

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan asumisoikeusasunnoista annettua lakia muutettavaksi siten, että talokohtaisten hoitovastikkeiden tasaus kiellettäisiin ja asumisoikeuden haltijat saisivat nykyistä tarkempia tietoja käyttövastikkeen, erityisesti pääomavastikkeen, määräytymisestä. Lakiin lisättäisiin säännös omistajan velvollisuudesta antaa tietoja asumisoikeustalokohtaisista käyttövastikkeella katettavista menoista.

Omakustannuseriaatetta ehdotetaan täsmennettäväksi eräiltä osin. Ulkopuolisten palvelujen lisäksi myös konsernin sisällä tuo-

tetut asumisoikeustalojen käyttämät palvelut olisi jatkossa kilpailutettava. Lisäksi säädetäisiin asumisoikeuskäytön ensisijaisuudesta asuntojen vuokraamiseen nähden.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle ehdotetaan säädettäväksi valtuus valvoa asumisoikeustalojen käyttövastikkeita ja niistä annettavia tietoja. Valvonnan perusteella rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi tehdä aluehallintovirastolle ilmoituksen uhkasakomenettelyn käynnistämiseksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2011 alusta.

**YLEISPERUSTELUT**

**1 Nykytila**

**1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö**

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n mukaan asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeustalojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

Käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset periaatteet.

Asumisoikeusjärjestelmässä omakustannuseriaatteen valvontaan ei ole säädetty viranomaisille valtuuksia, joten valvonta on asumisoikeuden haltijoiden ja heille säädettyjen tiedonsaantioikeuksien varassa. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990), jota sovelletaan myös asumisoikeustaloihin, on säädetty asumisoikeustalokohtaisten tietojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa yhteisökohtaisten tietojen antamisesta käyttövastikkeiden perusteista asukkaiden kokoukselle tai asukastoimikunnalle. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 16 §:n mukainen yhteistyöelin käsittelee omistajan koko asuntokantaa koskevia asioita kuten esimerkiksi tasauksen perusteita. Lisäksi asukkailla on mainitun lain 14 §:n mukainen oikeus omaan valvojaan tilintarkastajan valtuuksiin.

Asumisoikeuden haltijan oikeusturvakeinoksi on säädetty asumisoikeusasunnoista annetun lain 18 §:ssä käyttövastikkeen koh-

tuullisuutta ja oikeellisuutta koskeva kante tuomioistuimessa. Myös kuluttaja-asiamiehellä on toimivalta lähteä ajamaan kannetta asukkaiden nimissä. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 18 §:n mukaisesti asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien laiminlyönnin voi viedä aluehallintovirastoon, joka voi asettaa uhkasakolla tehostetun määräajan velvoitteelle. Jos talon omistaja laiminlyö omistajalle asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee ko. lain vastaisesti, aluehallintovirasto voi niin ikään asumisoikeusasunnoista annetun lain 9 a §:n mukaisesti asettaa uhkasakolla tehostetun määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava.

Käyttövastikkeiden on säilyttävä kohtuullisina kaikissa asunnoissa, jotta asunnot pysyvät asuttuina eikä niistä tule tyhjäkäynnin ja omistajan lunastusvelvollisuuden vuoksi ylimääräisiä kustannuksia muiden asukkaiden kannettaviksi. Uusien asumisoikeustalojen pääomakulujen taso vaihtelee lainan korkojen, valtion tuen ja rakennusalan suhdanteiden muuttuessa. Laadultaan ja sijainniltaan samanarvoisten asuntojen asumiskustannukset voivat näin ollen muodostua hyvin erilaisiksi. Valtion tukemia asumisoikeusyhteisöjä koskevat yleishyödyllisyysäännökset (arvalaki 15 a §, 1189/1993 ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 24 §, 604/2001), jotka edellyttävät, että asuntojen omistus on järjestettävä siten, että käyttövastikkeet voidaan tasata. Säännöksen tarkoituksena on edistää pääomamenojen tasausta siten, että vuokrat ja käyttövastikkeet vastaavat asuntojen käyttöarvoja. Tarkoituksena on myös, että vuokrien ja käyttövastikkeiden kehitys on tasaista.

Tasausta on pidetty välttämättömänä yhtiöiden vakavaraisuuden, asukkaan lunastusturvan ja käyttövastikkeiden laillisen, kohtuullisen tason saavuttamiseksi. Suomen asumisoikeusjärjestelmän erityispiirre on, että yhtiöiden on varauduttava asumisoikeusmaksujen lunastussuorituksiin. Lisäksi laissa on säädetty yläraja käyttövastikkeelle. Tasausta ja isot yhtiöt taas merkitsevät vähäisempiä vaikutusmahdollisuuksia asukkaalle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle (jäljempänä ARA) säädettiin vuonna 2007

toimivalta yleiseen ohjaukseen valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymisessä. ARA:lle kuuluu myös yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain yleinen ohjaus.

