädetään siitä, mitä varoja talonomistaja saa käyttää asumisoikeuden lunastukseen sekä varojen käyttöön liittyvästä vastuustaan. Luvussa säädetään myös asumisoikeuden lunastussuorituksen maksunsaantiasemasta talonomistajan purkautuessa tai konkurssissa Ehdotetun 11 a luvun rahastointisäännökset omalta osaltaan varmistavat sitä, että tilikaudella on käytettävissä ylijäämää tai aikaisemmilta vuosilta kertynyttä voittoa talonomistajan asumisoikeuden lunastusvelvoitteen toteuttamiseen, jos lunastusvelvoite on realisoitunut.

51 a §. *Velvollisuus laatia tilinpäätös.* Säännös on lähinnä informatiivinen ja osoittaa sen lainsäädännön, joka kunkin omistajayhteisön tulee ottaa huomioon kirjanpitonsa järjestämisessä ja tämän lain mukaisen tilinpäätöksen laatimisessa.

51 b §. *Tilinpäätöksen liitetiedot.* Pykälässä, joka kohtiensa 1 ja 2 osalta vastaa asiasisällöltään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 57 §:ää, säädetään tilinpäätöksen yhteydessä annettavista tiedoista. Säännös ei ole tyhjentävä luettelo, vaan kirjanpitolaissa tai asianomaista omistajayhteisöä tai -säätiötä koskevassa yhteisölaissa asetetut vaatimukset on myös otettava huomioon.

Pykälän 1 kohdan mukaan liitetietona on ilmoitettava talonomistajayhteisön tai -säätiön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskevat asumisoikeudet on lunastettu. Lunastetuista huoneistoista on ilmoitettava lunastushinnat sekä lunastukseen käytetyt kokonaissummat.

Lunastushan tapahtuu yleensä lunastusajan kuluttua ja enimmäishintaan. Lunastetut asumisoikeudet on tarkoitus luovuttaa edelleen uusille asumisoikeuden haltijoille. Tämä luovutus tehdään

enimmäishintasäännösten puitteissa. Talonomistaja ja uusi asumisoikeuden haltija sopivat luovutushinnan. Jos asumisoikeuden haltijaksi tulijoita ei ole, pyritään huoneisto antamaan vuokralle. Vuokran määrästä kuten muistakin vuokrasuhteen ehdoista sopivat vuokrasopimuksen osapuolet. Asumisoikeuksien lunastaminen omistajalle on siis välivaihe. Tarkoitus on, että asuinhuoneistot ovat asumisoikeuden haltijoiden käytössä vakituisina asuintoina ja toissijaisesti annetut vuokralle, jos ensin mainittu käyttötarkoitus ei ole ollut mahdollinen.

Lunastuksen jälkeinen luovutus voi siis tapahtua samalla, pienemmällä tai suuremmalla summalla kuin mitä huoneisto on lunastettu. Toimintakertomuksessa selvitetään niiden huoneistojen käyttö, joiden asumisoikeus on lunastettu. Tilinpäätöksen liitetiedoissa täsmennetään käsitystä omistajayhteisön tai -säätiön tilikauden päättyessä aikaansaamasta taloudellisesta tuloksesta, johon lunastetuilla asumisoikeuksilla on oma vaikutuksensa.

Pykälän 2 kohdan mukaan tulee ilmoittaa omistajayhteisön tai -säätiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä tiedot siitä, kenen hallussa ja missä kiinnitettyjä velkakirjoja säilytetään.

Pykälän 3 kohdan mukaan on annettava tiedot omistajayhteisön tai -säätiön omistamista muiden yhteisöjen osakkeista ja osuuksista. Varsin tyypillisiä tällaisia ovat kiinteistönpitoon liittyvät erilaiset yhteisöt kuten isännöitsijätehtävistä tai huollosta, lämmön toimittamisesta tai autopaikkojen tarjoamisesta vastaavan yhteisön sekä puhelin-, sähkö- tai muun sellaisen yhteisön osakkeet ja osuudet. Säännös olisi siten edelleen osittain päällekkäinen kirjanpitoasetuksen 2 luvun 9 §:n kanssa. Kirjanpitoasetuksen 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitusvelvollisuus koskee kuitenkin vain yhden viidesosan tai sitä suurempaa omistusosuutta. Kattavampi ilmoitusvelvoite on tarpeen, koska asumisoikeuskohteissakin tällaisilla palveluilla on keskeinen merkitys. Vähäinkin omistus tuo mahdollisuuden vaikuttaa palvelutoimintaan, joten tiedolla on merkitystä paitsi talonomistajalle myös asukkaille, jotka yhteishallinto-oikeuksin

ovat mukana talonomistajan päätöksenteossa. Pykälän 4 kohdan mukaan olisi ilmoitettava 23 §:n mukainen talonomistajan lunastusvastuu asumisoikeudestaan luopuville. Tämä vastuu ilmoitetaan sen suuruisena, mitä se olisi ollut tilikauden päättyessä, jos lunastusvelvoite olisi silloin toteutunut ja erääntynyt maksettavaksi ottamatta kuitenkaan huomioon huoneistoparannusten arvoa tilikauden päättyessä. Vastuina ilmoitetaan siis lain 24 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiset asumisoikeuden enimmäishinnan mukaiset erät. Ne vastaavat talon hankinta-arvo-osuuden suorittamiseksi perittyjä asumisoikeusmaksuja ja niille laskettuja rakennuskustannusindeksin mukaisia korotuksia tilikauden lopun tilanteessa. Liitetietona ilmoitettaisiin myös lunastussuoritus, jota ei ole voitu 26 b §:n johdosta maksaa. Se ilmoitettaisiin 26 b §:n 5 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä.

Pykälän 5 kohdan mukaan liitetietoina olisi annettava tiedoksi myös ne laskelmat, joita koskevat säännökset ehdotetaan otettaviksi esityksen 16 a §:ksi.

Koska kirjanpitolainsäädäntö jo nyt asettaa veloitteen antaa liitetietona tiedot taseen oman pääoman erien lisäyksistä ja vähennyksistä sekä siirroista näiden erien välillä tilikauden aikana, ei ole tarvetta erikseen säätää annettavaksi liitetiedot ehdotetuista oman pääoman uusista eristä, asumisoikeusmaksut erästä tai 51 e §:n asumisoikeuksien lunastusrahosta. Niinpä myös talonomistajan perustaman 51 e §:ssä tarkoitettujen oman pääoman rahaston varat, käyttötarkoitus ja käyttö olisi erikseen selvitettävä. Rakentamisvaiheesta tai hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ovat käyttötarkoitukseltaan aina sidottuja. Ne on ehdotuksen 51 d §:n mukaan merkittävä taseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi ja jos kyseessä on osakeyhtiö, vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi, ja käytettävä sen asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen, jonka hankinta-arvo-osuudeksi ne on maksettu. Tämä informaatio olisi syytä antaa

hankekohtaisesti. Hankekohtainen tieto auttaisi myös asumisoikeuden haltijoita ja tilintarkastajia seuramaan näiden käyttötarkoitukseltaan sidottujen varojen käyttöä. Tältä osin tilinpäätöksen liitetiedot täydentäisivät toimintakertomuksessa ilmoitettavia tietoja.

51 c §. *Toimintakertomus.* Toimintakertomuksessa annettavista tiedoista on tarpeen säätää vastaavasti kuin jo on voimassa asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 58 §:n mukaan. Näitä ovat pykälän mukaan tieto käyttövastikkeiden käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, tieto talousarvion toteutumisesta sekä esitys voiton (ylijäämän) tai tappion (alijäämän) käytöstä.

Kun ehdotetun pykälän säännökset koskisivat yhtäläisesti kaikkia asumisoikeustalojen omistajayhteisöjä ja sisältäisivät muun muassa asumisoikeusyhdistyslain 58 §:n säännökset, ehdotetaan tässä yhteydessä kumottavaksi edellä mainittu 58 §.

Toimintakertomuksessa annettavista muista tiedoista on jo kaikkien kirjanpitovelvollisten osalta säädetty kirjanpitolain 3 luvun 1 momentin 4 kohdassa ja kirjanpitoasetuksen 2 luvun 1 ja 10 §:ssä. Sen mukaan jo annetaan tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä seikoista, olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen, arvio tulevasta kehityksestä sekä selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta. Siitäkin olisi mainittava, jos erääntynyttä lunastussuoritusta ei ole kyetty maksamaan. Asumisoikeustoiminnan osalta tällaisia tietoja ovat talonomistajan näkemys muun muassa asuntomarkkinoiden kehittymisestä, asumisoikeusasuntojen kysynnästä ja talonomistajan tulevasta toiminnasta. Jos jo päättyneellä tilikaudella tai tulevalla on jouduttu tai todennäköisesti joudutaan lunastamaan poikkeuksellisen monta asumisoikeutta, olisi siitäkin mainittava toimintakertomuksessa.

Asumisoikeustoiminnan osalta olennaisia tietoja ovat myös niiden huoneistojen käyttö, joiden asumisoikeus on lunastettu. Toimintakertomuksessa tulee selvittää, miten näiden huoneistojen suhteen on menetelty, onko huoneiston asumisoikeus luovutettu

uudelleen vai onko huoneisto vuokrattu ja minkälaisella sopimuksella ja mikä on vuokra. Talonomistajan rakennusten käyttöaste sekä rakennus- ja rahoituskustannusten kehitysnäkymät olisivat myös toimintakertomuksessa käsiteltäviä asioita. Suuret korjaustyöt ja niiden vaikutus käyttövastikkeisiin olisi myös selvitettävä. Käyttövastikkeilla katetaan talonomistajan kohtuullisesta kiinteistönpidosta aiheutuneet kulut, talojen lainojen korot ja lyhennykset sekä muut menot. Ehdotetussa 16 a §:ssä tarkennettaisiin sitä, mitä menoja varten käyttövastiketta voidaan periä. Käyttövastikkeen muodostuminen ja siihen tulevaisuudessa vaikuttavat tiedossa olevat tai todennäköiset seikat on siten myös tarpeen selostaa. Omistukset ja määräysvalta muissa yhteisöissä sekä talonomistajan palveluksessa olevien henkilöiden palkat tai palkkioperusteet olisivat myös toimintakertomuksessa käsiteltäviä asioita.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan käyttövastikkeiden käyttö, kun vastiketta olisi voitu periä eri perustein eri tarkoituksiin, on toimintakertomuksessa selvitettävä riittävän yksityiskohtaisesti. Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan toimintakertomuksessa olisi annettava tiedot talousarvion toteutumisesta. Tämä merkitsee muun muassa tilinpäätöksen ja talousarvion vertailua. Siltä osin kuin talousarvio ei ole toteutunut, toimintakertomuksessa on selostettava syyt siihen.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä siitä, että toimintakertomuksessa tulee tehdä esitys talonomistajayhteisön voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi. Vastaava säännös on jo koskenut asumisoikeusyhdistyksen toimintakertomusta. Myös muiden talonomistajayhteisöjen omistamissa taloissa asumisoikeuden haltijat ottavat eri asteisesti osaa talonomistajan kiinteistöä koskevaan päätöksentekoon, joten vastaava velvoite on siten paikallaan.

Toimintakertomuksessa annettaisiin myös talokohtaisesti tai hankekohtaisesti eriteltyinä tieto talonomistajalle asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityistä asumisoikeusmaksuista kertyneistä

varoista, jotka ehdotetun 51 d §:n mukaan olisi merkittävä taseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi ja jos omistaja toimii osakeyhtiömuodossa, vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi. Nämä tiedot annettaisiin myös kohteista, jotka eivät vielä ole valmiita tai edes rakenteilla.

51 d §. *Talojen rakentamis- tai hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen.* Asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut on käytettävä sen talon hankinta-arvo-osuuden suorittamiseen, jota varten ne on peritty. Muuta käyttömahdollisuutta ei ole. Ne on voitu periä jo ennen talon tai asunnon hankintaa tai rakentamista, sen rakentamisvaiheen aikana tai kohteen jo valmistuttua. Suoritusta vastaan asumisoikeuden haltija on oikeutettu saamaan asumisoikeussopimuksensa mukaisen asunnon asumisoikeuden eli huoneiston käyttöönsä sopimuksensa ja asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisin etuuksin, velvoittein ja oikeuksin. Näitä ensimmäisen asumisoikeuden haltijan suorittamia asumisoikeusmaksuja ei voida käyttää talonomistajan muiden velkojen suorittamiseen. Rakentamisvaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ovat omistajayhtiön luovuttamasta oikeudesta asumispalvelutuotteeseen saama suoritus, jonka laki velvoittaa käyttämään talon tai yksittäisen asumisoikeusasunnon hankinta-arvo-osuudesta aiheutuvien kustannusten suorittamiseen.

Tässä pykälässä ehdotetaan säädettäväksi siitä, miten edellä tarkoitettuja asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksuja olisi käsiteltävä talonomistajayhteisön taseessa. Säännös liittyy myös ehdotuksen 26 b §:ään, jossa ehdotetaan säädettäväksi asumisoikeuden lunastuksiin käytettävissä olevista varoista ja niihin liittyvästä vastuusta. Myös 26 c §:ksi ehdotettu säännös maksunsaantijärjestyksestä omistajayhteisön purkauksessa tai konkurssissa liittyy samaan asiakokonaisuuteen. Mainittujen säännösten lähtökohtana on, että asumisoikeuden haltijoilta asumisoikeustalojen rakentamis-

tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ovat asumisoikeuden haltijoiden suorittamia, oman pääoman ehdoin tehtyjä sijoituksia asumisoikeustalon tai -talojen omistavaan yhteisöön.

Edellä mainitusta asiakokonaisuudesta tämän pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, mihin taseessa asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut merkittäisiin. Pääsääntö olisi, että nämä asumisoikeusmaksut merkittäisiin erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Osakeyhtiömuotoisten omistajien oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Tällaisen omistajan taseessa nämä asumisoikeusmaksut merkittäisiin erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Ehdotettu merkintätapa siten vastaisi sitä, miten pääomalaina merkitään osakeyhtiön taseeseen. Pääomalainahan on myös muun sijoittajan kuin osakkeenomistajan oman pääoman ehdoin tekemä sijoitus osakeyhtiöön.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöksiä siitä, miten asumisoikeuden lunastus vaikuttaa taseen asumisoikeusmaksut-erään. Pääsääntö olisi, että asumisoikeuksien lunastuksiin tulisi ensisijaisesti käyttää jakokelpoisia voittovaroja ennen veroja ja vasta toissijaisesti käyttää siihen asumisoikeusmaksujen tase-erää. Joka tapauksessa lunastussuorituksiinsa omistaja saisi käyttää vain omaa pääomaa tai, jos kysessä on osakeyhtiö, vapaata omaa pääomaa. Niinpä taseen asumisoikeusmaksut erää olisi alennettava asumisoikeuden lunastuksen vuoksi vain siltä osin kuin omistajalla ei ole ollut käyttä muuta omaa pääomaa ja, osakeyhtiön ollessa omistajana, muuta vapaata omaa pääomaa. Sen jälkeen, kun asumisoikeus on lunastuksen jälkeen uudelleen luovutettu, olisi tehtävä lunastuksesta johtunut ja alennusta vastaava siirto takaisin taseen asumisoikeusmaksut erään. Myös tämä kirjaamissäännös ehdotetaan pykälän 2 momenttiin.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetut säännökset siten merkitsisivät sitä, että taseen asumisoikeusmaksut erää ei ollenkaan alennettaisi tai korotettaisi asumisoikeuden

lunastuksen tai lunastuksen jälkeisen uudelleen luovutuksen johdosta, jos lunastukset on kyetty hoitamaan muulla omalla pääomalla ja, osakeyhtiön ollessa talonomistajana, muulla vapaalla omalla pääomalla.

