

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusyhdistyksistä. Tarkoituksena on kehittää asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto, asumisoikeusyhdistys, jossa asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa. Yhdistyksen tarkoituksena on tarjota jäsenille asumismahdollisuus ja siihen liittyvät palvelut luovuttamalla asumisoikeuksia omistamistaan asumisoikeustaloista, kuitenkin tuottamatta jäsenille voittoa. Asumisoikeusyhdistys toimii valtion tukeman asumisoikeustalotuotannon piirissä. Yhdistyksen jäseninä olisivat pääasiassa asumisoikeuden haltijat ja asumisoikeusasuntoa hakevat henkilöt. Jokaisella luonnollisella henkilöllä on ehdotetun lain nojalla oikeus päästä yhdistyksen jäseneksi, minkä lisäksi jäseninä voivat olla myös yhteisöt ja säätiöt.

Lakiin ehdotetaan säännöksiä muun muassa asumisoikeusyhdistyksen perustamisesta, jäsenyydestä, päätöksenteosta, hallinnosta, asukashallinnosta, tilintarkastuksesta, tilinpäätöksestä, asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta ja yhdistyksen purkautumisesta. Jäsenet käyttävät päätösvaltaansa yhdistyksen kokouksessa, jossa jokaisella jäsenellä on päätöksiä tehtäessä yksi ääni. Yhdistyksen kokouksen päätökset panee täytäntöön hallitus.

Jäsenmäärältään suurissa ja jatkuvasti laajentuissa asumisoikeusyhdistyksissä asukkai-

den välittömät osallistumismahdollisuudet eivät riittävästi toteudu pelkästään yhdistyksen kokousmenettelyn avulla. Jäsenten vaikutusmahdollisuuksien järjestämiseksi asumisoikeusyhdistyksissä voidaan ottaa käyttöön asukashallinto. Yhdistys jaetaan sopivan kokoiisiin, esimerkiksi muutaman talon käsittäviin asukashallintoalueisiin, joilla asukkaat käyttävät yhdistyksen päätösvaltaa rakennusten ja kiinteistöjen ylläpitoon ja hoitoon kuuluvissa asioissa.

Asumisoikeusyhdistyksellä on velvollisuus lunastaa asukkaan asumisoikeus, jos asumisoikeudelle ei löydy ostajaa. Lunastusvelvollisuudesta yhdistyksille aiheutuvien taloudellisten riskien kattamiseksi perustetaan asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto. Rahastoon kuuluminen on pakollista jokaiselle yhdistykselle, joka on tehnyt asumisoikeussopimuksen, mutta myös muut asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt voivat liittyä rahastoon. Rahastoa kartutetaan jäsenten suorittamilla rahastomaksuilla.

Esityksessä ehdotetaan teknisluontoisia muutoksia myös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kirjanpitolakiin, kaupparekisterilakiin ja toiminimilakiin.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .	1	5.3. Ympäristövaikutukset	14
YLEISPERUSTELUT	3	5.4. Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan	15
1. Johdanto	3	6. Asian valmistelu	15
2. Nykytila	3	6.1. Eduskunnan lausuma	15
2.1. Asunto-osuuskunnat	3	6.2. Valmistelu	15
2.2. Nykyinen asumisoikeusjärjestelmä	3	7. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	16
Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys	4	7.1. Riippuvuus muista esityksistä	16
Asukasvalinta ja jonotus	4	7.2. Riippuvuus kansainvälisistä sopimuksista ja velvoitteista	16
Asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet	5	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	16
3. Osuustoiminnallinen asuminen Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	6	1. Lakiehdotusten perustelut	16
3.1. Yleistä	6	1.1. Laki asumisoikeusyhdistyksistä	16
3.2. Ruotsi	6	1.2. Laki asumisoikeusasunnoista	49
Yleistä	6	1.3. Kirjanpitolaki	49
Asumisoikeusyhdistys ja emo-organisaatiot	6	1.4. Kaupparekisterilaki	49
Asumisoikeus	7	1.5. Toiminimilaki	49
3.3. Norja	7	2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	50
Yleistä	7	3. Voimaantulo	50
Asumisoikeusyhdistys	8	LAKIEHDOTUKSET	51
Jäsenyys ja asukasvalinta	8	1. Laki asumisoikeusyhdistyksistä	51
3.4. Tanska	9	2. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	67
Yleistä	9	3. Laki kirjanpitolain 1 ja 33 §:n muuttamisesta ..	68
Asumisyhdistys	9	4. Laki kaupparekisterilain muuttamisesta	69
Jäsenyys ja asukasvalinta	9	5. Laki toiminimilain 7 §:n muuttamisesta	70
4. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset ...	9	LIITTEET	71
4.1. Yleistä	9	Liite 1. Rinnakkaistekstit	71
4.2. Perustaminen ja jäsenyys	10	2. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	71
4.3. Yhdistyksen rakenne ja päätöksenteko ..	10	3. Laki kirjanpitolain 1 ja 33 §:n muuttamisesta ..	72
4.4. Asukashallinto	11	4. Laki kaupparekisterilain muuttamisesta	73
4.5. Käyttövastike	12	5. Laki toiminimilain 7 §:n muuttamisesta	75
4.6. Tilinpäätös ja tilintarkastus	12	Liite 2. Luonnos kaupparekisteriasetuksen muuttamisesta	76
4.7. Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto	13		
4.8. Asumisoikeusyhdistyksen purkautuminen ..	13		
5. Esityksen vaikutukset	14		
5.1. Taloudelliset vaikutukset	14		
5.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset ..	14		

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Ehdotettu laki asumisoikeusyhdistyksistä täydentää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/90) mukaista asumisoikeusjärjestelmää. Uusi asunnon hallintamuoto, asumisoikeusasuminen, tehtiin mahdolliseksi viimeksi mainitulla lailla, joka tuli voimaan elokuun alussa 1990. Asumisoikeudessa on piirteitä sekä omistusta että vuokra-asumisesta. Asumisoikeusasuminen on voimassa olevien säännösten mukaan mahdollista vain valtion lainoittamassa tai korkotukemassa asuntokannassa.

Asumisoikeusyhdistykset, jotka omistavat asumisoikeusasuntoja, voivat turvata jäsenilleen paremmat vaikutusmahdollisuudet kuin vuokra-asumisessa sekä asuntojen rakennuttamisvaiheessa että myöhemmin. Yhdistyksen jäseninä oleville asumisoikeuden haltijoille taataan oikeus osallistua muun muassa asumisoikeustalojen hallintoon sekä asumisoikeustalojen korjausta, kunnossapitoa ja huoltoa koskevaan päätöksentekoon.

2. Nykytila

2.1. Asunto-osuuskunnat

Suomessa, toisin kuin muissa pohjoismaissa, osuustoiminnallinen asuminen ei ole kehittynyt merkittäväksi asuntopoliittiseksi vaihtoehdoksi. Vuosisadan alussa Suomessa perustettiin muutamia yksittäisiä asunto-osuuskuntia lähinnä rakennusalan työväestön toimesta. Asuntopoliittisena vaihtoehtona asunto-osuuskuntiin kiinnitettiin huomiota vasta 1960-luvulla ja valtio ryhtyi lainoittamaan niitä asuntotuotantolain 6 §:n (176/59) nojalla vuonna 1962. Vuoteen 1978 saakka lainoittettiin kaikkiaan 306 asunto-osuuskuntaa, joissa oli yhteensä 8 200 asuntoa.

Asunto-osuuskuntiin liittyi monia ongelmia. Asunto oli vaikea vaihtaa toiseen ja osuuden luovutukseen sekä siitä luopumisen yhteydessä saatavaan korvaukseen liittyi ongelmia. Osuustoiminnallinen asuminen ei siten edes valtion lainoittamana kyennyt kilpailemaan asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen kanssa, joka on Suomessa yleisin yhteisöllinen asuntojen hallintamuoto. Asuntotuotantolainsäädäntöä muutettiin 1980-luvun alussa siten, että valtion

lainoittamat asunto-osuuskunnat voitiin muuttaa asunto-osakeyhtiöiksi. Suurin osa asunto-osuuskunnista on sittemmin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi.

2.2. Nykyinen asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusjärjestelmä perustuu asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, joka tuli voimaan 1 päivänä elokuuta 1990. Lain mukaan asumisoikeus voi kuulua vain yksityishenkilölle. Asumisoikeus perustuu oikeuden haltijan ja asumisoikeustalon omistajan väliseen sopimukseen, joka antaa käyttöoikeuden asuntoon sekä muihin sopimuksen tarkoittamiin tiloihin. Asumisoikeuden saaminen edellyttää asumisoikeusmaksun suorittamista. Asumisoikeuden haltijat ovat kunnan hyväksymiä hakijoita tai muita henkilöitä, joille asumisoikeus voi lain mukaan siirtyä. Asumisoikeuden luovutus ja lunastushinta ovat säänneltyjä. Asumisoikeuden haltijan halutessa luopua oikeudestaan asumisoikeustalon omistaja on velvollinen joko hankkimaan edellytykset täyttävän ostajan tai lunastamaan oikeuden. Asumisoikeus voi tietyin edellytyksin siirtyä asumisoikeuden haltijan perillisille tai testamentinsaajille. Sen pääoma-arvo on pantattavissa ja ulosmitattavissa.

Asumistukilain 1 §:n 1 momentin (652/90) mukaan asumisoikeusasunnossa asuva ruokakunta voi saada valtion varoista asumistukea. Tuloverolain (1535/92) 53 §:n 3 kohdan mukaan asumisoikeusmaksu, jonka asumisoikeuden saaja suorittaa silloin, kun asumisoikeus perustetaan, ei ole asumisoikeustalon omistajan veronalaista tuloa. Viimeksi mainitun lain 48 §:n 3 momentin mukaan asumisoikeuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan voimassa olleessa asumisoikeussopimuksessa tarkoitetun asunnon, jossa hän tai hänen perheensä on jatkuvasti asunut vähintään kahden vuoden ajan.

Asumisoikeusasuminen on ollut mahdollista vain valtion lainoittamassa asuntotuotannossa. Asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan (651/90) mukaan valtion varoista voitiin myöntää lainaa asumisoikeustalon rakentamista varten kunnalle, kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle

asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle tai tällaisen yhteisön yksin tai yhdessä kunnan, kuntainliiton tai toisen tässä kohdassa tarkoitettun yhteisön kanssa tosiasiallisesti omistamalle osakeyhtiölle. Asuntotuotantolain 16 §:n 1 momentin mukaan asuntolainaa voitiin myöntää enintään 90 prosenttia asumisoikeustalon vahvistetusta hankinta-arvosta. Muu osa talojen rakentamisen rahoituksesta on katettu asumisoikeuden haltijoilta kerättävillä asumisoikeusmaksuilla. Asumisoikeusmaksuina saadaan kerätä enintään 15 prosenttia asuntolainoituksen perusteena olevasta asumisoikeustalon hankinta-arvosta. Asumisoikeustaloja on voinut omistaa vain asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa mainitut tahot.

Asumisoikeustalojen rahoitusjärjestelmä uudistettiin aravalainsäädännön kokonaisuudistuksen myötä. Asuntotuotantolaki kumottiin ja asumisoikeustalojen rahoittaminen tapahtuu jatkossa 1 päivänä tammikuuta 1994 voimaan tulleessa aravalaisissa (1189/93) tarkoitetulla aravalainalla. Asumisoikeustalon aravalainaa on mahdollista saada asumisoikeustalon rakentamista (*vuokratalolaina*), hankintaa (*vuokratalon hankintalaina*) ja perusparantamista (*pitkäaikainen ja lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina*) varten. Vuokratalolainan ja vuokratalon hankintalainan enimmäismäärä on 90 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan enimmäismäärä on 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista, kun taas lyhytaikaisella lainalla se on pääsäännön mukaan 60 prosenttia. Asumisoikeustalon aravalainoja voidaan myöntää kunnalle tai muulle julkisyhteisölle, asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle asuntorahaston nimeämälle yhteisölle sekä osakeyhtiölle, jonka tosiasiallisesti omistaa jokin tai jotkin edellä mainituista yhteisöistä sekä asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla jo nimetyille yhteisöille.

Aravalainsäädännön uudistukseen liittyen asumisoikeustalon rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten myönnettäville lainoille voidaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/93) mukaan jatkossa maksaa myös korkotukea. Laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1995. Lainojen käyttö-tarkoitus ja lainan saajia koskeva rajoitus vastaavat aravajärjestelmän mukaisia vaatimuksia. Korkotukilainan enimmäismäärä on

85 prosenttia. Lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi päättää valtion asuntorahasto.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta annetulla lailla (1206/93) muutettiin lain 47 §:n 1 momenttia, joka sääntelee asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamista. Muutos mahdollistaa luovuttamisen myös asumisoikeusyhdistyksille.

Vuoden 1990 tulo- ja menoarviossa osoitettiin ensi kerran varoja asumisoikeustalojen rakentamista varten. Ensimmäiset talot hyväksyttiin lainoituksen piiriin syksyllä 1990. Syyskuussa 1993 lainoituksen piiriin hyväksytyjä asumisoikeusasuntoja oli noin 7 700. Aloitettuja asumisoikeusasuntoja eli niitä asuntoja, joiden rakennuskustannukset on hyväksytty, oli noin 6 000. Valmiita asumisoikeusasuntoja arvioidaan olevan noin 4 000. Asumisoikeustaloja on otettu lainoituksen piiriin 42 kunnassa. Lainoituskohteissa on keskimäärin 30 asuntoa.

Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys

Asumisoikeustalojen käyttö asumisoikeusasumiseen on tarkoitettu pysyväksi. Asumisoikeustaloja on omistajasta riippumatta käytettävä asumisoikeussopimuksen tehneiden henkilöiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina. Käyttö muuhun tarkoitukseen on luvanvaraista. Velvoite käyttää taloja edellä mainitulla tavalla ei siis lakkaa tietyn ajan kuluttua tai asuntolainan tultua maksetuksi. Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään edellytykset asumisoikeustalon luovutukselle ja sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutukselle. Asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautuminen, yhteisömuodon muuttaminen tai purkaminen edellyttävät lain mukaan viranomaisen lupaa. Lupaviranomaisena toiminut asuntohallitus on lakkautettu 1 päivänä joulukuuta 1993 voimaan tulleella lailla (352/93), jonka mukaan asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla asuntohallitukselle kuuluneet tehtävät ovat siirtyneet ympäristöministeriölle. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 §:ssä tarkoitettun luvan myöntää kuitenkin valtiokonttori.

Asukasvalinta ja jonotus

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan valtioneuvosto antaa yleiset määräyk-

set asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä. Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta on annettu valtioneuvoston päätös (900/90). Päätöstä on muutettu valtioneuvoston päätöksillä (1205/91 ja 1054/92).

Asumisoikeuden saajan on oltava henkilö, joka täyttää laissa säädetty edellytykset, tai muu henkilö, jolle asumisoikeus voi lain mukaan siirtyä. Asumisoikeussopimus, jolla asumisoikeus annetaan muulle kuin lain tarkoittamalle henkilölle, on mitätön. Kunta tai kunnat yhdessä julistavat asumisoikeudet yleisesti ja julkisesti haettaviksi. Asuntohallitus on vahvistanut asumisoikeutta haettaessa käytettävän hakulomakkeen kaavan. Kunta päättää hyväksymisestä asumisoikeuden haltijaksi sekä jakaa käyttöön otettavat ja vapautuvat asumisoikeudet paitsi valmistuneesta, myös suunnitteilla olevasta asuntokannasta. Asumisoikeus osoitetaan nimettyyn huoneistoon. Asumisoikeudet jaetaan vain sellaisille kunnasta asumisoikeutta hakeneille, jotka ovat ilmoittautuneet sille talonomistajalle, jonka talosta asumisoikeutta haetaan.

Asumisoikeutta voidaan hakea jatkuvasti tai määrättyinä hakuaikoina. Asumisoikeudet jaetaan hakijoiden järjestysnumeron mukaan. Hakuaikana hakeneiden keskinäinen järjestys arvotaan, ja jatkuvan haun aikana hakeneet saavat järjestysnumeron hakemuksen jättöpäivän mukaan. Hakija voi kieltäytyä tarjotusta asumisoikeudesta, mutta kolmas kieltäytymisen hakemuksen mukaisesta ja asumisen tarvetta kohtuudella vastaavasta asunnosta johtaa siirtoon jonon viimeiseksi.

Hakijan on oltava 18 vuotta täyttänyt ja hänellä tai hänen ruokakunnallaan tulee olla asumisoikeusasunnon tarve. Hakijaruokakunnalla ei saa olla hakualueella asumistarpeen kohtuudella tyydyttävää omistusasuntoa eikä varallisuutta sellaisen hankkimiseen tai omistusasuntonsa korjaamiseen sellaisiksi. Jos hakijaruokakuntaan kuului 35 vuotta täyttänyt henkilö, asumisoikeuden saamisen edellytyksenä oli asetetun tulorajan alittaminen. Ikä ja siihen liittyvä tulorajaehdo tarkistettiin hakemuksen jättämisaikana eli hakujan päättymisaikana tai hakemuksen jättöpäivänä. Asumisoikeusasunnon tarve tarkistetaan silloin, kun hakija hyväksytään asumisoikeuden haltijaksi. Tulorajaehdo oli voimassa vuoden 1993 loppuun ja asumisoikeusasunnon tarvevaatimus on voimassa toistaiseksi.

Asumisoikeustalon omistajan on ilmoitettava julkisesti ja yleisesti olevansa valmis vastaanottamaan asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumisia tietyn talon, rakennettavan taloryhmän tai myöhemmin rakennettavan tuotantonsa osalta. Talonomistaja voi asettaa asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiselle hakujan tai ottaa ilmoittautumisia vastaan jatkuvasti. Ilmoittautumiselle voidaan asettaa uudistamisvelvoite. Hakijan on ilmoitauduttava sille tai niille talonomistajille, joiden omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden. Talonomistaja voi vaatia täsmennyksen ilmoittautumista ja hakija voi perua ilmoittautumisen tai muuttaa sitä.

Ilmoittautumisia koskevasta vastaanottamisilmoituksesta on tiedotettava sille kunnalle, jonka alueelta asumisoikeuksia tarjotaan. Kunnan velvollisuutena on huolehtia, että asumisoikeutta hakevien saatavilla on aina tieto siitä, mitkä talonomistajat ottavat ilmoittautumisia vastaan. Kunta voi ilmoittaa tästä valitsemallaan tavalla. Kunnan tulee tarkistaa, ettei asumisoikeuden hakijoiden asemaa ole loukattu asumisoikeuksia tarjottaessa.

Asunnon vaihto asumisoikeuden haltijoiden kesken ei vaadi kunnan hyväksymistä. Jos asukkaalla oleva asumisoikeusasunto ei enää täytä hänen asumistarvettaan, asukas voi saada hakualueen alkuperäisellä jonotusnumerolla sopivamman asumisoikeusasunnon samalta hakualueelta. Kunta voi varata tällaisia vaihtoja varten 10 prosentin kiintiön vuosittain jaettavista asumisoikeusasunnoista. Muussa tapauksessa asuntoa vaihtavan on haettava uusi järjestysnumero uutta asumisoikeusasuntoa varten.

Asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet

Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei ole säännöksiä asukkaiden mahdollisuuksista vaikuttaa asumisoikeustalojen hallintoon, mutta laki takaa asumisoikeuden haltijoille oikeuksia kunnossapito- ja muutostöiden suorittamiseen. Yleensä asumisoikeustalojen omistajayhteisöt ovat sitoutuneet vapaaehtoisesti asumisoikeussopimuksissa eräisiin osallistumismalleihin. Näiden omistamien asumisoikeustalojen asukkailla on jo nykyisin sopimusperusteella samat oikeudet osallistua talot omistavien yhteisöjen hallintoon ja omaa asumistaan koske-

vaan päätöksentekoon kuin avaravuokratalojen asukkaille on taattu yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/90).

3. Osuustoiminnallinen asuminen Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

3.1. Yleistä

Osuustoiminnallisella asumisella on ollut tärkeä merkitys Ruotsin, Norjan ja Tanskan asuntopolitiikassa. Osuustoiminnallinen asuminen pohjautuu aatteellisesti 1800-luvun lopussa syntyneeseen osuustoiminnalliseen liikkeeseen ja sen perusajatuksena oli asukkaiksi aikovien pyrkimys ratkaista ja helpottaa itse omia asunto-ongelmiaan. Yhteisestä aatteellisesta lähtökohdasta huolimatta osuustoiminnallinen asuminen on saanut eri Pohjoismaissa erilaisen sisällön ja samoilla oikeudellisilla käsitteillä voi olla eri maissa erilainen merkitys.

3.2. Ruotsi

Yleistä

Ensimmäiset asumista varten perustetut taloudelliset yhdistykset, joiden tarkoituksena oli turvata jäsenten mahdollisuus kohtuuhintaisiin asuntoihin, ovat 1870-luvulta. Yhdistysten lukumäärä kasvoi ensimmäisen maailmansodan jälkeen, kun vuokralaisyhdistykset alkoivat tuottaa asuntoja jäsenilleen osuustoiminnallisten periaatteiden mukaisesti. Asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi voimakkaasti toisen maailmansodan jälkeen ja niitä on tällä hetkellä noin 15 prosenttia kaikista asunnoista.

Asumisoikeusasuntojen rahoitusjärjestelmä on muuttunut vuoden 1993 alusta. Asumisoikeustalojen rakentaminen tapahtuu nykyisin vapaarahoitteisesti, mutta rakennettaville taloille maksetaan korkotukea. Korkotuen määrä on 57 prosenttia laskennallisista korkokustannuksista niillä taloilla, joiden rakentaminen aloitetaan vuonna 1993. Tuen perustana oleva korkokustannus on rakentamisen rahoituskustannusten perusosa kertaa Boverketin asettama subventiokorkokanta. Perusosa on 13000 SEK/m² ensimmäisiltä 35 m²:ltä ja sen jälkeen 6000 SEK/m². Perusosa lasketaan korkeintaan 120 m²:lle. Tuen suuruus laskee vuoteen 2001 mennessä 25 prosenttiin laskennallisista korko-

kustannuksista. Tämän mukaisesti niillä asumisoikeustaloilla, joiden rakentaminen aloitetaan vuoden 1993 jälkeen, tuen määrä pienenee vuoteen 2001 saakka 4 prosenttia vuodessa. Nykyisessä rahoitusjärjestelmässä asukkaan maksaman osuuden suuruus vaihtelee eri projekteissa.

Osuustoiminnallista asumista säätelee vuodelta 1987 oleva laki taloudellisista yhdistyksistä, joka vastaa Suomen osuuskuntalakia, ja asumisoikeusyhdistyslaki vuodelta 1991. Asumisoikeusyhdistyslaissa viitataan monissa kohdin yleiseen taloudellisia yhdistyksiä koskevaan lakiin. Vuokratalojen muuttamisesta asumisoikeustaloiksi on oma lainsäädäntönsä.

Asumisoikeusyhdistys ja emo-organisaatiot

Asumisoikeusyhdistys on taloudellinen yhdistys, jonka tarkoituksena on luovuttaa jäsenilleen asumisoikeusasuntoja omistamistaan taloista. Asumisoikeusyhdistyksen on toimintaansa aloittaessaan laadittava taloudellinen suunnitelma siitä, miten sen toiminta rahoitetaan ja minkä suuruisia maksuja asumisoikeuden haltijoilta aiotaan periä. Suunnitelman vahvistaa lääninhallitus. Asumisoikeusyhdistykset omistavat asumisoikeuskiinteistöt, joiden myynti on laissa säännelty. Vuokratalojen muuttamista asumisoikeustaloiksi on helpotettu. Asumisoikeusyhdistyksiä voidaan fuusioda, mikä ei vaikuta asumisoikeuden haltijoiden asemaan.

Asumisoikeusyhdistyksen tulee olla rekisteröity ja sillä tulee olla hallitus. Ylin päättävä toimielin on yhdistyksen kokous, jossa päätökset tehdään demokraattisesti. Yhdistyksen jäseniä ovat asumisoikeuden haltijat ja asumisoikeutta jonottavat. Asumisoikeutta jonottavilla ei ole vaikutusvaltaa yhdistyksen asioissa, sillä äänioikeus on vain asumisoikeuden haltijoilla. Asumisoikeusyhdistyksen jäsen maksaa yhdistykselle liittymismaksun ja jäsenmaksun sekä asumisoikeuden saatuaan oman osuutensa asunnon hinnasta.

Asumisoikeusyhdistykset ovat usein osuustoiminnallisten organisaatioiden kuten Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsföreningens (HSB), Riksbyggenin tai Sveriges Bostadsrättsföreningarnas Centralorganisationin (SBC) jäseniä. HSB:n ja Riksbyggenin jäsenyhdistykset ovat lähes aina emo-organisaatioiden perustamia, jolloin myös asumisoikeuden jonotus ta-

pahtuu niiden kautta. HSB ja Riksbyggen vahvistavat yhdistyksen säännöt, joissa voidaan rajoittaa oikeutta muuttaa sääntöjä asumaikana ja asettaa velvollisuus antaa osa taloushallinnosta emo-organisaation hoidettavaksi. Asumisoikeusyhdistysten itsenäisyyden säilyttämiseksi valmistellaan kuitenkin lakiehdotusta, joka kieltää emo-organisaatiota asettamasta ja vahvistamasta muita sääntöehtoja kuin niitä, jotka tulevat asumisoikeuslaista.

HSB. Vanhin valtakunnallinen osuustoiminnallinen asuntojen tuottaja HSB perustettiin vuonna 1923. Yhdistyksen päätösvalta kuuluu henkilöjäsenille. HSB:n organisaatiossa on kolme tasoa: valtakunnanliitto, alueelliset HSB-yhdistykset ja asumisoikeusyhdistykset. Valtakunnanliitto on vahva etujärjestö ja koordinoija. HSB-yhdistys toimii pääasiassa talojen rakennuttajana. Asumisoikeusyhdistys on talotai taloryhmäkohtainen yksikkö, jonka tehtävänä on asuntojen hallinto ja ylläpito. Sen jäseninä on vain asumisoikeuden haltijoita. Asuntoa jonottavat henkilöt ovat alueellisen yhdistyksen jäseniä ja he säilyttävät jäsenyyden vielä liittyttyään asumisoikeuden haltijoina asumisoikeusyhdistykseen.

Riksbyggen. Riksbyggen perustettiin vuonna 1940. Se on taloudellinen yhdistys, jonka jäseninä voivat olla vain säännöissään määritetyt oikeushenkilöt. Riksbyggenissä rakennuttaminen toteutetaan paikallisyhdistysten ja aluekonttoreiden kautta. Ne luovuttavat talokohdetta asumisoikeusyhdistyksille, joissa on jäseninä Riksbyggenin lisäksi sekä henkilö- ja yhteisjäseniä. Riksbyggen muodostaa tytäryhtiöidensä kanssa yhden Ruotsin suurimmista konserneista, joka eri yhtiöidensä kautta isännöi myös muiden omistamia taloja sekä huolehtii talojen päivittäisestä huollosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta.

SBC. SBC, joka perustettiin vuonna 1921, toimii etujärjestönä, isännöinti- ja huoltopalveluiden tarjoajana, juridisena neuvonantajana ja opastajana vanhojen vuokratilojen muuttamisessa asumisoikeustaloiksi. SBC:n vuonna 1987 perustama sisarjärjestö SBC BO toimii asuntojen rakennuttajana ja organisoii asuntosäästämistä.

Ruotsissa on noin 14 000 asumisoikeusyhdistystä, joista HSB:hen kuuluu noin 4 000 ja Riksbyggeniin noin 1 800 yhdistystä. Loput ovat yksittäisiä yhdistyksiä, joista SBC:hen kuuluu noin 2 900 yhdistystä. HSB:llä ja Riks-

byggenillä on yhteinen rahasto, joka myöntää avustuksia asumisoikeusyhdistyksille.

Asumisoikeus

Asumisoikeusyhdistys omistaa asumisoikeusasunnot. Yhdistys voi luovuttaa asunnon käyttöoikeuden, asumisoikeuden, vain yhdistyksen jäsenelle. Asumisoikeuden saamiselle ei ole asetettu ikä-, tulo- tai varallisuusrajoja, eikä asunnon käyttöoikeuteen liity aikarajoitusta. Asumisoikeus määritellään asumisoikeuslaissa niiden oikeuksien kokonaisuudeksi, jotka jäsen saa luovutus sopimuksen perusteella. Osa oikeuksista kohdistuu itse asuntoon ja osa tuottaa asumisen hallintoon ja talouteen liittyviä oikeuksia yhdistyksessä. Asumisoikeus voidaan luovuttaa myös vapaa-ajan asuntoihin.

Asumisoikeuden luovutus tapahtuu, kun asumisoikeuden haltija maksaa yhdistykselle oman osuutensa. Asumisoikeutta ei voida luovuttaa takaisin yhdistykselle, mutta se voidaan myydä ja ostaa ja se voi siirtyä perheoikeudellisten saantojen myötä. Asumisoikeuden myyntihintaa ei ole säännelty.

Asumisoikeus edustaa laskennallista osuutta asumisoikeusyhdistyksen koko varallisuudesta. Jos yhdistys purkautuu, asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada takaisin jako-osuutensa. Koska asumisoikeus on varallisuutta, sitä myös verotetaan. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus vähentää henkilökohtaisen asuntolainansa korot verotuksessa. Asumisoikeus voi olla varallisuusverotuksen ja sen luovutukset myyntivoiton verotuksen tai perintö- ja lahjaverotuksen kohteena. Asumisoikeusyhdistys maksaa tulo-, varallisuus- ja kiinteistöveroja.

Asumisoikeuden saaminen on eri järjestelmissä erilainen. Kolmella emo-organisaatiolla on kullakin omat jonotusjärjestelmänsä uustuotantoa varten. HSB:llä ratkaisee jäsenyyden kesto aika ja minimisäästön kartuttaminen säästökassaan. Riksbyggenillä asunnon saanti perustuu erityisiin pisteisiin, joita voi kartuttaa aktiivisella pankkisäästämällä. Myös SBC BO käyttää rakennuttamisessaan kohteissa säästäseen perustuva pistejärjestelmää.