## 1.2 Nykytilan arviointi

Asumisoikeustalojen omistajat voivat tasata eri asuntojen käyttöarvon ja paikkakunnan vuokratason sallimissa rajoissa talojen käyttövastikkeita. Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei ole määritelty pääoma- eikä hoitovastiketta eikä siinä ole mainintaa tasauksesta.

Tasaustavat ja pääoma- ja hoitomenojen määrittely vaihtelevat asumisoikeusyhtiöittäin. Jotkut asumisoikeusyhtiöt tasaavat koko omistamansa asumisoikeuskannan kesken myös hoitovastikkeen osuuden, vaikka ympäristöministeriön suosituksen (ympäristöministeriön suositus asumisoikeuden haltijalta perittävien käyttövastikkeiden tasauksesta, julkaistu kuntakirjeessä 7/1996) mukaan hoitovastikkeita ei pitäisi tasata. Suurin osa yhtiöistä ei tasaa kustannuksia, joihin asukas pystyy itse vaikuttamaan.

Asumisoikeusjärjestelmän ongelmiksi on asumisoikeuden haltijoiden taholta nostettu viranomaisvalvonnan puuttuminen ja vastikkeiden, erityisesti hoitovastikkeen tasaus. Asukkaat eivät nykyisin pysty riittävästi valvomaan kustannuksia. Kun hoitomenoja tasataan, hoitomenoissa saavutetut säästöt eivät hyödytä niiden talojen asukkaita, jotka ovat omilla toimillaan saavuttaneet säästöt. Pääomavastikkeen tasauksen vaikutusta vastikkeeseen ei välttämättä esitetä asumisoikeuden haltijoille. Asukkaat kokevat, että heidän tiedonsaantioikeutensa eivät toteudu riittävästi. Kohdekohtaisen asumisoikeusmaksun maksaneen asukkaan on vaikea ymmärtää tasausjärjestelmää, jossa vastikkeet voidaan tasata valtakunnallisesti koko yhtiön asutuskannan kesken.

Yhteisöjen toteuttama tasaus heikentää käyttövastikkeiden määräytymisen läpinäkyvyyttä ja asukkaan oikeuksia ja mahdollisuuksia osallistua niitä koskevaan päätöksentekoon. Kustannusten valvomiseksi asukkaan olisi saatava tiedot käyttövastikkeensa ja niiden tasauksen perusteista riippumatta siitä,

kuinka laajaa tasausjärjestelmää asumisoikeusasuntojen omistaja toteuttaa.

ARA:n yleisessä ohjauksessa on havaittu, että käyttövastikkeiden yleinen ohjaus ilman sanktiomahdollisuuksia sekä yleishyödyllisyysäännösten valvonta eivät ole yhdessäkään riittäviä esiin tulleisiin epäkohtiin puuttumiseksi. Käyttövastikkeen määräytyminen omakustannusperiaatteen mukaan on tärkein keino varmistaa valtion tuen kohdentuminen asukkaalle. ARA:lle ei ole säädetty mahdollisuutta valvoa omakustannusperiaatteen toteutumista.

Omakustannusperiaate on asumisoikeusjärjestelmässä ollut alun perin väljemmin määritely kuin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Omakustannusperiaatteen rinnalla on ollut kielto ylittää vertailuvuokraa. Vertailuvuokratason kuitenkin liittyy ongelmia lähtien siitä, onko asukkaalla käytettävissään tarvittavat tilastotiedot vertailuvuokratason määrittämiseksi ja lisäksi oikeudenkäynnin aloittamisen kynnyks on nykyisellään korkea. Alun perin asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden arvioitiin alittavan aravavuokratason. Asumisoikeusasunnoilta vaadittava laatusuhteessa vuokra-asuntokantaan on kuitenkin aravavuokra-asuntoja korkeampi, lainaehdot asumisoikeustalojen lainoissa ovat vuokra-asuntoja heikommat ja valtion tuki on mitoitettu pienemmäksi jo erilaisesta asukasrakenteesta johtuen. Vertailuvuokratason tulisi asettaa vapaarahoitteen vuokratason ja aravavuokratason väliin, koska asumisoikeusjärjestelmässä on piirteitä molemmista järjestelmistä. Vertailuvuokrataso ja omakustannusperiaate muodostavat yhdessä asumiskustannusten määräytymisen perustan nykyisessä asumisoikeusjärjestelmässä.