Tähän lakiin myös ehdotetun 26 a §:n mukaan talonomistaja olisi velvollinen huolehtimaan siitä, että lunastustilanteessa on käytettävissä sellaisia varoja, joita voidaan jakaa velkojien oikeuksia loukkaamatta. Kaikkien asumisoikeustalonomistajien on mahdollista perustaa asumisoikeuksien lunastusrahoja, johon asumisoikeuksien mahdollisia lunastussuorituksia varten voidaan siirtää varoja. Lunastusrahoja koskeva säännös ehdotetaan 51 e §:ksi. Asumisoikeusyhdistyksillä ja niillä talonomistajilla, jotka ovat liittyneet jäseneksi asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastoon, on eräissä tapauksissa mahdollisuus - velkojiaan loukkaamatta - käyttää lunastussuoritukseen omien varojen sijasta lunastustakuurahaston osoittamia varoja. Tämä edellyttää kuitenkin aina lunastustakuurahaston yksittäistapauksessa tekemää päätöstä varojen osoittamisesta.

Kun nykyisin saatetaan esimerkiksi lainaneuvotteluissa edellyttää tuoretta välitilinpäätöstä, voitaisiin tällaisessakin tilanteessa laatia välitilinpäätös vastaavalla tavalla. Tällöin asumisoikeus, jota ei lunastamisen jälkeen ole saatu uudelleen luovutettua ajankohtaan mennessä, jolta välitilinpäätös tehdään, voitaisiin ottaa tilinpäätöksessä huomioon momentissa ehdotetulla tavalla.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että taseen asumisoikeusmaksut erä on omistajan tämän lain mukaisen toiminnan aikana pääsääntöisesti jakokelvoton. Toisin sanoen siitä ei saisi jakaa varoja ollenkaan asumisoikeustalon omistavan yhteisön omistajille. Toiminnan päätyttyä taseen asumisoikeusmaksut erää saataisiin jakaa yhteisön omistajille vain samoin edellytyksin kuin asianomaisen yhteisölain mukaan yhteisön varoja voidaan jakaa yhteisön omistajille. Omistajiin rinnastettaisiin yhteisöön oman pääoman ehdoin tehdyn muun sijoituksen, esimerkiksi

pääomalainasijoituksen tehnyt. Niinpä pykälän mukainen ainoa sallittu varojen käyttötapa omistajan tämän lain mukaisen toiminnan aikana olisi asumisoikeuksien lunastaminen ja sekin ottaen huomioon pykälän 2 momentin säännökset.

Jos omistaja on luovuttanut asumisoikeustalon, sen taseeseen merkitty asumisoikeusmaksut erä saattaa olla tarpeettoman suuri sisältäen myös luovutetun talon rakentamisvaiheesta perityt asumisoikeusmaksut. Periaatteessa tällaisen erän jakaminen omistajille on mahdollista, jos se muutoin asianomaista omistajaa koskeva yhteisölaki huomioon ottaen on mahdollista.

51 e §. *Asumisoikeuksien lunastusrahalasto.* Asumisoikeuden haltija on oikeutettu siihen, että talonomistaja lunastaa hänen asumisoikeutensa, jos talonomistaja ei ole kolmessa kuukaudessa luopumisilmoituksesta osoittanut uutta lainmukaista asumisoikeuden haltijaa. Tämän tulee suorittaa asumisoikeuden luovutushinta lain mukaisen enimmäisarvon mukaisesti. Talonomistajilla on siis edellä mainitulla tavalla vastuu asumisoikeuden jälleenmyynnistä sekä luovutuksen saajan lainmukaisuuden että arvon osalta.

Talonomistaja on asumisoikeusmaksun oikea saaja vain ensimmäisen asumisoikeuden haltijan tehdessä asumisoikeussopimuksensa. Asumisoikeuden lunastamisen jälkeen ensimmäisen asumisoikeuden haltijan tehdessä asumisoikeussopimuksensa on kyse edellisen haltijan talonomistajalta saaman lunastushinnan kohtaamisesta. Muulloin asumisoikeuden luovutushinnan oikea saaja on asumisoikeuden luovuttaja. Käytännössä talonomistaja saattaa viimeksi mainitussakin tilanteessa osallistua maksun suorittamiseen välittäjänä.

Tulevia, toiminnan luonteeseen kuuluvia menoja varten voidaan tehdä vapaaehtoisia varauksia. Osakeyhtiössä tällainen rahasto olisi OYL 12 luvun 2 §:n alainen ja siis mahdollinen edellyttäen, että rahastoitava erä ei ylitä viimeksi vahvistetun tai viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaista vapaan oman pääoman määrää.

Ehdotetun pykälän mukaan talonomistajan

lunastussuorituksia varten kerätyt varat voitaisiin pykälän mukaan rahastoida asumisoikeuksien lunastusrahostoksi. Varoja voitaisiin tästä rahastosta osoittaa - mikäli omistajaa koskevasta yhteisölaista ei muuta johdu - vain talonomistajan asumisoikeuksien lunastamisvelvoitteen suorittamista varten. Myös tämä rahasto merkittäisiin taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Omistajan ollessa osakeyhtiö, jossa oma pääoma osakeyhtiölain mukaan jakautuu sidottuun ja vapaaseen, lunastusrahalasto merkittäisiin taseeseen erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Rahasto olisi vapaaehtoinen.

Lunastusrahalaston perustaminen ei muuta talonomistajan asumisoikeuden lunastusvelvoitetta. Velvoite on olemassa siitä riippumatta, onko lunastusrahalasto perustettu vai ei, ja onko siihen rahastoitu tarpeeksi varoja lunastusten suorittamista varten. Käyttövastikkeissa voidaan kerätä varoja lunastushinnan suorittamista varten. Lunastushinta ei ole meno, koska talonomistajalle siirtyy sitä arvoltaan vastaava asumisoikeus. Jos uutta asumisoikeuden haltijaa ei saada, siitä saattaa aikaa myöten kyllä syntyä meno. Sen sijaan varojen kerääminen ja rahastointi saattaa olla tarpeellista sen vuoksi, että muutoin ei ehkä olisi käytettävissä riittävästi lunastukseen tarvittavia varoja.

Tähän esitykseen ehdotetun 16 a §:n mukaan muun muassa talonomistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista johtuvia menoja varten voitaisiin periä käyttövastiketta. Vuokratuotoista tai muusta toiminnasta saattaa myös kertyä varoja, joita voidaan käyttää lunastussuorituksen hoitamiseen.

Talonomistajan tulee yrittää antaa huoneisto uudelle asukkaalle asumisoikeuden nojalla, mutta jos asumisoikeuden haltijoiksi kiinnostuneita tai lainmukaisia ei ole, talonomistaja voi antaa huoneiston vuokralle. Vuokratulojen käyttötarkoitusta ei asumisoikeusasunnoista annettu laki sido.

Lunastusrahalaston perustamisella on myös asumisoikeuden haltijoiden kannalta merkitystä. Muodostaisihan se eräänlaisen kollektiivisen turvan siitä, että talonomistajalla on käytännössä mahdollisuus asumisoikeuksien lunastuksiin,

jos lunastustilanne tulee eteen. Rahastointi estää varojen käytön muihin tarkoituksiin. Lakiehdotuksen 26 a §:ksi ehdotetaan säännöstä, joka asettaisi talonomistajalle velvollisuuden huolehtia siitä, että talonomistajalla on lunastussuorituksiinsa käytettävissä varoja, joiden jakaminen ei loukkaisi velkojien etua. Pääsääntöisesti siten tähän tarkoitukseen tulee olla jakokelpoisia varoja. Yleensä tämä tarkoittaa sitä, että toiminnasta täytyy kertyä ylijäämää tai että tulee olla käytettävissä esimerkiksi asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahaston jäsenelleen lunastussuorituksiin osoittamia varoja. Rahaston suuruus voi vaihdella talonomistajan päätöksen mukaan. Asuntomarkkinatilanne, asumisoikeusasuntojen kysyntä ja tarjonta sekä kunkin talonomistajan omistamien talojen nykyinen ja näköpiirissä oleva käyttöaste vaikuttavat siihen, onko aihetta perustaa asumisoikeuksien lunastusrahasto ja paljonko siihen on syytä siirtää varoja. Koska rahasto muodostetaan ja sitä kerrytetään ylijäämästä, saattaa velkojainsuojan tarve edellyttää, että lunastusrahastoa joissakin tilanteissa käytetään myös tappion kattamiseen ja siis velkojen maksuun. Ensisijaisesti tappion kattamiseen tulisi käyttää muuta omaa pääomaa - varsinkin, jos rahastoa on kerrytetty etupäässä tai vain käyttövastikkeissa kerätyillä erillä - mutta saattaa olla tarpeen käyttää myös näitä rahastoituja varoja. Jos siis lunastusrahastoa käytetään ja sitä on kerrytetty käyttövastikkeissa kerätyillä erillä, tulisi rahaston käytön jälkeen käyttöä vastaava määrä mahdollisimman pian siirtää jälleen rahastoon edellyttäen, että ylijäämää on käytettävissä vähintään siirron verran. Rahastoa ei siis voida perustaa eikä ylläpitää velkojain suojaa loukaten. Kun asumisoikeus lunastuksen jälkeen saadaan uudelleen luovutettua, pääsääntöisesti luovutuksensaajan asumisoikeusmaksun määrällä voitaneen kerryttää rahastoa. Jos rahastoa käytetään tappion kattamiseen, olisi palautus tehtävä heti ylijäämätilanteen ollessa käsillä. Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä

1....1..7.

siitä, mitä varoja voidaan siirtää asumisoikeuksien lunastusrahastoon. Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä lunastusrahastoon siirrettyjen varojen käytöstä ja 3 momentiksi käyttövastikkeissa kerätyn rahasto-osuuden palauttamisesta käytön jälkeen heti, kun se yhteisöläinsäädäntö huomioon ottaen on mahdollista. Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan säännöstä rahaston kirjaamisesta taseeseen.

Talonomistajan asumisoikeuksien lunastusvastuu (in abstracto) ilmoitettaisiin tilinpäätöksen liitetietona tilikauden päättymisen mukaiseen arvoonsa ilman huoneistoparannusten arvoa. Säännös tästä ehdotetaan 51 b §:n 4 kohdaksi.

51 f §. *Kielto antaa lainaa tai vakuutta.* Pykälässä, joka asiasisältönsä puolesta on jo koskenut asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 60 §:n nojalla asumisoikeusyhdistyksiä ja pääosin asunto-osakeyhtiölain 76 §:n 1 ja 2 momentin nojalla myös asunto-osakeyhtiöitä, rajoitettaisiin asumisoikeustalon omistajan lainan ja vakuudenantoa sekä omistajan sisä- että ulkopuolella.

Pykälän 1 momentin mukaan talonomistaja ei voisi ollenkaan antaa lainaa tai vakuutta omistajayhteisön tai -säätiön johtoon kuuluville tai näiden läheisille henkilöille. Lainanannoksi ei luonnollisestikaan katsottaisi ennakkomaksuja tai muita vastaavia maksuja, jotka annetaan työn tai tehtävän suorittamista varten ja ennakkomaksuina tulevista korvauksista, vaikka ne olisivat lopullisesti korvattavia määriä suuremmat.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, milloin rahalainan tai vakuuden antaminen toisen velasta voisi muulloin tulla kysymykseen, jollei muu lainsäädäntö rajoita sitä. Pykälän 3—5 momentissa olisivat viittaussäännökset lainsäädäntöön, jossa tälläkin hetkellä on lainan tai vakuuden antoa rajoittavia säännöksiä. Niiden omistajayhteisöjen, jotka ovat tällaisten erityissäännösten alaisia, olisi luonnollisesti lisäksi otettava huomioon nämä säännökset.

Jos rahalainan tai vakuuden antaminen olisi tarpeen talonomistajayhteisön tai -säätiön

omistaman tai hallitseman rakennuksen huoltoa tai käyttämistä varten, sen antaminen toisen velasta voisi olla sallittua edellyttäen, että muu lainsäädäntö ei rajoita sitä. Lainan tai vakuuden antaminen voisi olla perusteltua esimerkiksi tilanteessa, jos omistaja on osakkaana huoltoyhteisössä, jonka toiminta kohdistuu pääasiassa juuri lainan tai vakuuden antavan talonomistajan rakennusten tai kiinteistöjen huoltoon. Lainan ja vakuuden antaminen olisi kuitenkin oltava välttämätöntä asumisoikeustalon omistajan eikä niinkään huoltoyhteisön kannalta. Rahalainan antokiellon piiriin ei luettaisi asumisoikeusmaksujen erääntymättömien erien maksuaikaa.

Säännösten soveltamisen kannalta on syytä kiinnittää huomiota lakiehdotuksen 16 a §:n 3 momentin säännökseen, joka asettaa veloitteen kilpailuttaa muun muassa kiinteistön huolto- ja hoitopalveluja, jotka hankitaan talonomistajan ulkopuolelta ja joita varten peritään käyttövastiketta.

51 g §. *Konsernitilinpäätös.* Asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voi olla osakkaana toisessa yhtiössä, sillä voi olla tytäryritys tai se voi itse olla toisen yhteisön tytäryritys. Viimeksi mainittu ei kuitenkaan ole mahdollista säätiölle tai asumisoikeusyhdistyksille, mutta niilläkin voi siis olla osakkuuksia, osuuksia tai jäsenyyksiä toisissa yhteisöissä ja tytäryrityksiä, jos näiden yhteisöjen toimialana on tuottaa asumiseen liittyviä palveluja. Asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voi siis kuulua konserniin.

Kirjanpitolain 6 luvun 3 §:n säännökset jo huomioon ottaen voi olla perusteltua, että tämän lain mukaista toimintaa harjoittavan yhteisön tilinpäätös jätetään yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen. Toisaalta on myös otettava huomioon, että konsernissa emoyrityksen voiton jakoa rajoittaa tytäryrityksen tappioriskit. Ratkaisuun jätetäänkö yhdistelemättä vai yhdistetäänkö vaikuttaa myös se, että tilinpäätösten tulisi keskenään olla vertailukelpoisia ja että virheellisen tai harhaanjohtavan käsityksen antamista esimerkiksi konsernin vakavaraisuudesta tulee välttää.