3.3. Norja

Yleistä

Norjan ensimmäinen osuustoiminnallinen

asuinyhteisö, Oslo Bolig- og Sparelag (*OBOS*), perustettiin vuonna 1929. *OBOS* hoiti 1930-luvulla Oslon kunnan asuntorakentamisen ja asuntopoliitikan sekä hallitsi myös kunnan jo rakennuttamia taloja. Osuustoiminnalliset asuinyhteisöt perustivat vuonna 1946 valtakunnallisen organisaation, Norske Boligbyggelags Landsforbundin (*NBBL*). Valtiovalta on viime vuosina pyrkinyt lisäämään osuustoiminnallisen asumisen osuutta vanhassa asuntokannassa helpottamalla vuokralaisten oikeuksia perustaa asumisoikeusyhdistys ja hankkia vuokratalon omistukseen. Kunnille annettiin vuonna 1977 vuokratalojen etuosto-oikeus, jotta vanhoja vuokrataloja voitaisiin muuttaa osuustoiminnallisiksi asuinyhteisöiksi.

Norjassa säädettiin vuonna 1960 alueellisia rakennuttamisyhdistyksiä ja asumisoikeusyhdistyksiä sääntelevät lait, joita on muutettu viimeksi vuonna 1988. Näitä lakeja täydentää huoneenvuokralaki.

Asumisoikeusyhdistys

NBBL:n organisaatiossa on kolme tasoa: keskusorganisaatio, alueellinen rakennuttajayhdistys ja asumisoikeusyhdistys. Asumisoikeusyhdistyksen tarkoituksena on hankkia, rakennuttaa tai rakentaa asuintaloja sekä vuokrata niissä olevia asuntoja osakkailleen. Yhdistyksen voivat perustaa sen tulevat asukkaat tai alueellinen rakennuttajayhdistys merkitsemällä itselleen kaikki osuudet. Emo-organisaatioon sidottu asumisoikeusyhdistys ei voi muuttaa ratkaisevasti sääntöjään ja sen vapautta päättää itse kiinteistön isännöinti- ja huoltojärjestelyistä voidaan rajoittaa. Alueellinen rakennuttajayhdistys saa yhden hallituspaikan yhdistyksessä. Asumisoikeusyhdistys voidaan laissa säädetyin ehdoin purkaa, jolloin osukkaat saavat osuutensa yhteisön varallisuudesta. Asumisoikeuden haltija voi myydä osuutensa yleensä vapaasti. Vain muutama kunta on käyttänyt lain suoma oikeutta rajoittaa myyntiä.

Alueellisen rakennuttajayhdistyksen pääasiallinen tehtävä on hankkia ja tuottaa asuntoja jäsenilleen. Se rakennuttaa yleensä koko asuinalueen, myös sen julkiset palvelut. Rakennuttajayhdistys laatii asumisoikeusyhdistyksen taloudellisen suunnitelman, joka muun muassa määrittää asukkaan oman panoksen ja asumiskustannusten määrän. Lain mukaan alueellisen rakennuttamisyhdistyksen edustajistossa tulee

olla asuntoa jonottavilla enemmistö. Kunnalla on oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen.

Osuustoiminnalliset asuinyhteisöt ovat tuotaneet toisen maailmansodan jälkeen noin 25 prosenttia Norjan uusista asunnoista. Suurissa kaupungeissa osuus on ollut huomattavasti suurempi, esimerkiksi Oslolla 50 prosenttia. *NBBL* on merkittävä asuntopoliittinen vaikuttaja Norjassa. Sillä on noin 105 alueellista rakennuttajayhdistystä ja 3 900 niiden perustamaa asumisoikeusyhdistystä. Yksittäisillä asumisoikeusyhdistyksillä, jotka eivät kuulu *NBBL*:ään, on noin 25 prosenttia kaikista osuustoiminnallisista asunnoista.

Jäsenyys ja asukasvalinta

Asumisoikeuden haltija on Norjassa samanaikaisesti asumisoikeusyhdistyksen jäsen, vuokralainen ja lainoittaja. Asumisoikeuden haltijan eli osuudenomistajan maksamaa asumisoikeusmaksua pidetään lainana yhdistykselle. Lainalle ei makseta korkoa, sitä ei lyhennetä eikä sitä saa yhdistykseltä takaisin. Osakas allekirjoittaa myös vuokrasopimuksen asumisoikeusyhdistyksen kanssa. Vuokrasopimusta ei voida tehdä määräaikaiseksi.

NBBL:ssä asuntoa jonottavat henkilöt liittyvät kaikille henkilöjäsenille avoimen alueellisen rakennuttamisyhdistyksen jäseniksi. Jäseneksi pääsee ilmoittautumalla yhdistykseen ja maksamalla liittymis- ja vuosimaksun. Jäsenet säästävät yhdistyksen säästökassaan omaa osuuttaan. Asuntoja jaetaan jäsenille jäseneksi liittymisen ajankohtaan perustuvan jonotusnumeron mukaan. Kun alueellisen rakennuttajayhdistyksen jäsen saa asumisoikeuden, hänestä tulee asumisoikeusyhdistyksen jäsen, mutta hän säilyttää jäsenyytensä myös alueellisessa rakennuttajayhdistyksessä.

Asumisoikeusyhdistyksen osuuden omistajina voi olla vain fyysisiä henkilöitä. Yhdistyksen säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että yhdistyksen osakkaana voi olla myös valtio, kunta, alueellinen rakennuttajayhdistys tai muu yleishyödyllinen taho yhteensä enintään 10 prosentin osuudella. Asuntoministeriön luvalla osuus voi olla poikkeustapauksissa jopa 50 prosenttia. Useimmiten osakkaana on kunta, joka voi tonttia luovuttaessaan asettaa tällaisen ehdon saadakseen asunnot valitsemillensa asukkaille vuokra- tai asumisoikeusasunnoiksi.

Asumisoikeusasuntoa jonottava jäsen mak-

saa liittymismaksun ja vuosimaksun lisäksi osuusmaksun asunnon saatuaan. Norjassa osuusmaksu on 40—50 prosenttia asunnon tuotantokustannuksista. Säästämistä yhteisön säästökassaan tuetaan yhden prosenttiyksikön suuruisella talletuksen lisäkorolla asunnon saannin yhteydessä. Asukkaalle oman osuuden lisäksi tarvitaan usein valtion asuntolainaa, jonka määrä vaihtelee 50—60 prosenttiin tuotantokustannuksista. Tämän lainan korko on markkinakorkoa alhaisempi viiden ensimmäisen vuoden ajan, jona aikana se asteittain nousee markkinakorkojen tasolle.

3.4. Tanska

Yleistä

Tanskan ensimmäinen osuustoiminnallinen asumisyhteisö perustettiin vuonna 1911. Yksityisiä osuustoiminnallisia asumisyhdistyksiä perustettiin laajasti 1930-luvulla ja ne yleistyivät erityisesti 1950-luvulla, kun vuokralaiset perustivat yhdistyksiä, jotka ostivat vuokralat omistukseensa. Vuodesta 1979 lähtien on asukkaiden perustamalla osuustoiminnallisella asumisyhdistyksellä ollut etuosto-oikeus kaikissa asuinkiinteistöjen myynneissä. Asumisoikeusjärjestelmää sääteleviä lakeja ovat osuustoiminnallisesta asumisesta annettu laki vuodelta 1985 ja asuntorakentamista koskeva laki vuodelta 1988.

Asumisyhdistys

Osuustoiminnallisen asumisyhdistyksen voi perustaa jokainen, joka saa siihen valtion tukea. Uustuotannossa perustajina ovat olleet muun muassa rakennusliikkeet, kollektiiviyhteisöt, yritykset ja säätiöt. Asuntoministeriö on laatinut yhdistyksille mallisääntöjä, mutta yhdistys voi myös itse päättää säännöistään. Sääntöjä ei tarvitse hyväksyttää viranomaisilla, eivätkä yhdistykset ole muutoinkaan julkisen valvonnan alaisia. Osa asumisyhdistyksistä on liittynyt valtakunnalliseen etujärjestykseen.

Asumisyhdistys hallitsee omistamaansa asuinkiinteistöä. Kaikkien jäsenten tulee asua yhdistyksen omistamassa talossa. Jäsenellä on osuus yhdistyksen varallisuudesta ja käyttöoikeus tiettyyn yhteisön omistamaan asuntoon. Jäsenten keskinäisiä suhteita sekä jäsenten ja yhdistyksen välisiä suhteita säännellään ensisijaisesti yhdistyksen säännöissä.

Asumisyhdistys voidaan purkaa ja sen omistama kiinteistö myydä säännöissä määrättyllä tavalla. Yhdistyksen hallituksen tulee vahvistaa osuuden edelleenmyyntihinta laissa säädettyjen periaatteiden mukaisesti. Yhdistyksen säännöissä voidaan antaa jäsenen puolisolalle tai muulle hänen kanssaan asuvalle henkilölle, lapsille ja vanhemmille etuoikeus osuuden ostamiseen ja yhdistyksen jäsenyyteen. Sääntöjen mukaan etuoikeutettuja voivat olla myös yhdistyksen muut jäsenet ja yhdistyksen jonotuslistalle ilmoittautuneet henkilöt. Ostajan hankkiminen on jäsenen, ei yhdistyksen asia.

Tanskan koko asuntokannasta on noin 12 prosenttia osuustoiminnallisia asuntoja ja näistä runsas kolmasosa entisiä vuokra-asuntoja. Vuosittaisessa uudisrakentamista koskevassa asuntotuotanto-ohjelmassa on asumisyhdistysasunnoille oma kiintiö. Uustuotannossa katetaan 80 prosenttia kustannuksista hypoteekkiyhdistyksen myöntämällä indeksilainalla, jonka koron kunta ja valtio maksavat. Asukkaalle oma osuus on 20 prosenttia asunnon tuotantotai hankintakustannuksista, minkä lisäksi asukas maksaa itse osan edellä mainituista koroista. Yhdistyksen jäsenet maksavat oman osuutensa usein pankkilainalla yhdistyksen perustamisen yhteydessä. Indeksilainan korkoja, lyhennyksiä ja laina-aikaa säännellään hintoja ja palkkojen kehitystä kuvaavien indeksien perusteella. Vanhan vuokralalon ostolle on mahdollista saada niin sanottua siirtolainaa 80 prosenttia hankintakustannuksista.

Jäsenyys ja asukasvalinta

Osuustoiminnallinen asumisyhdistys saa uusia jäseniä vain silloin, kun asunto vapautuu. Eräät rahoituslaitokset ovat laatineet uustuotantoa varten omia jonotusjärjestelmiä. Usein asukkaiksi tulevat yhdistyksen perustajat. Vuokralalon muuttaminen osuustoiminnalliseksi asumisyhdistykseksi vaatii vuokralaisten enemmistön kannatuksen, muutosta vastustaneilla on mahdollisuus jäädä taloon vuokralaiksiksi.

4. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

4.1. Yleistä

Asumisoikeusyhdistyksen tarkoituksena on

tarjota jäsenilleen asumismahdollisuus siihen liittyvine palveluineen tuottamatta jäsenille voittoa. Yhdistys toteuttaa tarkoituksensa luovuttamalla jäsenilleen asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamissaan taloissa. Asumisoikeustalon rakentaminen tai hankkiminen yhdistykselle edellyttää, että yhdistys saa valtion tukea rakentamista tai hankintaa varten. Asumisoikeusyhdistys voi myös tuottaa asumiseen liittyviä palveluja tai olla osakkaana tai jäsenenä tällaisia palveluja tuottavassa yhteisössä, mutta se ei voi olla toisen asumisoikeusyhdistyksen jäsen.

4.2. Perustaminen ja jäsenyys

Asumisoikeusyhdistyksen voi ehdotuksen mukaan perustaa yksi tai useampi täysivaltainen luonnollinen henkilö tai yhteisö taikka säätiö. Perustajalle ei aseteta kansalaisuutta, kotipaikkaa tai asuinpaikkaa koskevia vaatimuksia. Asumisoikeusyhdistys on ilmoitettava kaupparekisteriin, jonne merkitään yhdistyksestä pääsääntöisesti samat tiedot kuin muista yhteisöistä.

Jokaisella luonnollisella henkilöllä on ehdotuksen mukaan oikeus päästä asumisoikeusyhdistyksen jäseneksi, minkä lisäksi jäseniksi voivat liittyä myös muut yhteisöt ja säätiöt, eivät kuitenkaan muut asumisoikeusyhdistykset. Jäsenyydelle ei aseteta kansalaisuutta tai asuinpaikkaa koskevia vaatimuksia. Yhdistyksen taloissa asuvat asumisoikeuden haltijat ovat aina yhdistyksen jäseniä. Asumisoikeuden haltijaksi pääsemisen edellytykset määräytyvät asumisoikeusasunnoista annetun lain perusteella. Toisin kuin muut jäsenet, asumisoikeuden haltija ei voi erota yhdistyksestä. Jäseneltä voidaan evätä jäsenoikeuksien käyttäminen, jos hän on jättänyt täyttämättä jäsenvelvoitteensa. Lisäksi yhdistyksen säännöissä voidaan määrätä muun jäsenen kuin asumisoikeuden haltijan erottamisesta jäsenmaksun laiminlyönnin vuoksi. Jäsenet eivät vastaa henkilökohtaisesti yhdistyksen velvoitteista. Yhdistyksen hallituksen on pidettävä jäsenistä jäsenluetteloa.

Yhdistyksen kaikki jäsenet maksavat yhdistykselle jäsenmaksua siten kuin säännöissä määrätään. Säännöissä voidaan esimerkiksi määrätä jäsenmaksuun kuuluva liittymismaksu ja yhteisöille suurempi jäsenmaksu kuin asumisoikeuden haltijoille. Varsinainen maksu asumisoikeudesta määräytyy asumisoikeus-

asunnoista annetun lain perusteella. Asumisoikeuden haltijoina olevat jäsenet maksavat käytöstavastiketta asumisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi. Yhdistyksessä, jossa sovelletaan ehdotuksen mukaista asukashallintoa, käyttövastike on kaksijakoinen siten, että osa peritään yhdistyksen kokouksen ja osa asukaskokouksen päätöksen perusteella. Jäsentä ei voida velvoittaa maksamaan muita maksuja.

4.3. Yhdistyksen rakenne ja päätöksenteko

Asumisoikeusyhdistyksen organisaatioon kuuluvat yhdistyksen kokous, hallitus, mahdollinen isännöitsijä ja tilintarkastaja. Asumisoikeusyhdistyksen kokouksella on yleistoisivalta yhdistyksen asioissa. Sen päätösvaltaan kuuluvat kaikki ne yhdistyksen asiat, jotka eivät lain tai yhdistyksen sääntöjen mukaan kuulu muulle toimielimelle. Hallitus edustaa yhdistystä sekä huolehtii yhdistyksen hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Kiinnityksen hakeminen ja yhdistyksen omaisuuden panttaus kuuluvat asumisoikeusyhdistyksessä hallituksen päätösvaltaan. Yhdistyksen isännöitsijän tehtävänä on vastata yhdistyksen juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Asumisoikeusyhdistyksessä voidaan soveltaa asukashallintoa, jolloin kukin asukashallintoalue käyttää päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa tehtävissä. Asukashallintoalueen organisaatioon kuuluvat asukaskokous, asukastoimikunta, mahdollinen isännöitsijä ja valvoja. Asukaskokoukseen, asukastoimikuntaan ja asukashallintoalueen isännöitsijään sovelletaan soveltuvien osin yhdistyksen kokousta, hallitusta ja yhdistyksen isännöitsijää koskevia säännöksiä. Valvojan tehtävänä on asumisoikeuden haltijoiden puolesta tarkastaa ja seurata asukashallintoalueen taloutta ja hallintoa. Valvojan toiminta ei kuitenkaan vastaa eikä korvaa yhdistyksen tilintarkastusta.

Asumisoikeusyhdistyksen päätöksenteko vastaa pääpiirteittäin muiden yhteisöjen päätöksentekomenettelyä. Päätösvalta kuuluu jäsenille, jotka käyttävät päätösvaltaansa yhdistyksen kokouksessa sekä asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukaskokouksessa. Päätösvaltaa voidaan säännöissä siirtää edustajistolle tai hallitukselle.

Yhdistyksen kokouksesta on pääpiirteissään voimassa, mitä muiden yhteisöjen kokouksista

säädetään. Jokaisella jäsenellä on yhdistyksen kokouksessa yksi ääni. Jos kokouksessa tehtävä päätös koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta yhdistykselle tai vaikuttaa siihen, äänioikeus on vain asumisoikeuden haltijoina olevilla jäsenillä. Kukin asumisoikeus-sopimus antaa tällöin yhden äänen. Äänioikeutta koskevat säännökset ovat pakottavia.

Yhdistyksen kokouksen päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätöksin. Hallintaoikeutta tai asunnon käyttötarkoitusta koskevia muutoksia ei voida tehdä ilman asianomaisen jäsenen suostumusta. Yhdistyksen kokouksessa ei myöskään voida ilman jokaisen asumisoikeuden haltijan suostumusta päättää sellaisesta perusparannuksesta tai uudistuksesta, jonka yksinomaista tarkoituksena on kohottaa asumisoikeuden haltijoiden hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa. Yhdistyksen sääntöjen muuttaminen edellyttää kahden kolmasosan määräenemmistöä kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Asukashallinnosta luopumiseen sekä käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden muuttamiseen vaaditaan kahden kolmasosan enemmistön lisäksi, että vähintään kaksi kolmasosaa kaikista asumisoikeuden haltijoina olevista jäsenistä suostuu siihen.

Jäsenmäärältään suurissa tai alueeltaan laajoissa yhdistyksissä voidaan käyttää edustajistoa. Ehdotukseen ei ole otettu yksityiskohtaisia säännöksiä edustajistosta, vaan sitä koskevat määräykset on otettava yhdistyksen sääntöihin. Edustajistolle voidaan siirtää sääntömääräyksillä yhdistyksen kokouksen tehtävät lukuun ottamatta edustajiston valintaa. Edustajiston valinta voi tapahtua sääntöjen mukaisesti joko yhdistyksen kokouksessa tai jäsenäänestyksellä. Edustajistoon on valittava asumisoikeuden haltijoina olevia jäseniä vähintään se osuus edustajiston jäsenten lukumäärästä, joka asumisoikeuden haltijoita on yhdistyksen kaikista jäsenistä.

Yhdistyksen hallitusta ja isännöitsijää koskevat säännökset vastaavat pääpiirteissään asunto-osakeyhtiölain (809/91) säännöksiä. Asumisoikeusyhdistyksellä on oltava vähintään kolmi-jäseninen hallitus, joka valitaan yhdistyksen kokouksessa. Säännöissä voidaan määrätä, että osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, valitaan muussa järjestyksessä. Vähintään puolella hallituksen jäsenistä ja isännöitsijällä tulee olla asuinpaikka Euroopan talousalueella. Hallituksen jäsenen toimikausi on määrättävä säännöissä. Ehdotuksessa on

tarkemmat säännökset hallituksen jäsenen esteellisyydestä, eroamisesta ja erottamisesta, hallituksen kokoontumisesta sekä yhdistyksen edustamisesta. Asumisoikeusyhdistyksellä voi olla isännöitsijä, jonka nimittää ja erottaa hallitus. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Oikeus saada tietoja yhdistyksen jäsenluettelosta sekä sen eri toimielinten päätöksistä on laajempi kuin useissa muissa yhteisöissä. Kaikki yhdistyksen toimielinten pöytäkirjat ovat jäsenille julkisia.

4.4. Asukashallinto

Asumisoikeusyhdistykset tulevat todennäköisesti olemaan jäsenmäärältään suuria ja jatkuvasti laajentuvia. Asukashallinnolla taataan asukkaiden mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseensa myös silloin, kun yhdistys toimii useilla paikkakunnilla ja laajenee toiminnaltaan. Päätöksenteko asukashallinnon tehtävissä kuuluu asukashallintoalueella sijaitsevien talojen asumisoikeuksien haltijoille. Asukashallintoa sovelletaan, jollei yhdistyksen säännöissä nimenomaisesti toisin määrätä. Asumisoikeustalojen jakautumisesta useampaan asukashallintoalueeseen on päätettävä yhdistyksen kokouksessa. Asumisoikeusyhdistys muodostaa yhden asukashallintoalueen, jos yhdistyksen kokous ei ole päättänyt asukashallintoalueisiin jakautumisesta eikä asukashallintoa ole suljettu sääntömääräyksellä pois. Asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien yhdistyksen hallitsemien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta. Asukashallinnossa voidaan lisäksi päättää sellaisista perusparannuksista ja uudistuksista, joilla alueen kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia.

Asukashallinnon toimielimiä ovat asukaskokous, asukastoimikunta, isännöitsijä ja valvoja. Asukaskokouksesta, asukastoimikunnasta ja isännöitsijästä on soveltuvin osin voimassa, mitä yhdistyksen kokouksesta, hallituksesta ja yhdistyksen isännöitsijästä säädetään. Valvojan sovelletaan soveltuvin osin muun muassa säännöksiä tilintarkastajan kelpoisuudesta, esteellisyydestä ja erottamisesta. Asukaskokouksen ja asukastoimikunnan päätökset niiden toimivaltaan kuuluvissa asioissa sitovat yhdistystä. Yhdistys vastaa asukashallintoalueen

edustajien toimivaltansa rajoissa päättämistä sopimuksista ja muista oikeustoimista.

Asumisoikeuden haltijat käyttävät asukashallintoalueella päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukaskokouksessa. Asukaskokouksesta ja sen päätöksistä on vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen kokouksesta ja päätöksistä säädetään. Asukaskokouksessa tehty päätös on siirrettävä yhdistyksen kokouksen hyväksyttäväksi, jos sitä vaatii asukaskokouksessa vähintään kolmasosa kokouksessa läsnä olevista tai kymmenesosa kaikista asukashallintoalueen asumisoikeuden haltijoista.

Asukastoimikunta edustaa asukashallintoaluetta ja huolehtii asukashallintoon kuuluvien tehtävien toteuttamisesta käytännössä asukaskokouksen päätösten mukaisesti. Asukaskokous päättää sen jäsenten lukumäärän ja toimikauden, jollei niitä ole määrätty yhdistyksen säännöissä. Asukastoimikunnan valitsee aina asukaskokous. Asukashallintoalueella voi asukaskokouksen niin päättäessä olla isännöitsijä.

Jos asukashallinto laiminlyö sille kuuluvien tehtävien asianmukaisen hoitamisen asukashallintoalueella, yhdistyksen kokous voi, jollei oikaisua huomautuksesta huolimatta tapahdu, pidättää käyttövastikkeen ja ottaa tehtävät toistaiseksi yhdistyksen hoidettaviksi.

4.5. Käyttövastike

Ehdotuksen mukaisesti asumisoikeusyhdistykset perivät säännöllisesti käyttövastiketta ylläpitääkseen yhdistyksen taloja ja kattaakseen asumisesta aiheutuvat menot. Käyttövastiketta koskevaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ää sovelletaan myös asumisoikeusyhdistyksissä. Mainittu pykälä sisältää menojen kattamisessa noudatettavan omakustannusperiaatteen ja määrää, mitä menoja käyttövastikkeella voidaan kattaa. Asumisoikeusyhdistyksiin ei sen sijaan sovelleta mainitun lain 17—19 §:n säännöksiä käyttövastikkeen korottamisesta, sen kohtuullisuuden selvittämisestä ja liikaa maksetun käyttövastikkeen palauttamisesta, koska asumisoikeuden haltijat päättävät itse yhdistyksen jäsenenä käyttövastikkeiden muutoksista.

Asumisoikeusyhdistyksessä, jossa on asukashallintoalueita, käyttövastike jakautuu kahteen osaan: asukaskokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan asukashallinnon

tehtävistä aiheutuvat menot, sekä yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaiset menot. Asumisoikeusyhdistyksen kokouksen on omasta käyttövastikeosuudesta päättäessään vahvistettava myös asukaskokouksessa päätettävän käyttövastikeosuuden perusteet, jotta voidaan turvata kunkin asukashallintoalueen samanveroinen osallistuminen välttämättömien menojen kattamiseen. Käyttövastike maksetaan kokonaisuudessaan asumisoikeusyhdistykselle, jonka tulee osoittaa asukashallintoalueen käyttöön sille tuleva osuus.

4.6. Tilinpäätös ja tilintarkastus

Tilinpäätöstä sekä tilintarkastusta koskevat säännökset vastaavat pääosin muiden yhteisöjä koskevien lakien vastaavia säännöksiä. Tilintarkastusta ja tilintarkastajia koskevat säännökset pohjautuvat tilintarkastuslakiin (/). Ehdotukseen on otettu vain ne säännökset, jotka liittyvät asumisoikeusyhdistyksen erityispiirteisiin.

Asumisoikeusyhdistyksen, joka on tehnyt vähintään 100 asumisoikeussopimusta, on valittava Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan tarkastusvelvollisuus ulottuu koko yhdistyksen toimintaan.

Asumisoikeusyhdistys on kirjanpitovelvollinen ja sen on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätös kirjanpitolain (655/73) ja tässä ehdotuksessa olevien säännösten mukaisesti. Asukashallintoalue ei ole kirjanpitovelvollinen, vaan sen kirjanpito sisältyy yhdistyksen pitämään kirjanpitoon. Yhdistyksen kirjanpito on pidettävä ja sen tilinpäätös on laadittava asukashallintoaluetta siten, että kaikkia asukashallintoalueita koskevat tiedot ilmenevät niistä. Asukashallintoalueen asukastoimikunnan on laadittava sisällöltään yhdistyksen toimintakertomusta vastaava kertomus kuluneen tilikauden toiminnasta.

Yhdistyksessä, jossa on asukashallintoalueita, talouden ja hallinnon hoidon tarkastaminen ja seuraaminen on myös kunkin alueen asukaskokouksen valitseman valvojan tehtävänä. Asukashallintoalueen valvojaan sovelletaan tilintarkastajaa koskevia säännöksiä kelpoisuudesta, läsnäolosta kokouksessa, riippumatto-

muudesta, esteellisyydestä, salassapitovelvollisuudesta sekä erottamisesta ja eroamisesta. Valvojan on laadittava tilikausittain valvontakertomus, jossa on lausuttava asukastoimikunnan toiminnasta kuluneen tilikauden aikana ja asukastoimikunnan laatiman kertomuksen asianmukaisuudesta.

Asumisoikeusyhdistyksen rakennusrahastrakoon merkitään yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut sekä sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaiset erät. Rahaston alentaminen on mahdollista vain asumisoikeuksien lunastamiseksi.

4.7. Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto

Asumisoikeuden luovuttajille asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan tulevien lunastusten turvaamiseksi on perustettava asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto. Rahasto voi osoittaa varoja rahaston jäsenelle asumisoikeuden lunastamista varten, mikäli esitetty lunastusvaatimukset aiheuttavat kohtuuttoman ankaran maksurasituksen asumisoikeusyhdistykselle eli yhdistys ei pysty suoriutumaan sille esitetystä vaatimuksesta vaarantamatta toimintaansa. Rahaston jäsenen kykenemättömyys lunastaa asumisoikeutta ei kuitenkaan saa vaarantaa koko asumisoikeusjärjestelmän uskottavuutta, vaan jäsenen tulee varautua toiminnassaan lunastustilanteisiin.

Lunastustakuurahasto on itsenäinen oikeushenkilö ja sen toimielimiä ovat valtuutetut, hallitus ja tilintarkastajat. Rahaston säännöt ja niiden muutokset vahvistaa ympäristöministeriö, joka valvoo rahaston toimintaa. Jokainen vähintään yhden asumisoikeussopimuksen tehnyt yhdistys on suoraan lain nojalla rahaston jäsen, mutta myös muulla asumisoikeustalon omistavalla yhteisöllä on oikeus liittyä rahaston jäseneksi. Nyt olemassa olevat asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt voivat siis liittyä rahastoon. Tavoitteena on, että näiden yhteisöjen koko asumisoikeustalokanta liitetään rahastoon yhdellä kertaa. Olemassa olevan asumisoikeustalokannan liittäminen rahastoon voi kuitenkin tapahtua myös vaiheittain.

Lunastustakuurahaston jäsenen tulee vuosittain suorittaa rahastolle rahastomaksuna vähintään viisi prosenttia sille maksetuista uusista asumisoikeusmaksuista. Lisäksi rahastoon jäseneksi liittyvän muun yhteisön on maksettava

rahastomaksu koko sen olemassa olevan asumisoikeustalokannan osalta, jonka yhteisö kulloinkin ilmoittaa liitettäväksi järjestelmään. Rahaston jäseninä olevat yhdistykset keräävät rahastomaksunsa asumisoikeudenhaltijoilta käyttövastikkeissa. Valtuutetut voivat päättää vähintään kahden kolmasosan määräenemmistöllä, että rahaston jäsenten on päätöksessä määrättävänä aikana suoritettava ylimääräistä rahastomaksua. Valtuutetut vahvistavat vuosittain rahastomaksun suuruuden ja sen määräytymisperusteen on oltava sama kaikille jäsenille. Rahastomaksun perintä on täytäntöönpanokelpoinen ilman tuomiota tai päätöstä.

Rahaston hallitus päättää varojen käyttämisestä lunastukseen. Kun lunastustakuurahaston varoilla lunastettu asumisoikeus jälleen luovutetaan, tulee luovutuksensaajan maksama asumisoikeusmaksu siirtää lunastustakuurahastolle.

Jos järjestelmän piiriin kuuluu esimerkiksi yli 5 000 valmista tai rakenteilla olevaa asumisoikeusasuntoa ja näiden kaikkien asumisoikeustalojen omistajat liittyisivät lunastustakuurahastoon, kertyisi sille varoja yhteensä hieman yli 10 miljoonaa markkaa. Lainoituskohdeissa on keskimäärin 30 asuntoa. Rahastomaksu asuntoa kohden olisi keskimäärin 2 000 markkaa. Tämän suuruisen rahaston varoilla voitaisiin tarvittaessa lunastaa arviolta 250 asuntoa. Jos asunnot olisivat täysin tyhjiksi jääneissä taloissa, riittäisivät rahaston varat arviolta yhdeksän talon kaikkien asuntojen lunastamiseen.