ARA:n yleisessä ohjauksessa kertyneiden kokemusten perusteella suurin osa yhtiöistä pyrkii avoimeen ja asukasdemokratiaa edistävään toimintakulttuuriin. Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen on tasapainoilua, koska yhtäältä taloudellisia toimintaedellytyksiä ja kustannustehokasta ja elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa ei haluta heikentää eikä aiheuttaa asukkaiden maksettaviksi lisäkustannuksia viranomaisvalvonnasta tai turhista, asukkaita hyödyttämättömistä tiedonantovelvollisuuksista. Toisaalta asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja vaikutus-

mahdollisuudet omaan asumiseensa vaativat kehittämistä ja lain säännöksiä tuekseen. Hyviä käytäntöjä voidaan jakaa ja edistää sekä toimintakulttuuria parantaa muun muassa asumisoikeusyhtiöiden perustaman yhteistyöyhdistyksen (Suomen asumisoikeusyhdistös ry) puitteissa. Yhtiöt ovat kertoneet aikovansa kehittää muun muassa tietoisuutta asumisoikeusjärjestelmästä ja sen keskeisistä piirteistä yhteisten internetsivujen kautta.

Asumisoikeustalojen rahoitus perustuu asumisoikeuden haltijoiden maksamaan asumisoikeusmaksuun, heiltä perittäviin käyttövastikkeisiin sekä valtion takaamaan korkotuki- tai aravalainaan. Valtion tukemassa asuntotuotannossa valtion tuen on ohjauttava asukkaalle ja asukkaan intressissä on valvoa kustannustehokkuutta. Siksi järjestelmää on tärkeää kehittää siihen suuntaan, että kustannusrakenne olisi asukkaalle läpinäkyvä.

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

Yksi asumisoikeusjärjestelmän perustavoitteista on asumiskustannusten kohtuullisuus. Jotta kustannukset pysyisivät kohtuullisina ja valtion tuki ohjautuisi omakustannusperiaatteen mukaisesti asukkaalle, tarvitaan valvontaa. Valvontaa tarvitaan asumisoikeustalo-kohtaisesti, jolloin sen perustana ovat asumisoikeuden haltijan riittävät tiedonsaantioikeudet ja riittävän selkeät säännöt käyttövastikkeiden määräytymisessä. Myös valtion roolia ehdotetaan lisättäväksi valtion tukemien asumisoikeustalojen omakustannusperiaatteen valvonnassa. Kustannusten hillitsemiseen tähdätään myös täsmentämällä ostopalveluiden kilpailutusvelvoitetta.

### **2.1 Käyttövastikkeiden tasaus ja asumisoikeuden haltijan tiedonsaanti**

Tasausta ehdotetaan säänneltäväksi siten, että talojen hoitokustannuksia, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei saisi tasata ja pääomavastikkeen tasauksen kohdekohtainen vaikutus käyttövastikkeeseen tulisi kertoa asukkaille. Hoitovastikkeet olisivat siis lainoituskohdekohtaisia ja ali- tai ylijäämä tulisi kattaa tai käyttää kohdekohtaisesti.

Uudistus merkitsisi ympäristöministeriön hoitovastikkeiden tasauskieltoa koskevan suosituksen nostamista lainsäädäntöön siitä syystä, että suositusta ei ole noudatettu.

Tiedonantovelvollisuutta on syytä täsmentää, koska sen käytännön toteutuminen on vaihdellut. Pääomamenoja ei nyt eritellä välttämättä lainkaan, eli asukkaalla ei ole tietoa, mikä osuus pääomavastikkeesta johtuu kohdekohtaisista kuluista ja mikä osuus tasauksesta. Myös korjausvarauksen seuraaminen on ollut asukkaalle vaikeaa.

## **2.2 Omakustannusperiaatteen täsmen- täminen ja toimivaltuudet viran- omaisvalvontaan**

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi ARA:lle valtuussäännökset omakustannusperiaatteen valvontaan. ARA valvoisi, että käyttövastikkeiden määräytymisperusteet ovat omakustannusperiaatteen mukaisia ja asukkaiden tiedonsaantia koskevia säännöksiä noudatetaan. ARA:n toimivallan tulisi käsittää yleinen omakustannusperiaatteen ja valtion tuen kohdentumisen valvonta. Valvonnan tueksi ARA voisi ehdotettujen säännösten mukaan tehdä ilmoituksen aluehallintovirastolle uhkasakkomenettelyn käynnistämiseksi. Tuomioistuimen ratkaistavaksi jäisivät edelleen yksittäiset riidat käyttövastikkeen kohtuullisuudesta ja oikeellisuudesta.