Konsernitilinpäätös olisi laadittava

kirjanpitolain mukaan, minkä lisäksi olisi otettava huomioon, mitä 51 b §:ssä säädetään.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa olisi annettava soveltuvien osin tiedot 51 c §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Tytäryrityksen toimintakertomuksessa olisi ilmoitettava emoyhtiön nimi. Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan konsernitilinpäätöksen laatimista koskevaa säännöstä ja 2 momentiksi säännöstä emo- ja tytäryrityksen toimintakertomuksessa annettavista tiedoista. Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen säännökset koskevat jo nyt asumisoikeusyhdistyksiä. Kun vastaavat säännökset ehdotetaan koskemaan kaikkia asumisoikeustalon omistavia yhteisöjä tai säätiöitä, voidaan asumisoikeusyhdistyslain 61 § tässä yhteydessä kumota.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi kokonaan uusi säännös. Kun konserniin saattaa kuulua monenlaisia yhtiöitä ja säätiöitä, joista vain osa on tässä laissa asetettujen veloitteiden alaisia, olisi lain soveltamisen piiriin kuuluvasta omaisuudesta ja omistajista annettava nykyistä paremmat tiedot. Pykälän tarkoitus on helpottaa valtion tukeman tuotannon osalta valvontaviranomaisten työtä, mutta myös muiden kuten omistajayhteisöjen velkojen ja asumisoikeusasunnoissa asuvien mahdollisuuksia saada luotettavaa tietoa siitä, milloin ovat tekemisissä tässä laissa tarkoitettujen omistajayhteisön kanssa. Tämä tieto annettaisiin konsernitilinpäätöksen liitetietona. Myös se olisi selvitettävä, miten tässä laissa tarkoitettu omaisuus omistetaan konsernissa.

51 h §. *Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös.* Pykälän tarkoitus on helpottaa valtion tukeman tuotannon osalta valvontaviranomaisten työtä, mutta myös muiden kuten omistajayhteisöjen velkojen ja lainanantajien sekä omistajayhteisön osakkeiden vakuusarvoa arvioivien mahdollisuuksia saada luotettavaa tietoa siitä, milloin ovat tekemisissä tässä laissa asetettujen rajoitusten alaisen omaisuuden kanssa. Myös tämä tieto annettaisiin konsernitilinpäätöksen liitetietona. Pykälän mukaan omistajayhteisön osakkeita

omistavan yhtiön olisi omassa tilinpäätöksessään annettava tieto siitä, mitkä osakkeet ovat tämän lain soveltamisen piirissä.

58 §. *Lomakekaavat.* Säännöstä tarkistettaisiin siten, että ympäristöministeriö voisi antaa myös asumisoikeuden hakua koskevan kaavan. Vastaava säännös on nyt perustunut valtioneuvoston päätöstuoniseen sääntelyyn.

58 a §. *Valintaoikeuden rajoittamiskielto.* Pykälän tarkoituksena on varmistaa, että asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voisi vapaasti valita rakennuttajan ja tarvitsemiensa hyödykkeiden toimittajat. Kiellettyä sidonnaisuutta olisi muun muassa se, että rakennuttamista tai muita asumiseen liittyviä palveluja tarjoava yhteisö sitoo erilaisin sopimuksin ja järjestelyin omistajayhteisön jo sen perustamisvaiheessa tarjoamien palvelujen piiriin. Tällaiset sidonnaisuudet ovat omiaan estämään vapaata kilpailua sekä palvelujen laadun ja kustannus- ja hintasuhteen kehittämistä.

Säännöksellä kielletäisiin rajoittamasta omistajayhteisön oikeutta valita rakennuttaja tai hyödykkeen toimittaja toisen yhteisön jäsenyyteen, osakkuuteen, sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Tällä mahdollistetaan palvelujen käyttö niiden paremmuuden, edullisuuden tai vastaavien seikkojen perusteella. Tällaisia määräyksiä ei siten voitaisi ottaa esimerkiksi yhtiöjärjestykseen tai omistajasäätiön sääntöihin. Kieltojen vastaiset määräykset, ehdot ja sitoumukset olisivat mitättömiä.

Koska 1 momenttia vastaavat säännökset jo koskevat asumisoikeusyhdistyksiä ja niistä on edelleenkin tarkoitus säätää näiden osalta tarkemmin asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa, ehdotetaan 2 momentiksi säännöstä vastaavasta soveltamisen rajauksesta.

58 b §. *Oikeus vedota rakentamista, hankintaa tai korjaamista koskevaan sopimukseen.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset vastaavista oikeuksista kuin mitä jo on voimassa asumisoikeusyhdistyksien omistukseen tulevien rakennusten osalta. Säännös on tarpeen myös muiden omistajatahojen etujen

turvaamiseksi.

Pykälän mukaan omistajayhteisö voisi vedota sille rakennettavien asumisoikeustalojen rakentamista tai sen omistamien talojen ja kiinteistöjen ylläpitoa, hoitoa, perusparantamista tai muuta uudistamista koskevaan sopimukseen, vaikka se ei itse olisi osapuolena tässä sopimuksessa. Käytännössä sopimukset solmitaan urakoitsijan ja rakennuttajan välillä, ja säännöksen tarkoituksena on varmistaa omistajayhteisön puhevalta asiassa. Säännöksellä taataan siten myös samantasoinen suoja kuin asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajille on järjestetty asuntokauppalaissa, joka laki ei koske asumisoikeusasumista.

58 c §. *Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset vastaavista oikeuksista kuin mitä nyt jo on voimassa asumisoikeusyhdistyksiä koskien.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen täyttämiseksi asetetaan omistajayhteisön hyväksi rakentamisvaiheen vakuus. Vakuuden tulee olla pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuus. Säännöksellä on tarkoitus varmistaa, että asukkaiden suoja ei jää oleellisesti heikommaksi kuin muussa asuntotuotannossa. Talot voitaisiin siten saattaa valmiiksi tai rakennusvirheet korjata ulkopuolisen rakennuttajan tai urakoitsijan maksukyvyttömyydestä tai sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä huolimatta. Vakuutta koskevaan asiakirjaan tulee luonnollisesti ottaa selkeät määräykset velvoitteista, joiden täyttämisen vakuudeksi vakuus on annettu.

Pykälän 2 momentin mukaan rakentamisvaiheen vakuuden on asumisoikeuksien tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia tai asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden tulee olla voimassa kunnes omistajayhteisö sen vapauttaa, kuitenkin vähintään kolme

kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Pykälän 3 momentin säännökset koskevat rakentamisvaiheen jälkeisen ajan vakuutta. Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle tulee asettaa rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Sen on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia tai asetuksessa säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään vuoden rakentamisvaiheen vakuuden lakkaamisesta. Asetuksella voitaisiin korottaa sekä rakentamisvaiheen että sen jälkeiseltä vakuudelta vaadittavaa vähimmäistasoa, jos se on tarpeen turvamaan myös tilanteissa, joissa ehdotetut normaalimääräiset vakuudet osoittautuvat liian alhaisiksi.

Pykälän 4 momentin mukaan tuomioistuin voisi hakemuksesta vapauttaa aiheettomasti evätyin vakuuden kokonaan tai osaksi. Kun rakentamista koskeva sopimus on täytetty, myös sitä koskeva vakuus tulee vapauttaa. Jos näin ei pyynnöstä huolimatta tapahdu tai jos suostumusta ei voida hankkia ilman kohtuutonta viivytystä, vakuuden asettaja voisi vakuuden vapauttamiseksi nostaa kanteen talonomistajaa vastaan. Talonomistajan suostumus voi viivästyä muun muassa siitä syystä, että omistajan edustajaa ei yrityksistä huolimatta tavoiteta tai vakuuden vapauttamisesta on talonomistajan puolella erimielisyyksiä.

59 §. *Tarkemmat säännökset.* Pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että asetuksen antaja 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen tekemisen ja 58 c §:ssä tarkoitettujen rakentamista koskevien vakuuksien määrien osalta olisi valtioneuvosto sekä 16 §:n 4 momentissa tarkoitettujen käyttövastikkeiden määräämisessä noudatettavista yleisistä perusteista ja 58 §:ssä tarkoitetuista lomakekaavoista ympäristöministeriö.

1.2. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta

1...1..7.

Kumottavaksi ehdotetut säännökset. Koska asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi tai muutettavaksi säännöksiä, jotka voimaan tultuaan koskisivat kaikkia asumisoikeustalonomistajia eikä enää vain asumisoikeusyhdistyksiä, ehdotetaan, että päällekkäiset tai vastaavat asumisoikeusyhdistyslain säännökset kumottaisiin. Kumottavaksi ehdotettuja säännöksiä olisivat 58, 59, 61 ja 82 §. Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetut säännökset olisivat: 51 a—51 c ja 51 g sekä 58 b ja 58 c §.

57 §. *Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta.* Pykälään ehdotetaan viittaussäännöstä asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 a luvun säännöksiin, joita sovellettaisiin myös asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään.

73 §. *Selvitystoimet.* Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi, koska asumisoikeusyhdistyksen purkautuessa asumisoikeudestaan luopuvien tulee olla oikeutettuja saamaan asumisoikeudestaan normaali lunastussuoritus eikä vain suorittamaansa asumisoikeusmaksua, mihin nykyinen sanamuoto viittaa. Lunastushinta on asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan enintään asumisoikeuden enimmäishinnan suuruinen. Niille, jotka eivät omistajayhdistyksen purkamistilanteessa luovu asumisoikeudestaan, vaan jatkavat asumistaan, ei luonnollisesti tässä yhteydessä maksettaisi mitään.

81 §. *Tytäryhteisösulautuminen.* Säännös olisi uusi. Toimintaansa varten asumisoikeusyhdistys voi hankkia omistukseensa kiinteistön myös siten, että se hankkii omistukseensa kiinteistön omistavan yhtiön koko osakekannan. Jotta toiminta voisi tämän jälkeen muodostua taloudelliseksi sekä verotuksellisesti ja hallinnollisesti joustavaksi ja tarkoituksenmukaiseksi, on yleensä tarpeen sulauttaa tällainen yhtiö asumisoikeusyhdistykseen. Sulautumisessa sulautuva yhtiö puretaan. Yhteisömuodon muutos aiheuttaisi tässä tapauksessa kuitenkin voimassa olevien säännösten mukaan ylimääräisen verovelvollisuuden. Veroa maksettaisiin tavallaan toistamiseen,

koska yleensä osakekaupasta jo on maksettu varainsiirtovero.

Varainsiirtoverolain (931/1996) 4 §:n mukaan pääsääntö on, että kiinteistön luovutuksesta on luovutuksensaajan maksettava veroa. Pykälän 4 momentin mukaan veroa on suoritettava kiinteistön luovutuksesta muun muassa saannosta, joka perustuu kiinteistön omistavan yhteisön purkautumiseen. Saman pykälän 5 momentin mukaan veroa ei kuitenkaan ole suoritettava siirrettäessä kiinteistö toimintaa jatkavalle yhteisölle yhteisömuodon muutoksen, sulautumisen tai sellaisen jakautumisen perusteella, jossa jakautuva yhteisö purkautuu, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Pykälän 4 ja 5 momenteista siten ilmenee, että samasta saannosta ei ole tarkoitus periä varainsiirtoveroa kahdesti.

Kun osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiö voi sulautua vain toiseen osakeyhtiöön, varainsiirtoverolain 4 §:n 4 momentin verovapauden edellytykset eivät voi täytyä. Näin ollen asumisoikeusyhdistyksen sulauttaminen jo omistamansa osakeyhtiön itseensä, olisi verovelvollinen sulautumismenettelyyn kuuluvasta yhtiön purkautumisesta toteutuvasta kiinteistösaannosta. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Niinpä pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että asumisoikeusyhdistyksen olisi oikeutettu sulauttamaan itseensä sellaisen osakeyhtiön, jonka koko osakekannan se jo omistaa. Asumisoikeusyhdistyslain 1 §:n säännöksestä seuraa, että osakeyhtiön tulee olla perustettu tai hankittu 1 §:n 2 momentin tarkoitukseen. Ehdotuksen mukaan sulauttaa voitaisiin myös asunto-osakeyhtiö, jonka koko osakekannan asumisoikeusyhdistyksen omistaa. Sulautettavan yhtiön omistamassa kiinteistössä asuvien oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan on voinut perustua huoneenvuokrasopimukseen, mutta muuhunkin oikeuteen. Valtioneuvoston päätöksen asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen muuttamisesta (852/1997) mukaan talon muuttuessa asumisoikeustaloksi talossa jo asuvilla asukkailla on oikeus jatkaa

asumansa huoneiston hallintaa joko vuokralaisena tai muuttaa hallintaoikeutensa asumisoikeudeksi. Sama oikeus on asunnossa asuvilla perheen jäsenillä. Hallintaoikeuden muutto asumisoikeudeksi voidaan tehdä myös myöhemmin kuin talon muuttaminen asumisoikeustaloksi.

Osakeyhtiölain 14 luvussa ovat osakeyhtiölain sulautumista koskevat säännökset. Tarkoitus on, että sulautuminen muutoin tapahtuisi pääsääntöisesti näiden säännösten mukaan. Kun otetaan huomioon, että osakeyhtiö ei nyt sulautuisi toiseen osakeyhtiöön, vaan asumisoikeusyhdistyksen, joka jo omistaa sen koko osakekannan, ehdotetaan, että sulautuminen soveltuvin osin toteutettaisiin osakeyhtiölain tytäryhtiösulautumista koskevien säännösten mukaan. Tämän vuoksi asumisoikeusyhdistyksen soveltuvin osin ehdotetaan sovellettavan, mitä osakeyhtiölaissa säädetään vastaanottavasta yhtiöstä. Päätös tytäryhtiön sulauttamisesta kuitenkin tehtäisiin asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa. Nämä sulautumista koskevat säännökset ehdotetaan pykälän 2 momentiksi.

1.3. Laki aravalain 15 b §:n muuttamisesta.

15 b §. *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälän 4 kohdan säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi. Valtion tukeman asuntotuotannon omistajien yleishyödyllisyyden edellytyksistä säädettyä ei ollut mahdollista tuottaa asumisoikeusasuntoja muulla kuin valtion varoista osoitetulla tai korkotuetulla lainalla. Kun nyt myös muu rahoitus tulee mahdolliseksi, on täsmennettävä yleishyödyllisyysedellytysten rajaa vastaaman säännöksen alkuperäistä tarkoitusta. Ehdotuksen mukaan 4 kohdan säännökset toisivat mukaan 15 b §:n määrittelemään konserniin vain ne yhteisöt, joilla on joko valtion varoista myönnettyä lainaa tai korkotukea saaneita asumisoikeustaloja.

1.4. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta.

25 §. *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälän 4 kohdan säännökseen ehdotetaan tehtäväksi vastaava tarkennus kuin mitä on ehdotettu lakiin 1.3.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä annettuun asetukseen on tehtävä muutoksia sen johdosta, että vapaarahoitteiset asumisoikeustalot tulevat mahdollisiksi. On säädettävä muun muassa siitä, kenen vastuulla on, että kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät ovat tehdyt ennen kuin tällaisesta talosta tarjotaan tehtäväksi asumisoikeussopimuksia. Ympäristöministeriö on vahvistanut asumisoikeussopimuksen kaavan, jota on tarkistettava ehdotettujen lainmuutosten johdosta.