Lunastustakuurahaston pysyvyys on turvattu siten, että rahaston jäsenellä ei ole oikeutta vaatia rahastolle suorittamia maksuja tai muuta osuutta rahastosta erotettavaksi itselleen eikä luovuttaa sitä toiselle. Tällaista osuutta ei lueta rahaston jäsenen varoiksi. Rahaston varat tulee sijoittaa turvallisella ja rahaston maksuvalmiuden turvaavalla tavalla.

4.8. Asumisoikeusyhdistyksen purkautuminen

Asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu pysyväksi, joten yhdistyksen purkamisen ja selvittämisen tai konkurssin ei tule vaikuttaa asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeuteen.

Asumisoikeusyhdistyksen purkaminen tapahtuu pääsäännön mukaan kaikkien asumisoikeuden haltijoiden suostumuksella ja yhdistyksen kokouksen määräenemmistöpäätöksellä. Tämän lisäksi purkamiseen tarvitaan asu-

misoikeusasunnoista annetun lain 46 §:n mukaan valtiokonttorin lupa. Yhdistys, joka on päättänyt purkautua ja saanut siihen viranomaisen luvan, on selvitettävä 73 §:n mukaisesti.

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenet eivät voi saada yhdistyksen purkamisella välitöntä taloudellista hyötyä, vaan hyöty jää asumisoikeusjärjestelmän piiriin. Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat, jonka jälkeen palautetaan asumisoikeusmaksut niille asumisoikeuden haltijoille, jotka haluavat luopua asumisoikeudestaan. Asumisoikeusmaksut eivät ole yhdistyksen velkaa. Selvitysmiesten on luovutettava yhdistyksen omaisuus konkurssiin, jos yhdistyksen varat eivät riitä velkojen maksuun. Jos vaadittuja asumisoikeusmaksuja ei saada suoritettua yhdistyksen varoista, puuttuva osa katetaan lunastustakuurahastosta. Velkojen maksun ja asumisoikeusmaksujen palauttamisen jälkeen mahdollisesti jäljelle jäävät varat siirretään lunastustakuurahastolle. Yhdistys on purkautunut, kun sitä koskeva merkintä on rekisteröity.

Asumisoikeusyhdistyksen omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen, selvitysmiesten tai velkojan hakemuksesta. Tuomioistuin on valtiokonttorin niin esittäessä määrättävä uskotuksi mieheksi yksi valtiokonttorin nimeämä henkilö. Mahdollisuus uskotun miehen esittämiseen on varattu valtiokonttorille, koska valtiokonttori myöntää myös luvan asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautumiseen, muuttamiseen ja purkautumiseen. Jos yhdistyksellä on varoja konkurssimenettelyn päätyttyä, yhdistyksen kokouksen on päätettävä, jatkaako yhdistys toimintaansa vai onko se purettava. Jatkamista koskeva päätös on ilmoitettava kaupparekisteriin. Jos omaisuutta ei ole jäljellä, yhdistys purkaantuu, kun konkurssihallinto antaa lopputilityksen ja ilmoitus purkautumisesta on rekisteröity.

Yhdistyksen omistaman asumisoikeustalon ja kiinteistön luovutus sekä yhdistyksen sulautuminen on asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 ja 47 §:n mukaan luvanvaraista. Asumisoikeustalon tai kiinteistön luovutuksesta päätetään yhdistyksen kokouksessa määräenemmistöpäätöksellä, minkä lisäksi luovutukseen tarvitaan kaikkien talossa asuvien asumisoikeuden haltijoiden suostumus.

Ehdotukseen ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa sulautumissäännöksiä. Asumisoikeustalon ylläpitäminen yhdistyksen jouduttua heik-

koon taloudelliseen tilaan voi kuitenkin edellyttää kahden tai useamman asumisoikeusyhdistyksen toimintojen yhdistämistä. Toimintojen yhdistäminen voi tapahtua siten, että lakkaava yhdistys myy toiselle asumisoikeusyhdistykselle toimintansa varoineen ja velkoineen. Tällainen myynti on mahdollista myös muulle asumisoikeustalon omistavalle yhteisölle. Päätöksen vaatima määräenemmistö ja suostumukset turvaavat asumisoikeuden haltijoiden aseman ja viranomainen valvoo lupamenetellyllä asumisoikeusjärjestelmän pysyvyyttä. Yhdistyksen velkojen siirtäminen vaatii velkojen suostumuksen.

5. Esityksen vaikutukset

5.1. Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia valtion eikä kuntien talouteen. Asumisoikeusasuntojen rahoittamista koskevat päätökset tehdään muun lainsäädännön perusteella. Lunastustakuurahaston perustaminen, sääntöjen vahvistaminen ja valvonta eivät edellytä julkisia varoja.

5.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Esityksellä ei ole organisatorisia eikä henkilöstövaikutuksia. Asumisoikeusyhdistysten merkitseminen kaupparekisteriin ja asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahaston sääntöjen vahvistaminen ja rahaston valvominen ympäristöministeriön toimesta voidaan hoitaa nykyisin voimavaroin.

5.3. Ympäristövaikutukset

Asumisoikeusyhdistysten jäseninä asumisoikeuden haltijoilla tulee olemaan nykyistä paremmat vaikutusmahdollisuudet asumisympäristönsä kehittämisessä. He voivat osallistua asuntojen sekä asuinalueen suunnitteluun ja hallintoon alusta alkaen. Asumisoikeusyhdistyksissä on mahdollista kehittää myös kiinteistöjen energiataloutta sekä huolto- ja kunnossapitojärjestelmiä. Nykyistä parempien vaikutusmahdollisuuksien voidaan olettaa näkyvän muun muassa kunnallistekniikan, asuinrakennusten ja muiden tilojen rakentamisen ajoituk-

sessä sekä luontoa säästävien rakennusmateriaalien valinnassa.

5.4. Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan

Esityksen mukainen asumisoikeusyhdistykseen perustuva asumisoikeusjärjestelmä vahvistaa sitä kehitystä, joka aloitettiin luomalla asumisoikeusjärjestelmä. Järjestelmä antaa niille kansalaisille mahdollisuuden turvalliseen asumismuotoon, joilla ei ole varoja omistusasunnon hankkimiseen. Järjestelmä lisää asumisvaihtoehtoja, joista ihmiset voivat valita itselleen ja elämäntilanteeseensa sopivimman. Asumisoikeusvaihtoehto sopii kaiken ikäisille mutta varsinkin nuorille, joilla ei ole opiskeluaikana ja perheen perustamisvaiheessa mahdollisuutta hankkia omaa asuntoa. Asumisoikeusyhdistykset tarjoavat uuden asumisoikeusasuntojen hallintamuodon, jossa asukkaat voivat vaikuttaa asumiseensa suunnitteluvaiheesta alkaen. Asumisoikeus asumisoikeusyhdistyksen omistamassa talossa antaa mahdollisuuden hyvään asumisturvaan.

6. Asian valmistelu

6.1. Eduskunnan lausuma

Eduskunta edellytti vastauksessaan hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 59/1990 vp), että

— hallitus pikaisesti valmistelee säännöshdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratilojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet sekä rakennuttamis- että asumisvaiheessa muun muassa asumisoikeustalojen hallintoon ja asumisoikeustalojen korjausta, kunnossapitoa ja huoltoa koskeaan päätöksentekoon

— asumisoikeusjärjestelmää kehitettäessä tavoitteena tulee olla asumisoikeustalojen rakennus- ja tonttikustannusten pitäminen kohtuullisina, asukkailta perittävä suhteellisen pieni omarahoitusosuus, asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseensa ja asuinympäristöönsä, varmuus asumisoikeuden pysyvyydestä, järjestelmän sisällä tapahtuvien asunnonvaihtojen joustava toteutuminen sekä asuntojen säilyminen kohtuuhintaisina myös tulevaisuuden luovutustilanteissa

— hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti

tarvittavat säännöshdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi ja joka toteuttaa edellä esitettyjä kehittämistavoitteita

— asumisoikeusjärjestelmään tulevilla asukkailla tulee olla varmuus siitä, että asumismenot eivät asumisen aikana asuntolainojen korkojen nousun johdosta muodostu olennaisesti korkeammiksi kuin heillä on ollut mahdollisuus järjestelmään tullessaan ennakoita.

6.2. Valmistelu

Työryhmä. Esitys on valmisteltu oikeusministeriön asettamassa virkamiestyöryhmässä, jossa ovat olleet oikeusministeriön lisäksi edustettuna ympäristöministeriö ja asuntohallitus. Työryhmä on kuullut työnsä alkuvaiheessa eri etutahoja. Työryhmä luovutti mietintönsä 24 päivänä kesäkuuta 1992.

Lausunnot. Työryhmän ehdotuksesta pyydettiin lausunnot yhteensä 37 viranomaiselta ja yhteisöltä. Viranomaisista lausunnon antoivat valtiovarainministeriö, kauppa- ja teollisuusministeriö, ympäristöministeriö, asuntohallitus, patenti- ja rekisterihallitus, kuluttaja-asiamies sekä rahoitustarkastus. Lisäksi lausunnon antoivat asukas- ja kuluttajajärjestöt, asuntotuottajien yhteisöt, elinkeinoelämän järjestöt sekä kunnalliset keskusjärjestöt ja osa niistä kunnista, joissa on jo nykyisen järjestelmän mukaisia asumisoikeusasuntoja.

Pääosin tarpeellisia ja kannatettavina työryhmän ehdotuksia piti 18 lausunnonantajaa (Kauppa- ja teollisuusministeriö, Asuntohallitus, Kuluttaja-asiamies, Asukasliitto, Asuntosäästäjät, Pääkaupunkiseudun Asumisoikeusyhdistys, Vuokralaisten Keskusliitto, Asoasunnot Oy, YH-Rakennuttajakeskus, Suomen opiskelija-asunnot Oy, TA-Asumisoikeus Oy, ASRA Asuntorakennuttajayhdistys, Suomen Kiinteistöliitto, Lahden kaupunki, Suomen Kuntaliitto, Teknillinen korkeakoulu ja Suomen Kuluttajaliitto). Kieleisesti työryhmän esitykseen suhtautui kaksi lausunnonantajaa (Asuntokiinteistöliitto ja Keskuskauppakamari) ja varauksellisesti kolme (Suomen Kaupunkiliitto, Turun kaupunki ja Vantaan kaupunki).

Jatkovalmistelu. Esityksen jatkovalmistelu on tehty lausuntojen pohjalta oikeusministeriössä

virkatyönä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa ja eri tahoja konsultoiden. Säästökassoja koskevasta ehdotuksen osasta järjestettiin kuulemistilaisuus, johon osallistuivat Asoasunnot Oy, Suomen Asumisoikeus Oy, YH-rakennuttajakeskus, Vatroalot Oy, ASRA Asunorakennuttajayhdistys, Asukasliitto, Asuntosäästäjät ja Nuorisotasuntoliitto. Työryhmän ehdottama säästämisjärjestelmä poistettiin tämän jälkeen esityksestä.

7. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

7.1. Riippuvuus muista esityksistä

Ehdotuksessa on otettu huomioon eduskun-

nan käsiteltävänä oleva hallituksen esitys tilintarkastuslaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 295/1993 vp). Tässä esityksessä ehdotetun asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lain voimaantulo edellyttää ehdotetun tilintarkastuslain voimaantumista, koska yhdistystä koskevat tilintarkastus- ja tilintarkastajasäännökset pohjautuvat ehdotettuun tilintarkastuslakiin.

7.2. Riippuvuus kansainvälisistä sopimuksista ja velvoitteista

Esitys liittyy Euroopan talousalueesta tehtyyn sopimukseen (ETA-sopimus) 34 §:n osalta siten, että puolella asumisoikeusyhdistyksen hallituksen jäsenistä ja isännöitsijällä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki asumisoikeusyhdistyksistä

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Soveltamisala.* Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeusyhdistys on yhteisö, joka omistaa asumisoikeustalon tai -taloja ja luovuttaa niistä huoneistoja asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisen asumisoikeuden nojalla asumistarkoitukseen. Asumisoikeusyhdistystä ei voida perustaa siinä tarkoituksessa, että yhdistys toimisi ensisijaisesti tai pelkästään asuntojen vuokranantajana tai rakennuttaisi omistusasuntoja. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:n mukaisesti asumisoikeusyhdistyksen omistukseen tulevien talojen on oltava asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n mukaisesti lainoitettuja. Asumisoikeusyhdistys ei siten voi omistaa niin sanottuja vapaarahoitteisia asuintaloja.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:n mukaan asumisoikeus voidaan luovuttaa vain yksityishenkilölle. Ehdotuksen 7 §:n mukaisesti asumisoikeuden haltija on aina talon omistavan yhdistyksen jäsen. Jos asumisoikeuden saaja ei

ole jäsen ennestään, hän tulee jäseneksi saadessaan asumisoikeuden yhdistyksen omistamasta talosta. Asunto voi vain väliaikaisesti olla vuokrattuna jäsenelle tai muulle henkilölle asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti.

Säännöksen mukaan asumisoikeusyhdistyksen tulee toimia omakustannusperiaatteen mukaisesti tuottamatta jäsenille voittoa. Sikäli kuin ylijäämää syntyy, se on käytettävä yhdistyksen varsinaiseen toimintaan eikä sitä voida jakaa jäsenille. Päätös jakaa varoja jäsenille on ehdotuksen 30 §:n mukaan mitätön.

Asumisoikeusyhdistyksen tulee omistaa ne asumisoikeustalot, joissa olevia huoneistoja se luovuttaa asumisoikeusasunnoiksi. Talon omistaminen on tarpeen sen varmistamiseksi, että yhdistys kykenee vastaamaan velvollisuuksiinsa. Yhdistys ei siten voi hallita asumisoikeustaloa esimerkiksi vuokrasopimuksen nojalla.

Säännöksessä ei erikseen säädetä, millä tavoin asumisoikeusyhdistys hankkii talon omistukseensa. Yhdistys voi joko rakentaa tai rakennuttaa talon itse. Rakennuttamisesta voi huolehtia myös ulkopuolinen rakennuttaja, joka luovuttaa valmiin talon yhdistykselle. Yhdistys voi myös hankkia jo olemassa olevan rakennuksen asumisoikeustaloksi.

Pykälän 2 momentin mukaan yhdistys voi päätehtävänsä ohella tuottaa asumisoikeus-

asumiseen 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. Tällaisen toiminnan harjoittaminen edellyttää palvelujen tarjoamista ensi sijassa yhdistyksen jäseninä oleville asumisoikeuden haltijoille. Palveluja voivat käyttää myös muut, koska se voi olla palvelun toteuttamisen kannalta tarpeellista. Yhdistys voi olla alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa mukana yhteisössä, joka omistaa esimerkiksi huoltoyhteisön. Asumisoikeusyhdistyksellä on näin mahdollisuus ottaa suurempi vastuu asuntoaluiden kehityksestä. Yhdistys voi myös itse omistaa toimintaa varten tarpeellisia kiinteistöjä ja olla jäsenenä tai osakkaana omistajayhteisöissä. Ehdotuksen 7 §:n mukaan asumisoikeusyhdistys ei kuitenkaan voi olla jäsenenä toisessa asumisoikeusyhdistyksessä.

2 §. *Jäsenen vastuu.* Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksen jäsen ei vastaa henkilökohtaisesti yhdistyksen velvoitteista, vaan vastuun kantaa yhdistys omalla varallisuudellaan. Ehdotuksen 6 §:n mukaan yhdistys saavuttaa oikeuskelpoisuuden rekisteröimisellä. Ennen rekisteröimistä yhdistyksen puolesta tehdyistä sitoumuksista vastaa sitoumuksen tehnyt henkilökohtaisesti, jollei velkoja suostu vastuun siirtämiseen yhdistykselle.

Pykälän 2 momentin mukaan yhdistys ei voi, jäsenmaksuvelvollisuutta lukuun ottamatta, määrätä säännöissään jäsenelle asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi muuta maksuvelvollisuutta. Velvollisuus maksaa asumisoikeusmaksu ja käyttövastiketta määräytyy suoraan lain perusteella. Jäsenmaksusta voidaan määrätä yhdistyksen säännöissä. Jäsenmaksua ei kuitenkaan ole tarkoitettu asuminen rahoituksesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten kattamiseen, vaan jäsenmaksua voidaan kantaa ainoastaan yhdistyksen toiminnassa syntyvien erilaisten toimistokulujen, kuten esimerkiksi rekisteröimiskulujen kattamiseen.

2 luku. Perustaminen

3 §. *Perustamiskirja.* Asumisoikeusyhdistys perustetaan samaan tapaan kuin yhteisöt yleensä. Perustamisesta on laadittava perustamiskir-

ja, johon on liitettävä yhdistyksen säännöt. Oikeuskelpoisuuden saavuttamiseksi asumisoikeusyhdistys on 5 ja 6 §:n mukaisesti rekisteröitävä.

Laissa ei aseteta perustajien lukumäärää, kansalaisuus- tai asuinpaikkaa koskevia vaatimuksia. Asumisoikeusyhdistyksen voi perustaa yksikin luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Perustajana olevan luonnollisen henkilön on oltava täysivaltainen. Myös kunnat ja muut yhteisöt tai säätiöt voivat toimia yhdistyksen perustajina.

4 §. *Säännöt ja nimi.* Pykälässä säännellään yhdistyksen sääntöjen vähimmäissisältö, jonka lisäksi sääntöihin voidaan ottaa määräyksiä tarpeellisiksi katsotuista asioista. Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan sääntöihin on aina otettava määräys jäsenmaksuvelvollisuudesta. Säännöissä on joko määriteltävä jäsenmaksun perusteet tai todettava, ettei maksuvelvollisuutta ole. Säännöissä voidaan määrätä myös, miten maksuista päätetään. Päätösvalta voi kuulua joko yhdistyksen kokoukselle, edustajistolle tai hallitukselle. Myös maksun määrästä päättäminen voidaan jättää jonkin edellä mainitun toimielimen ratkaistavaksi. Ehdotuksen 2 §:n 2 momentin mukaan jäsenelle ei voida asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi määrätä säännöissä muuta maksuvelvollisuutta kuin suorittaa jäsenmaksua. Jäsenmaksu ja muu sääntöjen nojalla yhdistykselle suoritettu maksu tulee lopullisesti yhdistyksen hyväksi eikä sitä voida palauttaa jäsenelle.

Pykälän 1 momentin 4 kohdan tarkoituksena käyttövastikkeen määräytymisperusteena voi olla esimerkiksi asunnon pinta-ala ja vedenkäytöstä henkilöluku tai mitattu kulutus. Määräytymisperusteena voi olla myös asumisoikeustalon rakentamis-, rahoitus- ja hallintokulut. Käyttövastikkeen perimisestä ja määräytymisestä säädetään myös asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ssä. Noudatettavien määräytymisperusteiden tulee huoneiston hallintasuhteen alkaessa käydä ilmi asumisoikeusopimuksesta, johon ne otettava sen sisältöisinä kuin ne on mainittu yhdistyksen säännöissä. Yhdistys voi muuttaa määräytymisperusteita muuttamalla sääntöjä 26 §:n mukaisesti.

Momentin 5 kohta koskee yhdistyksen hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien lukumäärän ja toimikauden määräämistä säännöissä. Lukumäärä voidaan ilmaista myös vähimmäis- ja enimmäismäärinä. Toimikauden pituudelle ei

laissa aseteta rajoituksia. Toimikauden on kuitenkin oltava tietty ajanjakso. Henkilöä ei voida valita toistaiseksi tai eliniäksi. Hallituksen jäsenen toimikausi voidaan määrittellä myös niin, että vain osa jäsenistä on samalla kertaa erovuorossa. Hallituksen varajäsenten ja varatilintarkastajan valitseminen on vapaaehtoista. Jos heitä halutaan valita, siitä on määrittävä säännöissä. Jos yhdistyksessä on sääntöjen mukaan vain yksi tilintarkastaja, eikä tämä ole tilintarkastusyhteisö, on tilintarkastuslain 9 §:n 2 momentin mukaan kuitenkin valittava myös varatilintarkastaja.

Momentin 7 kohdan mukaan säännöissä on mainittava, miten ja missä ajassa yhdistyksen kokous on kutsuttava koolle. Yhdistyksen varsinaisen kokouksen pitämisaikasta ja siinä käsiteltävistä asioista säädetään 16 §:ssä.

Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksen nimessä on oltava sana "asumisoikeusyhdistys". Mikään muu yhdistys tai yhteisö ei ehdotuksen voimaantulon jälkeen saa käyttää nimessään tai toiminimessään tätä sanaa. Säännöksen rikkominen ehdotetaan rangaistavaksi asumisoikeusyhdistysrikkomuksena ehdotuksen 83 §:n 5 kohdassa. Asumisoikeusyhdistys voidaan näin erottaa nimensä perusteella muista yhteisöistä, etenkin aatteellisista yhdistyksistä. Ehdotuksen 85 §:n siirtymäsäännöksen mukaan yhdistys, joka on merkitty yhdistysrekisteriin lain tullessa voimaan ja jonka nimeen sisältyy sana "asumisoikeusyhdistys", voi säilyttää nimensä muuttamattomana. Tällaisten aatteellisten yhdistysten ei tarvitse muuttaa sääntöjään nimen osalta.

5 §. *Asumisoikeusyhdistyksen rekisteröinti.* Asumisoikeusyhdistys on rekisteröitävä kaupparekisteriin, mistä säädetään tarkemmin kaupparekisterilaissa (129/79). Perustamista koskeva ilmoitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa perustamiskirjan allekirjoittamisesta.

6 §. *Rekisteröinnin oikeusvaikutukset.* Yhdistys saavuttaa oikeuskelpoisuuden rekisteröimisellä. Sen jälkeen kun yhdistys on merkitty kaupparekisteriin, se voi hankkia oikeuksia, tehdä sitoumuksia ja olla asianosaisena tuomioistuimissa ja muun viranomaisen luona.

3 luku. Jäsenyydet

7 §. *Jäsenet.* Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksen jäsenenä voivat olla

paitsi luonnolliset henkilöt myös yhteisöt ja säätiöt. Avoin jäseneksi pääsy on perusteltua, koska yhdistysten omistukseen tulevat asumisoikeusalot rakennetaan huomattavin osin yhteiskunnan tuella. Yhdistyksen toimialasta ja toimintatarkoituksesta säädetään laissa eikä niitä voida muuttaa pelkästään yhdistyksen päätöksin kuten aatteellisissa yhdistyksissä. Asumisoikeuden saamiseksi asetettujen yleisten kriteerien lisäksi ei ole katsottu aiheelliseksi asettaa tietystä omistajatahosta riippuvia kriteereitä tai antaa tietyn omistajatahon itse asettaa uusia kriteerejä.

Oikeushenkilöllä ei ole lakiin perustuvaa oikeutta päästä yhdistyksen jäseneksi. Oikeushenkilöt, kuten yhdistykset, säätiöt tai kunnat voidaan kuitenkin hyväksyä jäseniksi. Asumisoikeusyhdistyksen jäsenenä ei voi olla toinen asumisoikeusyhdistys, joten liittomuotoiset asumisoikeusyhdistykset eivät ole mahdollisia. Asumisoikeusyhdistykset voivat sen sijaan järjestäytyä aatteellisiksi yhdistyksiksi tai muodostaa yhteisiä tarpeitaan varten osuuskuntia tai osakeyhtiöitä 1 §:n 2 momentin nojalla.

Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeuden haltija on automaattisesti yhdistyksen jäsen. Koska jäsenyys ei edellytä asumisoikeutta, jäsenenä voi olla myös asumisoikeusasuntoa hakevia sekä niitä, jotka eivät edes hae tällaista asuntoa.

Pykälän 3 momentin mukaan jäsenyyttä ei voi luovuttaa toiselle, kuten ei aatteellisissa yhdistyksissä eikä osuuskunnassakaan. Luovuttamismahdollisuutta ei tarvita, koska jokaisella luonnollisella henkilöllä on ehdotuksen mukaan oikeus päästä yhdistyksen jäseneksi. Pelkkä jäsenyys ei voi siirtyä myöskään perintönä. Asumisoikeuden luovuttamisesta ja siirtymisestä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

8 §. *Eroaminen.* Yhdistymisvapauden periaatteen mukaisesti jäsenellä on oikeus erota yhdistyksestä. Ehdotuksen 7 §:n 2 momentista kuitenkin seuraa, että niin kauan kuin henkilö on asumisoikeuden haltijana, hän kuuluu yhdistykseen.

Eroamisesta on ilmoitettava kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Ero tulee voimaan heti ilmoituksesta. Yhdistyksen säännöissä on kuitenkin mahdollista asettaa enintään vuoden pituinen aika, jonka kuluttua eroaminen vasta tulee voimaan. Tänä aikana jäsenellä on edelleen käytettävissä kaikki jäsenen oikeudet,

mutta myös velvoitteet kuten maksuvelvollisuus säilyvät.

9 §. *Jäsenoikeuksien epääminen ja erottaminen.* Yhdistyksellä on oltava keinoja puuttua jäsenen menettelyyn, jos tämä jättää täyttämättä velvoitteensa yhdistyksessä. Tärkein velvoitteista on yleensä jäsenmaksun suorittaminen. Yhdistys voi luonnollisesti velkoa tällaista saatavaa eri keinoin. Aatteellisissa yhdistyksissä ja osuuskunnissa jäsen voidaan myös erottaa. Kun asumisoikeuden haltija on aina myös yhdistyksen jäsen, laiminlyönnin seuraamukseksi ei voida säätää tällaisen jäsenen erottamista. Sen sijaan ehdotetaan, että jäseneltä voidaan evätä oikeus käyttää hänelle yhdistyksen jäsenenä kuuluvia oikeuksia. Näitä ovat muun muassa oikeus osallistua yhdistyksen kokoukseen, äänioikeus, aloiteoikeus, oikeus moittia tuomioistuimessa yhdistyksen päätöksiä ja niin sanotut vähemmistöoikeudet. Vaikka asumisoikeuden haltijoita ei voida erottaa yhdistyksestä, ehdotetaan yhdistykselle mahdollisuutta erottaa ne passiiviset jäsenet, joilla ei ole asumisoikeutta.

Jäsenoikeuksien epääminen ei ulotu jäsenen oikeuksiin asukashallinnossa. Jos jäsenmaksunsa laiminlyönyt jäsen täyttää asianmukaisesti velvoitteensa asukashallinnossa, toisin sanoen suorittaa ajallaan käyttövastikkeen, ei ole syytä rajoittaa hänen oikeuksiaan asukashallinnossa. Jäsenoikeuksien epääminen merkitsee siten sitä, että jäsen ei voi osallistua yhdistyksen kokoukseen, mutta voi käyttää päätösvaltaansa asukaskokouksessa. Jos jäsenenä oleva asumisoikeuden haltija laiminlyö asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvoitteiden noudattamisen, kysymyksessä ei ole tässä tarkoitettu jäsenvelvoitteiden laiminlyönti. Esimerkiksi käyttövastikkeen maksamatta jättämisen seuraamuksena yhdistys voi asumisoikeusasunnoista annetun lain 36 §:n mukaisesti viime kädessä purkaa asumisoikeussopimuksen.

Oikeudet evätään yhdistyksen tapauskohtaisen harkinnan mukaan joko määräajaksi tai toistaiseksi. Jos laiminlyönti jatkuu vielä asetetun määräajan päätyttyä, epääminen on voimassa sen jälkeenkin siihen saakka, kunnes jäsen täyttää velvoitteensa, esimerkiksi maksaa erääntyneet maksunsa. Asetettu määräaika on mainittava epäämispäätöksessä. Määräajan asettaminen on joissakin tilanteissa selkeämpi ja ankarampi rangaistus, kun taas jäsenoikeuksien epääminen toistaiseksi saattaa kannustaa tiettyjä jäseniä laiminlyönnin oikaisemiseen.

Pykälän 2 momentin mukaan jäsenoikeuksien epäämisestä päättää yhdistyksen hallitus, jollei säännöissä toisin määrätä. Epäämisen syyn mainitseminen päätöksessä on jäsenen oikeusturvan kannalta välttämätöntä. Epäämispäätöstä voidaan moittia tuomioistuimessa, jolloin päätöksen perusteen on oltava tiedossa.

Pykälän 3 momentin mukaan yhdistys voi ottaa sääntöihin määräyksen, jonka mukaan sillä on oikeus katsoa jäsen eronneeksi yhdistyksestä, jos tämä on jättänyt jäsenmaksunsa maksamatta säännöissä määrätyn ajan. Säännös vastaa yhdistyslain (503/89) 15 §:n 4 momenttia. Säännös ei kuitenkaan koske asumisoikeuden haltijaa, joka on automaattisesti yhdistyksen jäsen niin kauan kuin hän on asumisoikeuden haltijana. Säännöksen tarkoituksena on antaa yhdistykselle mahdollisuus poistaa sääntömääräyksen turvin jäsenluettelostaan täysin passiivisina pysyvät jäsenet, jotka eivät maksa jäsenmaksujaan. Jäsenen täydellistä passiivisuutta voidaan pitää merkinä siitä, ettei hän ole enää kiinnostunut yhdistyksen jäsenyydestä.

Pykälän 4 momentissa säädetään yhdistykselle velvollisuus varata asianomaiselle jäsenelle tilaisuus selityksen antamiseen ennen jäsenoikeuksien epäämistä tai erottamista koskevan asian päättämistä. Toisin kuin yhdistyslaissa jäsenelle on varattava tilaisuus selityksen antamiseen myös silloin, kun jäsen erotetaan jäsenmaksujen laiminlyönnin vuoksi. Kun jokaisella luonnollisella henkilöllä on oikeus päästä yhdistyksen jäseneksi, on kuulemismenettelyn ulottaminen myös 3 momentissa tarkoitettuihin tilanteisiin perusteltua. Jos jäsen ei anna selitystä, myös se osoittaa hänen passiivisuuttaan ja tällaisen erotetun jäsenen liittyminen heti uudelleen yhdistyksen jäseneksi on epätodennäköistä.