Lisäksi tarkennettaisiin omakustannusperiaatteeseen sisältyvää kilpailutusvelvoitetta.

## **3 Esityksen vaikutukset**

### **3.1 Taloudelliset vaikutukset**

Esityksellä ei ole välittömiä valtiontaloudellisia vaikutuksia. Asumisoikeuden haltijoiden aseman parantamisella voidaan saavuttaa positiivisia vaikutuksia asumisoikeusasuntojen kysyntään ja näin parantaa käyttöasteita ja vähentää vaihtuvuutta, millä olisi kohentava vaikutus yhtiöiden talouteen.

### **3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan**

Esitys lisää ARA:n valvontatehtäviä noin yhdellä henkilötyövuodella.

### **3.3 Ympäristövaikutukset**

Hoitovastikkeiden tasaus vähentää asukkaiden motivaatiota asuinkehoitensa hoitokustannusten, esimerkiksi vesimaksujen pienentämiseen. Ehdotetut kiinteistökohtaiset hoitovastikkeet lisäävät asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa hoitovastikkeen suuruuteen vähentämällä kulutusta tai osallistumalla kiinteistön hoitoon, koska säästöistä koituvaa hyötyä tulee oman asuinkehoituksen hyväksi.

### **3.4 Vaikutukset asumisoikeuden haltijan asemaan**

Ehdotetut täsmennykset omakustannusperiaatteeseen ja käyttövastikkeiden tasauksen rajoittaminen selventäisivät käyttövastikkeiden määräytymistä asukkaalle ja tekisivät määräytymisestä avoimempaa niissä yhtiöissä ja kohteissa, joissa hoitovastikkeiden tasauskieltoa ei ole noudatettu. Ehdotetut valvontasäännökset parantaisivat asukkaan asemaa ja täydentäisivät tukijärjestelmää.

### **3.5 Vaikutukset asumisoikeusyhteisöihin**

Soveltamisalaa kuuluvien yhteisöjen olisi ehdotettujen tasaussäännösten vuoksi muutettava tasausjärjestelmiään, jos ympäristöministeriön antamaa suositusta ei ole tähän mennessä noudatettu. Kohdekohtaista kirjanpitoa olisi täsmennettävä tasauksen ja kohdekohtaisten menojen erittelyn takia. Kirjanpitoon tarvittavien muutosten ei kuitenkaan arvioida aiheuttavan mittavia kustannuksia. Myöskään hoitovastikkeiden tasauskiellon ei arvioida kohtuuttomasti vaikeuttavan taloudenpitoa asumisoikeusyhtiöissä.

## **4 Asian valmistelu**

### **4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

### **4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen**

Esitystä valmisteltaessa on pyydetty lausunnot oikeusministeriöltä, valtiovarainmi-

nisteriöltä, Valtiokonttorilta, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, AVO Asumisoikeus Oy:ltä, Helsingin Asumisoikeus Oy:ltä, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:ltä, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:ltä, Suomen Kuntaliitolta ja VAV Asumisoikeus Oy:ltä.

Esitystä on muokattu saatujen lausuntojen pohjalta yleisluonteisemmaksi sekä pelkistet-

ty, jotta se palvelisi parhaimmalla mahdollisella tavalla esityksen perustavoitetta eli asukkaan aseman parantamista. Esityksen tarkoituksena on, että valtion tukemassa järjestelmässä voidaan puuttua havaittuihin epäkohtiin, mutta säännöksillä ei heikennettäisi hyviä käytäntöjä noudattavien yhtiöiden taloutta tai toimintaa.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

#### 1.1 Laki asumisoikeusasunnoista

**16 §. Käyttövastikkeen määräytyminen.** Voimassa olevan pykälän 5 momentista ehdotetaan poistettavaksi valtuussäännökset ARA:n yleisestä ohjauksesta. Ohjauksesta säädettäisiin jatkossa valvonnan ohella ehdotetussa uudessa 16 e §:ssä. Ympäristöministeriön valtuudesta säätää käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista säädettäisiin jatkossa ehdotetun 16 a §:n 3 momentissa.