3. Voimaantulo

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan niin pian kuin ne on hyväksytty ja vahvistettu. Tarkoitus nimittäin on, että vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja olisi tarjolla jo vuoden 2002 aikana.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotettua lakia sovellettaisiin jäljempänä mainituin poikkeuksin tilikauteen, jolta laadittavaan tilinpäätökseen on jo sovellettava 30 päivänä huhtikuuta 1998 annettua lakia kirjanpitolain muuttamisesta (300/1998). Mainittu kirjanpitolain muutos ja itse kirjanpitolakikin on otettu käyttöön vaiheittain. Näiden lakien siirtymäsäännösten mukaan kirjanpitoon tilikaudelta, joka päättyy vuoden 1999 jälkeen, sovellettaisiin aina uutta kirjanpitolakia ja sen muuttamisesta annettua lakia.

Asumisoikeusmaksut erän merkitseminen taseeseen voi johtaa siihen, että asianomainen talonomistaja joutuu

1...1..7.

oikaisemaan jo tehtyjä, julkistettuja ja rekisteröityjä aikaisempia tilinpäätöksiään. Kirjanpitolain 3 luvun 1 §:ssä 2 momentissa edellytetään tilinpäätöksen yhteydessä niin sanotut vertailutiedot oikaistaviksi, jos esimerkiksi tuloslaskelman tai taseen erittelyjä on muutettu. Näin on tehtävä myös, jos vertailutieto ei jostain muusta syystä ole käyttökelpoinen. Tilinpäätöstietojen oikaisu voi johtaa myös siihen, että jo toimitettua verotusta tai annettua veroilmoitusta on myös oikaistava.

Asumisoikeustalojen omistajien toiminimisuoja on tarkoitus saattaa voimaan siten, että kiello ei koske niitä yhteisöjä, joilla oli oikeus suojatuksi tulevaan nimeen jo ennen lain voimaantuloa. Lain voimaan tullessa rekisteröidyn yhteisön olisi vuoden kuluessa lain voimaan tulosta muutettava toiminimensä lain mukaiseksi, jollei se sitä silloin jo ole.

Asumisoikeuden haltijoiden, joiden valinta edellyttää kunnan hyväksyntää, valintaedellytyksistä ja -menettelystä ehdotetaan annettavaksi säännökset lain tasolla. Valintaa koskevia 4 a—4 e §:ää ehdotetaan sovellettavaksi myös ennen lain voimaan tuloa jätettyihin hakemuksiin, jos asumisoikeutta tarjotaan hakijalle tämän lain voimaantulon jälkeen. Estettä ei myöskään olisi sille, että asumisoikeudet jaetaan ennen lain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten mukaan sellaisesta asumisoikeustalosta, josta asumisoikeuksia on jo tarjottu asumisoikeuden haltijoille ennen lain voimaan tuloa. Tämä kuitenkin edellyttäisi talonomistajan kuulemista. Kun valtioneuvoston päätös asukkaiden valinnasta siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen ehdotetaan kumottavaksi eikä enää olisi oikeutta saada uutta asumisoikeutta samalla järjestysnumerolla, ehdotetaan, että tämä edellä mainitun valtioneuvoston päätöksen 6 §:n 3 momenttiin ja 8 §:n 2 momenttiin perustuva oikeus olisi voimassa vielä tämän lain voimaantulovuoden loppuun.

Voimaantulosäännöksiin ehdotetaan myös säännöstä, joka valtuuttaa ryhtymään lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin jo ennen lain voimaan tuloa.

4. Säättämisjärjestys

Suomen perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämisessä. Tämän vuoksi hallitus esittää säädettäväksi esitykseen sisältyvät lakiehdotukset.

Esityksen lakiehdotuksia niiden voimaantulo- ja siirtymäsäännösten mukaan pääsääntöisesti sovellettaisiin lakien voimaantulon jälkeen myös jo olemassa oleviin sopimuksiin ja yhtiöihin. Ehdotetut muutokset ovat kuitenkin sellaisia, että niistä on vakiintuneen käytännön mukaan voitu säätää tavallisella lailla. Lakiehdotus 1 (laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta) sisältää kuitenkin eräitä sellaisia muutosehdotuksia, että sen valtiosääntöoikeudellinen arviointi perustuslain omaisuuden suojan (2 luvun 15 §) kannalta on syytä tehdä ottaen myös huomioon perustuslain 19 §:n 4 momentin velvoite.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotettu laki sisältää ehdotuksen velkojien maksunsaantijärjestyksen muuttamisesta asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai -säätiön purkautuessa. Ehdotetun 23 a §:n mukaan asumisoikeudesta luopuva saisi talonomistajalta lunastuksen edellyttäen luonnollisesti, että lunastustilanne on muutoin käsillä, vasta muiden suoritusten jälkeen. Lakiehdotuksen 26 b ja 51 d §:n säännökset muuttavat asumisoikeuden lunastussuorituksen maksamedellytyksiä siitä, mitä ne nykyisin voimassa olevan lainsäädännön mukaan ovat.

Nämä molemmat lainsäädännön muutostarpeet johtuvat siitä, että asumisoikeustalojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut ehdotetaan merkittäväksi taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan ja osakeyhtiön kohdalla taseeseen erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan. Näin ollen asumisoikeuden lunastuksessa katsotaan palautettavan omaa pääomaa siltä osin kuin siihen sisältyy rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyä asumisoikeusmaksua. Lunastushintaan voi kuulua myös indeksihyvitystä ja korvausta

huoneistokustannuksista. Niinpä esitykseen on jouduttu kirjoittamaan myös tämän pääomaerän palautusehdot. Tämä voi merkitä sitä, että omistaja ei voi lunastaa asumisoikeutta, jos lunastuksen maksuedellytykset eivät juuri silloin täyty.

Nämä uudet säännökset koskisivat myös nykyisten asumisoikeudenhaltijoiden ja välillisesti niiden pantinhaltijoiden oikeusasemaa, jotka ovat ennen lain voimaantuloa ottaneet asumisoikeussopimuksen pantiksi. Oikeusaseman muutos ei perustuisi olemassa olevan asumisoikeussopimuksen ehdon muuttamiseen lailla, vaan asumisoikeuslainsäädännön talonomistajalle asettamien asumisoikeuden lunastusvelvoitteiden täyttämisedellytysten asettamiseen lailla. Uudet säännökset ehdotetaan siis koskemaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asumisoikeussopimuksiin perustuvia asumisoikeussuhteita. Niinpä esitys on valtiosääntöoikeudellisesti merkityksellinen sen seikan kannalta, miten edellä mainitut ehdotukset vaikuttavat tällä hetkellä voimassa oleviin sopimuksiin.

Edellä mainittujen ehdotusten vaikutuksia jäljempänä tarkastellaan erikseen omistajayhteisön normaalin toiminnan aikana ja erikseen omistajayhteisön selvitys-, purkamis- tai konkurssitilanteessa.

Omistajayhteisön normaalin toiminnan aikana asumisoikeuden lunastustilanteessa on lunastus nykyisin voitu suorittaa siihen katsomatta, mikä yhteisön taloudellinen asema on. Lunastussuorituksen maksamedellytyksiä koskevien säännösten voimaantulon jälkeen asumisoikeudesta lunastusta vaatinut voi joutua odottamaan lunastussuorituksensa maksamista, kunnes sen maksuedellytykset täyttyvät. Vaikka lunastussuoritukselle juoksee viivästyskorko, voi suorituksen viipymisellä olla merkitystä esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa. Tällaisessa tilanteessa asumisoikeuden haltijan asema saattaa muuttua siitä, mitä se nykyisten säännösten mukaan olisi. Asema heikkenee lain voimaantulon jälkeen silloin, jos talonomistaja ei kykene lunastussuorituksen maksuedellytyksiä

täyttämään. Tämä heijastuu vastaavalla tavalla myös pantinhaltijan asemaan, joka haluaa maksun asumisoikeuden pääomavasta tilanteessa, jossa asumisoikeuden lunastusedellytykset eivät täyty.

Asumisoikeuden haltijalla, joka luopuu asumisoikeudestaan omistajayhteisön purkamisajankohtana, on voimassa olevien säännösten mukaan oikeus saada yhtäläinen jako-osuus kuin etuoikeudettomilla velkojilla. Ehdotetun muutoksen mukaan asumisoikeuden haltijan lunastussuorituksen maksunsaanti tulisi omistajayhteisön purkamis- tai konkurssitilanteessa vasta muiden suoritusten jälkeen. Jos omistaja on osakeyhtiö, lunastussuoritus maksettaisiin kuitenkin ennen osakkeenomistajalle osakeomistuksen perusteella maksettavaa jako-osuutta.

Asumisoikeusyhdistysten kohdalla on jo alusta asti ollut voimassa järjestys, jonka mukaan yhdistyksen purkautuessa asumisoikeudesta tällöin luopuvat saavat asumisoikeudestaan suorituksen vasta muiden velkojien jälkeen. Suoritus ei tällöinkään voi olla talonomistajan asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:n mukaista talonomistajalle asetettua lunastushintaa korkeampi. Asumisoikeusyhdistyksen asumisoikeuden haltijan etuoikeusasema ei siis ehdotuksen johdosta muutu.

Muiden kuin asumisoikeusyhdistysten omistamien talojen asumisoikeuden haltijoiden kohdalla ehdotus siten muuttaisi asumisoikeudestaan luopuvan etuoikeusasemaa omistajayhteisön selvitys-, purkamis- tai konkurssitilanteessa. Ehdotusta sovellettaisiin myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asumisoikeussopimuksiin perustuviin asumisoikeussuhteisiin, mutta vasta lain voimaantulon jälkeen syntyviin lunastussuorituksiin.

Omistajayhteisön selvitys-, purkamis- ja konkurssitilanne ei muuta asumisoikeudenhaltijan asemaa, jos hän ei tässä tilanteessa vaadi asumisoikeuttaan lunastettavaksi.

Ehdotetut muutokset siten edellä kuvatulla tavalla vaikuttavat olemassa oleviin sopimuksiin, vaikkakaan ehdotetut säännökset eivät muuta sitä, mitä osapuolet

ovat sopineet tai lunastussuorituksiin, jotka ovat erääntyneet lain voimaantuloa ennen.

Perustuslaissa turvatuun omaisuuden suojan on vakiintuneesti katsottu suojaavan sopimussuhteiden pysyvyyttä ja siten kummankin osapuolten varallisuusarvoisia etuja. Taannehtivana pidettyyn puuttumiseen on perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä suhtauduttu kielteisesti, joskaan sopimussuhteiden koskemattomuus ei ole muodostunut ehdottomaksi (ks. esim. PeVL 5/2002 vp, PeVL 37/1998 vp, PeVL 48/1998). Esimerkiksi korkolain muutos (Laki 340/2002) ja uusi takauslainsäädäntö on säädetty tavallisina lakeina.

Molemmat lainsäädännöt sisältävät huomattavia taannehtivia muutoksia siihen, mitä osapuolet olivat sopineet.

Perusoikeutta rajoittavan tai siihen puuttuvan sääntelyn tulee olla perusteiltaan hyväksyttävää ja painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa sekä välttämätöntä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi. Lisäksi sääntelyn on oltava oikeasuhteista niin, että perusoikeuteen puuttuminen ei saa johtaa yksilön kannalta kohtuuttomiin lopputuloksiin. (PeVM 25/1994 vp).

Asumisoikeuden lunastusedellytyksiä koskevien säännösten soveltamisen rajoittaminen vain lain voimaantulon jälkeen syntyneisiin sopimuksiin ei olisi mahdollistanut talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkitsemistä omistajayhteisön taseessa omaan pääomaan. Saman omistajan kaikkia asumisoikeustaloja ja niiden rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksuja on taseessa käsiteltävä samalla tavalla kuten esityksessä on ehdotettukin. Tässä mielessä asumisoikeuksien lunastusedellytysten talonomistajille asettavien säännösten soveltaminen on jouduttu ulottamaan myös ennen lain voimaantuloa voimassa olleisiin sopimuksiin, kun lunastus erääntyy lain voimaantulon jälkeen. Osakeyhtiömuodossa toimivien omistajien kohdalla tämän vaatimuksen asettaminen on ollut välttämätöntä toiminnan jatkamisen kannalta. Toisaalta lunastusedellytysten asettaminen samaksi kaikkien talonomistajien kohdalla on

myös sääntelyn selkeyden kannalta perusteltua. Yhteiskunnallisesti tätä valintaa on siten pidettävä hyväksyttävänä. Asumisoikeuden haltijat olisivat olleet eriarvoisessa asemassa lain voimaantulon jälkeen tapahtuvien lunastusten osalta, jos yhtä aikaa lunastusta vaatineista toisen kohdalla talonomistajan lunastusedellytykset olisivat olleet korkeammat kuin toisen sen perusteella, milloin asumisoikeussopimus on syntynyt. Tältäkin kannalta katsottuna uusien säännösten ulottaminen koskemaan myös olemassa olevia sopimussuhteita on perusteltua.

Missä määrin lunastusedellytysten asettaminen johtaa siihen, että asumisoikeudesta luopuva ei tule lain voimaantulon jälkeen saamaan lunastusta sen eräännyttyä, vaan joutuu odottamaan maksuedellytysten täyttymistä, riippuu keskeisellä tavalla siitä, mikä asumisoikeudesta luopuvien ja toisaalta uusien asumisoikeuden haltijoiksi tulijoiden määrä kulloinkin on. Tähän vaikuttavat monet seikat kuten yleinen asuntojen kysyntä ja tarjonta, asuntojen hinta- ja rahoitusehdot sekä lainoituksen saatavuus. Vuokra- ja vastiketason vaikuttavat myös siihen, kuinka suurta käyttövastiketasoa voidaan ylläpitää ja miten hyvin varautua lunastussuoritusten maksamiseen tarvittaessa. Uusien säännösten vallitessa asumisoikeudesta lunastusta vaatinut voi joutua odottamaan lunastussuoritusta tilanteessa, jossa nykyisten säännösten mukaan näin ei olisi käynyt. Toisaalta nykyisten säännösten mukaan käyttövastikkeet olisivat kaikkien kohdalla olleet korkeampia, kun alati kasvavan velan katteeksi olisi myös koko ajan ollut kerättävä käyttövastike. Alati kasvava velka ilman ehdotettuja asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittelyä koskevia muutoksia olisi muodostunut asumisoikeuksien lunastussuoritusten laskennallisesta arvosta siitä riippumatta, onko vai ei lunastustilanne käsillä. Määrältään velka kulloinkin vastaisi talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyjä asumisoikeusmaksuja indeksitarkistuksineen, jos huoneistoa hallitaan asumisoikeuden nojalla. Toiminnan aikana ehdotetut muutokset siis vaikuttavat kaikkien

asumisoikeuden haltijoiden kohdalla käyttövastikerasitusta keventämällä. Sitä vastoin asumisoikeudesta luopuvan kohdalla ne vaikuttavat siten, että lunastusta saattaa joutua odottamaan nykyistä pitempään. Ehdotetut muutokset siten omistajayhteisön toiminnan aikana kohtuullistavat kaikkien asumisoikeuden haltijoiden kuukausittaisista maksurasitusta koko ajan, mutta saattavat talonomistajan maksuvaikeuksien aikana asumisoikeudesta luopuvien kohdalla johtaa nykyisiä säännöksiä ankarampaan tilanteeseen. Ehdotetut muutokset siten asumisoikeuden haltijoiden taloudellisen aseman kannalta katsottuna ovat sekä myönteisiä että joissakin tilanteissa kielteisiä verrattuna tilanteeseen, joka vallitsisi nykyisten säännösten mukaan. Yleisesti ottaen niiden vaikutusta ei kuitenkaan ole pidettävä kohtuuttomana.