Ehdotuksessa ei säännellä kuinka tilaisuus selityksen antamiseen on varattava, vaan se on yhdistyksen vapaassa harkinnassa. Jäsenen kuuleminen voi tapahtua joko suullisesti asianomaisessa kokouksessa tai häneltä voidaan pyytää kirjallinen vastine. Jäsenoikeuksien epääminen tai erottaminen ei edellytä, että jäsen antaa selityksen.

Jos jäsenoikeuksien epäämisestä päättäminen kuuluu sääntöjen mukaan yhdistyksen kokoukselle, jäsen on 14 §:n mukaan kokouksessa esteellinen äänestämään itseään koskevasta jäsenoikeuksien epäämisestä.

10 §. *Jäsenluettelo.* Pykälässä asetetaan asu-

misoikeusyhdistykselle velvollisuus pitää jäsenistä luetteloa samaan tapaan kuin muissakin yhteisöissä. Luetteloon on merkittävä jäsenen täydellinen nimi, syntymäaika ja kotipaikka sekä tieto siitä, onko jäsen asumisoikeuden haltija vai ei. Jäsenenä olevasta oikeushenkilöstä merkitään lisäksi rekisterinumero ja rekisteri, johon se on merkitty. Yhdistyksen jäsenluettelo on julkinen. Jokaisella on oikeus saada luettelo nähtäväkseen ja jäljennöksiä siitä tai sen osasta maksua vastaan. Luettelon julkisuutta ei ole tarpeen rajoittaa kaikille avoimessa yhdistyksessä, jossa jokainen voi liittymällä yhdistykseen saada luettelon nähtäväkseen. Jäsenluettelon kuten yhdistyksen muunkin toiminnan julkisuutta puoltaa myös se, että asumisoikeusyhdistyksen toiminta asumisoikeustalon omistajana perustuu huomattavaan yhteiskunnan tukeen.

4 luku. Asumisoikeusyhdistyksen kokous ja edustajisto

11 §. *Päätösvalta yhdistyksessä.* Päätösvalta yhdistyksessä kuuluu jäsenille, jotka käyttävät sitä yhdistyksen kokouksessa. Asumisoikeusyhdistyksessä voidaan soveltaa edustuksellista päätöksentekojärjestelmää, josta säädetään 12 §:ssä. Myös yhdistyksen hallitukselle voidaan sääntömääräyksen antaa päätösvaltaa niistä asioista lukuun ottamatta, joista 16 §:n mukaan on päätettävä yhdistyksen kokouksessa.

Ehdotuksen 6 luvussa säädetään asukashallinnosta. Päätösvalan käyttäminen lähinnä rakennusten ja kiinteistöjen ylläpitoon sekä hoitoon liittyvissä asioissa kuuluu yhdistyksessä asukashallinnolle, eikä yhdistyksen kokous yleensä tee tällöin näissä asioissa päätöksiä. Yhdistyksessä on noudatettava mainitun luvun säännöksiä asukashallinnosta, jollei säännöissä nimenomaisesti määrätä, että yhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa.

12 §. *Edustajisto.* Jos päätöksenteossa halutaan noudattaa edustuksellista järjestelmää, sääntöihin on otettava määräykset edustajistosta. Edustuksellinen menettely voi olla tarpeen lähinnä melko suurissa, useilla paikkakunnilla toimivissa yhdistyksissä. Edustajistoa koskevat säännökset vastaavat pääpiirteissään aatteellisen yhdistyksen valtuutettuja koskevaa sääntelyä.

Edustajiston jäsenten lukumäärän määräytymisperuste voidaan kytkeä esimerkiksi yhdis-

tyksessä oleviin asukashallintoalueisiin ja niillä olevien asumisoikeusasuntojen lukumäärään. Edustajiston jäsenissä on oltava asumisoikeuden haltijoita vähintään yhtä suuri osuus kuin asumisoikeuden haltijoita on yhdistyksen kaikista jäsenistä. Toimikausi on säännöissä vapaasti valittavissa. Toimikauden on kuitenkin oltava tietty ajanjakso, edustajistoa ei tule voida valita toistaiseksi eikä niin pitkäksi ajaksi, että yhdistyksen jäsenten todellinen vaikutusmahdollisuus lakkaisi. Säännöissä on määrättävä myös edustajiston täydentämisestä. Edustajistoa saatetaan joutua täydentämään kesken toimikauden jäsenen eroamisen, kuoleman tai muun synn vuoksi. Edustajistolle voidaan säännöissä määrätä joko tietyt yhdistyksen kokoukselle kuuluvat tehtävät tai kaikki tehtävät edustajiston valitsemista lukuun ottamatta. Edustajiston valintaa ei voida siirtää pois yhdistyksen jäseniltä.

Pykälän 2 momentissa säädetään siitä, miten edustajisto voidaan säännöissä määrätä valittavaksi. Valitsemistapoja voivat olla yhdistyksen kokouksessa tapahtuva vaali, postiaänestys tai erillisissä äänestystilaisuuksissa toimitettava vaali. Jos edustajisto valitaan postiaänestysellä tai erillisissä äänestystilaisuuksissa ja sille määrätään yhdistyksen kaikki tehtävät edustajiston valitsemista lukuun ottamatta, yhdistyksen kokousta ei tarvita.

Laissa ei säädetä, millä tavalla edustajiston vaali postitse tai erillisissä äänestystilaisuuksissa on toimitettava. Menettelystä tulee ehdotuksen mukaan ottaa tarpeelliset, jäsenen äänioikeuden ja oikeuden osallistua ehdokkaiden asettamiseen turvaavat määräykset sääntöihin. Myöskään yhdistyslakiin tai osuuskuntalakiin (247/54) ei ole otettu tarkempia säännöksiä vaalin toimittamisesta mainitulla tavalla. Asumisoikeusyhdistyksessä voidaan tarvittaessa laatia sääntömääräysten lisäksi erillinen vaalijärjestys postiaänestystä ja erillisiä äänestystilaisuuksia varten.

Pykälän 3 momentin mukaan edustajiston kokoukseen sovelletaan soveltuvin osin tässä laissa olevia yhdistyksen kokousta koskevia säännöksiä, kuten esimerkiksi säännöksiä ylimääräisestä kokouksesta (17 §), kokouskutsusta (20 §) ja päätöksenteosta (24 §).

13 §. *Äänioikeus.* Pykälän 1 momentin mukaan jokaisella jäsenellä on yhdistyksen kokouksessa yksi ääni. Säännös on pakottava, joten säännöissä ei voida määrätä jäsenten erilaisista äänimääristä.

Momentissa säädetään myös äänioikeuden käyttämisestä silloin, kun tehtävä päätös koskee asumisoikeuden haltijoiden maksuvelvollisuutta yhdistykselle tai vaikuttaa siihen. Asumisoikeusyhdistyksen jäseninä voi olla asumisoikeuden haltijoita eli yhdistyksen omistamien talojen asukkaita sekä jäseniä, joilla ei vielä ole asumisoikeutta vaan jotka yleensä jonottavat asuntoa. Näiden lisäksi voi olla myös yhteisöjäseniä. Äänioikeus asumisoikeuden haltijoiden maksuvelvollisuutta koskevissa asioissa on vain asumisoikeuden haltijoilla eli niillä jäsenillä, joiden taloudellisiin velvoitteisiin päätös vaikuttaa. Lähinnä käyttövastikkeen määrään vaikuttavat ratkaisut ovat näitä päätöksiä, ei sen sijaan yhdistyksen jäsenmaksun määrääminen tai muu kaikkiin jäseniin kohdistuva päätös.

Asumisoikeuden haltijoiden maksuvelvollisuutta koskevissa asioissa kukin asumisoikeus-sopimus tuottaa yhden äänen. Jos esimerkiksi molemmat huoneistossa asuvat asumisoikeus-sopimuksen tehneet puoliset ovat yhdistyksen jäseniä, heillä on asumisoikeuden haltijoiden maksuvelvollisuuteen vaikuttavasta asiasta päätettäessä vain yksi ääni. Heidän on tällöin mahdollisessa äänestystilanteessa sovittava siitä, miten äänioikeutta käytetään. Huoneiston tuottamaa yhtä ääntä ei voida jakaa.

Pykälän 2 momentin mukaan jäsenellä on oikeus käyttää kokouksessa asiamiestä. Laissa ei säädetä asiamiehelle annettavan valtuutuksen laadusta, vaan siitä voidaan haluttaessa ottaa määräyksiä yhdistyksen sääntöihin. Sääntömääräysten puuttuessa voidaan yleensä edellyttää kirjallista valtuutusta, mutta kokouksessa voidaan hyväksyä muukin selvitys valtuutuksen olemassaolosta. Asiamiehenä voi toimia sekä toinen yhdistyksen jäsen että ulkopuolinen henkilö. Laissa ei rajoiteta asiamiehen käytettävissä olevaa äänimäärää. Jäsenellä on oikeus käyttää kokouksessa avustajaa.

14 §. *Jäsenen esteellisyys.* Esteellisyyttä koskeva säännös vastaa asiallisesti asunto-osakeyhtiölain 27 §:ää. Jäsen ei saa osallistua äänestykseen myöskään päätettäessä hänen asumisoikeussopimuksensa purkamisesta asumisoikeusasunnoista annetun lain 36 §:n mukaisesti. Jos 9 §:ssä tarkoitettu jäsenoikeuksien epääminen kuuluu yhdistyksen sääntöjen mukaan yhdistyksen kokouksen päätettäväksi, jäsen on esteellinen äänestämään omien jäsenoikeuksiensa epämisestä. Esteellisuuden vaikutus rajoittuu äänestämiseen, ei sen sijaan puheoikeu-

den käyttämiseen ja esitysten tekemiseen kokouksessa.

15 §. *Kokouspaikka.* Säännös vastaa asunto-osakeyhtiölain 28 §:ää.

16 §. *Yhdistyksen varsinainen kokous.* Pykälän 1 momentin mukaan yhdistyksen säännöissä on määrättävä kokouksen ajankohta siten, että se pidetään kuuden kuukauden kuluessa yhdistyksen tilikauden päättymisestä. Jos yhdistyksessä sovelletaan asukashallintoa, yhdistyksen kokouksessa on pidettävä nähtävillä 6 luvussa tarkoitetut asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä näitä koskeva asukaskokouksen pöytäkirja. Yhdistyksen jäsenillä on näin mahdollisuus tarkistaa, että asukashallintoalueiden kertomuksissa esitetyt seikat on otettu huomioon tilinpäätöksessä. Varsinaisten tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitämisestä säädetään 21 §:ssä.

Pykälän 2 momentin 1—3 kohdassa tarkoitettujen kokouksessa päätettävät asiat ovat sellaisia, jotka myös muissa yhteisöissä on yleensä päätettävä varsinaisessa kokouksessa. Koska asumisoikeusyhdistyksen tilinpäätös, johon sisältyy myös kunkin asukashallintoalueen varojen käyttö, vahvistetaan yhdistyksen kokouksessa, yhdistyksen kokous päättää myös asukastoimikunnan jäsenen ja asukashallintoalueen isännöitsijän vastuuvapaudesta.

Momentin 4 kohta koskee talousarviosta ja käyttövastikkeesta päättämistä. Käyttövastikkeella katettavista menoista säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ssä. Ehdotuksen 49 §:stä ilmenee, että asumisoikeusyhdistyksen käyttövastike jakaantuu kahteen osaan: asukashallinnossa päätettävään ja yhdistyksen kokouksessa päätettävään osaan. Yhdistyksen kokouksessa on päätettävä käyttövastikkeen perimisestä niitä tehtäviä varten, joista asukashallintoalue ei vastaa. Näihin tehtäviin kuuluu muun muassa yhdistyksen yhteisestä juoksevasta hallinnosta huolehtiminen. Lisäksi yhdistys voi keskitetysti huolehtia rakennuskantansa kunnossapidon vaatimista yksittäisistä hankkeista. Niin ikään yhdistyksen kokouksessa voidaan päättää perä käyttövastiketta asumistasoa kohottavien perusparannusten ja vastaavien uudistusten toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, että yhdistyksessä voidaan hankekohtaisesti päättää, hoidetaanko tällaiset toimet, joista myös asukashallintoalueet voivat vastata, keskitetysti vai jaetaanko vastuu asukashallintoalueille. Jos asumisoikeusyhdistyksessä ei sääntöjen mukaan sovelleta asukashallintoa

koskevia lain säännöksiä, ei 4 kohdassa olevalla viittauksella asukashallinnossa päätettävään vastikkeeseen osaan ole merkitystä. Yhdistyksen kokouksessa päätetään tällöin käyttövastikkeen määrästä kokonaisuudessaan.

Momentin 5 kohdassa mainittujen asukashallintoalueille osoitettujen perusteiden vahvistamisella pyritään varmistamaan, että asukashallintoalueet perivät asianmukaista käyttövastiketta voidakseen huolehtia niille kuuluvista tehtävistä. Perusteiden vahvistamisella asukashallintoalueet voidaan velvoittaa perimään vähintään tietty määrä vastiketta muun muassa normaalia vuotuista rakennusten korjaustarvetta varten. Samoin perusteiden vahvistamisella voidaan jakaa tehtävät asukashallintoalueiden ja yhdistyksen yhteisin toimin hoidettavien töiden välillä esimerkiksi määräämällä siitä, mitä asukashallinnolle muuten kuuluvista yksittäisistä kiinteistöjen ylläpito-, hoito-, perusparannus- tai uudistamistöistä otetaan keskitysti yhdistyksessä tehtäviksi. Tällöin asukashallintoalueilla ei ole tarpeen kerätä näitä tehtäviä varten käyttövastiketta, vaan tältä osin vastikkeesta päätetään yhdistyksen kokouksessa. Yhdistyksessä, jossa ei sovelleta asukashallintoa, 5 kohdan säännöksellä ei ole merkitystä.

Yhdistyksen säännöissä voidaan määrätä myös muita asioita päätettäväksi varsinaisessa kokouksessa. Näitä ovat muun muassa hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnat, joista ei 31 ja 52 §:n mukaan tarvitse päättää joka vuosi. Myös jäsenmaksusta ja mahdollisista muista maksuista päättäminen voidaan määrätä käsiteltäväksi yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa.

Pykälän 3 momentissa säädetään mahdollisuudesta pitää useampi kuin yksi varsinainen kokous tilikauden aikana. Asiasta on määrättävä säännöissä. Tilinpäätöksen vahvistamiseen ja vastuuvapauteen liittyvät asiat on tällöin käsiteltävä ensimmäisessä, kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä pidettävässä kokouksessa. Muista asioista kuten talousarviosta sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitsemisesta voidaan päättää myöhemmässä kokouksessa.

17 §. *Ylimääräinen kokous.* Yhdistyksen ylimääräistä kokousta koskeva säännös vastaa asunto-osakeyhtiölain 30 §:ää. Jos yhdistyksessä on edustajisto, oikeus ylimääräisen kokouksen koolle saamiseen kuuluu kymmenesosalle tai pienemmälle määrälle edustajiston jäsenistä.

18 §. *Asian saattaminen yhdistyksen kokoukseen.* Säännös jäsenen aloiteoikeudesta vastaa muissa yhteisöjä koskevissa laeissa olevia säännöksiä. Edustajiston kokouksen osalta aloiteoikeus on edustajiston jäsenellä.

19—22 §. *Koolle kutsuminen. Kokouskutsu. Tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitäminen. Puutteellisen kokouskutsun vaikutus.* Säännökset koolle kutsumisesta, kokouskutsusta, tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja puutteellisen kokouskutsun vaikutuksesta vastaavat asunto-osakeyhtiölain 32—35 §:ää.

23 §. *Pöytäkirjan laatiminen.* Pykälässä säädetään yhdistyksen kokouksessa tehtyjä päätöksiä koskevan pöytäkirjan laatimisesta. Säännöksen mukaan niin sanotun päätöspöytäkirjan laatiminen riittää. Pöytäkirja on pykälän 2 momentin mukaan laadittava myös silloin, kun yhdistyksen edustajisto valitaan muulla tavoin kuin kokouksessa toimitettavalla vaalilla. Hallituksen on samoin kuin aatteellisissa yhdistyksessä huolehdittava siitä, että vaalin toimittamisesta laaditaan riittävän yksilöity pöytäkirja.

Pöytäkirjojen tulee olla yhdistyksen jäsenten saatavissa ja jäsenellä on oikeus maksua vastaan saada niistä jäljennöksiä. Pöytäkirjojen julkisuus koskee vastaavasti edustajiston kokouksesta laadittavia pöytäkirjoja. Yhdistyksen hallituksen kokousten pöytäkirjoja koskeva vastaava säännös on 36 §:n 4 momentissa. Pöytäkirjan esittämismuotoisuutta koskevien säännösten rikkominen ehdotetaan rangaistavaksi asumisoikeusyhdistysrikkomuksena lakiehdotuksen 83 §:n 1 kohdassa.

24 §. *Päätöksenteko.* Pykälän 1 ja 2 momentti vastaavat asunto-osakeyhtiölain 38 §:ää. Pykälän 3 momentissa suojataan asumisoikeuden haltijan asemaa. Sen mukaan päätöstä, joka muuttaa asumisoikeussopimukseen perustuvaa jäsenen oikeutta hallita asumisoikeusasuntoa tai joka muuttaa asunnon käyttötarkoituksen toiseksi, ei voida tehdä ilman asianomaisen jäsenen suostumusta. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi asumisoikeuden haltijana olevan jäsenen siirtäminen asumaan toiseen taloon, huoneiston pinta-alan pienentäminen tai suurentaminen, muiden tilojen käyttöoikeuden supistaminen tai sopimusperusteisten käyttöoikeuksien muuttaminen.

25 §. *Huoneiston asumistasoa kohottava toimi.* Pykälässä säädetään sellaisen perusparannuksen tai uudistuksen päättämisestä, jonka yksinomaisten tarkoituksena on kohottaa asumisoikeusasuntojen asumistasoa. Pykälän 1 momen-

tin mukaan tällaista päätöstä ei voida tehdä ilman jokaisen sellaisen asumisoikeuden haltijan suostumusta, jota suunniteltu muutos koskee. Säännös perustuu ajatukseen, että asunon asumistason tulee olla kunkin asumisoikeuden haltijan itsensä päätettävissä. Vastaava periaate on asunto-osakeyhtiöiden osalta asunto-osakeyhtiölain 39 §:ssä. Ehdotetun säännöksen soveltamisala on tarkoitettu samaksi kuin asunto-osakeyhtiölain 39 §:n soveltamisala. Asumisoikeuden haltijan oikeudesta kunnossapito- ja muutostöihin säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:ssä.

Jos 1 momentissa tarkoitettuja suostumuksia ei saada, hankkeen toteuttamista haluavat asumisoikeuden haltijat voivat periaatteessa itse huolehtia hankkeesta saatuaan siihen mahdollisesti tarvittavan yhdistyksen luvan. Pykälän 2 momentin nojalla on kuitenkin mahdollista toteuttaa hanke vaihtoehtoisesti yhdistyksen nimissä. Tällainen päätös edellyttää, että ne asumisoikeuden haltijat, jotka haluavat toteuttaa parannuksen tai uudistuksen omassa huoneistossaan, sitoutuvat sopimallaan tavalla vastaamaan toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Tällöin hanke ei aiheuta kustannuksia sellaiselle asumisoikeuden haltijalle, joka ei halua osallistua siihen. Toimenpiteistä yhdistykselle aiheutuvat kustannukset yhdistys perii asianomaisilta asumisoikeuden haltijoilta siten kuin he ovat keskenään kustannusten jakoperusteesta sopineet. Luonteeltaan tällainen korvaus on käyttövastiketta ja sen suorittamisen laiminlyönnistä voi siten syntyä yhdistykselle asumisoikeussopimuksen purkamisoikeus.

26 §. *Sääntöjen muuttaminen.* Pykälässä säädetään päätöksenteosta yhdistyksen sääntöjä muutettaessa. Sääntöjen muuttamiseen vaaditaan, että sitä kannattavat jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa äänestyksessä annetuista äänistä. Säännöissä voidaan 24 §:n 2 momentin nojalla määrätä tätä tiukempiakin vaatimuksia, kuten korkeampi määräenemmistövaatimus tai päätöksenteko kahdessa tai useammassa kokouksessa.

Pykälän 2 momentin mukaan päätökseen sääntöjen muuttamisesta siten, että yhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa koskevia säännöksiä, tai päätökseen, jolla käyttövastikkeen määräytymisperustetta muutetaan, vaaditaan edellä mainitun kahden kolmasosan enemmistön lisäksi suostumus vähintään kahdelta kolmasosalta kaikista asumisoikeuden haltijoista olevista jäsenistä. Jos nämä eivät ole ko-

kouksessa läsnä, suostumukset on pyydyttävä heiltä kirjallisesti kokouksen jälkeen. Yhdistyksen kokouksen päätösvaltaa rajaa myös 28 §:n yleislauseke.

Pykälän 3 momentin mukaan sääntömääräys, jolla asukashallinnosta on luovuttu, voidaan poistaa ja ottaa asukashallinto käyttöön, jos jäsenet, joilla on yli puolet yhdistyksen kokouksessa annetuista äänistä, sitä kannattavat. Sääntömuutoksiin normaalisti tarvittavaa määräenemmistövaatimusta on lievennetty, koska asukashallinnon soveltaminen on yhdistyksessä pääsääntö ja sen soveltaminen on jäsenten etujen sekä koko lain tavoitteiden mukaista.

27 §. *Sääntöjen muutoksen rekisteröiminen.* Kuten myös muissa yhteisöissä sääntöjen muutos tulee voimaan, kun muutos on merkitty kaupparekisteriin. Samoin kuin asunto-osakeyhtiöissä muutettuja sääntöjä ei sitä ennen voida pätevästi noudattaa.

28 §. *Yleislauseke kielletyistä päätöksistä.* Laikiin ehdotetaan otettavaksi jäsenten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi ja enemmistövallan väärinkäyttämisen ehkäisemiseksi samansisältöinen yleislauseke kuin asunto-osakeyhtiölain 46 §.

29 §. *Kokouksen päätöksen moittiminen.* Yhdistyksen kokouksen päätöksen pätemättömyyttä koskevat 29 ja 30 § vastaavat sisällöltään asunto-osakeyhtiölain 47 ja 48 §:ää. Pätemättömyys on säännöksissä jaettu moitteenvaraiseen pätemättömyyteen ja mitättömyyteen. Päätöksen pätemättömyys voi johtua päätöksentekoon liittyvästä muotovirheestä tai niin sanotusta asiavirheestä.

Esillä oleva pykälä koskee moitteenvaraisia päätöksiä eli virhetilanteita, joissa virheen pätemättömyysvaikutus korjaantuu, jos päätöstä ei moitita. Alioikeudessa nostettava moitekanne päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi tai sen muuttamiseksi on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Pykälässä säänneltyjen syiden perusteella moiteaika voi pidentyä yhteen vuoteen.

30 §. *Kokouksen päätöksen mitättömyys.* Päätöksen mitättömyys merkitsee, että päätöstä ei saa yhdistyksessä noudattaa eikä panna täytäntöön, vaikkei päätöksen pätemättömyyttä vahvistetakaan erikseen tuomioistuimen päätöksellä. Päätöksen mitättömyyden toteutukseksi voidaan 2 momentin mukaan kuitenkin nostaa kanne yhdistystä vastaan. Kanteen nostaminen

saattaa olla tarpeen, jos yhdistys aikoo päätöksen mitättömyydestä huolimatta noudattaa tehtyä päätöstä.

Koska kaikilla luonnollisilla henkilöillä on lakiin perustuva oikeus päästä asumisoikeusyhdistyksen jäseneksi, myös sivullisella tulee olla oikeus ajaa vahvistuskannetta hänen oikeuttaan loukkaavan 1 kohdassa tarkoitetun päätöksen toteamiseksi mitättömäksi. Sivullisen oikeutta loukkaa esimerkiksi asumisoikeusyhdistyksen lain vastaisesti tekemä päätös, ettei yhdistys ota uusia jäseniä.

5 luku. Yhdistyksen hallinto

Yhdistyksen hallintoa koskevat säännökset ovat pääosin samansisältöisiä kuin asunto-osakeyhtiölaissa. Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta (HE 216/1990 vp) sisältää hallinnon osalta perusteluita, jotka soveltuvat myös nyt ehdotettaviin säännöksiin. Ehdotuksen 31—35 § vastaavat asunto-osakeyhtiölain 50—54 §:ää.

31 §. *Hallitus.* Hallitus on asumisoikeusyhdistyksessä pakollinen toimielin. Hallituksessa tulee olla vähintään kolme jäsentä. Jäsenten lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi on mainittava säännöissä. Jos jäsenten toimikausi on yhtä tilikautta pitempi, toimikaudet voidaan määrätä päätymään eri aikoina.

Jollei säännöissä toisin määrätä, yhdistyksen kokouksessa läsnä olevat jäsenet valitsevat hallituksen. Säännöissä olevien määräysten mukaisesti vähemmistö hallituksen jäsenistä voidaan valita myös muulla tavoin, esimerkiksi antamalla valitsemisoikeus yhdistyksen ulkopuoliselle taholle. Esimerkiksi sellaisen yhdistyksen, jossa on asumisoikeuden haltijoiden lisäksi myös muita jäseniä, säännöissä voidaan määrätä, että asumisoikeuden haltijoilla on oikeus asettaa tietty määrä hallituksen jäseniä. Enemmistö hallituksen jäsenistä tulee kuitenkin aina valita yhdistyksen kokouksessa tavallisella tavalla.

Varajäsenten valitseminen hallitukseen ei ole pakollista. Jos varajäseniä halutaan valita, siitä on määrättävä säännöissä. Varajäsenen toimissa hallituksen jäsenenä häneen sovelletaan

varsinaista jäsentä koskevia lain säännöksiä esteellisyysdestä ja edustamisoikeudesta.

32 §. *Hallituksen jäsenen ero.* Pykälän 1 momentissa säädetään hallituksen jäsenen oikeudesta erota toimestaan. Myös yhdistyksen kokous tai muu sääntöjen mukaisesti jäsenen valinnut taho voi tarvittaessa erottaa jäsenen ennen toimikauden päättymistä.

Pykälän 2 momentissa säädetään menettelyistä silloin, kun hallituksen jäsenen toimi tulee jostakin syystä valinnan jälkeen avoimeksi tai jäsen menettää 34 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa eikä hänellä ole varajäsentä. Hallituksen muut jäsenet ovat tällöin velvollisia huolehtimaan siitä, että hallitukseen valitaan uusi jäsen. Jos hallitus on kuitenkin jäljellä olevine jäsenineen ja mahdollisine varajäsenineen päätösvaltainen, uuden jäsenen valitseminen ei ole välttämätöntä ennen seuraavaa varsinaista yhdistyksen kokousta. Hallituksen päätösvaltaisuudesta säädetään 37 §:ssä. Ehdotuksen 31 §:n mukaisesti hallituksen toimikausi voi kestää useamman tilikauden ajan, jolloin ei ole tarkoituksenmukaista, että hallitus jatkaa vajaalla kokoonpanolla koko toimikauden ajan.

Pykälän 3 momentti koskee tilannetta, jossa koko yhdistyksen hallitus eroaa. Kaikki hallituksen jäsenet vastaavat tällöin siitä, että yhdistyksen kokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta. Ehdotuksen 19 §:n mukaan myös yksittäisellä hallituksen jäsenellä on tässä tilanteessa oikeus yhdistyksen kokouksen koolle kutsumiseen.

33 §. *Isännöitsijä.* Isännöitsijän valitseminen ei ole asumisoikeusyhdistyksessä pakollista, kunten ei asunto-osakeyhtiössäkään. Käytännössä yhdistyksen toimintaa ei kuitenkaan voitane hoitaa ilman isännöitsijää, lukuun ottamatta toimintaansa aloittavia yhdistyksiä, joilla ei vielä ole asumisoikeustaloja.

Säännöissä voidaan määrätä, että yhdistyksessä tulee olla isännöitsijä, jolloin isännöitsijä on aina valittava. Muussa tapauksessa yhdistyksen kokouksella on valta päättää asiasta. Isännöitsijän valinta ja vastaavasti erottaminen kuuluvat hallitukselle, koska isännöitsijä toimii hallituksen alaisuudessa.

Isännöitsijäksi voidaan valita vain luonnollinen henkilö. Käytännössä tehtävien hoitamisesta voi huolehtia isännöitsijätoimisto kuten asunto-osakeyhtiöissä. Isännöitsijäksi valitulla henkilöllä on kuitenkin henkilökohtainen vastuu siitä, että tehtävistä huolehditaan asianmukaisesti.

34 §. *Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kelpoisuusvaatimukset.* Ehdotetut hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kelpoisuusvaatimukset vastaavat asunto-osakeyhtiölain 53 §:ssä säädettyjä vaatimuksia. Edellytyksenä on kuten muissa yhteisöjä koskevissa laeissa, että vähintään puolella hallituksen jäsenistä sekä isännöitsijällä on asuinpaikka Euroopan talousalueella, mistä kauppa- ja teollisuusministeriö voi myöntää yhdistykselle luvan poiketa. Liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/85) säännökset soveltuvat myös asumisoikeusyhdistyksen hallituksen jäseniin ja isännöitsijään.

35 §. *Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta.* Pykälässä säädetään yhtenevästi asunto-osakeyhtiölain kanssa hallituksen ja isännöitsijän tehtävistä sekä heidän ja yhdistyksen kokouksen toimivallasta. Yhdistyksen kokouksella on yleistoimivalta yhdistyksen asioissa. Yhdistyksen kokouksessa voidaan päättää mistä tahansa yhdistyksen asiasta, jollei päätösvalta lain tai yhdistyksen sääntöjen mukaan kuulu yhdistyksen muulle toimielimelle. Yhdistyksen hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaa rajaavat epätavalliset tai laajakantoiset toimet taikka asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavat toimet. Hallitus ja isännöitsijä voivat ryhtyä näitä vähäisempiin toimiin ilman yhdistyksen kokouksen päätöstä. Yleensä se edellyttää, että hanke voidaan toteuttaa hyväksytyn talousarvion puitteissa, käyttövastiketta korottamatta.