**16 a §. Käyttövastikkeilla katettavat menot.** Pykälän 1 momentin 4 kohdan sanamuotoa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että käyttövastikkeilla ei voisi kattaa omistajan lainvastaisesta toiminnasta aiheutuvia menoja. Pykälän 1 momentin luetteloa käyttövastikkeella katettavista menoista ehdotetaan täydennettäväksi. Luetteloon ehdotetaan lisättäväksi uusi 8 kohta, jonka mukaan käyttövastikkeella voitaisiin kattaa edellisissä kohdissa jo mainittujen menojen lisäksi vain menoja, jotka aiheutuvat muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Ehdotettu uusi 2 momentti sisältäisi kiellon tasata hoitomenoja, joihin asukas voi itse toiminnallaan vaikuttaa. Tasauksella tarkoitetaan kiinteistökohtaisesti syntyneiden kustannusten kattamista saman omistajan asumisoikeustaloista yhteensä kerätyistä käyttövastikkeista. Asumisoikeustalolla tarkoitettaisiin lainoituskohdetta eli aravalainan tai korkotukilainan kohdetta, mikä yleensä muodostaa oman kiinteistönsä. Vapaarahoit-

teisessa tuotannossa tarkoitettaisiin vastaavasti kiinteistökohtaista jaottelua.

Lähtökohtaisesti jokainen asumisoikeustalo vastaisi omista kustannuksistaan talon huoneistoista kerättävillä käyttövastikkeilla ja muilla tuloilla. Budjetti laaditaan ja tulojen ja menojen toteutumatiiedot määritetään talokohtaisesti ja esitetään yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisille yhteishallintoelimille käsiteltäviksi. Mahdollinen hoitoyli- tai alijäämä katetaan tai käytetään talokohtaisesti. Ehdotetussa säännöksessä tarkoitettuja kulueriä, joihin asukas voi itse vaikuttaa, ja joita ei siis voisi tasata, ovat talojen ja asuntojen hoitomenot. Hoitomenoilla tarkoitettaisiin muun muassa lämmitys- huolto- ja muita ylläpitokuluja sekä vikakorjauksia, jotka eivät muodostu kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle.

Muiden kulujen kuin edellä mainittujen hoitomenojen tasaus olisi kuitenkin sallittua. Näihin kuluihin kuuluisivat lainanhoitokulujen lisäksi esimerkiksi tontinvuokra, kiinteistövero, yhteisön korjausstrategian mukainen, kaikille taloille yhtäläinen korjausvaraus, hallinnon ja markkinoinnin yleiskulut, vaikutuskulut sekä peruskorjaus- ja perusparrannuskulut. Myös tyhjen asuntojen saamatta jääneistä käyttövastikkeista aiheutunut alijäämä sekä vuokralla olevista asunnoista saadut tulot voitaisiin tasata. Edelleen korjauskulut, jotka muodostuvat kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle, voitaisiin tasata. Samalla tavalla jos on olemassa vaara, että tarpeelliset korjaukset jäävät tekemättä, jos ne jätetään yksittäisen kiinteistön vastuulle, voitaisiin korjauskulut tasata. Asumisoikeu-

syhteisöissä tulisi suosia pitkäjänteistä, oikea-aikaista ja elinkaaritaloudellista korjaustoimintaa. Rajoittamalla tasausta ei ole tarkoitus haitata tämän tavoitteen toteutumista.

Ehdotetun 2 momentin kolmannen virkkeen mukaan vastikkeiden tasausta voidaan tehdä vain toisaalta valtion tuella rakennettujen asumisoikeusasuntojen ja toisaalta vapaa-rahointeisten asumisoikeusasuntojen kesken, mutta ei näiden ryhmien välillä.

Voimassa olevan pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi, koska ehdotetussa 16 d §:ssä säädettäisiin korvaavasti omistajalle velvollisuus laatia yhtiökohtainen laskelma.

Uudeksi 16 a §:n 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi valtuus tarvittaessa ympäristöministeriön asetuksella säättää tarkemmin käytöstä vastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja tasaamisesta noudatettavista menettelytavoista.

**16 c §. Kilpailuttaminen.** Voimassa olevan 16 a §:n 3 momentin kilpailuttamista koskeva säännös ehdotetaan siirrettäväksi uuteen kilpailuttamista koskevaan 16 c §:ään.

Kilpailuttamissäännöstä ehdotetaan esityksessä tarkennettavaksi siten, että kaikki säännöksessä tarkoitetut palvelut tulisi kilpailuttaa riippumatta siitä, tuotetaanko palvelut omistajan konsernin sisällä vai ulkopuolella. Useilla yleishyödyllisen yhtiön taustakonserneilla on oma isännöintiyhtiö, jonka tuottamien palveluiden tulisi olla kilpailukykyisiä. Lainkohtaan tulkittaessa on tähän asti ollut epäselvää, tuleeko nämä konsernin sisällä, mutta asumisoikeusyhteisön ulkopuolella tuotetut palvelut kilpailuttaa. Säännökseen ehdotetuilla pakottavilla syillä poiketa kilpailutusveloitteesta tarkoitettaisiin kiiretilanteita. Kiireelliset työt, kuten hätätyöt tai lisävahingon estäminen ja muut vastaavat työt, jotka on suoritettava välittömästi, voitaisiin edelleen jättää kilpailuttamatta.