Asumisoikeuden haltijalla, joka luopuu asumisoikeudesta omistajayhteisön purkamisajankohtana, on voimassa olevien säännösten mukaan oikeus saada yhtäläinen jako-osuus kuin etuoikeudettomilla velkojilla. Muutosta ehdotetaan nyt siihen, että asumisoikeuden haltijan lunastussuoritusten maksunsaanti tulisi omistajayhteisön purkamis- tai konkurssitilanteessa vasta muiden suoritusten jälkeen. Jos omistaja on osakeyhtiö, lunastussuoritus maksettaisiin kuitenkin ennen osakkeenomistajalle osakeomistuksen perusteella maksettavaa jako-osuutta. Myös tämä muutos on tarpeen, jotta talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut voidaan merkitä omistajayhteisön taseessa omaan pääomaan. Vireillä on kaksi maksuvaikeuksiin joutuneen asumisoikeusyhdistyksen taloudellisen tilan ja toiminnan jatkamisedellytysten selvittely. Tiedossa ei ole yhtään osakeyhtiömuotoisen omistajan konkurssia tai purkamista tai muuta vastaavaa hanketta. Sitä vastoin meneillään on osakeyhtiömuotoisten omistajien fuusio.

Ehdotetun muutoksen vaikutus asumisoikeuden haltijan asemaan on periaatteessa merkittävä, mutta käytännössä

todennäköisesti vähäinen, koska etuoikeudettomat velkojat eivät nykyistenkään säännösten mukaan omistajayhteisön selvitys-, purkamis- ja konkurssitilanteessa saane täyttä jako-osaa tai jäänevät kokonaan vaille jako-osaa. Tämä johtuu siitä, että asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen varallisuus käytännössä tällä hetkellä muodostuu etupäässä sen omistamista asumisoikeustaloista, joiden luovutushinta on pysyvästi säännelty. Siten vain etuoikeutetut velkojat saanevat pesästä jako-osuutta ja senkin yleensä siten, että luovutuksensaaja ottaa vastatakseen näistä veloista. Perustuslakivaliokunta on aikaisemmissa kannanotoissaan todennut, että etuoikeuslainsäädäntö voidaan järjestää yleisellä lailla (PeVL 1/1940 vp) ja että eri saatavien keskinäistä etuoikeusasemaa voidaan muuttaa tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä, mikäli muutokset tulevat noudatettaviksi vasta niiden voimaantulon jälkeen alkavassa konkurssissa tai ulosotossa (PeVL 1/1972 ja 20/1992)). Jos siis säännösten voimaantulo järjestetään niin, että uudet säännökset eivät muuta jo alkaneessa konkurssissa tai toimitetussa ulosmittauksessa esillä olevien saatavien keskinäistä etuoikeusjärjestystä, on säännöksistä voitu säätää tavallisella lailla. Niinpä ehdotetuista asumisoikeudestaan luopuvan ja lunastusta vaativan

asumisoikeuden haltijan aseman muutoksista talon omistavan yhteisön ollessa selvitystilassa, konkurssissa tai ulosotossa, voidaan myös säätää tavallisella lailla, kun ehdotetut muutokset tulisivat koskemaan lain voimaantulon jälkeen tapahtuvia lunastuksia. Edellä esitetyn perusteella ja ottaen huomioon perustuslain 19 §:n 4 momentissa asetetun velvoitteen ja että asumisoikeus asunnon hallintamuotona merkitsee perinteiseen omistusasumiseen verrattuna mahdollisuutta varsin kohtuullisin hankinta- ja käyttökustannuksin saada asumistarvetta vastaava asunto ja että tämän asumismuodon saatavilla oloon keskeisellä tavalla vaikuttavat esityksen muun muassa talojen rakentamisvaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen tilinpäätöskäsittelyä ja esityksen asumisoikeuden lunastusedellytyksiä koskevat säännökset, hallitus katsoo, että myös 1. lakiehdotus voidaan kaikilta osin käsitellä tavallisessa säätämisyjärjestyksessä. Asiaan liittyvien perusoikeusnäkökohtien vuoksi hallitus pitää kuitenkin asianmukaisena, että esityksestä hankitaan eduskuntakäsittelyn aikana myös perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 18 §:n otsikko, 1 ja 2 momentti, 23 §:n 1 ja 2 momentti, 28 §, 31 §:n 3 momentti, 39 §, 45 §:n 1 momentti ja 51 § sekä 58 ja 59 §, sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti ja 3 §:n 1 momentti sekä 45 §:n 1 momentti laissa 1206/1993, sekä

lisätään lakiin uusi 1 a—1 c §, 3 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1206/1993, uusi 3 momentti, lakiin uusi 3 a, 4 a—4 f §, lakiin uusi 9 a §, 13 §:ään uusi 2 momentti, lakiin uusi 16 a ja 16 b § sekä uusi 5 a luku, 46 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1195/1993, uusi 2 momentti, 47 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1206/1993, uusi 3 momentti, lakiin uusi 47 b ja 48 a—48 c §, 49 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1195/1993, uusi 3 ja 4 momentti, lakiin uusi 50 a §, uusi 11 a luku sekä uusi 58 a—58 c § seuraavasti:

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, joka on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n mukaan taikka jonka rakentaminen, hankinta tai perusparantaminen on rahoitettu muulla tavoin sekä jonka omistaa aravalain 22 §:ssä tai 44 §:n 3 momentissa, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö tai muu 1 a §:ssä tarkoitettu yhteisö tai säätiö (asumisoikeustalo). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja

asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (asumisoikeussopimus).

1 a §

Asumisoikeustalojen omistajat

Asumisoikeustalon omistajina voivat olla seuraavat yhteisöt tai säätiöt:

1) 1 §:ssä mainittujen lakien mukaiset omistajat;

2) Jollei 2 momentista muuta johdu, sellaiset osakeyhtiöt, säätiöt tai asumisoikeusyhdistykset, joiden tarkoituksena on tarjota tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun osakeyhtiön osakkeenomistajina voi olla vain kuntia, kuntayhtymiä tai muita julkisyhteisöjä taikka sellaisia yhteisöjä tai säätiöitä, joiden tarkoituksena on olla osakkaana omistajayhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua

toimintaa.

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.

Pakkohuutokauppaostajan velvollisuudesta täyttää tässä laissa säädetty omistajuuden edellytykset säädetään 49 §:ssä.

1 b §

Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana

Asumisoikeustalon omistavan osakeyhtiön osakepääoman on oltava vähintään 8 000 euroa. Jos yhtiön omistuksessa ei ole muita asumisoikeustaloja kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja, osakepääoman on oltava vähintään 80 000 euroa.

Asumisoikeustalon omistavat osakeyhtiöt ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.

1 c §

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.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai muusta hankintavaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalainan tai

1...1..7.

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

Jos asumisoikeustalon rakentaminen tai hankinta rahoitetaan muulla kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintavaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan lainojen ja oman pääoman lisäksi talon omistajan ilmoittaman asumisoikeustalon hankinta-arvon rahoittamiseksi. Asumisoikeusmaksuina voidaan tällöin kerätä enintään 30 prosenttia tästä hankinta-arvosta.

3 a §

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.

4 §

Asumisoikeuden haltijat

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä säädetään, asumisoikeuden haltijaksi voidaan hyväksyä vain henkilö tai henkilöitä, jotka täyttävät 4 a ja 4 b §:ssä säädetty edellytykset.

4 a §

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi tässä pykälässä asetetut edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä, jollei 4 b §:stä muuta johdu. Hakijalla, jonka hakemusta tarjottu asumisoikeus vastaa, on oikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen hakijaa, jonka järjestysnumero on suurempi. Kunnan on ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä tarkistettava, että asumisoikeuden tarjonnassa ei ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä. Ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä on myös selvitettävä, että hakija haluaa ottaa vastaan tarjotun asumisoikeuden. Hakija voidaan hyväksyä myös ehdolla, että hän asetetun määräjän kuluessa, joka ei saa olla kuutta kuukautta pitempi, täyttää asumisoikeuden haltijan hyväksymiselle tässä pykälässä asetetut edellytykset. Asumisoikeus osoitetaan nimettyyn tai riittävästi yksilöityyn huoneistoon valmistuneessa tai suunnitteilla olevassa taikka myöhemmin suunniteltavassa ja valmistuvassa asumisoikeustalossa.

Asumisoikeuden hakijan tulee olla hakuajan päättyessä tai, jos asumisoikeuksia on voitu hakea jatkuvasti, hakemusta jätettäessä 18 vuotta täyttänyt henkilö tai tätä vanhempi henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tietyn ikäisille tai erityisryhmään kuuluville henkilöille ja vähimmäisikä- tai muista vaatimuksesta on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksenä on hakijan asumisoikeusasunnon tarve. Hakijalla ei

katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos

1) hänellä on omistusasunto paikkakunnalla, jota hakemus koskee, ja asunto täyttää kohtuullisen asumistason vaatimukset ottaen huomioon hänen ja hänen ruokakuntansa koko ja ikärakenne sekä hakijan itsenäisen asumisen tarve; tai

2) hänellä on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon tai peruskorjaamaan asuntonsa ilman valtion tukea.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä. Tämä arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Edellä 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettuna varallisuutena otetaan huomioon hakijan varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole 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.

Milloin asumisoikeusasunto tai asuntoryhmä on rakennettu tai hankittu erityistä ryhmäasumista varten, voidaan tällainen asunto tai asuntoryhmä julistaa ryhmän haettavaksi. Ryhmän yksittäisen jäsenen vaihtuessa ei sovelleta, mitä tämän pykälän 3 - 4 momentissa säädetään. Mitä tässä pykälässä säädetään, ei myöskään sovelleta asumisoikeuden haltijaksi hyväksytyjen tai asumisoikeuden tämän lain mukaisesti muutoin saaneen vaihtaessa keskenään asumisoikeuksiaan.

4 b §

Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi

Kun talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheen jäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 4 a §:n estämättä tai hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena. Tällainen henkilö

voidaan 4 a §: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 tämän lain 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

4 c §

Hakumenettely

Asumisoikeutta hakevan on ilmoittauduttava kunnalle, jonka alueelta asumisoikeutta haetaan. Kunnat voivat muodostaa myös yhteisen hakualueen. Kunta antaa asumisoikeutta hakevalle järjestysnumeron siten, kuin tämän pykälän 2 - 4 momentissa säädetään. Hakijan on ilmoittauduttava myös sille talonomistajalle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden. Asumisoikeutta haattaessa hakija ilmoittaa nimensä, osoitteensa ja henkilötunnuksensa sekä esittää asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut selvitykset. Asumisoikeuksien tarjoaminen ja tarjouksiin annettavien vastauksien vastaanottaminen on talonomistajan tehtävä.

Hakualueella käyttöön otettavien tai vapautuvien asumisoikeuden saajien yksilöimiseksi kunnan on julistettava 1 momentissa tarkoitetut järjestysnumerot julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Järjestysnumerot on julistettava haettaviksi asetetun määräajan kuluessa (hakuaika). Hakuajan kuluessa saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 1 kohdan mukaisesti. Hakuajan jälkeen voidaan järjestysnumeroita hakea jatkuvasti. Hakuajan jälkeen saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 2 kohdan mukaisesti. Jos hakemuksia ei ole tarpeeksi, voidaan asettaa uusi hakuaika, jonka kuluessa jätetyt hakemukset käsitellään mainitun 1 kohdan mukaisesti. Aikaisemmin haettu tai saatu järjestysnumero ei ole este uuden järjestysnumeron saamiselle joko samalta tai eri hakualueelta.

1...1..7.

Asumisoikeuden hakijat saavat järjestysnumeron 2 momentissa tarkoitettujen hakemusten perusteella seuraavasti:

- 1) haku aikana hakeneiden keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla;
- 2) jatkuvan haun aikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys määräytyy haku aikana hakeneiden jälkeen hakemusten jättöpäivän mukaan niin, että samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan.

Jos hakijalle on tarjottu hänen ilmoituksensa mukaista ja hänen asunnon tarvettaan kohtuudella vastaavaa asuntoa ja hän kieltäytyy kolmannelta tällaisesta asunnosta, kunta siirtää hänet järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen. Tarjotusta asumisoikeudesta kieltäytymisenä pidetään myös sitä, että hakija talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa ei vastaa hänelle tehtyyn tarjoukseen tai hänelle annettuun ilmoitukseen täsmentämiskehotuksen taikka ei esitä tarpeellista selvitystä asumisoikeusasunnon tarpeen arviointiin vaadituista seikoista. Määräaika ei saa olla kahta viikkoa lyhyempi.

Järjestysnumeronsa muuttumatta hakija voi muuttaa tai täsmentää talon omistajalle tekemäänsä ilmoitusta siitä, millaisen asumisoikeusasunnon hän haluaa. Talonomistaja voi ennen tarjousten tekemistä kehottaa sillä kertaa jaettavien asumisoikeuksien hakijoita täsmentämään ilmoitustaan. Ilmoituksen täsmentämiskehoitus tulee antaa kirjallisesti tiedoksi hakijan ilmoittamalla osoitteella niille hakijoille, joita se koskee.

4 d §

Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen

Talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan 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 asettamisessa 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 ilmoittautua useammalle talonomistajalle sekä ilmoittaa talonomistajalle keille muille talonomistajille hän on aikaisemmin ilmoituksensa tehnyt ja joiden hän odottaa tarjoavan hänelle asumisoikeutta talostaan. Asumisoikeuden hakija saa peruuttaa myös talonomistajalle tekemänsä ilmoittautumisen, jos hän ei enää ole kiinnostunut saamaan asumisoikeutta tämän omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta.

Talonomistajan tulee ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoituksia antaa tieto kunnalle, jonka alueella sijaitsevasta asumisoikeustalosta asumisoikeuksia on tarjolla. Kunnan tulee huolehtia siitä, että asumisoikeuden hakijat saavat myös kunnasta tiedon siitä, mitkä talonomistajat kulloinkin ottavat ilmoittautumisia vastaan.

4 e §

Vapaarahoitteisen asumisoikeuden haltijat

Mitä 4 ja 4 a sekä 4 c ja 4 d §:ssä säädetään, ei sovelleta 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun asumisoikeustalon asumisoikeuden haltijaan, jollei talon omistaja toisin päättä. Mitä 4 b §:ssä säädetään, sovelletaan vain siltä osin, mikä koskee asuvan asukkaan etusijaa asumisoikeuden haltijaksi.

4 f §

1...1..7.

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys. Asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavan oikeuksista osallistua asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994).

9 a §

Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti

Jos talon omistaja laiminlyö talon omistajalle tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, lääninhallitus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Lääninhallitus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaistamisen tehosteeksi uhkasakon.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista talon omistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi siten kuin uhkasakkolaisissa (1113/1999) säädetään.

Talon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksyty ei saa hakemaansa asumisoikeutta talon omistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi.

13 §

Talon omistajan pääsy huoneistoon

Kun talon omistajalle on tehty 23 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus asumisoikeudesta luopumisesta, talon omistajalla on oikeus näyttää huoneistoa talon omistajalle ja asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana.