Kiinnityksen hakemisesta yhdistyksen omaisuuteen ja omaisuuden panttaamisesta päättää hallitus. Tämä koskee sekä yhdistyksen kiinteistöjen kiinnittämistä kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen mukaisesti että yhdistyksen omistaman elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden kiinnittamisestä yrityskiinnityslain (634/84) mukaisesti. Myös käteispanttin antaminen ja muu panttaus on mahdollista.

Myös ehdotuksen 49 ja 55 § asettavat hallitukselle tehtäviä. Hallituksen on lähetettävä asukashallintoalueen asukastoimikunnalle ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi sekä käyttövastikkeen perusteiksi kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

36—38 §. *Hallituksen järjestäytyminen ja koontuminen. Pöytäkirjan esittäminen. Hallituksen päätösvaltaisuus. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän esteellisyys.* Säännökset hallituksen järjestäytymisestä sekä kokousmenettelystä, päätösvaltaisuudesta ja esteellisyydestä ovat

samansisältöiset kuin asunto-osakeyhtiölain 56—58 §. Ehdotuksen 36 §:n 4 momentin mukaan hallituksen pöytäkirjojen tulee olla yhdistyksen jäsenten saatavissa ja jäsenellä on oikeus saada niistä jäljennöksiä maksua vastaan. Pöytäkirjan esittämisvelvollisuutta koskevien säännösten rikkominen ehdotetaan 83 §:n 1 kohdassa rangaistavaksi asumisoikeusyhdistysrikkomuksena.

39 §. *Yhdistyksen edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen.* Pykälän 1 ja 2 momentit ovat samansisältöisiä asunto-osakeyhtiölain 59 §:n kanssa. Säännöksiä sovelletaan myös asukashallintoalueen asukastoimikuntaan ja isännöitsijään.

Pykälän 3 momentti vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 2 §:n 1 momenttia. Haaste ja muu tiedoksianto toimitetaan pätevästi yhdistykselle antamalla se tiedoksi hallituksen jäsenelle, yhdistyksen isännöitsijälle tai muulle toiminimen kirjoittamiseen oikeutetulle henkilölle. Jos yhdistyksellä ei ole kaupparekisteriin merkittyä hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai muuta toiminimen kirjoittamiseen oikeutettua henkilöä, haaste voidaan antaa pätevästi tiedoksi oikeudenkäymiskaaren sijaistiedoksiantoa käyttäen. Yhdistys on velvollinen ilmoittamaan kaupparekisteriin yhdistystä koskevat muutokset, kuten uudet hallituksen jäsenet, eikä sillä tule olla mahdollisuutta välttää tai kohtuuttomasti viivyttää laiminlyömällä velvollisuutensa siihen kohdistuvia toimenpiteitä.

40 ja 41 §. *Kielletyt toimenpiteet. Pätämättömän päätöksen täytäntöönpanokiello.* Säännökset kielletyistä toimenpiteistä ja pätämättömän päätöksen täytäntöönpanokiellosta ovat samansisältöiset kuin asunto-osakeyhtiölain 60 ja 61 §.

6 luku. Asukashallinto

Asukashallinnon tarkoitus on järjestää erityisesti suurissa asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuudet vaikuttaa omaa asumistaan koskeviin asioihin. Asukashallintojärjestelmän käyttäminen on pääsääntö. Pienet asumisoikeusyhdistykset voivat kuitenkin luopua siitä ottamalla sääntöihin asiaa koskevan määräyksen.

Asukashallintoalueen tehtävistä päättävät asukashallintoalueen jäsenet, jotka ovat tehneet asumisoikeussopimuksen kyseiseen alueeseen kuuluvan asumisoikeustalon huoneistosta.

Asukashallintoalueen toimielimiä ovat asukaskokous, asukastoimikunta, isännöitsijä ja valvoja. Asukaskokouksesta, asukastoimikunnasta ja isännöitsijästä on soveltuvin osin voimassa, mitä yhdistyksen kokouksesta, hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään. Valvojaan sovelletaan soveltuvin osin tiettyjä tilintarkastajaa koskevia säännöksiä.

42 §. *Asukashallinnon soveltaminen.* Asukashallintojärjestelmää sovelletaan asumisoikeusyhdistyksessä, jolle yhdistyksen säännöissä nimenomaisesti toisin määrätä. Asukashallinnon soveltaminen on pääsääntö, koska asumisoikeustaloja omistavat asumisoikeusyhdistykset tulevat olemaan kooltaan melko suuria. Asukkaiden välittömät mahdollisuudet vaikuttaa omaa taloan tai lähialuettaan koskeviin asioihin eivät tällöin voi toteutua tehokkaasti yhdistyksen kokouksessa.

Asukashallinnosta voidaan luopua ottamalla sääntöihin asiaa koskeva määräys. Tällaisen sääntömääräyksen hyväksyminen edellyttää 26 §:n mukaan tavanomaisen kahden kolmasosan määräenemmistön lisäksi, että vähintään kaksi kolmasosaa asumisoikeuden haltijoista suostuu päätökseen. Päätös tällaisen sääntömääräyksen poistamisesta ja asukashallinnon käyttöön ottamisesta voidaan 26 §:n 3 momentin mukaan tehdä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Asukashallintoa tulisi olla käyttämättä vain pienissä yhdistyksissä, joissa kaikki asumisoikeuden haltijat voivat käyttää vaikutusvaltaansa yhdistyksen kokouksessa. Jos yhdistyksen kokous päättää jakautua useampaan asukashallintoalueeseen, ei asukashallintoa voida sulkea pois sääntömääräyksellä.

43 §. *Asukashallinnon tehtävät.* Pykälässä säädetään asukashallinnon tehtävistä ja tehtävänjaoista asukashallinnon toimielinten ja yhdistyksen kokouksen välillä. Asukashallintoalueesta säädetään 44 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaan asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien yhdistyksen hallitsemien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta. Asukashallintoalue vastaa esimerkiksi rakennusten lämmityksestä, vesi- ja jätevesihuollosta sekä puhtaanapidosta. Jos rakennukset ovat vuokramaalla, asukashallintoalue vastaa vuokramenoista. Myös kiinteistönhoidon henkilöstömenot tai vastaavasti huoltoyhtiölle maksettava palkkio kuuluvat asukashallinnon hoidettavaksi. Asukashallinto solmii itsenäisesti tehtävien hoitamisen edellyttämät sopimukset ul-

kopuolisten kanssa. Rakennusten ylläpitoon kuuluu niiden jatkuva kunnossapito sekä kulumisesta johtuvien korjausten, vuosikorjausten ja peruskorjausten teettäminen. Asukashallintoalueen tehtäviin kuuluu esimerkiksi putkistojen ja ikkunoiden uusiminen sekä rakennusten ulkopintojen kunnossapito.

Yksittäisten huoneistojen kunnossapitovastuu on asumisoikeusasunnoista annetun lain 7 §:n mukaan asumisoikeustalon omistajalla, jona voi siis olla asumisoikeusyhdistys. Kun myös yksittäisten asuinhuoneistojen kunnossapito kuuluu rakennusten ylläpitoon ja hoitoon, vastuu siitä kuuluu yhdistyksessä asukashallinnolle. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 8 ja 9 §:n mukaan asumisoikeuden haltijalla on huoneiston kunnon puutteellisuuden perusteella oikeus saada vapautus tai alennusta käyttövastikkeen maksamisesta tai vahingonkorvausta. Kun asukkaat ovat sekä asumisoikeusyhdistyksessä että asukashallinnossa itse päättämässä huoneistojen kunnossapidosta, saattaa syntyä tilanteita, joissa huoneiston kunnon puutteellisuus on osaltaan seurausta asukkaan omasta myötävaikutuksesta. Tällaisissa tapauksissa on mahdollista sovitella asumisoikeusasunnoista annetun lain 8 ja 9 §:ään perustuvaa vastikkeen alennuksen tai vahingonkorvauksen määrää.

Pykälän 1 momentissa säädetään lisäksi, että asukashallinnossa voidaan päättää myös perusparannuksista ja uudistuksista, joilla asukashallintoalueen kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Tässä tarkoitettujen ajanmukaistamistoimet eivät ole samalla tavalla asukashallintoalueen velvollisuutena kuin kunnossapito. Mihin tahansa tasoa parantaviin toimiin ei säännöksen nojalla myöskään voida ryhtyä. Säännöksessä sallitaan vain toimet, jotka ovat tarpeen kiinteistön ja rakennusten saattamiseksi vastaamaan muuttuneita asumistasovaatimuksia. Tällaisten parannusten suorittamisen täytyy olla mahdollista, jotta asumisoikeustalot voidaan pysyttää jatkuvasti ajanmukaisessa kunnossa. Esimerkiksi rakennuksen sähköverkon uudistamista aiempaa tehokkaammaksi voidaan pitää tällaisena perusparannuksena samoin kuin tulevaisuudessa uuden tiedonsiirtoverkon asentamista.

Vastaava perusparantaminen on mahdollista myös asunto-osakeyhtiöissä edellyttäen, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Käyttövastik-

keen kohtuullisuuden vaatimus sisältyy myös asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ään. Jos yhdistys tekee kustannuksiltaan kohtuuttoman perusparannuspäätöksen, yhdistyksen jäsen voi nostaa yhdistystä vastaan moitekanteen asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n perusteella. Tämän vuoksi ehdotukseen ei ole otettu kohtuullisuusvaatimusta. Ehdotuksen 77 §:ssä säädetään jäsenten vähemmistön oikeudesta nostaa korvauskanne.

Perusparannusten toteuttamista asukashallinnossa koskeva säännös ei estä sitä, että yhdistyksessä päätetään keskitetysti toteuttaa jokin perusparannus tai uudistustyö kaikissa taloissa ja koota sitä varten käyttövastiketta kaikilta asumisoikeudenhaltijoilta. Jos jokin asukashallintoalue on jo toteuttanut kyseisen ajanmukaistamisen omalla alueellaan, ei sen alueen asumisoikeuden haltijoita tule velvoittaa suorittamaan hanketta varten käyttövastiketta. Tällaista menettelyä voidaan pitää 28 §:n yleislausekkeen vastaisena.

Pykälän 2 momentin mukaan yhdistys voi päättää keskitetysti myös kiinteistöjen ja rakennusten ylläpitoon ja hoitoon kuuluvista yksittäisistä toimenpiteistä sekä perusparannuksista ja uudistuksista, vaikka näistä tehtävistä huolehtiminen on 1 momentin mukaan yleensä asukashallinnon tehtävä. Yhdistyksellä on aina oltava mahdollisuus varmistaa rakennusten kunnossapito ja hoito, myös siinä tapauksessa, että jokin asukashallintoalue ei huolehdi siitä asianmukaisesti. Selvytyden vuoksi 2 momentissa säädetään, että asumisoikeusyhdistyksen kokous voi halutessaan päättää myös 1 momentissa tarkoitetuista yksittäisten perusparannus- tai uudistushankkeiden keskitetystä toteuttamisesta.

44 §. *Asukashallintoalue.* Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksen kokouksen tehtävänä on päättää asukashallintoalueista. Asiasta päättäminen yhdistyksen kokouksessa eikä esimerkiksi sääntömääräyksiin, on perusteltua siksi, että toimintaansa laajentavassa yhdistyksessä asukashallintoalueita joudutaan muuttamaan uusien talojen rakentamisen myötä.

Asumisoikeusyhdistys muodostaa yhden asukashallintoalueen, jos yhdistyksen kokous ei ole päättänyt asukashallintoalueisiin jakautumisesta, eikä yhdistyksen säännöissä ole rajattu asukashallintoa pois. Jos yhdistyksen kokous päättää jakautua useampaan asukashallintoalueeseen, sovelletaan 6 lukua automaattisesti,

eikä asukashallintoa voida sulkea pois sääntömääräyksellä. Yhdistyksen kokouksessa on päätettävä, mitkä asumisoikeustalot kuuluvat mihinkin asukashallintoalueeseen. Asumisoikeusyhdistyksessä, jonka säännöissä asukashallinnon soveltamista ei ole suljettu pois, jokaisen asumisoikeustalon tulee kuulua johonkin asukashallintoalueeseen.

Asukashallintoalueet tulee muodostaa sen kokoisiksi, että asukkaiden välittömät vaikutusmahdollisuudet voivat toteutua tehokkaasti. Asukashallintoalueiden lukumäärä on asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa vapaasti päätettävissä. Vain yhden asukashallintoalueen käsittävä järjestely saattaa olla luontevaa yhdistyksessä, jossa on asumisoikeuden haltijoiden ohella runsaasti asumisoikeusasuntoa hakevia jäseniä. Tällöin asumiseen kuuluvien asioiden hoitaminen yhdistyksessä on asumisoikeuden haltijoiden tehtävänä.

Asukashallintoalueita voidaan tarvittaessa muuttaa yhdistyksen kokouksen päätöksellä. Muuttaminen tulee kysymykseen uusia taloja rakentamalla toimintaansa jatkuvasti laajentavassa asumisoikeusyhdistyksessä. Mahdollisuus tehdä muutoksia asukashallintoalueisiin voi olla tarpeen, jotta kiinteistönhoito voidaan hoitaa aiempaa paremmin. Asukashallintoalueiden muutoksista voidaan päättää tavanomaisella enemmistöpäätöksellä. Asukashallintoalue voidaan liittää toiseen alueeseen tai alueisiin, jos jollakin alueella ei oma-aloitteisesti huolehdita sille lain mukaan kuuluvista kiinteistöjen ja rakennusten hoito- ja ylläpitotehtävistä.

Kullakin asukashallintoalueella on asukashallintoa varten asukaskokous, asukastoitumikunta, mahdollinen isännöitsijä ja yksi tai useampi valvoja. Yhdistyksen päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa asioissa käyttävät asukaskokous ja asukastoitumikunta. Asukastoitumikunnan ja isännöitsijän oikeuteen edustaa asukashallintoaluetta sovelletaan soveltuvin osin 39 §:ää. Asukashallintoalueen toimielinten toimivaltaansa kuuluvissa asioissa tekemät päätökset sitovat yhdistystä ja asumisoikeusyhdistys vastaa ulkopuolisille asukashallinnon edustajien tekemistä oikeustoimista.

Asukashallintoalue ei ole oikeushenkilö. Sillä ei ole omaa erillisvarallisuutta, jota voitaisiin käyttää asukashallinnon tekemistä sopimuksista johtuvien velvoitteiden täyttämiseen. Asukashallinnon muodostamisessa on kysymys yhdistyksen sisäisen päätöksentekovallan antamisesta asianomaisella alueella asuville yhdistyk-

sen jäsenille tietyissä, asukashallinnolle 43 §:n mukaan kuuluvissa asioissa. Asukashallintoalueen tulee kuitenkin kyetä suoritumaan velvoitteistaan asumisoikeuden haltijoilta perimälläan käyttövastikeosuuksilla niin, ettei velkojan tarvitse kääntyä yhdistyksen puoleen.

Pykälän 3 momentissa viitataan siihen, että asukashallintoalueen merkitsemisestä kaupparekisteriin säädetään erikseen. Kaupparekisterilakiin lisättäväksi ehdotetun 13 c §:n mukaan rekisteriin on merkittävä yhdistyksen asukashallintoalue, sen hallinnassa olevat kiinteistöt, postiosoite sekä eräitä tietoja asukashallintoalueen edustajista. Asukashallintoalueen samoin kuin sen edustajien merkitseminen kaupparekisteriin on välttämätöntä, jotta asukashallintoalueen kanssa oikeustoimia tekevät voivat varmistua sopimuskumppaninsa olemassaolosta ja sen edustajan kelpoisuudesta ja toimivallasta.

45 §. *Asukaskokous.* Pykälän 1 momentin mukaan yhdistyksen päätösvalta asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukashallintoalueella on niillä yhdistyksen jäsenillä, joilla on voimassa oleva asumisoikeussopimus kyseiseen alueeseen kuuluvan asumisoikeustalon huoneistosta. Asumisoikeuden haltijat käyttävät päätösvaltaansa asukaskokouksessa. Asukaskokoukselle kuuluu päätösvalta kaikissa asukashallintoon kuuluvissa asioissa, jollei asia kuulu asukastoimikunnalle. Asukaskokouksen ja asukastoimikunnan välinen tehtävien jako on samanlainen kuin yhdistyksen kokouksen ja hallituksen välinen toimivaltajako. Asukashallinnon toimielmäksi ei voida perustaa edustajistoa.

Pykälän 2 momentissa säädetään mahdollisuudesta alistaa asukaskokouksessa tehty päätös yhdistyksen kokouksen hyväksyttäväksi. Tällainen siirto on tehtävä, jos sitä kokouksessa vaatii vähintään kolmasosa läsnä olevista tai kymmenesosa kaikista asukashallintoalueen asumisoikeuden haltijoista. Yhdistyksen kokous tai hallitus ei voi vaatia alistamista. Kun päätösten kohteena on yleensä yhdistyksen omaisuus, on kuitenkin asianmukaista, että sitä koskevat kiistanalaiset päätökset voidaan saatua yhdistyksen ylimmän päätöksentekuelimen harkintaan. Toisaalta alistamismahdollisuus voi toimia tuomioistuintietä yksinkertaisempaan riidanalaisen päätöksen ratkaisukeinona.

Siirtämistä koskeva vaatimus voi koskea mitä tahansa asukaskokouksessa päätettävää asiaa. Yhdistyksen kokous voi joko hyväksyä päätöksen tai hylätä sen, mutta kyseisessä

asiassa ei voida tehdä sisällöltään uudenlaista ratkaisua. Koska asukaskokous päättää asukashallintoalueen talousarviosta, sen tulee myös voida päättää itse siihen liittyvien päätösten sisällöstä. Jos yhdistys haluaa 43 §:n 2 momentin nojalla hoitaa sille alistetun asian, yhdistyksen kokouksen on ensin päätettävä asian siirtämisestä yhdistyksen suoritettavaksi. Yhdistyksen kokouksessa asiasta päättämiseen osallistuvat kaikki yhdistyksen kokouksessa olevat jäsenet, paitsi silloin kun päätös koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta. Ehdotuksen 13 §:n mukaan äänioikeus on tällöin vain asumisoikeuden haltijoilla.

Pykälän 3 momentin mukaan varsinainen asukaskokous on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhdistyksen tilinpäätöksen, johon sisältyvät kaikki asukashallintoalueet, vahvistamisesta päätetään yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa. Tämän vuoksi myös vastuuvapauden myöntämisestä asukastoimikunnan jäsenille ja isännöitsijälle sekä mahdollisen korvauskanteen nostamisesta mainittuja henkilöitä vastaan päätetään yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa. Varsinaisessa asukaskokouksessa käsitellään 46 §:n mukainen asukastoimikunnan kertomus, 48 §:n mukainen valvontakertomus ja 55 §:n 2 momentin mukainen ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi. Mainittuja asiakirjoja ei vahvisteta asukaskokouksessa, mutta niitä koskevat huomiot voidaan kirjata pöytäkirjaan, joka lähetetään yhdistyksen hallitukselle tiedoksi. Ehdotukseen yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi, asukastoimikunnan kertomukseen ja valvojan valvontakertomukseen sovelletaan 21 §:n säännöstä asiakirjojen nähtävillä pitämisestä.

Asukaskokouksessa on päätettävä asukashallintoalueen talousarviosta, mikä on asukashallinnon keskeisimpiä tehtäviä. Talousarviosta päättämiseen liittyy myös päätöksenteko siitä käyttövastikkeen osasta, jota asumisoikeuden haltijoilta peritään asukashallinnon tehtävien täyttämiseksi. Talousarviosta ja asukashallintoalueen käyttövastikkeesta voidaan päättää mahdollisesti varsinaisessa asukaskokouksessa. Jos varsinaisen asukaskokouksen päätös talousarviosta ja käyttövastikkeesta on 49 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhdistyksen hallituksen laatiman peruste-esityksen mukainen ja yhdistyksen kokous vahvistaa nämä perusteet 16 §:n mukaisesti, asukaskokouksen ei enää tarvitse päättää niistä uudelleen. Ehdollisesti päätettyä käyttövastiketta voidaan alkaa periä heti asu-

kaskokokouksen päätöksen jälkeen. Yhdistyksen säännöissä voidaan lisäksi määrätä myös muita asioita päätettäväksi varsinaisessa asukaskokouksessa, kuten asukastoimikunnan ja valvojan valinta säännöllisin väliajoin.

Asukaskokoukseen sovelletaan muutoin vastaavasti yhdistyksen kokousta koskevia säännöksiä. Äänioikeus määräytyy 13 §:n mukaan, jolloin kullakin asumisoikeuden haltijalla on asukaskokouksessa yksi ääni. Kukin asumisoikeussopimus tuottaa kokouksessa yhden äänen, kun päätös koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta tai vaikuttaa siihen. Tällaisia päätöksiä ovat myös talousarviosta ja käyttövastikkeesta päättäminen. Asukaskokouksessakin voidaan käyttää asiamiestä tai avustajaa.

Esteellisyttä koskevaa 14 §:ää sovelletaan asukaskokouksessa rajoitettusti, koska asukaskokouksessa ei päätetä vastuuvapauden myöntämisestä, kanteen nostamisesta asumisoikeuden haltijaa vastaan, tämän vapauttamisesta vastuusta yhdistystä kohtaan, asumisoikeussopimuksen purkamisesta tai jäsenoikeuksien epäamisestä. Esteellisyys saattaa tulla esille esimerkiksi, jos asukaskokouksessa päätetään pyytää yhdistyksen hallitusta ryhtymään toimeen jäsenen asumisoikeussopimuksen purkamiseksi. Tällöin se asumisoikeuden haltija, jonka asumisoikeussopimuksesta on kyse, on esteellinen äänestämään asiasta. Kokouspaikkaa koskevaa 15 §:ää sovelletaan siten, että yhdistyksen kotipaikan sijasta asukaskokous on yleensä pidettävä asukashallintoalueen sijaintipaikkakunnalla.

Asukaskokoukseen sovelletaan vastaavasti 17—20 §:ää ylimääräisestä kokouksesta, asian saattamisesta kokoukseen, kokouksen koolle kutumisesta ja kokouskutsusta. Vastaavasti sovelletaan 22—25 §:ää kokouskutsun puutteellisuuden vaikutuksesta, pöytäkirjan laatimisesta, päätöksenteosta ja huoneistojen asumista koskevan kohottavasta toimesta. Yhdistyksen sääntöjen muuttamisesta voidaan päättää vain yhdistyksen kokouksessa, joten 26 ja 27 §:ää ei sovelleta asukaskokoukseen. Asukaskokouksessa ei siten voida päättää esimerkiksi käyttövastikkeen määrätymisperusteiden muuttamisesta.

Asukaskokoukseen sovelletaan 28—30 §:n kiellettyjä päätöksiä koskevaa yleislauseketta sekä säännöksiä kokouksen päätöksen moittimisesta ja kokouksen päätöksen mitättömyydestä lukuun ottamatta säännöstä sivullisen

moiteoikeudesta. Kanteen voi nostaa asukashallintoalueen jäsen, asukastoimikunta, asukastoimikunnan jäsen tai asukashallintoalueen isännöitsijä. Myös yhdistyksen hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus kanteen nostamiseen. Yhdistyksen muilla jäsenillä, kuten toisten asukashallintoalueiden jäsenillä tai asuntoa hakevilla jäsenillä taikka sivullisilla ei ole moiteoikeutta asukaskokouksen päätöksestä.

46 §. *Asukastoimikunta.* Asukastoimikunta vastaa asukashallintoalueen käytännön toiminnasta. Sen tehtävä on samantapainen kuin hallituksen tehtävä yhdistyksessä. Asukastoimikunnan tehtävänä on panna täytäntöön asukaskokouksen päätökset sekä huolehtia muuten hallintotehtävistä ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä asukashallintoalueella. Tällaisia tehtäviä ovat esimerkiksi huolehtiminen käyttövastikkeiden keräämisestä asumisoikeuden haltijoilta, kiinteistöjen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekeminen ja mahdollisen henkilökunnan palkkaaminen. Asukastoimikunnalla ei kuitenkaan ole oikeutta hakea kiinnityksiä, vaan oikeus kuuluu yhdistyksen hallitukselle. Jos asukashallintoalueella on isännöitsijä, hänen tulee käytännössä huolehtia mainituista tehtävistä ja asukastoimikunnan on valvottava tehtävien hoitoa.

Asukastoimikunta edustaa asukashallintoaluetta sille kuuluvissa asioissa. Ehdotuksen 44 §:n mukaan yhdistys vastaa asukashallintoalueen edustajien toimivaltaansa kuuluvissa asioissa tekemistä sopimuksista ja muista oikeustoimista. Asukastoimikunnan asiana on tehdä asukashallintoalueen puolesta sopimukset ulkopuolisten kanssa ja edustaa yhdistyksen valtuuttamana yhdistystä tarvittaessa tuomioistuimessa tai muun viranomaisen luona. Yhdistyksen säännöissä voidaan 39 §:n mukaisesti lisäksi määrätä asukastoimikunnan edustamisesta siten, että yksittäisille asukastoimikunnan jäsenille tai isännöitsijälle annetaan nimenkirjoitusoikeus. Asukastoimikunta voidaan säännöissä oikeuttaa antamaan nimenkirjoitusoikeus edellä mainitulle tai muulle henkilölle.

Asukastoimikunnan valitseminen kuuluu asukaskokoukselle. Yhdistyksen säännöissä ei, toisin kuin hallitusta valittaessa, voida antaa ulkopuoliselle taholle oikeutta valita asukastoimikunnan jäseniä. Asukaskokouksessa päätetään asukastoimikunnan jäsenen lukumäärästä ja toimikaudesta, jollei asiasta ole määrätty yhdistyksen säännöissä. Varsinkin sellaisessa yhdistyksessä, jossa on hyvin erilaisia asu-

kashallintoalueita, saattaa olla järkevää jättää jäsenten lukumäärästä ja toimikaudesta päättäminen asukaskokoukselle. Asukastoimikunnan toimikauden ei välttämättä tarvitse olla sama kuin yhdistyksen hallituksen.

Asukastoimikuntaan sovelletaan vastaavasti 5 luvun säännöksiä asumisoikeusyhdistyksen hallituksesta siltä osin kuin pykälässä ei toisin säädetä. Asukastoimikunnan jäsenmäärän tulee olla vähintään kolme. Asukastoimikunnan jäsenen ei välttämättä tarvitse olla yhdistyksen jäseniä. Toimikauden enimmäispituus määräytyy 31 §:n mukaan. Asukastoimikunnan jäsenellä on oikeus erota tehtävästään ennen toimikauden päättymistä ja asukaskokous voi erottaa hänet. Hallituksen jäsentä koskevat kelpoisuusehdot soveltuvat sellaisinaan asukastoimikunnan jäseniin.

Asukashallinnossa voidaan vastaavasti soveltaa 35 §:ää hallituksen ja isännöitsijän sekä yhdistyksen kokouksen ja hallituksen välisestä toimivallan ja tehtävien jaosta. Asukastoimikunta ei voi ilman asukaskokouksen päätöstä ryhtyä toimiin, jotka ovat asukashallintoalueen kokoon ja toimintaan nähden epätavallisia tai laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Asukastoimikuntaan sovelletaan vastaavasti 36—38 §:ää pöytäkirjan pitämisestä, hallituksen järjestäytymisestä ja kokoontumisesta, hallituksen päätösvaltaisuudesta sekä hallituksen jäsenen esteellisyydestä sekä 40 §:ää kielletyistä toimenpiteistä ja 41 §:ää pätemättömän päätöksen täytäntöönpanokiellosta. Asukastoimikunnan pöytäkirjoihin sovelletaan 36 §:n 4 momentin säännöstä pöytäkirjan esittämisvelvollisuudesta jäsenelle sekä jäsenen oikeudesta saada siitä jäljennös.

Asukastoimikunnan jäsenet on kaupparekisterilakiin lisättäväksi ehdotetun 13 c §:n mukaisesti merkittävä kaupparekisteriin. Näin ulkopuoliset, asukashallintoalueen edustajien kanssa toimivat tietävät, ketkä ovat oikeutettuja toimimaan asukashallintoalueen puolesta yhdistystä velvoittavasti.

Pykälän 3 momentissa säädetään asukastoimikunnan tehtävistä tilikauden päättyessä. Asukashallintoalue ei ole oikeushenkilö eikä se ole kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollinen. Kirjanpitolain edellyttämä kirjanpito pidetään ja tilinpäätös laaditaan keskitetysti yhdistyksessä asukashallintoalueittain. Asukastoimikunta on velvollinen huolehtimaan sen haltuun tulevan tositeaineiston turvallisesta säilyt-

tämisestä ja säännöllisestä toimittamisesta yhdistykselle kirjanpitoa varten. Asukashallintoalueen on kuitenkin oltava jatkuvasti selvillä aluetta koskevista kannetuista käyttövastikkeista ja muista mahdollisista tuloista sekä menoista. Tämän vuoksi yhdistyksen on huolehdittava siitä, että tositeaineisto, kirjanpito ja mahdolliset seurantaraportit ovat tilikauden aikana ajan tasalla sekä asukastoimikunnan ja valvojan saatavilla.