Kilpailuttamisen kynnsrajaa ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että nykyinen 20 000 euron kynnsraja muutettaisiin viittaukseksi julkisista hankinnoista annetun lain kansalliseen palveluiden kynnsrajaan, joka on voimassa olevassa säännöksessä 30 000 euroa.

Asukkaiden tulisi voida osallistua kilpailuttamiseen yhteishallintolain mukaisessa menettelyssä eli taloyksikkökohtaisessa kilpailuttamisessa talohallituksen kautta ja yhtei-

sökohtaisessa kilpailuttamisessa yhteistyöelimen kautta. Jos omistaja on antanut hankintapäätöksen asukashallintoelimen tehtäväksi ja asukashallintoelin on valmis ottamaan tehtävän vastaan, se voisi järjestää myös kilpailuttamisen.

**16 d §. Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista.** Asumisoikeusasuntoihin on vuodesta 2003 asti sovellettu yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisia asukkaiden tiedonsaantioikeuksia ja omistajan tiedottamisvelvollisuutta. Lain soveltaminen ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ole johtanut tavoiteltuun lopputulokseen, missä asumisoikeuden haltijat saisivat riittävän selkeät, eriteltyt ja kattavat tiedot käyttövastikkeidensa ja niiden tasauksen perusteista. Tästä syystä ehdotetaan asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin otettavaksi säännökset asumisoikeuden haltijoiden tiedonsaannista ja osallistumisesta. Säännökset tarkentaisivat yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa säädettyjä asukkaan osallistumisoikeuksia.

Uudeksi 16 d §:ksi ehdotetaan selventävää säännöstä asumisoikeustalon omistajan tiedonantovelvollisuudesta. Kiinteistökohtaisten kulujen selventämiseksi ja asukkaan seuranta mahdollisuuksien lisäämiseksi on tarpeen, että tasauksen vaikutuksista raportoidaan selkeästi ja kiinteistökohtaiset kulut eritellään tasattavista. Yhteishallintomenettelyssä olisi selkeästi kerrottava, mitkä ovat tasauksen perusteet yhteisössä ja mikä on tasauksen vaikutus kussakin taloyksikössä. Sekä pääomavastikkeeseen että hoitovastikkeeseen sisältyvät kuluerät on selkeästi eriteltävä ja avattava yhteishallinnon toimielinten käsiteltäväksi. Tasauksen kohdekohtainen vaikutus vastikkeeseen tulisi esittää. Lainanhoitomenot tulisi esittää selkeästi eriteltynä. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa säädettyjen tiedonsaantioikeuksien ja tiedottamisvelvollisuuden lisäksi asiasta on tarpeen ottaa asumisoikeuden haltijan oikeustilaa selventävä säännös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin.

Omistajan olisi ehdotetun pykälän nojalla laadittava asukashallinnon käsiteltäväksi kaksi laskelmaa: käyttövastikkeen määräytymislaskelma ja jälkilaskelma. Käyttövastikkeen määräytymislaskelma olisi tehtävä

talokohtaisesti, minkä lisäksi korjausvarausta koskevat tiedot olisi annettava myös yhteisesti saman omistajan kaikkien asumisoikeustalojen osalta. Jälkilaskelma olisi laadittava sekä koko yhteisön että kunkin yksittäisen talon osalta. Jälkilaskelmassa edellytettäisiin kumulatiivisen rahoitusylijäämän tai –alijäämän esittämistä. Asumisoikeustalolla tarkoitettaisiin, kuten 16 a §:ssä, lainoituskohdetta tai kiinteistöä.

Ehdotetussa 16 d §:ssä selvennettäisiin tiedonantovelvollisuutta korjausvarauksien keräämisestä ja käytöstä. Selvennyksellä pyritäisiin siihen, että asukas pystyisi nykyistä selkeämmin seuraamaan korjausvarauksen keräämistä ja käyttöä varattuun tarkoitukseen. Perusparannuksiin ja -korjauksiin varautumisen tulee perustua etukäteen laadittuihin pitkän tähtäimen suunnitelmiin, jotka on käsitelty asumisoikeuden haltijoiden tai heidän edustajiensa kanssa yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain mukaisesti.