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa yhteisön menoja, jotka aiheutuvat muun muassa:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) peruseräparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia;
- 4) yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista;
- 5) varautumisesta 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja 4 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 6) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 7) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä.

Yhteisön on laadittava laskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja mitä menoeriä varten niitä on seuraavalla tilikaudella tarkoitus periä.

Yhteisön on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos palvelusopimuksen arvo ilman arvonnisäveroä ylittää 20 000 euroa, se on kilpailutettava, jollei ole erityistä syytä olla tekemättä niin tai muusta laista muuta

1...1..7.

johdu.

16 b §

Osingon tai muun hyvityksen maksaminen

Osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisen sijoituksen tehneelle voidaan maksaa, jollei muusta laista muuta johdu, osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta ottaen kuitenkin huomioon, mitä 16 §:ssä säädetään käyttövastikkeiden määräytymisestä ja 18 §:ssä käyttövastikkeiden kohtuullisuudesta.

18 §

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

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta:

- 1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevässä polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa; taikka

3) muulle kuin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettulle, jos kyseessä on 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeus ja, jos 4 b §:stä ei muuta johdu.

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle, 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 24 §: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 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

5 a luku

Asumisoikeuksien lunastussuoritukset

26 a §

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.

Asumisoikeuksien lunastusrahostosta säädetään 51 e §:ssä.

Asumisoikeuksien lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

26 b §

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

Jollei 2 momentista tai 26 c §:stä muuta johdu, talon omistaja saa käyttää 51 e §:ssä

1...1..7.

tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastamiseen on 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 51 d §:ssä. Kun omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuden lunastushinta saadaan 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 päättyneeltä tilikaudelta määrää, joka voidaan käyttää voitonjakoon.

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 (936/1994) 44 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Jos omistaja on osakeyhtiö, sovelletaan lisäksi, mitä osakeyhtiölain (734/1998) 12 luvun 5 §:n 2 momentissa säädetään. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:n 5 kohdassa sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain 88 ja 89 §: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 12 a §:ssä säädetään

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 (933/1982) mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 1-4 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkoineen.

26 c §

Maksuunsaantijärjestys

Asumisoikeuden omistavan yhteisön tai säätiön purkautuessa ja sen konkurssissa on ensin maksettava velat, ei kuitenkaan pääomalainaa, ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Jos omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuksien lunastukset on maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa pääomalainan velkojille tai osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa perusteella.

28 §

Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

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

1...1..7.

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.

31 §

Asumisoikeuden haltijan kuolema

— — — — —
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 23 §:n 1 momentin 1 taikka 3 kohdassa tarkoitettulle henkilölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta.
— — — — —

39 §

Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua

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, huoneisto on oltava edellä tarkoitetulla tavalla talon omistajan käytettävissä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuintoina tai tilapäisesti vuokra-asuintoina.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Edellä 1 momentista poiketen valtiokonttorin lupaa ei tarvita, jos yhteisö ei omista muita asumisoikeustaloja kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuna asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta säädetään 47 b §:ssä. Jos samalla omistajalla on sekä tässä pykälässä että 47 b §:ssä tarkoitettuja asuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä tässä pykälässä säädetään.

47 b §

Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa ilman kunnan hyväksyntää paitsi 47 §:ssä tarkoitetulle luovutuksensaajalle myös muulle 1 a §:ssä

1...1..7.

tarkoitettulle yhteisölle. Muu luovutus on mitätön.

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

48 a §

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksessa

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeet, jotka luovuttaja on saanut omistukseensa hankkimalla yhtiön koko osakekannan tai osan siitä, saadaan luovuttaa enintään 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan 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.

Kunnan viranomainen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettuna luovutushinnan.

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Jos luovutetaan asumisoikeustalo, jonka luovuttaja on saanut omistukseensa sulauttamalla itseensä talon omistaneen yhtiön, asumisoikeustalo saadaan luovuttaa enintään 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan 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 hankintarvo on talojen kirjanpitoarvojen suhteen mukainen osuus yhtiön osakkeiden kauppahinnasta.

Mitä 1—3 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.

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettun luovutushinnan.

48 c §

Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

1...1..7.

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa kunnan vahvistamatta luovutushintaa, mutta enintään 48, 48 a tai 48 b §:ssä tarkoitettua hinnasta.

49 §

Pakkohuutokauppa

— — — — —
Kun asumisoikeustalon omistaja tai osakkeen omistaja on 1 momentissa tarkoitettulla tavalla vaihtunut, ostajan on viipymättä huolehdittava siitä, että ostaja täyttää tässä laissa omistajuudelle 1 a—1 c §:ssä säädetyt vaatimukset.

Jos valtiokonttori valtion saatavien turvaamiseksi huutaa tässä laissa tarkoitettun 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.

50 a §

Luovutushintaan kuulumattomat velat

Tämän lain 48, 48 a, 48 b, 49 tai 50 §: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.

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47, 47 b §:ssä, 48 §:n 2—4 momentissa ja 48

a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava 47, 47 b, 48 ja 48 a—48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

11 a luku

Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen

51 a §

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.

51 b §

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 23 §:ssä tarkoitettu talon omistajan lunastusvastuu asumisoikeudestaan luopujille merkittynä 24 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon tilikauden päättyessä sekä eräännytynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 26 b §:n 5 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä;
- 5) 16 a §:n 2 momentissa tarkoitettut laskelmat.

51 c §

1...1..7.

Toimintakertomus

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

- 1) käyttövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) talousarvion toteutumisesta.

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

51 d §

Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 3 §:ssä tarkoitettun hankinta-arvo-osuuden kattamista varten talonomistajayhteisölle tai -säätiölle suoritettujen 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 voitu käyttää 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 jouduttu alentamaan, vastaavan määräinen siirto takaisin 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 tarkoitettusta tilanteesta. Tämän lain mukaisen toiminnan päättymisen jälkeen varoja saadaan jakaa edellä tarkoitetuille vain samoin edellytyksin ja vain, jos omistajayhteisöä koskevassa erityislaissa

oikeutetaan jakamaan osakepääomaa tai muita yhtiön varoja yhteisön omistajille tai yhteisöön oman pääoman ehdoin sijoituksen tehneelle.

51 e §

Asumisoikeuksien lunastusrahasto

Asumisoikeustalon omistaja voi asumisoikeuksien lunastamisvelvollisuutensa täyttämistä varten perustaa asumisoikeuksien lunastusrahaston. Rahastoa kartutetaan määrällä, joka yhtiöjärjestyksen, yhteisön sääntöjen tai yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisen päätösvaltaisen toimielimen päätöksen perusteella on siirrettävä tähän rahastoon. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahastoa saadaan kartuttaa vain sellaisista varoista, joita osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:n mukaan olisi voitu käyttää voitonjakoon

Asumisoikeuksien lunastusrahastoa saadaan käyttää vain 23 §: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.

51 f §

Kielto antaa lainaa tai vakuutta

Talon omistaja ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä tai -säätiönsä osakkaalle tai jäsenelle taikka hallituksen, johtokunnan

1...1..7.

taikka yhteisön tai säätiön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen taikka asukastoimikunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka sille, joka on johonkuhun näistä tilintarkastuslain 24 §:n 1 momentin 3 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 tarkoitettuun omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä aravalaissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettavaan omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä mainitussa korkotukilaissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta

Jos omistaja on osakeyhtiö, 1—3 momentissa säädetyn lisäksi noudatetaan, mitä osakeyhtiölain 12 luvun 7 ja 8 §:ssä säädetään.

51 g §

Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laatimisessa on sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa ja muussa laissa säädetään, soveltuvin osin noudatettava 51 b —51 e §:n säännöksiä.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava 51 c §:ssä tarkoitettut 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.

51 h §

*Asumisoikeustalon omistajayhtiön
osakkeenomistajan tilinpäätös*

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

58 §

Lomakekaavat

Ympäristöministeriö voi vahvistaa lomakkeiden kaavat asumisoikeuden hakua ja asumisoikeussopimusta sekä talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa tarpeellisia ilmoituksia ja muita asiakirjoja varten.

58 a §

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.

58 b §

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.

1...1..7.

58 c §

*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 tämän pykälän mukaisesti. 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. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa 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. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa 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 haittaa tai viivytystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

59 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä ja 54 c §:ssä tarkoitettujen rakentamista koskevien vakuuksien määrästä valtioneuvoston sekä 16 §:n 4 momentissa tarkoitetuista käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä perusteista ja 58 §:ssä tarkoitetuista lomakekaavoista ympäristöministeriön asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200

Tällä lailla kumotaan valtioneuvoston 27 päivänä syyskuuta 1990 antama päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta (900/1990) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Mitä 1 a—1 c §:ssä säädetään, koskee myös ennen lain voimaantuloa rekisteröityä osakeyhtiötä, joka tarjoaa asumisoikeuksia vain 3 §:n 3 momentissa tarkoitettusta tuotannosta.

Sen lisäksi, mitä 1 b §:ssä säädetään, osakepääoman ja osakkeiden nimellisarvon ilmoittamisesta Suomen markan määräisinä tai euroina tai muuntamisesta euroiksi, on voimassa, mitä osakeyhtiölain muuttamisesta annetussa laissa (824/1998) ja osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain eräiden siirtymäsäännösten muuttamisesta annetussa laissa (825/1998) säädetään.

Lain 4 a—4 e § sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa jätettyihin hakemuksiin, jos asumisoikeutta tarjotaan hakijalle tämän lain voimaantulon jälkeen.

Kunta voi kuitenkin talonomistajaa kuultuaan jakaa asumisoikeudet edelleen aikaisemmin voimassa olleiden määräysten mukaan sellaisesta asumisoikeustalosta, josta asumisoikeuksia on jo tarjottu asumisoikeuden haltijoille ennen tämän lain

voimaantuloa.

Kunta voi myös talonomistajaa kuultuaan jakaa lain voimaantulovuoden loppuun saakka valtioneuvoston 27 päivänä syyskuuta 1990 asumisoikeuden haltijoiden valinnasta antaman päätöksen (900/1990) 8 §:n 2 momentissa tarkoitettulle hakijalle asumisoikeuden, jos kunnassa on käytettävissä päätöksen 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua kiintiötä.

Tämän lain 51 d §:ää sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa talojen rakentamiseksi muusta hankintavaiheesta perittyihin asumisoikeusmaksuihin.

Jos ennen tämän lain voimaantuloa laadittua ja hyväksyttyä tilinpäätöstä on oikaistava 51 d tai 51 e §:ssä tarkoitettujen siirtojen taikka asumisoikeutta koskevan tämän lain mukaisen ilmoitusvelvollisuuden vuoksi, oikaisu on tehtävä viipymättä ja viimeistään sen tilinpäätöksen yhteydessä, joka tehdään tämän lain voimaan tullessa kuluvalta tilikaudelta. Jos tilinpäätöksen oikaisu koskee tilikautta, jolta verotus on jo toimitettu tai veroilmoitus on jo annettu, verotuksen oikaisemista varten on viipymättä annettava uusi veroilmoitus. Tilinpäätös rekisteröidään ja julkistetaan siten kuin siitä erikseen säädetään.

Mitä 58 a—58 c §:ssä säädetään, ei sovelleta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleisiin jäsenyyksiin, osakkuuksiin tai sopimuksiin, ellei ole kyse on asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 81 tai 82 §:ssä tarkoitettusta asiasta.

Lain voimaan tullessa rekisteriin merkitty osakeyhtiö, osuuskunta tai muu yhteisö taikka säätiö, jonka nimeen sisältyy sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot", saa 1 c §:ssä säädetyn estämättä säilyttää nimensä.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusyhdistyksistä 28 päivänä marraskuuta 1994 annetun lain (1072/1994) 58, 59, 61 ja 82 §,
 sellaisena kuin niistä 58 § on osaksi laissa 297/1998, sekä
muutetaan 57 ja 73 §:n 2 momentti sekä 81 §, sellaisina kuin niistä 57 § on osaksi laissa 297/1998, seuraavasti:

57 §

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 a luvun säännöksiä.

73 §

Selvitystoimet

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudesta luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudesta luopuvien

lunastussuoritusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

81 §

Tytäryhteisösulautuminen

Asumisoikeusyhdistykseen voi sulautua sellainen osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet yhdistys omistaa ja jonka tarkoitus on 1 §:n 2 momentin mukainen tai joka omistaa asumiskäytössä olevan talon.

Sulautumista koskee soveltuvin osin, mitä osakeyhtiölain (734/1978) 14 luvussa säädetään tytäryhtiösulautumisesta. Vastaanottavassa asumisoikeusyhdistyksessä sulautumisesta päättää kuitenkin yhdistyksen kokous.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 . Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**aravalain 15 b §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 b §:n 4 kohta,
 sellaisena kuin se on laissa 571/1999, seuraavasti:

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai

asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 25 §:n 4 kohta seuraavasti:

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1996) 6

§:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain (poisto) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 16 päivänä elokuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

Liite

Valtioneuvoston asetus

asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä annetun asetuksen muuttamisesta

Annettu Helsingissä päivänä kuuta 200

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty ympäristöministeriön esittelystä, *muutetaan* asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä 31 päivänä elokuuta 1990 annetun asetuksen (758/1990) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 30 päivänä joulukuuta 1993 annetussa asetuksessa (1589/1993), sekä *lisätään* asetukseen uusi 5 § seuraavasti:

1 §

Lainan myöntävän tai korkotukilainan hyväksyvän viranomaisen on viipymättä tehtävä ilmoitus aravalainan (1189/1993) 21 §:ssä tarkoitetun aravalainan tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:ssä tarkoitetun korkotukilainan myöntämisestä ja siitä johtuvista rajoituksista asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §:n 1 momentissa tarkoitettu merkinnän tekemistä varten kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin sille alioikeudelle, jonka virka-alueella asumisoikeustalo sijaitsee, sekä 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen tekemistä varten yhtiöjärjestykseen ja osakekirjoihin asumisoikeustalon omistavan yhtiön hallitukselle.

asumisoikeusyhdistyksen, jolla ei ole omistuksessaan muita asumisoikeustaloja kuin asumisoikeusasunnoista annetun lain 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja, hallitus on vastuussa siitä, että asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:ssä tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin talonomistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa hallitus tai isännöitsijä on velvollinen asianomaisen viranomaisen antamalla todistuksella osoittamaan, että 1 momentissa mainitut merkinnät on tehty.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa hallitus tai isännöitsijä on kenen tahansa pyynnöstä velvollinen antamaan jäljennöksen asianomaisen viranomaisen vahvistamasta asiakirjasta tai antamasta todistuksesta, josta ilmenee, että 1 momentissa mainitut merkinnät on tehty. Pyyntöä on annettava tieto myös siitä, minkälainen lauseke on osakekirjoissa oltava.