Yhdistyksen hallituksen on 49 §:n 2 momentin ja 55 §:n 2 momentin mukaisesti lähetettävä asukastoimikunnalle kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ehdotus käyttövastikkeen määrää koskeviksi perusteiksi sekä ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi. Asukastoimikunnan on laadittava tilikausittain ehdotusta apuna käyttäen kertomus asukashallinnon tilan ja toiminnan arvioimista varten tärkeistä seikoista sekä asukashallinnon kannalta olennaisista tapahtumista. Asukastoimikunnan kertomus on toimitettava asukashallintoalueen valvojalle vähintään kuukautta ennen sitä asukaskokousta, jossa kertomus käsitellään. Asukastoimikunnan kertomus on tilikauden tapahtumia koskeva kirjallinen raportti, johon sovelletaan soveltuvin osin yhdistyksen toimintakertomusta koskevia säännöksiä. Säännöksiä määräämisvallan hankkimisesta ja yli- tai alijäämää koskevista toimenpiteistä ei kuitenkaan sovelleta. Asukashallintoalue ei ole itsenäinen oikeushenkilö, joten se ei voi hankkia määräämisvaltaa toisessa yhteisössä. Asukashallintoa koskevat tiedot auttavat yhdistyksessä laadittavan koko yhdistystä koskevan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista.

Asukastoimikunnan on myös laadittava yhdistyksen hallituksen antaman peruste-ehdotuksen pohjalta asukashallintoalueen talousarvio alkaneelle tilikaudelle sekä esitettävä asukaskokoukselle tilikaudella kannettavan asukashallintoalueen käyttövastikeosuuden suuruus.

Pykälän 4 momentissa säädetään asukastoimikunnan valtuudesta toimia yhdistyksen puolesta eräissä asioissa, jotka asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan kuuluvat asumisoikeustalon omistajalle. Kyseisen lain 11 §:n mukaan asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava talon omistajalle merkitykseltään olennaisista kunnossapito- tai muutostöistä, joihin hän aikoo ryhtyä. Tiettyihin 11 §:ssä lueteltuihin toimiin on saatava omistajan lupa. Näissä

tilanteissa ilmoitus voidaan ehdotuksen mukaan tehdä asukastoimikunnalle, joka myös voi antaa toimeen luvan. Asumisoikeuden haltijalla on velvollisuus asumisoikeusasunnoista annetun lain 13 §:n mukaan päästää talon omistaja huoneistoon määrättyissä tapauksissa. Asumisoikeusyhdistyksessä tämä tarkoittaa yhdistyksen hallitusta, isännöitsijää tai näiden valtuuttamaa henkilöä. Oikeus päästä huoneistoon on vastaavasti myös asukastoimikunnan jäsenillä ja isännöitsijällä tai asianmukaisesti valtuutetulla henkilöllä. Myös asumisoikeusasunnoista annetun lain 15 §:ssä mainittu ilmoitus huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta voidaan ehdotuksen mukaan tehdä asukastoimikunnalle. Ehdotettu momentti on tahdonvaltainen, joten asumisoikeusyhdistyksen sääntöihin otettavalla määräyksellä edellä mainitut talon omistajan tehtävät voidaan pidättää yhdistyksen hallitukselle tai isännöitsijälle.

47 §. *Isännöitsijä.* Myös asukashallintoalueelle voidaan valita isännöitsijä. Asukashallintoalueen isännöitsijän toimen perustaminen päätetään asukaskokouksessa tai siitä määrätään yhdistyksen säännöissä. Nimittämisestä ja vastaavasti erottamisesta päättää asukastoimikunta, jonka alaisena ja valvonnassa isännöitsijä toimii. Isännöitsijän ei tarvitse olla yhdistyksen jäsen.

Asukashallintoalueen isännöitsijään sovelletaan vastaavasti 5 luvun säännöksiä yhdistyksen isännöitsijästä siltä osin kuin pykälässä ei toisin säädetä. Ehdotuksen 35 §:n mukaista hallituksen ja isännöitsijän välistä toimivallan ja tehtävien jakoa voidaan vastaavasti soveltaa asukashallinnossa. Myöskään asukashallintoalueen isännöitsijä ei voi ilman asukaskokouksen päätöstä ryhtyä toimiin, jotka ovat asukashallintoalueen kokoon ja toimintaan nähden epätavallisia tai laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Ehdotuksen 38 §:n esteellisyys-säännöksiä sovelletaan vastaavasti asukashallintoalueen isännöitsijään. Ehdotuksen 39 §:n mukaisesti asukashallintoalueen isännöitsijällä on itsenäinen edustamisvalta niissä asioissa, jotka lain mukaan kuuluvat hänen tehtäviinsä. Jos asukashallintoalueella ei ole isännöitsijää, isännöintitehtävien hoitamisesta huolehtii asukastoimikunta.

Asukashallintoalueen isännöitsijä on kaupparekisterilakiin lisättäväksi ehdotetun 13 c §:n mukaisesti merkittävä kaupparekisteriin.

Pykälän 3 momentin viittaussäännöksen pe-

rusteella asukashallintoalueen isännöitsijällä on vastaavat valtuudet kuin asukastoimikunnalla toimia yhdistyksen puolesta 46 §:n 4 momentissa mainituissa asioissa.

48 §. *Valvoja.* Pykälän 1 momentin mukaisesti asukaskokouksessa on valittava vähintään yksi valvoja alueen talouden ja hallinnon hoidon tarkastamista ja seuraamista varten. Asukaskokous voi päättää valvojan toimikaudesta, jonka ei tarvitse olla sama kuin yhdistyksen tilintarkastajan toimikausi.

Valvojan tehtävänä on valvoa asukkaiden puolesta asukashallintoalueen taloutta ja hallintoa. Koska asukashallintoalueet voivat olla jäsenmäärältään melko suuria, ei ole tarkoituksenmukaista jättää valvontaa asumisoikeuden haltijoille. Asukashallinnon tehtäviä hoitavat jäsenten valitsema asukastoimikunta ja isännöitsijä, joiden tehtävien hoidon asianmukaisuutta valvoja tarkastaa ja seuraa. Valvonnan tulee koskea sekä itse toimintaa että varojen käyttöä. Valvojan on huomautettava asiasta esimerkiksi silloin, kun toimielinten päätöksistä ei ole laadittu pöytäkirjoja tai asukashallintoalueella ei ole ryhdytty päätösten edellyttämiin toimiin. Valvojan toiminta ei korvaa asumisoikeusyhdistyksen varsinaista tilintarkastusta. Tilintarkastuslaissa ja ehdotuksen 7 luvussa säännelty tilintarkastus toimitetaan koko yhdistyksestä. Yhdistyksen tilintarkastajan suorittama tarkastus kohdistuu siten osittain samaan aineistoon, jonka valvoja tarkastaa.

Pykälän 2 momentin mukaan valvojaan sovelletaan soveltuvin osin tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastajan kelpoisuudesta (10 §), läsnäolosta kokouksessa (21 §), riippumattomuudesta, esteellisyydestä, salassapitovelvollisuudesta sekä erottamisesta ja eroamisesta (23—26 §). Valvojan yleinen kelpoisuus määräytyy tilintarkastuslain 10 §:n mukaisesti. Valvojaksi voidaan valita myös muu henkilö kuin yhdistyksen jäsen, esimerkiksi hyväksytty tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Valvojaa valittaessa on kiinnitettävä huomiota kykyyn suoriutua tarkastustehtävistä.

Valvojalla on oikeus olla läsnä asukaskokouksessa. Hänen on annettava vaadittaessa asukaskokoukselle kaikki asukashallintoaluetta koskevat tiedossaan olevat tiedot, mikäli siitä ei aiheudu olennaista haittaa asukashallinnolle tai yhdistykselle. Olennaista haittaa voi aiheuttaa esimerkiksi liikesalaisuudeksi katsottavien tietojen ilmaiseminen. Asumisoikeusyhdistys voi omistaa tai olla osakkaana liiketoimintaa

harjoittavassa huolto- tai isännöintiyhteisössä, jonka toimintaan voi liittyä liikesalaisuuksia. Tietojen antaminen asukashallintoalueen yksittäiselle jäsenelle tai ulkopuoliselle on rajoitettua kuin tietojen antaminen asukaskokoukselle. Valvoja ei saa ilmaista tehtävänsä suorittaessaan valvomastaan asukashallintoalueesta tai koko yhdistyksestä tietoonsa saamaa seikkaa, jos siitä voi aiheutua asukashallintoalueelle tai yhdistykselle haittaa.

Riippumattomuuden tarkoituksena on turvata, että asukashallintoalueen jäsenet voivat luottaa valvojan antamiin tietoihin. Asukastoimikunnan jäsenet, yhdistyksen isännöitsijä ja hallituksen jäsenet ovat esteellisiä toimimaan valvojina, kun taas yhdistyksen tilintarkastaja ei ole esteellinen. Asukaskokous voi erottaa valvojan toimestaan kesken toimikauden. Valvoja voi myös itse erota kesken toimikauden ilmoittamalla siitä asukashallinnolle.

Pykälän 3 momentin mukaan asukashallintoalueen valvojan on laadittava tilikausittain valvontakertomus. Valvontakertomus on annettava tilikauden päätyttyä asukaskokoukselle ja toimitettava tiedoksi yhdistyksen hallitukselle. Kertomus on toimitettava asukastoimikunnalle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä asukaskokousta, jossa kertomusta käsitellään. Kertomuksella on asukaskokoukselle tiedottava merkitys. Sen avulla asukashallintoalueella asuvat jäsenet saavat tiedon siitä, millä tavoin yhteisiä asioita on hoidettu. Kertomuksen toimittaminen yhdistyksen hallitukselle auttaa hallitusta seuraamaan asioiden hoitoa asukashallintoalueella. Kertomuksessa esitetyillä seikoilla voi myös olla vaikutusta päätettäessä yhdistyksen kokouksessa vastuuvapauden myöntämisestä asukastoimikuntien jäsenille ja muille tilivelvollisille. Valvontakertomuksessa on lausuttava asukastoimikunnan toiminnasta kuluneen tilikauden aikana sekä toimikunnan tilikaudelta laatiman kertomuksen asianmukaisuudesta. Asukastoimikunnan toimintaan kuuluvat alueen hallinto ja varojen käyttö. Valvojan on myös raportoitava valvontakertomuksessa ja muutoinkin tilikauden aikana havaitsemistaan väärinkäytöksistä. Tällaisia väärinkäytöksiä voivat olla esimerkiksi yhdistyksen tai asukashallintoalueen johdon syyllistyminen tämän lain tai yhdistyksen sääntöjen vastaiseen toimintaan.

Valvojan on annettava myös tilikauden aikana yhdistyksen hallitukselle ja tilintarkastajalle sekä asukaskokoukselle ja asukastoimi-

kunnalle asukashallintoalueen hallinnon ja taloudenhoidon valvonnan kannalta olennaiset aluetta koskevat tiedot, jotka hän on tehtävänsään saanut tietoonsa. Tiedonantovelvollisuutta asukaskokoukselle rajoittaa edellä mainituin tavoin salassapitovelvollisuus. Tietojen antamisella yhdistyksen hallitukselle ja tilintarkastajalle varmistetaan, että valvojan toimittamassa tarkastuksessa esille tulleet epäkohdat eivät jää havaitsematta yhdistyksen tilintarkastuksessa.

Valvojalla on mahdollisuus seurata asukastoimikunnan toimintaa myös tilikauden aikana. Asukashallintoaluetta koskevat tiedot ovat yhdistyksen kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä. Valvojalla on oikeus perehtyä kaikkeen yhdistyksen keskuskirjanpidossa säilytettävään asukashallintoaluetta koskevaan päätös- ja tositeaineistoon ja saada se nähtäväkseen tehtävänsä täyttämiseksi. Valvojalla on myös oikeus saada tilikauden aikana tietoja yhdistyksen tilintarkastajalta, hallitukselta ja isännöitsijältä.

Asukaskokous ei voi päättää, että asukashallintoalueella suoritetaan erityinen tarkastus. Tällaisesta tarkastuksesta voi tarvittaessa päättää yhdistyksen kokous esimerkiksi siten, että erityinen tarkastus kohdistetaan vain tiettyyn asukashallintoalueeseen.

49 §. *Käyttövastike.* Käyttövastikkeen määräytymisestä säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ssä. Käyttövastikkeilla voidaan kattaa saman omistajan kaikkien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. Mainittua säännöstä sovelletaan sellaisenaan myös asumisoikeusyhdistyksessä. Sen sijaan mainitun lain 17—19 §:ää käyttövastikkeen korottamisesta, kohtuullisuuden selvittämisestä ja liikaa maksetun vastikkeen palauttamisesta ei mainittuun lakiin ehdotetun 19 a §:n mukaan sovelleta asumisoikeusyhdistyksessä. Kun talon omistaa asumisoikeusyhdistys, käyttövastikkeen muutoksista päätetään yhdistyksen kokouksessa jäsenten enemmistöpäätöksellä. Asumisoikeuden haltijoilla on tällöin parempi mahdollisuus vaikuttaa käyttövastikkeen suuruuteen kuin muissa asumisoikeustaloissa.

Pykälässä säädetään käyttövastikkeen perimisestä ja päättämisestä silloin, kun yhdistyksessä sovelletaan asukashallintoa. Koska tehtävien hoito yhdistyksessä jakautuu tällöin asukashallinnossa hoidettaviin tehtäviin ja yhdistyksessä keskitetysti hoidettaviin tehtäviin, eh-

dotetaan myös vastike jaettavaksi kahteen osaan.

Pykälän 1 momentin mukaisesti käyttövastike jakautuu asukaskokouksessa päätettävään sekä yhdistyksen kokouksessa päätettävään osaan. Asukaskokouksessa päätetään 1 kohdan mukaan siitä vastikkeen osasta, jolla katetaan 43 §:ssä säädettyistä asukashallinnon tehtävistä aiheutuvat menot. Tällaisia tehtäviä ovat asukashallintoalueella olevien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpito ja hoito sekä niiden tasoa kohottavat perusparannukset ja uudistukset.

Yhdistyksen kokous päättää 2 kohdan mukaan siitä vastikkeen osasta, jolla katetaan kaikki muut yhdistyksen menot. Näitä menoja ovat esimerkiksi rakentamisesta aiheutuneet pääomamenot ja keskushallinnon menot. Rakennus- ja rahoituskustannukset voivat vaihdella suurestikin eri asukashallintoalueiden ja myös eri asumisoikeustalojen välillä. Ehdotuksen 4 §:n 4 kohdan mukaan yhdistyksen säännöissä on määrättävä käyttövastikkeen määräytymisperusteet. Erisuuruisten rakennus- ja rahoituskustannusten vaikutus yhdistyksen perimään käyttövastikkeeseen määräytyy näiden perusteiden mukaisesti. Yhdistyksen päättämä käyttövastike voi siis olla eri suuruinen eri alueilla. Käyttövastike voi olla erisuuruinen samallakin alueella ja samassa talossa määräytyen esimerkiksi huoneiston ominaisuuksien mukaan. Jos uuden asumisoikeustalon rakennuskustannukset vaikuttavat jo olemassa olevissa taloissa perittävän käyttövastikkeen suuruuteen, uuden asumisoikeustalon rakentamisesta päätettäessä äänioikeus on 13 §:n mukaisesti vain asumisoikeuden haltijoilla.

Jos yhdistyksen kokous päättää ottaa hoidattakseen 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tehtäviä, on yhdistyksen kokouksen myös päätettävä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka sisältyvät silloin 2 kohdassa mainittuun vastikkeen osaan. Jos asumisoikeusyhdistys joutuu asuntojen omistajana lunastamaan asumisoikeuden ja ottamaan tätä varten lainan, voidaan myös tällaisen lainan kustannukset sisällyttää käyttövastikkeeseen. Yhdistyksen kokouksen tulee päättää 2 kohdassa tarkoitettun käyttövastikkeen suuruus 16 §:n 4 kohdan mukaisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan asukaskokouksen tulee päättää 1 momentin 1 kohdan mukaisesti vastikkeen osasta asumisoikeusyhdistyksen kokouksen vahvistamien perusteiden mukaisesti. Lähtökohtaisesti asukaskokouksella on itsenäinen päätösvalta asukashallintoteh-

täviä varten kannettavasta käyttövastikkeesta. Ehdotuksen 16 §:n 5 kohdan mukaan yhdistyksen kokous päättää kuitenkin niistä perusteista, joiden mukaisesti asukashallintoalueen käyttövastikkeesta on päätettävä. Asukaskokouksen on siten noudatettava yhdistyksen kokouksen vahvistamia perusteita. Jos yhdistyksen kokous on esimerkiksi velvoittanut asukashallintoalueen keräämään tietyn määrän vastiketta tiettyä välttämätöntä asukashallinnon tehtävää varten, asukaskokouksen on otettava tämä huomioon vastikkeen suuruudessa.

Silloin kun käyttövastikkeesta päätetään yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa ja varsinaisessa asukaskokouksessa yhdistyksen hallituksen on lähetettävä asukastoimikunnalle ehdotus käyttövastikkeen perusteiksi kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös mahdollistaa sen, että kaikista tilikauden päättymiseen liittyvistä asioista voidaan päättää varsinaisessa asukaskokouksessa. Lisäksi asukashallintoalue voi päättää ehdollisesti sille kuuluvasta käyttövastikeosuudesta mahdollisimman aikaisin, jo ennen yhdistyksen varsinaista kokousta. Ehdollisesti päätettyä käyttövastiketta voidaan alkaa periä heti. Jos asukaskokouksen käyttövastikepäätös on yhdistyksen kokouksen vahvistamien perusteiden mukainen, uutta asukaskokousta ei tarvita. Käyttövastiketta voidaan myös tarpeen mukaan tarkistaa tilikauden aikana, jolloin ei sovelleta 2 momentissa asetettua määräaikaa.

Käyttövastiketta koskevan päätösvallan kuuluminen asukaskokoukselle merkitsee, että asukashallintoalueen taloissa asuvat yhdistyksen jäsenet voivat vaikuttaa itse asumisensa kannalta keskeisiin asioihin. Kun asukashallinnon tehtäviin kuuluu muun muassa kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta huolehtiminen, asukkaat päättävät myös näiden tehtävien edellyttämistä käytännön toimista ja järjestelyistä. Asukkaat voivat esimerkiksi päättää suorittaa osan tähän kuuluvista töistä itse talkoovoimin ja tällä tavoin alentaa käyttövastikettaan. Asukkaat eivät voi kuitenkaan velvoittaa toisiaan tietyn tehtävän suorittamiseen. Vastaavasti asukkaat voivat ratkaista melko pitkälti itse, minkä tasoisina he haluavat ylläpitää yhteiset tilat ja näin vaikuttaa kustannustasoon. Asukashallintoalueen asukkaat voivat itsenäisesti päättää asukaskokouksessa kerätä käyttövastiketta tietyn hankinnan tai toimenpiteen toteuttamiseksi, jolla kohotetaan esimerkiksi piha-alueen tai rakennuksen asumistasoa aikaisem-

masta. Tämä luonnollisesti edellyttää alueella asuvien jäsenten enemmistöltä valmiutta maksaa enemmän käyttövastiketta.

Pykälän 3 momentissa säädetään käyttövastikkeen maksuliikenteestä asumisoikeusyhdistyksessä. Asumisoikeuden haltijat maksavat käyttövastikkeen yhdistyksen yhteiselle tilille. Vaikka käyttövastike koostuu kahdesta osasta, asukkaiden kannalta on tarkoituksenmukaista, että he voivat suorittaa vastikkeen molemmat osat samalla kertaa. Lisäksi käyttövastikkeen suorittaminen yhdistyksen tilille on tarpeen, jotta yhdistyksessä voidaan tarvittaessa turvautua 50 §:n mukaiseen asukashallintoalueen käyttövastikkeen pidättämiseen.

Asumisoikeusyhdistyksen tulee osoittaa asukashallintoalueen käyttöön sille tuleva osa käyttövastikkeesta. Tämä tarkoittaa sitä käyttövastikkeen osaa, jonka asukaskokous on päättänyt periä. Käyttövastikkeen osoittamisessa asukashallintoalueen käyttöön voidaan menetellä esimerkiksi niin, että yhdistyksellä on kutakin asukashallintoaluetta varten rahalaitoksessa eri tili, jolle asukashallintoalueelle tulevat varat siirretään. Tilin käyttöoikeus on kyseisen asukashallintoalueen nimetyillä edustajilla. Asumisoikeusyhdistyksen on syytä huolehtia siitä, että maksujen vastaanottamista, tilitystä ja tositemaainfoa koskeva tieto liikkuu tehokkaasti yhdistyksen keskuskirjanpidon ja eri asukashallintoalueiden välillä.

50 §. *Asukashallinnon tehtävien laiminlyönti.* Pykälässä säädetään mahdollisuudesta puuttua asukashallintoalueen toimintaan, jos asukashallintoaluetta ei hoideta asianmukaisesti. Koska asukashallintoalueeseen kuuluvat kiinteistöt ja rakennukset ovat asumisoikeusyhdistyksen ja tällä tavoin välillisesti sen kaikkien jäsenten yhteistä omaisuutta, yhdistyksen muiden jäsenten on voitava oikaisun saamiseksi puuttua tilanteeseen, jos asukashallintoalueen asukkaat laiminlyövät tehtävänsä.

Tehtävien laiminlyönti voi näkyä siten, että rakennusta tai kiinteistöä ei pidetä riittävästi kunnossa asukashallintoalueen pyrkimässä pysyttämään käyttövastikkeen mahdollisimman alhaisena. Jos omaisuus uhkaa tämän seurauksena turmeltua tai menettää arvoaan, asukashallintoon kuuluvat tehtävät voidaan siirtää yhdistyksen suoritettaviksi.

Laiminlyönnin seuraamuksena on asukashallintoalueelle tulevan käyttövastikeosuuden pidättäminen ja tehtävien ottaminen yhdistyksen hoidettaviksi. Toimenpide kohdistuu kaikkiin

tehtäviin eikä sitä voida rajoittaa vain osaan niistä. Tämä johtuu siitä, että tehtävien tehokkaaseen siirtoon kuuluu myös asukashallinnon edustajien nimenkirjoitusoikeuden poistaminen. Kaupparekisterilainsäädäntö ei ole sallinut nimenkirjoitusoikeuden rajoittamista vain tiettyihin asioihin myöskään muissa yhteisöissä. Käyttövastikkeen pidättäminen ja tehtävien siirtäminen eivät lakkautta asukashallintoaluetta, mutta lopettavat siltä kaikki varojen käyttämistä edellyttävät toiminnot. Asukaskokouksessa ei tämän jälkeen enää voida päättää periä käyttövastiketta, vaan käyttövastikkeen määrästä päätetään kokonaisuudessaan yhdistyksen kokouksessa.

Päätös käyttövastikkeen pidättämisestä ja tehtävien siirtämisestä on tehtävä yhdistyksen kokouksessa. Yhdistyksen hallitus ei voi tehdä tällaista päätöstä. Päätös voidaan tehdä vain, jollei oikaisua huomautuksesta huolimatta ole tapahtunut. Yhdistyksen hallituksen on siten kehotettava asukashallintoaluetta huolehtimaan velvoitteistaan, jos tehtävien laiminlyönti esiintyy.

Tehtävien siirtäminen merkitsee sitä, että asukastoimikunta ja alueen isännöitsijä eivät voi enää edustaa asukashallintoaluetta yhdistystä sitovasti. Pykälässä tarkoitettu päätös on viipymättä ilmoitettava merkittäväksi kaupparekisteriin, jotta myös ulkopuolisilla on mahdollisuus saada siitä tieto.

Pykälässä ehdotetulla puuttumismahdollisuudella ei ole olennaista merkitystä yhdistyksessä, jossa on vain yksi asukashallintoalue. Ehdotuksen 13 §:n mukaan päätösvalta muun muassa kaikissa käyttövastiketta koskeissa asioissa on vain yhdistyksen asumisoikeuden haltijoina olevilla jäsenillä.

7 luku. Tilintarkastus

Asumisoikeusyhdistyksen tilintarkastus pohjautuu tilintarkastuslakiin, joka sisältää yleiset tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat säännökset. Ehdotukseen on jätetty tilintarkastajan valintaa, lukumäärää, toimikautta, erityiskelpoisuutta sekä vähemmistösuojaa ja tilintarkastajaan kohdistuvan vahingonkorvauskanteen nostoaikaa koskevat säännökset. Vastaava rakenne on myös muissa yhteisöjä koskevilla laeilla ja säätiölaissa (109/30).

51 §. *Tilintarkastajan valinta.* Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksessä on

oltava vähintään yksi yhdistyksen kokouksen valitsema tilintarkastaja. Tilintarkastajaksi voidaan valita tilintarkastuslain 5 ja 6 §:ssä tarkoitettu hyväksytty tilintarkastusyhteisö. Yhdistyksen kokous voi lain mukaan valita tilintarkastajan lisäksi yhden tai useamman varatilintarkastajan. Tilintarkastuslain mukaisesti yhdistykselle tulee valita ainakin yksi varatilintarkastaja, jos tilintarkastaja ei ole edellä mainittu tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastuslain ja tämän ehdotuksen säännöksiä tilintarkastajasta sovelletaan myös varatilintarkastajaan. Ehdotuksen 4 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan tilintarkastajien lukumäärä on mainittava yhdistyksen säännöissä. Säännöissä voidaan määrätä myös varatilintarkastajan valitsemisesta.

52 §. *Tilintarkastajan toimikausi.* Ehdotuksen 4 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava tilintarkastajan toimikausi. Tilintarkastaja voidaan valita tehtävänsä määrääjäksi tai toistaiseksi. Tilintarkastajan tehtävän päättymistä koskevalla säännöksellä turvataan se, että yhdistyksellä on aina tilintarkastaja. Jos yhdistyksellä on esimerkiksi kaksi varsinaista kokousta ja tilintarkastaja valitaan syyskokouksessa, niin tilintarkastajan tehtävä loppuu vasta tilikauden jälkeen pidettävässä kevätkokouksessa, jossa tilinpäätös säännönmukaisesti vahvistetaan. Jos tilintarkastaja on valittu tehtävänsä toistaiseksi, hänen toimikautensa päättyy, kun yhdistykselle on valittu uusi tilintarkastaja.

53 §. *Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset.* Pykälän 1 momentissa säädetään asumisoikeusyhdistyksen velvollisuudesta valita Keskuskaupakamarin tai kaupakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastuslain 5 ja 6 §:ssä tarkoitettu hyväksytty tilintarkastusyhteisö.

Momentin 1 kohdan mukaan asumisoikeusyhdistyksen on valittava tilintarkastajaksi hyväksytty tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jos yhdistys on tehnyt vähintään 100 asumisoikeussopimusta. Hyväksytty tilintarkastaja on valittava heti seuraavassa sääntömääräisessä yhdistyksen kokouksessa, joka pidetään sen jälkeen, kun 100 asumisoikeussopimuksen raja on täytynyt. Ylimääräistä valitsemiskokousta ei tarvitse pitää. Momentin 2 kohdan mukaan yhdistyksen on valittava hyväksytty tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö myös silloin, kun vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen kaudesta jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä sitä vaatii yhdistyksen kokouksessa, jossa tilintarkastaja valitaan. Eh-

dotettu määrävähemmistö on yhtä suuri kuin vähemmistö, joka voi vaatia 54 §:n nojalla erityisen tarkastuksen toimittamista.

Pykälän 2—4 momentti vastaavat asunto-osakeyhtiölain 67 §:n 1—3 momenttia. Ne koskevat tilannetta, jossa tilintarkastajaa valittaessa ei ole menetelty asianmukaisesti. Tällaisessa tapauksessa lääninhallituksen tulee ilmoitukselta määrätä kelpoisuusehdot täyttävä tilintarkastaja.

Pykälän 2 momentin 1 kohta koskee tilannetta, jossa yhdistyksen kokous ei ole 1 momentin 1 kohdan vaatimuksesta huolimatta valinnut hyväksyttyä tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä vähintään 100 asumisoikeussopimusta tehneeseen yhdistykseen. Momentin 2 kohta koskee tilannetta, jossa yhdistyksen kokous ei ole 1 momentin 2 kohdan vaatimuksesta huolimatta valinnut hyväksyttyä tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä, vaikka vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen kaudesta jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä on sitä vaatinut tilintarkastajan vaalin toimittavassa yhdistyksen kokouksessa.

Pykälän 3 momentin mukaan kuka tahansa saa tehdä 2 momentin 1 kohtaan perustuvan ilmoituksen lääninhallitukselle. Silloin kun on kyse 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettusta vähemmistön oikeudesta vaatia hyväksytyn tilintarkastajan valitsemista, ilmoituksen voi tehdä vain yhdistyksen jäsen. Ilmoitus on tehtävä kuukauden kuluessa siitä yhdistyksen kokouksesta, jossa vaatimus esitettiin. Lisäksi hallitus on velvollinen ilmoittamaan lääninhallitukselle, jos yhdistyksen kokous ei asianmukaisesti valitse tilintarkastajaa.

Pykälän 4 momentin mukaan lääninhallituksen on varattava hallitukselle tilaisuus tulla kuulluksi ennen tilintarkastajan määräämistä. Tilintarkastajaa koskeva määräys on voimassa siihen saakka, kunnes yhdistys on valinnut säädetystä järjestyksestä uuden tilintarkastajan lääninhallituksen valitseman tilalle.

54 §. *Erityinen tarkastus.* Pykälä vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 10 luvun 14 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeusyhdistyksen jäsen voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista tietyltä päättäneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Erityinen tarkastus voi kohdistua sekä hallintoon että kirjanpitoon, esimerkiksi tietyn perusparannushankkeen toteuttamiseen tai tiettyyn yhdistyksen asukashallintoalueeseen. Tar-

kastus ei kuitenkaan voi koskea meneillään olevaa tilikautta muutoin kuin yksittäisten toimenpiteiden tai seikkojen johdosta. Päätöksen erityisen tarkastuksen toimittamisesta tekee lääninhallitus yhdistyksen jäsenen hakemuksesta.

Jotta jäsenellä olisi oikeus tehdä hakemus erityisen tarkastuksen toimittamisesta, siitä on ensin tehtävä ehdotus varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa tai siinä yhdistyksen kokouksessa, jonka kokouskutsussa asiasta on mainittu. Vähintään yhden kymmenesosan kaikista jäsenistä tai yhden kolmasosan kokouksessa läsnä olevista jäsenistä tulee kannattaa ehdotusta. Hakemus lääninhallitukselle on tehtävä kuukauden kuluessa siitä yhdistyksen kokouksesta, jossa ehdotus käsiteltiin.