**16 e §.** *Ohjaus, valvonta ja tarkastusoikeus.* ARA:n nykyistä yleistä ohjausta käyttövastikkeista ehdotetaan laajennettavaksi valvontaoikeudeksi tarvittavine tarkastusoikeuksineen. Tarkoitus olisi, että ARA voisi hyödyntää joko henkilökuntansa tai ulkopuolisen tilintarkastajan suorittamaa tarkastusta valvontatyössään. Pykälä sisältäisi viittauksen valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ään, jossa säännellään tarkemmin ulkopuolisen henkilön käyttöä tarkastuksessa.

ARA keskittyisi toiminnassaan omakustannusperiaatteen toteutumisen ja asumisoikeuden haltijoiden tiedonsaannin valvontaan. Yksittäiset riitakysymykset asumisoikeuden haltijan ja talon omistajan välillä kuten asumisoikeusasunnoista annetun lain 18 §:n mukaiset käyttövastikkeen alentamiskanteet jäisivät edelleen tuomioistuintietä käsiteltäviksi.

Valvonnassa havaittuun lainvastaiseen toimintaan puuttumiseksi ARA:lla olisi mahdollisuus tehdä ilmoitus aluehallintovirastolle 9 a §:n mukaisen määräajan ja tätä tehostavan uhkasakon määräämiseksi yhtiölle.

**45 §.** *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan selventävää virkettä asumisoikeuskäytön ensisijaisuudesta. Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu ensisijassa asumisoikeuden haltijoiden asunnoiksi. Asumisoikeusasuntoja voidaan

käyttää sekä asumisoikeuden haltijoiden että vuokralaisten asuntoina. Säännöksellä ei ole tarkoitus millään tavalla estää vuokratyöntöä silloin kun asunnoille ei ole käyttöä asumisoikeusasuntoina tai viivästyttää asuntojen vuokraamista tällaisessa tilanteessa. Säännöksen katsotaan olevan kuitenkin tarpeen, koska tahallisen asuntojen vuokratyöntön mahdollisuus halutaan karsia pois.

## 2 Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2011. Jotta yhteisöillä olisi riittävästi aikaa muuttaa järjestelmiään ehdotettuja tiedonantovelvoitteita vastaaviksi, ehdotetaan, että tilikauden päättyessä on esitettävä jälkilaskelma, mutta käyttövastikkeen määräytymislaskelma vasta lain voimaantulon jälkeen alkavalta tilikaudelta eli kalenterivuositaisessa järjestelmässä vuodelta 2012. Tällöin vuoden 2012 budjetti ehditään käsitellä lain mukaisesti yhteishallintomenettelyssä.

## 3 Suhde perustuslakiin ja sääätämisjärjestys

Koska ehdotettuja säännöksiä sovelletaan myös takautuvasti olemassa oleviin sopimussuhteisiin asumisoikeuden haltijoiden ja talon omistajan välillä ja ne merkitsevät tarkennuksia omakustannusperiaatteeseen, säännöksiä voidaan arvioida omistajayhteisön omaisuudensuojan näkökulmasta.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesti julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ehdotettujen säännösten tarkoituksena on tukea asumisen perusoikeuden toteutumista parantamalla asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Arava- ja korkotukilainoitukseen liittyvät olennaisena osana omakustannusperiaate sekä yleishyödyllisyysäännökset, jotka edellyttävät, että yleishyödylliset asumisoikeusyhteisöt tarjoavat asumisoikeusasuntoja tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Omistajan tiedonantovelvollisuuksien ja asukkaiden osallistumisoikeuksien lisääminen esityksessä ehdotetusti tarkentaa asumisoikeustalojen omistajalle yhteis-

hallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa jo säädettyjä velvoitteita.

Ehdotetut säännökset eivät muodosta merkittäviä uusia velvoitteita ja ne ovat suhteellisuusvaatimuksen mukaisia. Asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja tiedonsaantimahdollisuuksien parantamisella on tärkeä rooli asumisoikeusjärjestelmän kehittämisessä.

Ehdotetut lisävelvollisuudet ovat tarkkarajaisia ja riittävän täsmällisesti määriteltyjä. Velvollisuudet eivät myöskään ole sen luonteisia, että ne loukkaisivat omistajan oikeutta

omaisuutensa kohtuulliseen ja järkevään käyttöön ja niille on viime kädessä perustuslain 19 §:n 4 momenttiin perustuva hyväksyttävä syy.

Edellä esitetyn perusteella katsotaan, että laki voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:



## Laki

### asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 5 momentti, sellaisena kuin se on laissa 22/2007,  
*muutetaan* 16 a § ja 45 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § laissa 127/2003 ja 45 §:n 1 momentti laissa 1210/2005, sekä  
*lisätään* lakiin uusi 16 c–16 e § seuraavasti:

#### 16 a §

##### *Käyttövastikkeilla katettavat menot*

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 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) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 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;

8) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:

- 1) käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista;
- 2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.