5 §

Sellaisen osakeyhtiön, säätiön tai

1...1..7.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä Ennen asetuksen voimaantuloa voidaan
kuuta 200 . ryhtyä asetuksen täytäntöönpanon
edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä päivänä kuuta 200

Ministeri

Hallitusneuvos

Rinnakkaistekstit

1.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 18 §:n otsikko, 1 ja 2 momentti, 23 §:n 1 ja 2 momentti, 28 §, 31 §:n 3 momentti, 39 §, 45 §:n 1 momentti ja 51 § sekä 58 ja 59 §, sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti ja 3 §:n 1 momentti sekä 45 §:n 1 momentti laissa 1206/1993, sekä

lisätään lakiin uusi 1 a—1 c §, 3 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1206/1993, uusi 3 momentti, lakiin uusi 3 a, 4 a—4 f §, lakiin uusi 9 a §, 13 §:ään uusi 2 momentti, lakiin uusi 16 a ja 16 b § sekä uusi 5 a luku, 46 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1195/1993, uusi 2 momentti, 47 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1206/1993, uusi 3 momentti, lakiin uusi 47 b ja 48 a—48 c §, 49 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1195/1993, uusi 3 ja 4 momentti, lakiin uusi 50 a §, uusi 11 a luku sekä uusi 58 a—58 c § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa taikka, *joka* on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n mukaan (asumisoikeustalo). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (asumisoikeussopimus)

Ehdotus

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, *joka* on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n mukaan taikka jonka rakentaminen, hankinta tai perusparantaminen on rahoitettu muulla tavoin sekä jonka omistaa aravalain 22 §:ssä tai 44 §:n 3 momentissa, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusta-

1...1..7.

Ehdotus

lolinon kerkotueſta annetun lain 5 §:ſſä tarkoitettu yhteisö tai muu 1 a §:ſſä tarkoitettu yhteisö tai ſäätio (aſumioikeuſtalo). Aſumioikeuſ peruſtetaan aſumioikeuſtalon omiſtajan ja aſumioikeuden ſaajan välillä ſopimuſella (aſumioikeuſſopimuſ).

1 a §

Aſumioikeuſtalojen omiſtajat

Aſumioikeuſtalon omiſtajina voivat olla ſeuraavat yhteiſöt tai ſäätio:

1) 1 §:ſſä mainittujen lakien mukaiſet omiſtajat;

2) Jollei 2 momentista muuta johdu, ſellaiſet oſakeyhtiöt, ſäätio tai aſumioikeuſyhdiſtykſet, joiden tarkoituſena on tarjota täſſä laissa tarkoitettuja aſumioikeuſia omiſtamaaſaan yhdellä tai uſeammalla taloſſa.

Edellä 1 momentin 2 kohdalla tarkoitettun oſakeyhtiön oſakkeenomiſtajina voi olla vain kuntia, kuntayhtymiä tai muita julkisyhteisöjä taikka ſellaiſia yhteisöjä tai ſäätioitä, joiden tarkoituſena on olla oſakkaana omiſtajaſyhteiſöſſä aikaanſaadakſeen täſſä laissa tarkoitettua toimintaa.

Aſumioikeuſtalon omiſtava yhteisö tai ſäätio voi myöſ harjoittaa toimintaa taikka olla oſakkaana tai jäſenenä muuſſa yhteiſöſſä tai ſäätioſſä, jonka tarkoituſena on tuottaa täſſä laissa tarkoitettuun toimintaan liittyviä palveluja.

Pakkohuutokauppaoſtajan velvolliuſuudeſta täyttää täſſä laissa ſäädetyt omiſtajuuden edellytykſet ſäädetään 49 §:ſſä.

1 b §

Oſakeyhtiö aſumioikeuſtalon omiſtajana

Aſumioikeuſtalon omiſtavan oſakeyhtiön oſakepääoman on oltava vähintään 8 000 euroa. Joſ yhtiön omiſtuſſa ei ole muita aſumioikeuſtaloja kuin 3 §:n 3 momentilla tarkoitettuja, oſakepääoman on oltava vähintään 80 000 euroa.

Aſumioikeuſtalon omiſtavat oſakeyhtiöt

Voimassa oleva laki

Ehdotus

ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.

1 c §

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 käyttäjä sopimuksesta nimeä asumisoikeussopimus tai rakennuksen taikka sen osan hallinto-oikeudesta nimitystä asumisoikeus. Asumisoikeusyhdistyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalain tai *asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain* mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai *muusta hankintavaiheesta* perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalainan tai *vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain* mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

Jos asumisoikeustalon rakentaminen tai hankinta rahoitetaan muulla kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintavaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan lainojen ja oman pääoman lisäksi talon omistajan ilmoittaman asumisoikeustalon hankinta-arvon rahoittamiseksi. Asumisoikeusmaksuina voidaan tällöin kerätä enintään 30 prosenttia tästä hankinta-arvosta.

3 a §

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.

4 §

Asumisoikeuden haltijat

Valtioneuvosto antaa yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnasta noudatettavasta menettelystä.

4 §

Asumisoikeuden haltijat

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä säädetään, asumisoikeuden haltijaksi voidaan hyväksyä vain henkilö tai henkilöitä, jotka täyttävät 4 a ja 4 b §:ssä säädetyt edellytykset.

4 a §

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi tässä pykälässä asetetut edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä,

jollei 4 b §:stä muuta johdu. Hakijalla, jonka hakemusta tarjottu asumisoikeus vastaa, on oikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen hakijaa, jonka järjestysnumero on suurempi. Kunnan on ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä tarkistettava, että asumisoikeuden tarjonnassa ei ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä. Ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä on myös selvitettävä, että hakija haluaa ottaa vastaan tarjotun asumisoikeuden. Hakija voidaan hyväksyä myös ehdolla, että hän asetetun määräajan kuluessa, joka ei saa olla kuutta kuukautta pitempi, täyttää asumisoikeuden haltijan hyväksymiselle tässä pykälässä asetetut edellytykset. Asumisoikeus osoitetaan nimettyyn tai riittävästi yksilöityyn huoneistoon valmistuneessa tai suunnitteilla olevassa taikka myöhemmin suunniteltavassa ja valmistuvassa asumisoikeustalossa.

Asumisoikeuden hakijan tulee olla hakuajan päättyessä tai, jos asumisoikeuksia on voitu hakea jatkuvasti, hakemusta jätettäessä 18 vuotta täyttänyt henkilö tai tätä vanhempi henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tietyn ikäisille tai erityisryhmään kuuluville henkilöille ja vähimmäisikä- tai muista vaatimuksesta on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksenä on hakijan asumisoikeusasunnon tarve. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos

1) hänellä on omistusasunto paikkakunnalla, jota hakemus koskee, ja asunto täyttää kohtuullisen asumistason vaatimukset ottaen huomioon hänen ja hänen ruokakuntansa koko ja ikärakenne sekä hakijan itsenäisen asumisen tarve; tai

2) hänellä on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon tai peruskorjaamaan asuntonsa ilman valtion tukea.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä. Tämä arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Edellä 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettuna varallisuutena

Ehdotus

otetaan huomioon hakijan varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole 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.

Milloin asumisoikeusasunto tai asuntoryhmä on rakennettu tai hankittu erityistä ryhmäasumista varten, voidaan tällainen asunto tai asuntoryhmä julistaa ryhmän haettavaksi. Ryhmän yksittäisen jäsenen vaihtuessa ei sovelleta, mitä tämän pykälän 3 - 4 momentissa säädetään. Mitä tässä pykälässä säädetään, ei myöskään sovelleta asumisoikeuden haltijaksi hyväksytyjen tai asumisoikeuden tämän lain mukaisesti muutoin saaneen vaihtaessa keskenään asumisoikeuksiaan.

4 b §

Asumisoikeuden haltijaksi

Kun talo muutetaan asumi-oikeustaloksi, voidaan huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheen jäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 4 a §:n estämättä tai hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena. Tällainen henkilö voidaan 4 a §: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 tämän lain 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

4 c §

Hakumenettely

Asumisoikeutta hakevan on ilmoitettava kunnalle, jonka alueelta asumi-

soikeutta haetaan. Kunnat voivat muodostaa myös yhteisen hakualueen. Kunta antaa asumisoikeutta hakevalle järjestysnumeron siten, kuin tämän pykälän 2—4 momentissa säädetään. Hakijan on ilmoittauduttava myös 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. Asumisoikeuksien tarjoaminen ja tarjouksiin annettavien vastauksien vastaanottaminen on talonomistajan tehtävä.

Hakualueella käyttöön otettavien tai vapautuvien asumisoikeuden saajien yksilöimiseksi kunnan on julistettava 1 momentissa tarkoitetut järjestysnumerot julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Järjestysnumerot on julistettava haettaviksi asetetun määräajan kuluessa (haku aika). Hakuajan kuluessa saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 1 kohdan mukaisesti. Hakuajan jälkeen voidaan järjestysnumeroita hakea jatkuvasti. Hakuajan jälkeen saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 2 kohdan mukaisesti. Jos hakemuksia ei ole tarpeeksi, voidaan asettaa uusi haku aika, jonka kuluessa jätetyt hakemukset käsitellään mainitun 1 kohdan mukaisesti. Aikaisemmin haettu tai saatu järjestysnumero ei ole este uuden järjestysnumeron saamiselle joko samalta tai eri hakualueelta.

Asumisoikeuden hakijat saavat järjestysnumeronsa 2 momentissa tarkoitettujen hakemusten perusteella seuraavasti:

- 1) haku aikana hakeneiden keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla;
- 2) jatkuvan haun aikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys määräytyy haku aikana hakeneiden jälkeen hakemusten jättöpäivän mukaan niin, että samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan.

Jos hakijalle on tarjottu hänen ilmoituksensa mukaista ja hänen asunnon tarvettaan kohtuudella vastaavaa asuntoa ja hän kieltäytyy kolmannesta tällaisesta asunnosta, kunta siirtää hänet järjestysnumerol-

taan muiden hakijoiden jälkeen. Tarjotusta asumisoikeudesta kieltäytymisenä pidetään myös sitä, että hakija talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa ei vastaa hänelle tehtyyn tarjoukseen tai hänelle annettuun ilmoitukseen täsmentämiskehotuksen taikka ei esitä tarpeellista selvitystä asumisoikeusasunnon tarpeen arviointiin vaadituista seikoista. Määräaika ei saa olla kahta viikkoa lyhyempi.

Järjestysnumeron sa muuttumatta hakija voi muuttaa tai täsmentää talon omistajalle tekemäänsä ilmoitusta siitä, millaisen asumisoikeusasunnon hän haluaa. Talonomistaja voi ennen tarjousten tekemistä kehottaa sillä kertaa jaettavien asumisoikeuksien hakijoita täsmentämään ilmoitustaan. Ilmoituksen täsmentämiskehoitus tulee antaa kirjallisesti tiedoksi hakijan ilmoittamalla osoitteella niille hakijoille, joita se koskee.

4 d §

Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen

Talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan 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 asettamisessa 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 ilmoittautua

useammalle talonomistajalle sekä ilmoittaa talonomistajalle keille muille talonomistajille hän on aikaisemmin ilmoituksensa tehnyt ja joiden hän odottaa tarjoavan hänelle asumisoikeutta talostaan. Asumisoikeuden hakija saa peruuttaa myös talonomistajalle tekemänsä ilmoittautumisen, jos hän ei enää ole kiinnostunut saamaan asumisoikeutta tämän omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta. Talonomistajan tulee ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluvien ilmoituksia antaa tieto kunnalle, jonka alueella sijaitsevasta asumisoikeustalosta asumisoikeuksia on tarjolla. Kunnan tulee huolehtia siitä, että asumisoikeuden hakijat saavat myös kunnasta tiedon siitä, mitkä talonomistajat kulloinkin ottavat ilmoittautumisia vastaan.

4 e §

Vapaarahoitteisen asumisoikeuden haltijat

Mitä 4 ja 4 a sekä 4 c ja 4 d §:ssä säädetään, ei sovelleta 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun asumisoikeustalon asumisoikeuden haltijaan, jollei talon omistaja toisin päätä. Mitä 4 b §:ssä säädetään, sovelletaan vain siltä osin, mikä koskee asuvan asukkaan etusijaa asumisoikeuden haltijaksi.

4 f §

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys. Asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavan oikeuksista osallistua asumi-

Ehdotus

soikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994).

9 a §

Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti

Jos talon omistaja laiminlyö talon omistajalle tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, lääninhallitus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Läninhallitus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Ennen 1 momentissa tarkoitettun määräyksen antamista talon omistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi siten kuin uhkasakkolaissa (1113/1999) säädetään.

Talon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksyty ei saa hakeensa asumisoikeutta talon omistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi.

13 §

Talon omistajan pääsy huoneistoon

Kun talon omistajalle on tehty 23 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus asumisoikeudesta luopumisesta, talon omistajalla on oikeus näyttää huoneistoa talon omistajalle ja asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana.

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa yhteisön menoja, jotka aiheutuvat muun muassa:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;

2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia;

4) yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista;

5) varautumisesta 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja 4 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;

6) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;

7) 16 b §:ssä tarkoitetusta osingosta tai hyvityksestä.

Yhteisön on laadittava laskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja mitä menoeriä varten niitä on seuraavalla tilikaudella tarkoitus periä.

Yhteisön on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos palvelusopimuksen arvo ilman arvonlisäveroä ylittää 20 000 euroa, se on kilpailutettava, jollei ole erityistä syytä olla tekemättä niin tai muusta laista muuta johdu.

16 b §

Osingon tai muun hyvityksen maksaminen

18 §

Käyttövastikkeen kohtuullisuuden selvittäminen

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuimien ei kuitenkaan saa alentaa käyttövastikkeen määrää, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän.

Vaatimusta käyttövastikkeen kohtuullisuuden tutkimisesta ei voida panna vireille asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä.

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta:

- 1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain sekä sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa.

1...1..7.

Osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisena sijoituksen tehneelle voidaan maksaa, jollei muusta laista muuta johdu, osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta ottaen kuitenkin huomioon, mitä 16 §:ssä säädetään käyttövastikkeiden määräytymisestä ja 18 §:ssä käyttövastikkeiden kohtuullisuudesta.

18 §

Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuimien 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.*

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

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta:

- 1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa; taikka

Voimassa oleva laki

Kun asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle henkilölle, 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 24 §:n mukaisesta hinnasta. *Henkilöltä*, jolle talon omistaja sittemmin luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, talon omistaja saa periä enintään 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

Ehdotus

3) *muulle kuin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettulle, jos kyseessä on 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeus ja, jos 4 b §:stä ei muuta johdu.*

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle, 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 24 §: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 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

5 a luku

Asumisoikeuksien lunastussuoritukset

26 a §

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.

Asumisoikeuksien lunastusrahostosta säädetään 51 e §:ssä.

Asumisoikeuksien lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

26 b §

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

Jollei 2 momentista tai 26 c §:stä muuta johdu, talon omistaja saa käyttää 51 e §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asuminsoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastamiseen on 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 51 d §:ssä. Kun omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuden lunastushinta saadaan 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 päättyneeltä tilikaudelta määrää, joka voidaan käyttää voitonjakoon. 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 (936/1994) 44 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Jos omistaja on osakeyhtiö, sovelletaan lisäksi, mitä osakeyhtiölain (734/1998) 12 luvun 5 §:n 2 momentissa säädetään. Rangaistuksesta osakeyhtiöriikoksesta säädetään osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:n 5 kohdassa sekä asunto-osakeyhtiöriikoksesta ja -riikoksesta asunto-osakeyhtiölain 88 ja

89 §:ssä. Jos omistaja on asumi-soikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumi-soikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain 12 a §:ssä säädetään

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 (933/1982) mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 1-4 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästyntä suoritusta viivästyskorkoineen.