Lääninhallitus ei ole velvollinen suostumaan erityistä tarkastusta koskevaan hakemukseen, vaikka tällaisen tarkastuksen suorittamiselle asetetut muodolliset edellytykset täyttyvät. Pykälän 2 momentin mukaan lääninhallituksen on harkittava, onko hakemuksen tueksi esitetty päteviä syitä. Lääninhallituksen on varattava yhdistyksen hallitukselle tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksen antamista. Kuulemismenettelyllä lääninhallitus voi muodostaa käsityksensä hakijan väitteistä ja hylätä ilmeisen perusteettoman tarkastushakemuksen. Jos tarkastus koskee erityisesti tietyn henkilön toimenpiteitä, myös hänelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

Lääninhallituksen tulee yksilöidä tarkastustehtävä koskemaan joko tiettyä mennyttä ajanjaksoa, tiettyjä toimenpiteitä tai mahdollisesti tiettyinä ajanjaksona suoritettuja toimenpiteitä. Lääninhallitus harkitsee kenet määrätään tarkastajaksi sekä tarkastuksen laadusta ja laajuudesta riippuen, kuinka monta tarkastajaa asetetaan. Erityisen tarkastuksen toimittajaksi voidaan valita myös tilintarkastusyhteisö.

Vaikka erityisen tarkastuksen toimittajaa ei voida pitää varsinaisena tilintarkastajana, on häneen 3 momentin mukaan sovellettava tilintarkastajaa koskevia säännöksiä. Yhdistyksen kokous ei kuitenkaan saa erottaa erityisen tarkastuksen toimittajaa, joten tilintarkastuslain tilintarkastajan eroamista ja erottamista koskevia säännöksiä ei sovelleta erityisen tarkastuksen toimittajaan. Lääninhallitus voi hakemuksesta vapauttaa määräämänsä tarkastajan tehtävästään. Tällöin vapautetun tilalle tulee samalla asettaa uusi tarkastaja, jos tätä ei ole jo aikaisemmin tehty ja edellyttäen, että

tarkastuksen loppuunsaattamiseen on edelleen aihetta.

Tarkastajan on annettava yhdistyksen kokoukselle suorittamastaan tarkastuksesta lausunto. Lausunto tulee 4 momentin mukaan lähettää pyynnöstä myös jäsenelle. Isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan on vähintään viikon aikana ennen yhdistyksen kokousta varattava tilaisuus lausuntoon perehtymiseen sitä pyytäneelle jäsenelle. Lisäksi lausunnon on oltava nähtävillä yhdistyksen kokouksessa. Tarkastuksen käsittelystä yhdistyksen kokouksessa tai tarkastukseen perustuvan kanteen nostamisesta ei ehdoteta annettavaksi erityisiä säännöksiä, vaan näiltä osin noudatetaan yleisiä säännöksiä. Tarkastajalla on oikeus saada yhdistykseltä palkkio. Jos palkkion määrästä ei päästä yksimielisyyteen, riita ratkaistaan tuomioistuimessa tai mahdollisesti välimiesmenetelystä.

8 luku. Tilinpäätös ja yhdistyksen varojen käyttäminen

Luku sisältää säännökset asumisoikeusyhdistyksen kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä samoin kuin varojen käyttämisestä lainan- ja vakuudenantoon. Ehdotettujen säännösten lisäksi asumisoikeusyhdistyksen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen sovelletaan voimassa olevaa yleistä kirjanpitolainsäädäntöä eli kirjanpitolakia ja -asetusta (1575/92). Ehdotukseen on sisällytetty vain sellaiset säännökset, jotka asumisoikeusyhdistysten erityisluonteen vuoksi on katsottu välttämättömiksi. Luvun säännökset (55—60 §) vastaavat pääperiaatteiltaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun säännöksiä (69—72, 75 ja 76 §).

55 §. *Tilinpäätöksen laatimisvelvollisuus.* Pykälä vastaa pääpiirteissään asunto-osakeyhtiölain 69 §:ää. Yhdistyksen tulee laatia jokaiselta tilikaudelta tilinpäätös, johon kuuluvat tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus. Tilinpäätös on laadittava asukashallintoaluetta siten, että kutakin asukashallintoaluetta koskevat tiedot ilmenevät tilinpäätöksestä. Hallituksen tulee laatia ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi siten, että se voidaan antaa asukastomikunnalle kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Asukashallintoalueen asukastomikunta ja valvoja laativat ehdotusta apuna käyttäen tilikautta koskevat kertomuksensa. Tilinpäätösasiakirjat on annettava tilintarkas-

tajille vähintään kuukausi ennen yhdistyksen varsinaista kokousta. Asumisoikeusyhdistyksiä ei velvoiteta lähettämään tilinpäätösasiakirjojen jäljennöksiä kaupparekisteriviranomaisille kirjanpitolain 33 §:n mukaisesti. Kirjanpitolain 33 §:ää ehdotetaan kuitenkin muutettavaksi siten, että jokaisella on oikeus saada pyynnöstä asumisoikeusyhdistysten tilinpäätösasiakirjat nähtäviksi.

56 §. *Tilinpäätöksen allekirjoittaminen ja vertailutiedot.* Pykälä vastaa asunto-osakeyhtiölain 70 §:ää. Tilinpäätöksen laatimisesta vastaavat hallitus ja isännöitsijä, joiden on allekirjoitettava se. Pykälässä on lisäksi säännökset tilinpäätökseen liittyvästä erivästä mielipiteestä sekä edellisen tilikauden tietojen sisällyttämisestä taseeseen ja tuloslaskelmaan. Edellisen tilikauden tiedot voidaan antaa rinnakkaisasetelmassa, jotta niitä voidaan helposti vertailla.

57 §. *Tilinpäätöksen liitetiedot.* Pykälässä, joka vastaa pääosin asunto-osakeyhtiölain 71 §:ää, säädetään tilinpäätöksen yhteydessä annettavista tiedoista. Säännös ei ole tyhjentävä luettelo, vaan tämän ohella on otettava huomioon kirjanpitolaista johtuvat vaatimukset.

Pykälän 1 kohdan mukaan liitetiedoissa on ilmoitettava yhdistyksen hallinnassa olevat huoneistot, joita koskevat asumisoikeudet on lunastettu. Lunastetuista asumisoikeuksista on ilmoitettava lunastushinnat sekä lunastukseen käytetyt kokonaissummat.

Pykälän 2 kohdan mukaan on annettava tiedot yhdistyksen omistamista toisten yhteisöjen osakkeista ja osuuksista. Tällaisia saattavat olla esimerkiksi yhdistyksen isännöintitehtävistä ja huollosta vastaavan yhteisön, lämmön toimittamisesta tai autopaikkojen varaamisesta huolehtivan yhteisön sekä puhelin-, sähkö- tai muun sellaisen yhteisön osakkeet tai osuudet.

Pykälän 3 kohdan mukaan tulee ilmoittaa yhdistyksen omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset sekä tiedot siitä kenen hallussa ja missä kiinnitettyjä velkakirjoja säilytetään. Säännös täydentää kirjanpitolain 21 §:ää (1572/92). Jos yhdistys on antanut 60 §:n 2 momentissa tarkoitetun vakuuden, niin tämä on esitettävä tilinpäätöksen liitetiedoissa.

58 §. *Toimintakertomus.* Pykälä vastaa pääosin osakeyhtiölain 11 luvun 9 §:ää sekä 2 momentin 1—3 kohta asunto-osakeyhtiölain 72 §:n 1—3 kohtaa.

Asumisoikeusyhdistyksen toimintakertomuksessa on esitettävä säännöksen edellyttämät

tiedot asukashallintoaluetain. Toimintakertomuksen tarkoituksena on selvittää ja täydentää tuloslaskelmasta ja taseesta näkyvää tietoa sekä antaa jäsenille sellaista tietoa yhdistyksen asioista, joka ei käy niistä ilmi. Toimintakertomuksessa on mainittava myös tilikauden päättymisen jälkeisistä tapahtumista, jos ne ovat yhdistyksen kannalta olennaisia. Jos yhdistys on esimerkiksi alkaneen tilikauden alussa joutunut lunastamaan poikkeuksellisen monta asumisoikeutta, siitä on mainittava toimintakertomuksessa.

Pykälän 2 momentin mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhdistyksen palveluksessa olevien henkilöiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana sekä hallitukselle ja isännöitsijälle maksetut palkat sekä osapalkkiot. Säännös täydentää kirjanpitolain 21 §:ää, jonka mukaan tilinpäätöksen liitetiedoissa tulee näkyä tilikauden aikana maksetut palkat ja palkkaan rinnastettavat luontaisedut.

Momentin 1 kohdan mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot käyttövastikkeen käytöstä. Jos yhdistyksessä sovelletaan asukashallintoa, toimintakertomuksessa tulee ilmoittaa perityn vastikkeen jakautuminen yhdistyksen ja asukashallintoalueiden välillä. Toimintakertomuksesta on käytävä ilmi, miten yhdistys ja asukashallintoalueet ovat käyttäneet omat vastikeosuutensa. Jos eri asukashallintoalueilla kannettavat käyttövastikkeet määräytyvät eri perusteilla, tämä on tuotava esille toimintakertomuksessa. Esimerkiksi vuoden aikana asukashallintoalueella suoritettut suuret korjaustyöt on ilmoitettava toimintakertomuksessa, koska niiden rahoittaminen vaikuttaa käyttövastikkeen suuruuteen.

Momentin 2 kohdan mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot talousarvion toteutumisesta, mikä merkitsee tilinpäätöksen ja talousarvion vertailua. Jos talousarvio ei ole toteutunut, toimintakertomuksessa on selostettava syyt siihen.

Momentin 3 kohdan mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot sellaisista yhdistyksen tilaa ja rakennuksia koskevista tärkeistä seikoista, joita ei selvitetä tuloslaskelmassa tai taseessa. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi yhdistykselle vuoden aikana mahdollisesti aiheutuneet vahingot sekä tarkemmat tiedot 57 §:n 1 kohdan mukaisista yhdistyksen hallinnassa olevista huoneistoista, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu. Tällöin on mainittava esimerkiksi se, mitä huoneistojen suhteen on

tehty ja millä hinnalla ne on mahdollisesti saatu vuokrattua. Tilinpäätöksen lisäksi myös toimintakertomuksessa on mainittava, onko yhdistys 60 §:n 2 momentin nojalla poikkeuksellisesti antanut jollekin rahalainaa tai vakuuden toisen velvoitteesta.

Pykälän 3 momentin mukaan toimintakertomuksessa on selostettava yhdistyksen toiminnassa tapahtuneet olennaiset muutokset edellisen tilikauden aikana sekä arvioitava toiminnan kehittymistä alkaneella tilikaudella. Arvioinnissa on otettava huomioon sekä yhdistyksessä että sen ympäristössä tapahtuvat yhdistyksen toiminnan kannalta olennaiset muutokset. Näitä voivat olla esimerkiksi asuntomarkkinoiden, asumisoikeusasuntojen käytöstäseen sekä rakennus- ja rahoituskustannusten kehitys. Samoin on annettava selostus, jos yhdistys on tilikauden aikana hankkinut määräämisvallan jossakin toisessa yhteisössä. Tällaisia yhteisöjä voivat olla esimerkiksi 57 §:n kohdalla mainitut yhteisöt, eivät sen sijaan toiset asumisoikeusyhdistykset. Syntyneet konsernisuhteet saattavat vaikuttaa yhdistyksen toimintaedellytyksiin tulevaisuudessa.

Pykälän 4 momentti koskee hallituksen velvollisuutta esittää yhdistyksen ylijäämää tai alijäämää koskevia toimenpiteitä. Yhdistyksen jäsenet voivat näin saada hyvissä ajoin tiedon yhdistyksen kokouksessa esitettävistä toimenpiteistä.

59 §. *Rakennusrahasto.* Asumisoikeusyhdistyksen rakennusrahasto on samankaltainen kuin asunto-osakeyhtiöiden rakennusrahasto. Rahastoon voidaan siirtää yhdistyksen varoja, jotka on sidottu johonkin tiettyyn tarkoitukseen.

Pykälän 1 momentissa säädetään, mitä eriä rakennusrahastoon on merkittävä. Rakennusrahastoon tulee ensinnäkin merkitä omana eränään yhdistykselle suoritettut asumisoikeusmaksut. Jos yhdistyksellä on saatavana suoritamatta olevia asumisoikeusmaksuja, ne on ilmoitettava erikseen omana eränään taseen saamisissa.

Toiseksi rakennusrahastoon on merkittävä yhdistyksen sääntöjen määräyksen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan siirrettävät määrät. Tällaisia eriä voivat olla muun muassa käyttövastikkeessa perityt asumisoikeustalon rakentamista varten otetun lainan lyhennyserät. Vallitseva verotuskäytäntö sallii esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille aravalainan lyhennykseen perittyjen vastike-erien merkitsemi-

sen rahastoon, jotta yhtiölle ei syntyisi tältä osin verotettavaa tuloa.

Rahastoon voidaan merkitä myös ne kustannukset, jotka syntyvät asumisoikeustaloissa suoritettavien huomattavien korjaustöiden tai uudistusten seurauksena. Esimerkkinä voidaan mainita rakennuksen putkistojen uusimisesta aiheutuneet kustannukset. Korjaustyöt on voitua rahoittaa lainalla, jota lyhennetään asumisoikeuden haltijoilta perityillä käyttövastikkeilla. Rahastoon merkitsemisen kannalta ei ole merkitystä, onko kustannukset maksettu suoraan asumisoikeuden haltijoilta perityistä vastikkeista vai lainalla, jota maksetaan käyttövastikkeissa.

Tilinpäätöksen liitetiedoista tulee käydä ilmi, mihin tarkoitukseen rakennusrahasto on perustettu. Liitetiedoissa on myös eriteltävä rahastoon kirjatut ja sieltä veloitetut summat sekä niiden selitykset.

Pykälän 2 momentti sääntelee, missä tarkoituksessa rakennusrahastoa saadaan alentaa. Rakennusrahaston alentaminen on mahdollista vain asumisoikeuksien lunastamista varten. Asumisoikeuksien lunastaminen perustuu asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään.

Asumisoikeusyhdistys voi perustaa myös muita oman pääoman rahastoja.

60 §. *Lainan- ja vakuudenantokielto.* Pykälässä, joka vastaa pääosin asunto-osakeyhtiölain 76 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä, rajoitetaan asumisoikeusyhdistyksen lainan- ja vakuudenantoa sekä yhdistyksen sisällä että ulkopuolisille.

Pykälän 1 momentin mukaan yhdistys ei voi lainkaan antaa lainaa eikä vakuutta yhdistyksen jäsenille taikka yhdistyksen tai asukashallintoalueen johtoon kuuluville tai näiden lähel-
sille.

Pykälän 2 momentin mukaan yhdistys voi antaa rahalainaa tai vakuuden muulle kuin 1 momentissa mainitulle, jos rahalainan tai vakuuden antaminen on tarpeen yhdistyksen omistaman tai hallitseman rakennuksen tai kiinteistön huoltoa tai käyttämistä varten. Lainan tai vakuuden antaminen on perusteltua lähinnä silloin, kun yhdistys on osakkaana huoltoyhteisössä, jonka toiminta kohdistuu pääasiassa juuri lainan tai vakuuden antavan yhdistyksen rakennusten tai kiinteistöjen huoltoon. Lainan ja vakuuden antaminen on kuitenkin oltava välttämätöntä yhdistyksen, ei niinkään huoltoyhteisön, kannalta. Raha-

lainanantokiellon piiriin ei lueta asumisoikeusmaksujen erääntymättömien erien maksuaikaa.

61 §. *Konsernitilinpäätös.* Asumisoikeusyhdistykset voivat ehdotuksen 1 §:n 2 momentin mukaisesti olla osakkaana yhteisöissä, joiden toimiala on tuottaa asumiseen liittyviä palveluja. Yhdistykset voivat siten muodostaa konserneja hankkimalla määräämisvallan näissä yhteisöissä. Pykälä vastaa soveltuvien osin osakeyhtiölain 11 luvun 10 ja 12 §:n säännöksiä. Konsernitilinpäätös on laadittava kirjanpitolain säännösten mukaisesti, minkä lisäksi on noudatettava ehdotuksen 55 §:n 3 momentin sekä 56 ja 57 §:n säännöksiä. Emoyhteisön toimintakertomuksessa on annettava konsernista soveltuvien osin 58 §:ssä tarkoitettut selvitykset. Konsernista annettavia selvityksiä ovat 58 §:n 1 momentissa, 2 momentissa lukuun ottamatta 1—3 kohtaa sekä 3 momentin viimeisessä virkkeessä tarkoitettut selvitykset. Emoyhteisönä olevan asumisoikeusyhdistyksen tytäryhteisönä ei voi olla toista asumisoikeusyhdistystä, joten säännös ei koske tietoja, jotka liittyvät pelkästään asumisoikeusyhdistyksen toimintakertomukseen. Tytäryhteisön toimintakertomuksessa on ilmoitettava emoyhteisön nimi.

9 luku. Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto

62 §. *Lunastustakuurahasto.* Pykälän 1 momentin mukaan lunastustakuurahaston tarkoituksena on turvata se, että asumisoikeuden haltija saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa aina lunastuksen asumisoikeudesta. Jos talonomistaja osoittautuu maksukyvyttömäksi, se saa lunastustakuurahastolta asumisoikeuden lunastamiseen tarvittavan suorituksen ja asumisoikeuden lunastaminen on aina mahdollista. Lunastustakuurahaston perustamista ja sen toiminnan käynnistämistä säännellään 63 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa asetetaan jokaiselle asumisoikeusyhdistykselle, joka on tehnyt asumisoikeussopimuksen, velvollisuus kuulua jäsenenä asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastoon. Muullakin asumisoikeustalon omistavalla yhteisöllä on oikeus liittyä rahaston jäseneksi. Tällaisen yhteisön ei tarvitse liittää järjestelmään koko olemassa olevaa asumisoikeustalokantaansa yhdellä kertaa, vaan liittäminen voi tapahtua vaiheittain. Liittämi-

selle on varattu viiden vuoden määräaika, jollei lunastustakuurahasto yksittäistapauksessa aseta lyhyempää määräaikaa. Lunastustakuurahasto voi pitää lyhyemmän määräajan asettamista tarkoituksenmukaisena, jos jäseneksi liittyvä yhteisö on asumisoikeustalokannaltaan pieni. Jäseneksi jo liittyneelle muulle yhteisölle valmistuvat uudet asumisoikeustalot kuuluvat kuitenkin automaattisesti järjestelmän piiriin.

Pykälän 3 momentin mukaan asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto on itsenäinen oikeushenkilö.

63 §. *Lunastustakuurahaston perustaminen ja sen toiminnan käynnistäminen.* Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto on perustettava, kun kaksi asumisoikeusyhdistystä on merkitty kaupparekisteriin. Rahaston perustajana voi olla lisäksi 62 §:n 2 momentissa tarkoitettu muu asumisoikeustaloja omistava yhteisö.

Pykälän 2 momentin mukaan kaupparekisterin tulee ilmoittaa kahdelle ensiksi rekisteröidylle asumisoikeusyhdistykselle velvollisuudesta lunastustakuurahaston perustamiseen. Ilmoitukset on toimitettava tiedoksi ympäristöministeriölle, jotta ministeriö voisi hoitaa velvollisuutensa valvoa, että lunastustakuurahasto perustetaan.

Perustajien on tehtävä perustamisesta päiväty ja perustajien allekirjoittama perustamiskirja, johon on liitettävä rahastolle laaditut säännöt. Perustajien on valittava rahastolle ensimmäinen hallitus ja tilintarkastajat sekä toimittava rahaston säännöt ympäristöministeriölle vahvistettaviksi. Pykälän 3 momentissa tarkoitettujen rahaston perustajille asetettujen toimien tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asumisoikeusyhdistykset on merkitty kaupparekisteriin. Rahaston perustamisvelvollisuus on liitetty yhdistysten rekisteröimiseen, koska lunastustakuurahaston tarkoitus on suojata asumisoikeudenhaltijoita, ja asumisoikeusyhdistykset voivat tehdä asumisoikeussopimuksia vasta saavutettuaan oikeuskelpoisuuden rekisteröimisellä.

Ympäristöministeriö voi asettaa velvollisuuksien täyttämisen tehosteeksi uhkasakon, jos yhdistykset laiminlyövät niille tässä pykälässä asetettujen velvollisuuksien tai jos säännöt eivät vastaa 64 §:ssä asetettuja vaatimuksia. Ministeriö määrää myös tarvittaessa uhkasakon maksettavaksi. Uhkasakon asettamisessa ja sen tuomitsemisessa maksettavaksi noudatetaan uhkasakkolain (1113/90) säännöksiä.

64 §. *Lunastustakuurahaston säännöt.* Pykä-

län 1 momentin mukaan ympäristöministeriö vahvistaa lunastustakuurahaston säännöt ja niiden muutokset. Pykälässä on lueteltu lunastustakuurahaston säännöissä mainittavat määräykset. Niiden lisäksi säännöissä voi olla määräyksiä myös muista tarpeellisista asioista.

Momentin 2 kohdan mukaan säännöissä on mainittava peruste, jonka mukaan asumisoikeusyhdistykset nimeävät valtuutettuja sekä valtuutettujen päätösvaltaisuus. Jokainen rahaston jäsen voi nimetä 65 §:n perusteella ainakin yhden valtuutetun. Sanotun pykälän 1 momentin mukaan jokaisella valtuutetulla on henkilökohtainen varavaltuutettu. Kun jäseneksi liittyy uusia yhteisöjä, valtuutettujen määrä kasvaa. Säännöissä ei voida määrätä kiinteää valtuutettujen kokonaismäärää vaan periaate, millä perusteella eri kokoiset yhdistykset voivat määrätä valtuutettuja. Säännöissä mainittuna perusteena voi olla esimerkiksi jäsenyhteisön asumisoikeuksien lukumäärä.

Momentin 4 kohdan mukaan säännöissä on mainittava hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärä ja toimikausi sekä hallituksen päätösvaltaisuus ja tehtävät. Hallituksen jäsenten lukumäärä voidaan ilmaista säännöissä vapaasti. Jäsenten lukumäärä ja toimikausi voivat vaihdella. Säännöissä on nimenomaisesti mainittava hallituksen tehtävät. Säännöissä voidaan säännellä hallituksen hoidettavista juoksevista asioista, kuten rahastomaksujen perimistoimenpiteistä, rahaston kirjanpidon hoitamisesta ja muista vastaavista seikoista. Sen lisäksi hallituksen tehtävänä on 68 § 1 momentin perusteella päättää lunastuksesta.

Momentin 5 kohdan mukaan lunastustakuurahaston säännöissä on määrättävä rahaston nimen kirjoittamisesta. Ehdotuksen 66 §:n 2 momentin mukaan rahaston on annettava tiedot rahaston nimenkirjoittajista sekä näiden henkilötiedoista ympäristöministeriölle.

Momentin 6 kohdan mukaan säännöissä on mainittava rahaston tilintarkastajien lukumäärä sekä tilintarkastajien tai tilintarkastusyhteisön toimikausi. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi, joten useimmissa tapauksissa on käytännöllistä valita tilintarkastajat täksi ajaksi. Myös muu toimikausi on mahdollinen.

Momentin 7 kohdan mukaan säännöissä on mainittava, milloin valtuutettujen on kokoonnettava päättämään rahastomaksusta sekä muista valtuutettujen tehtäviin kuuluvista asioista. Ehdotuksen 67 §:n 3 momentin mukaan valtuutettujen on kokoonnettava vähintään

kerran vuodessa. Muutoin säännöissä voidaan vapaasti määrätä näistä asioista ottaen huomioon lain pakottavat säännökset valtuutettujen lakimääräisistä tehtävistä. Näitä ovat hallituksen ja tilintarkastajien valitseminen sekä rahastomaksun suuruuden ja maksuajan määrittäminen. Säännöissä määrättäviä tehtäviä voivat olla esimerkiksi 8 kohdassa tarkoitettu tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapaudesta päättäminen.

Momentin 8 kohdan mukaan säännöissä on määrättävä miten rahaston tilinpäätös on vahvistettava ja vastuuvapaudesta päätettävä.

Momentin 9 kohdan mukaan säännöissä on määrättävä, missä järjestyksessä valtuutettujen on päätettävä lunastustakuurahaston sääntöjen muuttamisesta. Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättäisivät valtuutetut, joten asiasta päättämistä ei voida rahaston sääntöihin otella määräyksellä siirtää muille toimielimille. Lunastustakuurahaston sääntöihin voidaan ottaa tarkempia määräyksiä sääntöjen muuttamisesta.

65 §. *Lunastustakuurahaston hallinto.* Pykälän 1 momentin mukaan päätösvaltaa rahastossa käyttävät valtuutetut, jollei päätösvaltaa ole tässä ehdotuksessa tai yhdistyksen säännöissä määrätty hallitukselle. Päätösvaltaa voidaan 64 §:n 4 kohdan perusteella siirtää hallitukselle säännöissä.

Jokainen rahaston jäsen asettaa rahaston säännöissä määrättyjen perusteiden mukaisen määrän valtuutettuja. Jokaiselle valtuutetulle on valittava henkilökohtainen varavaltuutettu. Valtuutettujen ja varavaltuutettujen toimikausi on kalenterivuosi. Jos kalenterivuoden aikana vakuusrahastoon liittyy uusia jäseniä, myös näiden valitsemien valtuutettujen ja varavaltuutettujen toimikausi päättyy kalenterivuoden päättyessä. Valtuutetut ja varavaltuutetut voidaan valita uudelleen, jos säännöissä ei ole toisin määrätty.

Pykälän 2 momentin mukaan rahastolla on oltava hallitus. Valtuutetut valitsevat hallituksen jäsenet ja varajäsenet, joten sen valitsemisesta ei voida säännöissä määrätä toisin.

Pykälän 3 momentin mukaan rahastolla on oltava vähintään kaksi tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa. Tilintarkastajien pätevyysvaatimusten osalta ehdotetaan, että vähintään kahden tilintarkastajan tulee olla Keskuskaupakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Jos tilintarkastajia on sääntöjen mukaan valittava useampia, niin muut

voivat olla kauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai maallikkotilintarkastajia. Valtuutetut valitsevat tilintarkastajat, joten säännöissä ei voida asiasta toisin määrätä. Tilintarkastajien on 66 §:n 1 momentin mukaisesti annettava ympäristöministeriölle rahaston valvontaa varten tarvittavat asiakirjat, tiedot ja selvitykset.

66 §. *Lunastustakuurahaston valvonta.* Rahaston valvonta ehdotetaan annettavaksi ympäristöministeriölle, koska ympäristöministeriön tehtäviin kuuluu asumisoikeusasuntojärjestelmän hallinnointi. Ministeriön on valvottava, että rahastoa hoidetaan lain ja rahaston sääntöjen mukaisesti. Ministeriö harjoittaa ennakkoivaa valvontaa jo vahvistaessaan rahaston säännöt 64 §:n nojalla.

Pykälän 1 momentin mukaan rahaston on pyydettäessä esitettävä ympäristöministeriölle valvontaa varten kaikki asiakirjat sekä annettava sille kaikki mahdolliset tiedot ja selvitykset. Hallituksen ohella velvollisuus on nimenomaisesti säädetty koskemaan myös rahaston tilintarkastajia. Ministeriö voi pyytää tietoja aina kun katsoo sen aiheelliseksi, esimerkiksi määräajoin tai tiettyssä erityistapauksessa. Rahaston tulee myös toimittaa ympäristöministeriölle jäljennös tilinpäätöksestä ja tilintarkastuskertomuksesta. Määräajaksi on asetettu neljä kuukautta tilikauden päättymisestä lukien.

Pykälän 2 momentissa velvoitetaan lunastustakuurahasto antamaan ympäristöministeriölle tiedot rahaston nimenkirjoittajista sekä heidän kaupparekisterilaissa tarkoitetuista henkilötiedoista. Velvollisuus koskee myös tietojen antamista nimenkirjoittajia koskevista muutoksista.

Pykälän 3 momentin mukaan ministeriö voi määrätä rahaston hallituksen ryhtymään oikeasutoimiin havaitessaan, että rahaston hallitus on menetellyt lain tai rahaston sääntöjen vastaisesti tai laiminlyönyt ehdotetun lain mukaiset velvollisuutensa. Ministeriö voi asettaa määräyksen tai kiellon tehosteeksi uhkasakon rahaston hallituksen jäsenille. Uhkasakon määrää maksettavaksi rahaston kotipaikan lääninhallitus.

67 §. *Rahastomaksu.* Pykälän 1 momentin mukaan rahastoa on tarkoitus kartuttaa rahaston jäseniltä perittävin rahastomaksuin. Asumisoikeusyhdistykset keräävät varat käyttövästikkeissä asumisoikeudenhaltijoina olevilta jäseniltään. Rahaston jäsenen on suoritettava lunastustakuurahastolle rahastomaksua vähintään viisi prosenttia sille vuosittain maksetuista

uusista asumisoikeusmaksuista. Tällöin kukin rahaston jäsen maksaa rahastolle rahastomaksua vain niiden vuosien osalta, jolloin jäsenelle on tullut suorituksia uusista asumisoikeusmaksuista ja vain näiden asumisoikeuksien osalta. Rahastomaksu kannetaan kultakin asumisoikeusasunnolta vain kerran. Jos siis asumisoikeus on jouduttu lunastamaan ja se luovutetaan uudestaan, siitä ei enää kanneta rahastomaksua.

Myös jäsenenä olevien muiden yhteisöjen on suoritettava rahastomaksu. Tällöin on tärkeää, että rahastomaksu on maksettu koko järjestelmään kuuluvasta asumisoikeustalokannasta. Jäseneksi liittyvät muut yhteisöt maksavat rahastomaksun koko siitä olemassa olevasta asumisoikeustalokannasta, jonka yhteisö ilmoittaa liittävänsä järjestelmään. Rahastomaksu uusista asumisoikeuksista määräytyy kuten asumisoikeusyhdistyksillä.