#### 16 c §

##### *Kilpailuttaminen*

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajahahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä

käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu.

Auskailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

#### 16 d §

##### *Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista*

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä talokohtaisesti:

1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;

2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasauksen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;

3) paljonko korjausvarausta kerätään ja mihin sitä käytetään.

Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetut korjausvarausta koskevat tiedot on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä myös yhteissummana saman omistajan kaikkien asumisoikeustalojen osalta.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Lisäksi jälkilaskelmassa on selvitettävä yhteisölle kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy korjausvarausta.

#### 16 e §

##### *Valvonta ja tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muiden kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeiden määräytymistä ja niitä 16 d §:n nojalla annettavia tietoja.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 2 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia tai ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:n säännöksiä.

Talon omistajalle tässä laissa säädetyn tehtävän laiminlyönnin tai muutoin lainvastaisen menettelyn korjaamiseksi asetettavasta määräajasta ja määräajan tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta säädetään 9 a §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehdä asianomaiselle aluehallintovirastolle ilmoituksen 9 a §:n mukaisiin toimiin ryhtymiseksi.

#### 45 §

##### *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Toissijaisesti asuinhuoneistoja voidaan käyttää vuokralaisten asuntoina.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Ensimmäinen 16 d §:n 3 momentin mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2011. Ensimmäinen 16 d §:n 2 momentin mukainen käyttövastikkeen määräytymislaskelma on laadittava vuodelle 2012.

---

Helsingissä 3 päivänä syyskuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ympäristöministeri *Paula Lehtomäki*

Liite

Rinnakkaisteksti

**Laki****asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 5 momentti, sellaisena kuin se on laissa 22/2007,  
*muutetaan* 16 a § ja 45 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § laissa 127/2003 ja 45 §:n 1 momentti laissa 1210/2005, sekä  
*lisätään* lakiin uusi 16 c–16 e § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

16 §

*Käyttövastikkeen määräytyminen*

16 §

*Käyttövastikkeen määräytyminen*

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttö-  
 vastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset  
 periaatteet. Valtion asuntorahasto voi antaa  
 yleistä ohjausta muista kuin 3 §:n 3 momen-  
 tissa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa si-  
 jaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen  
 huoneistojen käyttövastikkeista.

(5 mom. kumotaan)

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;

16 a §

*Käyttövastikkeilla katettavat menot*

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa *asumisoikeustalon omistajan* menoja, jotka aiheutuvat:

- 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) *asumisoikeustalon omistajalle* lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

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 kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos palvelusopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 20 000 euroa, se on kilpailutettava, jollei ole erityistä syytä olla tekemättä niin tai muusta laista muuta johdu.

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;

8) *muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.*

*Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (käyttövastikkeiden tasaus). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.*

*Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:*

*1) käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista;*

*2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.*

## 16 c §

### **Kilpailuttaminen**

*Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyсарvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu.*

*Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.*

16 d §

**Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista**

*Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain mukaisesti.*

*Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä talokohtaisesti:*

*1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;*

*2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;*

*3) paljonko korjausvarausta kerätään ja mihin sitä käytetään.*

*Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetut korjausvarausta koskevat tiedot on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä myös yhteissummana saman omistajan kaikkien asumisoikeustalojen osalta.*

*Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Lisäksi jälkilaskelmassa on selvitettävä yhteisölle kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy korjausvarausta.*

16 e §

**Valvonta ja tarkastusoikeus**

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muiden kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoite-*

tuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeiden määräytymistä ja niistä 16 d §:n nojalla annettavia tietoja.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 2 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia tai ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:n säännöksiä.

Talon omistajalle tässä laissa säädetyn tehtävän laiminlyönnin tai muutoin lainvastaisen menettelyn korjaamiseksi asetettavasta määräajasta ja määräajan tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta säädetään 9 a §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehdä asianomaiselle aluehallintovirastolle ilmoituksen 9 a §:n mukaisesti ryhtymiseksi.

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja voidaan käyttää asumisoikeuden haltijoiden tai vuokralaisten vakinaisina tai tilapäisinä asuntoina.

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Toissijaisesti asuinhuoneistoja voidaan käyttää vuokralaisten asuntoina.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Ensimmäinen 16 d §:n 3 momentin mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2011. Ensimmäinen 16 d §:n 2 momentin mukainen käyttövastikkeen määräytymislaskelma on laadittava vuodelle 2012.

16  
*Voimassa oleva laki*

**HE 120/2010 vp**  
*Ehdotus*

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

---