26 c §

Maksuunsaantijärjestys

Asumisoikeuden omistavan yhteisön tai säätiön purkautuessa ja sen konkurssissa on ensin maksettava velat, ei kuitenkaan pääomalainaa, ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudesta luopuville 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Jos omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuksien lunastukset on maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa pääomalainan velkojille tai osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa perusteella.

28 §

Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston väliaikaisesti toisen käytet-

1...1..7.

28 §

Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston väliaikaisesti toisen käytet-

täväksi, jos hän *toimensa*, työnsä, opintojensa tai muun *sellaisen* syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. *Huoneiston hallinta voidaan luovuttaa enintään kahdeksi vuodeksi, jollei kunta anna lupaa pidempiaikaiseen hallinnan luovutukseen.*

Asumisoikeuden haltijan on ennen hallinnan luovutusta kirjallisesti ilmoitettava siitä talon omistajalle

täväksi, jos hän työnsä, opintojensa tai muun *vastaavan* syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. *Huoneisto saadaan kuitenkin luovuttaa yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi. Tätä pitemmän aikaa huoneisto saadaan luovuttaa, jos siihen on edellä tarkoitettu syy 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 pitemmän 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.

31 §

Asumisoikeuden haltijan kuolema

 Jos asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy henkilölle, joka tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten *tai määräysten* mukaan ei *voisi* olla asumisoikeuden luovutuksensaajana, eikä asumisoikeutta lunasteta 2 momentin mukaisesti tai talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa luovuteta 2 momentissa tai 23 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle henkilölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta.

31 §

Asumisoikeuden haltijan kuolema

 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 23 §:n 1 momentin 1 *taikka 3 kohdassa* tarkoitettulle henkilölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta.

39 §

Muuttopäivä

Muuttopäivä asumisoikeussopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen *johdosta* on sopimuksen *päätymispäivää lähinnä seuraava* arkipäivä. Muuttopäivänä asumisoikeuden haltijan on jätettävä puolet huoneistosta talon omistajan käytettäväksi sekä *ennen muuttopäivää lähinnä seuraavan kolmannen päivän loppua* luovutettava huoneisto kokonaan tämän hallintaan.

39 §

Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua

Muuttopäivä asumisoikeussopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen *perusteella* on sopimuksen *päätymispäivän 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, huoneisto on oltava edellä tarkoitettulla tavalla talon omistajan käytettävissä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.*

45 §

1...1..7.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain, aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettun, asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Edellä 1 momentista poiketen valtiokonttorin lupaa ei tarvita, jos yhteisö ei omista muita asumisoikeustaloja kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettun asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta säädetään 47 b §:ssä. Jos samalla omistajalla on sekä tässä pykälässä että 47 b §:ssä tarkoitettuja asuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä tässä pykälässä säädetään.

47 b §

Vaparaahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttami-

Ehdotus

nen

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa ilman kunnan hyväksyntää paitsi 47 §:ssä tarkoitettulle luovutuksensaajalle myös muulle 1 a §:ssä tarkoitettulle yhteisölle. Muu luovutus on mitätön.

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

48 a §

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksessa

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeet, jotka luovuttaja on saanut omistukseensa hankkimalla yhtiön koko osakekannan tai osan siitä, saadaan luovuttaa enintään 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan 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.

Kunnan viranomainen vahvistaa tässä

pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Jos luovutetaan asumisoikeustalo, jonka luovuttaja on saanut omistukseensa sulauttamalla itseensä talon omistaneen yhtiön, asumisoikeustalo saadaan luovuttaa enintään 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan 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—3 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.

Kunnan viranomainen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 c §

Vapaaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa kunnan vahvistamatta luovutushintaa, mutta enintään 48, 48 a tai 48 b §:ssä tarkoitettusta hinnasta.

49 §

Pakkohuutokauppa

Kun asumisoikeustalon omistaja tai osakkeen omistaja on 1 momentissa tarkoitettulla tavalla vaihtunut, ostajan on viipymättä huolehdittava siitä, että ostaja täyttää tässä laissa omistajuudelle 1 a—1 c §:ssä säädetyt vaatimukset.

Jos valtiokonttori valtion saatavien turvaamiseksi huutaa tässä laissa tarkoitettua 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.

50 a §

Luovutushintaan kuulumattomat velat

Tämän lain 48, 48 a, 48 b, 49 tai 50 §: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.

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 §:ssä ja 48 §:n 1 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46 ja 47 §:ssä sekä 48 §:n 2 -4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava 47 ja 48 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47, 47 b §:ssä, 48 §:n 2 -4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava 47, 47 b, 48 ja 48 a—48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

11 a luku

Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen

51 a §

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.

51 b §

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 omis-*

tamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;

4) talonomistajayhteisön tai -säätiön 23 §:ssä tarkoitettu talon omistajan lunastusvastuu asumisoikeudestaan luopujille merkittynä 24 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon tilikauden päättyessä sekä erääntynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 26 b §:n 5 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä;

5) 16 a §:n 2 momentissa tarkoitettut laskelmat.

51 c §

Toimintakertomus

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

1) käyttövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;

2) talousarvion toteutumisesta.

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

51 d §

Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 3 §:ssä tarkoitetun 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 voitu käyttää viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan ta-

seen mukaan muuta omaa pääomaa tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muuta vapaata omaa pääomaa. Jos asumisoikeusmaksut erää on asumisoikeuden lunastuksen vuoksi jouduttu alentamaan, vastaavan määräinen siirto takaisin 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 tarkoitettusta tilanteesta. Tämän lain mukaisen toiminnan päättymisen jälkeen varoja saadaan jakaa edellä tarkoitetuille vain samoin edellytyksin ja vain, jos omistajayhteisöä koskevassa erityislaissa oikeutetaan jakamaan osakepääomaa tai muita yhtiön varoja yhteisön omistajille tai yhteisöön oman pääoman ehdoin sijoituksen tehneelle.

51 e §

Asumisoikeuksien lunastusrahassto

Asumisoikeustalon omistaja voi asumisoikeuksien lunastamisvelvollisuutensa täyttämistä varten perustaa asumisoikeuksien lunastusrahasston. Rahastoa kartutetaan määrällä, joka yhtiöjärjestyksen, yhteisön sääntöjen tai yhteisöä koskevan lain-säädännön mukaisen päätösvaltaisen toimielimen päätöksen perusteella on siirrettävä tähän rahastoon. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahastoa saadaan kartuttaa vain sellaisista varoista, joita osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:n mukaan olisi voitu käyttää voitonjakoon

Asumisoikeuksien lunastusrahasstoa saadaan käyttää vain 23 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseksi tai viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen osoittaman tappion kattam-

iseen, 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.

51 f §

Kielto antaa lainaa tai vakuutta

Talon omistaja ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä tai -säätiönsä osakkaalle tai jäsenelle taikka hallituksen, johdon tai taikka yhteisön tai säätiön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen taikka asukastoimikunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka sille, joka on johonkukaan näistä tilintarkastuslain 24 §:n 1 momentin 3 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 tarkoitettuun omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä aravalaisissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettavaan omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä mainitussa korkotukilaissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

Jos omistaja on osakeyhtiö, 1—3 momen-

tissa säädetyn lisäksi noudatetaan, mitä osakeyhtiölain 12 luvun 7 ja 8 §:ssä säädetään.

51 g §

Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laatimisessa on sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa ja muussa laissa säädetään, soveltuvin osin noudatettava 51 b— 51 e §:n säännöksiä.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava 51 c §: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.

51 h §

Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös

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

58 §

Lomakekaavat

Ympäristöministeriö voi vahvistaa lomakkeiden kaavat asumisoikeussopimusta sekä talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa tarpeellisia ilmoituksia

1...1..7.

58 §

Lomakekaavat

Ympäristöministeriö voi vahvistaa lomakkeiden kaavat *asumisoikeuden hakua ja* asumisoikeussopimusta sekä talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä

Voimassa oleva laki

ja muita asiakirjoja varten.

Ehdotus

suhteessa tarpeellisia ilmoituksia ja muita asiakirjoja varten.

58 a §

Valintaoikeuden rajoittamiskielto

Asumisoikeustalon omistajan oikeutta valita asumisoikeustalon rakennuttaja tai omistajan tarvitsemien hyödykkeiden toimittaja ei saa rajoittaa toisen yhteisön jäsenyyteen tai osakkuuteen taikka sopimukseen tai muihin 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.

58 b §

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.

58 c §

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 tämän pykälän mukaisesti. 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. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa 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. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa 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 haittaa tai viivytystä, tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi

59 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

59 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä ja 58 c §:ssä tarkoitettujen rakentamista koskevien vakuuksien määrästä valtioneuvoston sekä 16 §:n 4 momentissa tarkoitetuista käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä perusteista ja 58 §:ssä tarkoitetuista lomakekaavoista ympäristöministeriön asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200.

Tällä lailla kumotaan valtioneuvoston 27 päivänä syyskuuta 1990 antama päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta (900/1990) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Mitä 1 a—1 c §:ssä säädetään, koskee myös ennen lain voimaantuloa rekisteröityä osakeyhtiötä, joka tarjoaa asumisoikeuksia vain 3 §:n 3 momentissa tarkoitetusta tuotannosta.

Sen lisäksi, mitä 1 b §:ssä säädetään, osakepääoman ja osakkeiden nimellisarvon ilmoittamisesta Suomen markan määräisinä tai euroina tai muuntamisesta euroiksi, on voimassa, mitä osakeyhtiölain muuttamisesta annetussa laissa (824/1998) ja osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain eräiden siirtymäsäännösten muuttamisesta annetussa laissa (825/1998) säädetään.

Lain 4 a—4 e § sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa jätettyihin hakemuksiin, jos asumisoikeutta tarjotaan hakijalle tämän lain voimaantulon jälkeen.

Kunta voi kuitenkin talonomistajaa kuultuaan jakaa asumisoikeudet edelleen aikaisemmin voimassa olleiden määräysten mukaan sellaisesta asumisoikeustalosta, josta asumisoikeuksia on jo tarjottu asumisoikeuden haltijoille ennen tämän lain voimaantuloa.

Kunta voi myös talonomistajaa kuultuaan jakaa lain voimaantulovuoden loppuun saakka valtioneuvoston 27 päivänä syyskuuta 1990 asumisoikeuden haltijoiden valinnasta antaman päätöksen (900/1990) 8 §:n 2 momentissa tarkoitetulle hakijalle asumisoikeuden, jos kunnassa on käytettävissä päätöksen 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua kiintiötä.

Tämän lain 51 d §:ää sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyihin asumisoikeusmaksuihin.

Jos ennen tämän lain voimaantuloa laadittua ja hyväksyttyä tilinpäätöstä on oikaistava 51 d tai 51 e §:ssä tarkoitettujen siirtojen taikka asumisoikeutta koskevan tämän

lain mukaisen ilmoitusvelvollisuuden vuoksi, oikaisu on tehtävä viipymättä ja viimeistään sen tilinpäätöksen yhteydessä, joka tehdään tämän lain voimaan tullessa kuluvalta tilikaudelta. Jos tilinpäätöksen oikaisu koskee tilikautta, jolta verotus on jo toimitettu tai veroilmoitus on jo annettu, verotuksen oikaisemista varten on viipymättä annettava uusi veroilmoitus. Tilinpäätös rekisteröidään ja julkistetaan siten kuin siitä erikseen säädetään.

Mitä 58 a— 58 c §:ssä säädetään, ei sovelleta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleisiin jäsenyyksiin, osakkuuksiin tai sopimuksiin, ellei ole kyse on asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 81 tai 82 §:ssä tarkoitettusta asiasta.

Lain voimaan tullessa rekisteriin merkitty osakeyhtiö, osuuskunta tai muu yhteisö taikka säätiö, jonka nimeen sisältyy sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot", saa 1 c §:ssä säädetyn estämättä säilyttää nimensä. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusyhdistyksistä 28 päivänä marraskuuta 1994 annetun lain (1072/1994) 58, 59, 61 ja 82 §, sellaisena kuin niistä 58 § on osaksi laissa 297/1998, sekä *muutetaan* 57 ja 73 §:n 2 momentti sekä 81 §, sellaisena kuin niistä 57 § on osaksi laissa 297/1998 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

57 §

57 §

Tilinpäätöksen liitetiedot

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava seuraavat tiedot:
 1) yhdistyksen hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu, sekä
 2) yhdistyksen omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 a luvun säännöksiä.

58 §

58 §

Toimintakertomus

(kumotaan)

Sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, toimintakertomuksessa on annettava tiedot:
 1) käyttövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein; sekä
 2) talousarvion toteutumisesta

59 §

59 §

1...1..7.

Rakennusrahasto

(kumotaan)

Rakennusrahastoon on siirrettävä yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut sekä määrä, joka sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on siirrettävä rakennusrahastoon.

Rakennusrahastoa saadaan alentaa vain asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseksi.

61 §

61 §

Konsernitilinpäätös

(kumotaan)

Konsernitilinpäätöksen laatimisesta on sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, soveltuvin osin noudatettava 55 §:n 3 momentin sekä 56 ja 57 §:n säännöksiä.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava soveltuvin osin 58 §:ssä tarkoitettut selvitykset. Tytäryhteisön toimintakertomuksessa on ilmoitettava emoyhteisön nimi.

73 §

73 §

*Selvitystoimet**Selvitystoimet*

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen *palautettava* asumisoikeudestaan luopuville *asumisoikeusmaksut*. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja *asumisoikeusmaksujen palauttamisen* jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitettulle lunastustakuurahastolle.

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen *suoritettava* asumisoikeudestaan luopuville *asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset*. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja *asumisoikeudestaan luopuvien lunastussuoritusten* jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitettulle *lunastustakuurahastolle*.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

81 §

81 §

Oikeus vedota rakentamista tai korjaamista koskevaan sopimukseen

Tytäryhteisösulautuminen

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

Asumisoikeusyhdistykseen voi sulautua sellainen osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet yhdistys omistaa ja jonka tarkoitus on 1 §:n 2 momentin mukainen tai jonka omistaa asumiskäytössä olevan talon.

Sulautumista koskee soveltuvin osin, mitä osakeyhtiölain (734/1978) 14 luvussa säädetään tytäryhtiösulautumisesta. Vastaanottavassa asumisoikeusyhdistyksessä sulautumisesta päättää kuitenkin yhdistyksen kokous.

82 §

82 §

Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen

(kumotaan)

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen täyttämistä asetetaan asumisoikeusyhdistyksen hyväksi rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

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

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia tai asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes yhdistys sen vapauttaa. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään vuoden rakentamisvaiheen vakuuden lakkaamisesta.

1...1..7.

Jos yhdistys on aiheettomasta evännyt vakuuden, tai sen suostumusta ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

aravalain 15 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 b §:n 4 kohta, sellaisena kuin se on laissa 571/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Ehdotus

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja *asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2000.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

1...1..7.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 25 §:n 4 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja *asunto-**tuotantolain (247/1996) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja* asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2001.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.