Pykälän 2 momentin mukaan valtuutetut voivat päättää, että rahaston jäsenten on maksettava ylimääräistä rahastomaksua. Valtuutettujen päätöksessä on määrättävä aika, jona ylimääräistä rahastomaksua on suoritettava. Päätös on tehtävä vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä laskettuna läsnä olevista valtuutetuista. Ylimääräistä rahastomaksua voidaan määrätä maksettavaksi sellaisissa tilanteissa, joissa 1 momentin mukaisesti kertyneet varat eivät riitä kattamaan syntyneitä lunastustarpeita. Ylimääräinen rahastomaksu sitoo myös sen asettamista vastustaneita rahaston jäseniä.

Pykälän 3 momentin mukaan rahastomaksun määräytymisperusteen on oltava sama kaikille jäsenille. Valtuutetut päättävät rahastomaksusta 64 §:n 7 kohdan perusteella. Päätöksessä on kullekin jäsenelle määrättävä maksettavaksi vuosittain tietty prosenttiosuus, jonka tulee olla vähintään viisi prosenttia jäsenelle vuosittain maksetuista uusista asumisoikeusmaksuista.

Pykälän 4 momentin mukaan rahastomaksu on täytäntöönpanokelpoinen ilman tuomiota tai päätöstä. Rahastomaksun välitön ulosotto-kelpoisuus on tarpeen, koska yleinen etu vaatii asumisoikeusjärjestelmän vakavaraisuuden turvaamista.

68 §. *Lunastus rahaston varoin.* Pykälän 1 momentissa säädetään varojen osoittamisesta rahaston jäsenelle asumisoikeuden lunastamista varten. Edellytyksenä on, että rahaston jäsenelle esitetyistä lunastamisvaatimuksista suoriutu-

minen aiheuttaa tälle kohtuuttoman ankan maksurasituksen. Jäsenen tulee varautua asumisoikeuksien tavanmukaiseen lunastamiseen, joten turvautuminen lunastustakuurahaston apuun voi tulla kysymykseen vain poikkeuksellisesti. Tällaisia tilanteita voi syntyä esimerkiksi silloin, kun jollain paikkakunnalla joukkotyöttömyyden vuoksi tulee lunastettavaksi tietyn rahaston jäsenen talossa useita asumisoikeuksia yhtäaikaan. Jos rahaston jäsen asetetaan konkurssiin, asumisoikeusmaksujen palauttaminen asumisoikeudesta luopuville asumisoikeuden haltijoille tapahtuu lunastustakuurahastosta. Rahaston hallitus päättää varojen käyttämisestä lunastukseen.

Pykälän 2 momentin mukaan rahaston jäsenen luovuttaessa rahastolta saaduilla varoilla lunastetun asumisoikeuden jälleen uudelle asumisoikeuden haltijalle luovutuksensaajan maksama asumisoikeusmaksu on siirrettävä lunastustakuurahastolle. Rahaston jäsenelle ei tule syntyä perusteetonta etua lunastettaessa asumisoikeus rahaston varoilla.

69 §. *Lunastustakuurahaston jakamattomuus.* Lunastustakuurahastolla pyritään asumisoikeuden haltijoiden edun mukaisesti turvaamaan asumisoikeusyhdistysjärjestelmän toimivuutta ja pysyvyyttä. Siksi on tärkeää, että lunastustakuurahaston varat ovat erillään rahaston jäsenten varoista ja että jäsenet eivät voi saada rahastoon maksamiaan varoja takaisin. Rahaston jäsenenä olevalla asumisoikeusyhdistyksellä tai muulla asumisoikeustalon omistavalla yhteisöllä ei ole oikeutta vaatia itselleen osuuden erottamista rahastosta eikä myöskään oikeutta luovuttaa osuutta toiselle. Osuutta rahastosta ei voida myöskään lukea yhdistyksen tai muun asumisoikeustalon omistavan yhteisön varoiksi.

70 §. *Varojen sijoittaminen.* Lunastustakuurahaston varat on sijoitettava turvallisella ja rahaston maksuvalmiuden turvaavalla tavalla. Esimerkkeinä tällaisista sijoituskohteista voidaan mainita julkisyhteisöjen, kuten valtion, kunnan tai kuntayhtymän omat tai niiden takaamat joukkovelkakirjalainat. Sijoituskohteiden joukossa on oltava riittävästi myös jatkuvan maksuvalmiuden mahdollistavia kohteita, kuten esimerkiksi lyhyessä ajassa irtisanottavissa olevia talletuksia.

71 §. *Lunastustakuurahaston kirjanpito.* Kirjanpitolaisissa ei säädetä rahaston kirjanpitovelvollisuudesta, minkä vuoksi tästä ehdotetaan lakiin nimenomaista säännöstä. Rahaston kirjanpidossa on noudatettava soveltuvin osin

kirjanpitolakia ja sen tilinpäätös on tehtävä soveltuvin osin kirjanpitolain mukaisesti. Rahaston kirjanpidosta tulee ilmetä 68 §:n mukaiset lunastukset. Rahaston tilintarkastuksessa on noudatettava soveltuvin osin tilintarkastuslain säännöksiä. Rahaston tilikaudeksi ehdotetaan kalenterivuotta.

10 luku. Purkautuminen

72 §. *Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen.* Pykälässä säädetään päätöksenteosta tilanteissa, jotka voivat käytännössä vaikuttaa asumisoikeuden haltijan oikeuksiin. Tällaisiin toimiin vaaditaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 ja 47 §:n mukaan viranomaisen lupa, mihin viitataan 3 momentissa.

Pykälän 1 momentti koskee päätöksentekoa yhdistyksen purkamisesta ja yhdistyksen omistaman asumisoikeustalon tai sen omistaman tai hallitseman kiinteistön luovuttamisesta. Koska tällainen päätös voi vaikuttaa asumisoikeuteen, päätökseen vaaditaan jokaisen sellaisen asumisoikeuden haltijan suostumus, jonka asemaan päätös vaikuttaa. Siten yhdistyksen purkamistapauksessa vaaditaan suostumus kaikilta asumisoikeuden haltijoilta. Asumisoikeustalon luovuttamiseen vaaditaan suostumus talossa asuvilta asumisoikeuden haltijoilta. Jos taas on kysymys kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden luovuttamisesta, vaaditaan suostumus niiltä asumisoikeuden haltijoilta, jotka asuvat kyseisellä kiinteistöllä sijaitsevassa asumisoikeustalossa tai -taloissa.

Pykälän 1 momentissa tarkoitettuihin päätöksiin tarvitaan edellä mainittujen suostumusten lisäksi kahden kolmasosan määräenemmistön kannatus yhdistyksen kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Määräenemmistövaatimus on sama kuin sääntöjen muuttamisessa. Mainittua suostumusta tai määräenemmistön kannatusta ei vaadita silloin, kun luovutus koskee kiinteistön rakentamattomaksi jätettävää osaa. Tällöin päätös tehdään joko yhdistyksen kokouksessa enemmistöpäätöksenä tai mahdollisesti yhdistyksen hallituksessa.

Pykälän 2 momentissa säädetään yhdistyksen purkamista tai omaisuuden luovuttamista koskevasta päätöksenteosta silloin, kun yhdistyksen toiminnan jatkaminen tuottaa yhdistykselle huomattavaa vahinkoa. Päätös on tällöin voitava tehdä ilman kaikkien asumisoikeuden

haltijoiden suostumustakin. Suostumus vaaditaan kuitenkin vähintään neljältä viidesosalta asianomaisista asumisoikeuden haltijoista, mikä vastaa asunto-osakeyhtiöissä sovellettavaa säännöstä. Lisäksi päätökseen vaaditaan 1 momentin mukaisesti, että jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa kokouksessa annetuista äänistä kannattavat päätöstä. Yhdistyksessä, jossa asumisoikeussopimuksia ei vielä ole tehty ja jossa ei siten ole asumisoikeuden haltijoita, päätös purkamisesta ja omaisuuden luovuttamisesta voidaan aina tehdä kahden kolmasosan ääntenenemmistöllä yhdistyksen kokouksessa. Jos yhdistyksen taloudellinen tilanne on heikko, mutta yhdistyksellä on varallisuutta, yhdistyksen kokous voi päättää tilanteen selvittämiseksi ensin realisoida yhdistyksen omaisuutta. Tilanteesta riippuen yhdistys voi sen jälkeen päättää purkautua tai yhdistyksen hallitus voi päättää omaisuuden luovuttamisesta konkursiin. Taloudellisissa vaikeuksissa olevan yhdistyksen toiminnan tervehdyttämiseksi voidaan myös hakea saneerausmenettelyä, jos yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/93) säädetty edellytykset täyttyvät.

Pykälän 3 momentissa viitataan siihen, että tässä pykälässä tarkoitettuun purkamiseen tai luovuttamiseen saatetaan tarvita yhdistyksen sisäisen päätöksen lisäksi viranomaisen lupa. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 §:n mukaisesti asumisoikeustalon omistavaa asumisoikeusyhdistystä ei konkurssia lukuun ottamatta voida purkaa ilman valtiokonttorin lupaa. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 47 §:n mukaan yhdistys voi luovuttaa omistamansa asumisoikeustalon tai sen kiinteistön, jolla talo sijaitsee, vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina tai jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Viranomaisen lupaa ei tarvita kiinteistönluovutukseen, joka ei kohdistu asumisoikeustaloon. Asumisoikeustalon luovutushintaa sääntelee asumisoikeusasunnoista annetun lain 48 §.

Yhdistystä ei myöskään voida asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 §:n mukaan muuttaa toisenlaiseksi yhteisöksi tai sulauttaa toiseen asumisoikeusyhdistykseen ilman viranomaisen lupaa. Yhdistyksen asumisoikeustalon myyminen julkisella huutokaupalla tapahtuu asumisoikeusasunnoista annetun lain 49 §:n mukaisesti.

Ehdotukseen ei ole katsottu tarpeelliseksi

ottaa asumisoikeusyhdistysten sulautumista koskevia säännöksiä. Asumisoikeusyhdistysten toiminnan yhdistäminen on mahdollista normaalein kaupoin, jossa toimintansa lakkauttava yhdistys myy omaisuutensa ja liiketoimintansa toiselle asumisoikeusyhdistykselle. Myyntiä tarkoittava päätös tehdään yhdistyksessä 1 tai 2 momentin mukaisesti ja siihen haetaan 3 momentissa mainittu viranomaisen lupa. Jos yhdistyksen omaisuuteen on vahvistettu yritys-kiinnitys, sen osalta menettelystä säädetään yritys-kiinnityslaisissa.

73 §. *Selvitystoimet.* Pykälän tarkoittamien selvitystoimien tarkoituksena on yhdistyksen taloudellisten asioiden selvittely ennen kuin yhdistys merkitään kaupparekisteriin lakanneeksi. Pykälän 1 momentin mukaan selvitystoimista huolehtiminen kuuluu hallitukselle, jollei yhdistyksen kokouksessa ole purkamisen yhteydessä päätetty valita yhtä tai useampaa selvitysmiestä. Selvitysmieheksi valitut korvaavat yhdistyksen hallituksen ja nimenkirjoittajat. Selvitysmiehet toimivat yhdistyksen edustajina yhdessä.

Selvitysmiesten tulee huolehtia yhdistyksen taloudellisen toiminnan lopettamisesta tarkoituksenmukaisella tavalla. Yhdistys ei enää voi ottaa uutta velkaa eikä aloittaa uusia hankkeita. Kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitämiseksi tarvittavat välttämättömät toimenpiteet on kuitenkin voitava hoitaa, jotta kiinteistöjen ja rakennusten arvo säilyy ja asuminen yhdistyksen taloissa voi jatkua.

Yhdistyksen velkojen selvittämiseksi ja velkojen suojaamiseksi selvitysmiesten tulee pyytää oikeudelta julkista haastetta velkojille. Jos yhdistyksen varallisuus ylittää velkojen määrän, selvitysmiesten on tarvittaessa myytävä omaisuutta velkojen maksua varten. Jos varat eivät riitä velkojen maksuun, selvitysmiesten on luovutettava yhdistyksen omaisuus konkurssiin.

Kun selvitystoimet on suoritettu ja yhdistykselle mahdollisesti jääneet varat on siirretty lunastustakuurahastolle, selvitysmiesten on laadittava purkautumisesta loppuselvitys. Siitä on käytävä ilmi velkojen saatavien suorittaminen, mahdolliset palautetut asumisoikeusmaksut ja mahdollisten jäännösvarojen siirtäminen. Selvitysmiesten tulee huolehtia purkautumisilmoituksen tekemisestä kaupparekisteriin. Yhdistys on purkautunut, kun sitä koskeva merkintä on rekisteröity.

Pykälän 2 momentissa säädetään maksujär-

jestyksestä. Yhdistyksen varoista on ensin maksettava velat ennen asumisoikeusmaksujen palauttamista niille asumisoikeuden haltijoille, jotka haluavat luopua asumisoikeudestaan. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 §:n mukaan asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu pysyväksi, joten yhdistyksen purkamisen ja selvittämisen tai konkurssin ei tule vaikuttaa asumisoikeuden haltijan asumisoikeuteen. Asumisoikeusmaksu palautetaan vain niille, jotka haluavat tässä yhteydessä luopua asumisoikeudestaan. Jos yhdistyksen varat eivät riitä asumisoikeusmaksujen palauttamiseen asumisoikeudestaan luopuville, puuttuva osuus katetaan lunastustakuurahastosta. Asumisoikeusmaksut eivät ole yhdistyksen velkaa. Velkojen maksamisen ja mahdollisten asumisoikeusmaksujen palauttamisen jälkeen jäljelle jääneet varat on siirrettävä 62 §:ssä tarkoitettulle lunastustakuurahastolle. Kun yhdistyksen tarkoituksena ei ole voiton tai muun välittömän taloudellisen hyödyn hankkiminen jäsenille, eikä jäsenille voida jakaa voittoa eikä osinkoa, ei säännöstä tule voida kiertää purkamalla yhdistys ja jakamalla sen varat jäsenille.

74 §. *Selvitystoimen moittiminen.* Pykälän mukaan yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä voi moittia selvitysmiesten toimenpiteitä nostamalla kanteen kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun loppuselvitys on annettu. Oikeuspaikkana on yhdistyksen kotipaikan tuomioistuim. Kanteen nostamisen edellyttämä määrä, yksi kymmenesosa jäseniä, vastaa 77 §:ää, jossa säädetään vähemmistön oikeudesta korvauskanteen nostamiseen. Säännöstä sovelletaan sekä hallituksen että selvitysmiesten suorittamaan selvitykseen.

75 §. *Yhdistyksen konkurssi.* Pykälän 1 momentin mukaan hallitus päättää yhdistyksen omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin. Hallituksen tulee olla tietoinen yhdistyksen taloudellisesta tilanteesta ja sillä on velvollisuus toimia näin konkurssin edellytysten täytyessä. Koska hallituksen jäsenillä on huolellisuusvelvoite ja 76 §:n mukainen vahingonkorvausvelvollisuus, heillä tulee myös olla mahdollisuus luovuttamalla yhdistyksen omaisuus konkurssiin rajoittaa vastuutaan tai vapautua siitä.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimen on valtiokonttorin niin esittäessä määrättävä uskotuksi mieheksi myös yksi valtiokonttorin ehdottama henkilö. Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyysperiaatteen mukaan asumisoikeustalojen tulee myös yhdistyksen konkurssis-

sa säilyä asumisoikeustaloina, mikä on otettava huomioon yhdistyksen omaisuutta myydessä. Tämän vuoksi valtiokonttorille on varattu mahdollisuus varmistaa myös konkurssitilanteissa, että yhdistyksen omistamat asumisoikeustalot pysyvät asumisoikeustaloina. Asumisoikeusyhdistyksen purkamisen ja omaisuuden luovuttaminen on asumisoikeusasunnoista annetun lain pääsäännön mukaan mahdollista vain valtiokonttorin luvalla, joten myös säännöksen tuomaa oikeutta ehdottaa uskottua miestä ehdotetaan valtiokonttorille.

Pykälän 3 momentissa säännellään menettelystä silloin, kun yhdistyksen omaisuus on luovutettu konkurssiin ja omaisuutta on jäljellä vielä konkurssin päättyessä. Hallitus on tällöin velvollinen kutsumaan viipymättä koolle yhdistyksen kokouksen, jossa päätetään, jatketaan-ko yhdistyksen toimintaa vai onko yhdistys purettava. Päätös toiminnan jatkamisesta tehdään 24 §:n pääsäännön mukaisesti yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, kun taas yhdistyksen purkamisen vaatii 72 §:n mukaista menettelyä. Hallituksen on ilmoitettava viipymättä toiminnan jatkamista koskeva päätös kaupparekisteriin.

Jos yhdistyksen omaisuutta ei ole jäljellä konkurssin päättyessä, yhdistys purkautuu 4 momentin mukaisesti, kun lopputilitys on annettu. Konkurssihallinnon on kaupparekisterilain 19 §:n 2 momentin mukaan ilmoitettava kaupparekisteriin konkurssin lopputilityksen antaminen. Jos yhdistykselle ei ole lopputilityksen mukaan jäänyt varoja, on konkurssihallinnon viipymättä tehtävä ilmoitus yhdistyksen purkautumisesta. Yhdistys merkitään tällä ilmoituksella kaupparekisteriin lakanneeksi.

11 luku. Erinäiset säännökset

76 §. *Vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälä vastaa yhdistyslain 39 §:ää. Siinä säädetään hallituksen ja asukastoimikunnan jäsenen, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijän, tilintarkastajan ja valvojan korvausvastuusta yhdistykselle ja eräissä tapauksissa myös muille aiheuttamista vahingoista. Yhdistykseen työsuhteessa olevan toimihenkilön vastuu määräytyy muiden säännösten mukaan.

Korvausvastuu yhdistykselle koskee vahinkoa, jonka asianomainen on toimessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut yhdistykselle. Pykälän mukainen korvausvastuu koskee

niitä vahinkoja, jotka on aiheutettu hoidettaessa sitä tointa tai tehtävää, joka henkilöllä on yhdistyksessä. Jos vahingon aiheuttaminen ei mitenkään liity tähän tehtävään, korvausvelvollisuus määräytyy yleisten vahingonkorvaussäännösten perusteella. Säännös ei koske yhdistyksen yksittäisen jäsenen vastuuta.

Pykälässä mainittujen henkilöiden vastuu ehdotetaan ulotettavaksi koskemaan myös yhdistyksen jäsenelle sekä yhdistyksen ulkopuoliselle aiheutettua vahinkoa, mikä vastaa sääntelyä muissa yhteisöissä. Vastuu näille tahoille tulee vain tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä rikkomalla aiheutetusta vahingosta. Ehdotettu säännös antaa vahinkoa kärsineelle mahdollisuuden hakea korvausta paitsi itse yhdistykseltä myös suoraan siltä tai niiltä henkilöiltä, joiden toiminnasta vahinko on aiheutunut. Vastaavasti säännös korostaa hallituksen ja asukastoimikunnan jäsenten, tilintarkastajien ja valvojan vastuuta toiminnastaan. Ehdotettu säännös ei rajaa pois muiden lakien ja säännösten nojalla mahdollisesti syntyvää vahingonkorvausvelvollisuutta.

Säännöksessä tarkoitettu vastuu saattaa syntyä esimerkiksi, jos yhdistyksen isännöitsijä kieltää perusteettomasti jäseneltä jonkin jäsenille sääntöjen mukaan kuuluvan edun käyttämisen ja siitä koituu jäsenelle vahinkoa. Samoin korvausvastuuseen saattaa johtaa hallituksen virheellisin perustein päättämä jäsenoikeuksien epääminen. Korvausvelvollisuus voi syntyä myös siitä, että hallitus, isännöitsijä tai asukastoimikunta rikkovat toimivaltaa määrättäviä 35 §:n säännöksiä. Korvausvastuu saattaa seurata myös muun lain pakottavan säännöksen rikkomisesta, jos mainitut toimet samalla ovat laiminlyöneet edellä mainittujen velvolluuksiensa noudattamisen.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan myös viittaussäännöstä työntekijän vahingonkorvausvelvollisuudesta. Työntekijän korvausvastuu ei määräydy 1 ja 2 momentin mukaisesti, vaan siten kuin työntekijän vastuu yleensä määräytyy. Työntekijän korvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/74) ja työ sopimuslaissa (320/70). Tämä vastuu poikkeaa edellä säännellystä yhdistysoikeudellisesta korvausvastuusta ensinnäkin siten, että korvausvelvollisuutta ei vahingonkorvauslain 4 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan synny, jos työntekijän viaksi jää vain lievä tuottamus. Toiseksi näissä tapauksissa korvausvastuun jakautumiseen sovelletaan vahingonkorvauslain 6 luvun 2 §:ssä

olevaa vastuun kanavointisäännöstä, jonka mukaan ensisijainen vastuu korvauksen maksamisesta vahingonkärsijälle on työnantajalla eli yhdistyksellä. Työntekijä on korvausvelvollinen vain sikäli kuin korvausta ei saada työnantajalta. Vastuun kanavointi ei tule kysymykseen silloin, kun vastuu perustuu nyt esillä olevan pykälän säännöksiin.

Työsuhteen tunnusmerkkeihin kuuluu työnantajan johto- ja valvontavalta. Toimihenkilölle suoritettava korvaus tehtävän hoitamisesta ei vielä yksin merkitse työsuhdetta. Hallituksen tai asukastoimikunnan jäsenen tai puheenjohtajan ei voida katsoa olevan työsuhteessa yhdistykseen, vaikka hän toimisi päätoimisesti yhdistyksessä palkkaa vastaan hoitaen hallitukselle tai asukastoimikunnalle kuuluvia tehtäviä, vaan häntä on pidettävä lakisääteisen toimieliimen jäsenenä.

Pykälän 2 momentissa viitataan vahingonkorvauslain korvauksen sovittelua ja korvausvastuun jakautumista koskeviin säännöksiin. Vahingonkorvauslaki ei soveltamisalasäännöksensä mukaan koske muussa laissa säädettyä korvausvastuuta. Kuten muita yhteisöjä koskevissa laeissa, myös asumisoikeusyhdistysten kohdalla on syytä säätää laissa mahdollisuus poiketa täyden korvauksen periaatteesta silloin, kun kohtuullisuusyyt sitä vaativat. Korvauksen sovittelua koskevat lähinnä vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n 2 momentin yleinen sovittelusäännös sekä 6 luvun 1 §, jonka mukaan vahinkoa kärsineen myötävaikutus ja vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton vahinkoa aiheuttanut seikka oikeuttaa sovitteluun korvausta. Yleinen sovittelumahdollisuus merkitsee muun muassa sitä, että jos korvausvelvolliseksi on tuomittu sekä yhdistys että hallituksen jäsenet, korvausta voidaan yksittäisen hallituksen jäsenen osalta kohtuullistaa muun muassa hänen varallisuusolojensa perusteella.

Korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken säädetään vahingonkorvauslain 6 luvun 2 ja 3 §:ssä. Luvun 2 §:n mukaan vastaavat korvausvelvolliset yleensä yhteisvastuullisesti korvauksen suorittamisesta vahinkoa kärsineelle. Jos jonkun korvausvelvollisen osalta korvausta on kuitenkin soviteltu, hänen vastuunsa rajoittuu alennettuun määrään. Lain 6 luvun 3 §:n mukaan taas korvausmäärä on jaettava korvausvelvollisten kesken sen mukaan kuin harkitaan kohtuulliseksi ottaen huomioon kunkin kor-

vausvelvollisen viaksi jäävä syyllisyyden määrä, vahinkotapahtumasta ehkä saatu etu ja muut seikat. Säännös tekee mahdolliseksi määrätä esimerkiksi korvausvelvollisiksi tuomittujen hallituksen jäsenten keskinäinen vastuu eri suuruiseksi siitä riippuen, missä määrin kukin on ollut osallisena vahingon aiheutumiseen.

Pykälän 3 momentissa säädetään yhdistykselle aiheutettua vahinkoa koskevan korvauskanteen ajamiselle vaihtoehtoinen oikeuspaikka. Säännönmukaisena oikeuspaikkana on oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 1 §:n mukaan määräytyvä vastaajan eli korvausvelvollisen kotipaikan tuomioistuim. Käytännössä on usein yksinkertaisempaa, varsinkin jos kanne nostetaan esimerkiksi kaikkia hallituksen jäseniä vastaan, että asia voidaan käsitellä yhdistyksen kotipaikan tuomioistuimessa. Kantajan eli yhdistyksen harkinnassa on, missä tuomioistuimessa kannetta ajetaan. Vastaavanlainen säännös korvauskanteiden vaihtoehtoisesta oikeuspaikasta sisältyy myös muihin yhteisölaakeihin. Vaihtoehtoisen oikeuspaikkasäännöksen ulottaminen koskemaan tilannetta, jossa vahinkoa on aiheutettu muulle kuin yhdistykselle, ei ole tarpeen. Jos vahinkoa kärsinyt vaatii korvausta sekä yhdistykseltä että yhdistyksen puolesta toimineilta henkilöiltä, kanteet voidaan myös tällöin oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 7 §:n edellytysten täyttyessä käsitellä yhdistyksen kotipaikan tuomioistuimessa.

77 §. *Vähemmistön oikeus korvauskanteen nostamiseen.* Jos yhdistyksen kokouksessa on tehty päätös vastuuvapauden myöntämisestä tai korvauskanteen nostamatta jättämisestä, yhdistyksen lukuun ei pääsääntöisesti voida enää vaatia kanneteitse vahingonkorvausta. Pykälässä säädetään poikkeus tähän pääsääntöön. Vähemmistöjäsenten kanneoikeuden edellytyksenä on, että korvausasia on vastuuvapauskysymyksen muodossa tai muutoin käsitelty yhdistyksen kokouksessa ja että myönnettyä vastuuvapautta tai päätöstä korvauskanteen nostamatta jättämisestä on vastustanut vähemmistö, joka edustaa vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista jäsenistä tai yhtä kolmasosaa kokouksessa läsnä olleista jäsenistä. Kanteen voivat nostaa jäsenet, joiden lukumäärä vastaa edellä mainittua määrää. Jäsenten ei tarvitse olla samoja, jotka yhdistyksen kokouksessa ovat vastustaneet vastuuvapautta tai kanteesta luopumista. Jäsenet voivat nostaa kanteen riippumatta siitä, että hallitus on pannut kanteen vireille. Useat jäsenet tai jäsenryhmät

voivat olla toisistaan riippumatta kantajina. Kannetta ajetaan yhdistyksen puolesta. Kanteen jatkamista ei estä se, että joku kanteen nostamiseen osallistuneista jäsenistä luopuu siitä, vaikka kannetta jatkavat jäsenet eivät ehkä enää edustakaan kanteen vireillepanoon vaadittavaa määrävähemmistöä.

Milloin vähemmistö on yhdistyksen kokouksessa vastustanut vastuuvapauden myöntämistä ja mahdollisesti vaatinut erityisen tarkastuksen toimittamista 54 §:n mukaisesti, yhdistyksen johdon on mahdollisimman pian tiedettävä, johtaako asia oikeudenkäyntiin. Tämän vuoksi 3 momentissa ehdotetaan, että kanne on pantava vireille kolmen kuukauden määräajassa.

Pykälän 4 momentin mukaan kanteen vireille panneet jäsenet vastaavat heidän maksettavikseen määräytyistä oikeudenkäyntikuluista. Heillä on kuitenkin oikeus saada yhdistykseltä korvaus kuluistaan sikäli kuin yhdistykselle oikeudenkäynnillä voitettut varat siihen riittävät. Säännöksellä halutaan vahvistaa vähemmistön asemaa ja turvata sille jonkinlainen korvaus toiminnasta, jonka tuloksena yhdistykselle saadaan perityksi muutoin saamatta jääviä varoja.

78 §. *Kanneaika.* Pykälässä säädetään kanteen nostamiselle hallituksen tai asukastoimikunnan jäsentä, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää tai tilintarkastajaa tai asukashallintoalueen valvojaa vastaan kolmen vuoden määräaika. Säännöksen 1 momentti vastaa pääosin asunto-osakeyhtiöissä sovellettavaa osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:n 1 momenttia. Pykälässä tarkoitettu kanneaika koskee vain pykälässä mainituissa toimitissa aiheutunutta vastuuta. Vähemmistökanteen nostamista koskeva erityinen määräaika on 77 §:n 3 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan vähemmistö yhdistyksen jäsenistä voi nostaa 1 momentin 1 kohdassa säädetystä määräajasta riippumatta kanteen hallituksen ja asukastoimikunnan jäsentä sekä yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää vastaan, mikäli enemmistö on yhdistyksen kokouksessa estänyt päätöksenteon vastuuvapauden myöntämistä tai kanteen nostamatta jättämistä tarkoittavassa asiassa. Momentin tarkoituksena on, että enemmistö yhdistyksen jäsenistä ei voi viivyttää vastuuvapauden myöntämisen ja muun 77 §:n 1 momentissa tarkoitettua asian käsittelyä siten, että vähemmistöllä ei käytännössä olisi mahdolli-

suutta turvautua heidän suojakseen säädettyyn kanneoikeuteen.

79 §. *Oikeustoimen sitovuus yhdistystä kohtaan.* Pykälässä säädetään tilanteesta, jossa yhdistyksen edustaja on yhdistyksen puolesta toimiessaan ylittänyt toimivaltansa. Säännös vastaa periaatteeltaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/29) 11 §:ää. Sen mukaan yhdistyksen laillisen edustajan toimivaltansa ylittäen tekemät oikeustoimet sitovat yhdistystä silloin, kun sopimuksen osapuoli tai vastaavassa asemassa oleva on vilpittömässä mielessä. Jos oikeustoimen toinen osapuoli tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää toimivallan ylittämisestä, oikeustoimi ei sido yhdistystä. Tässä tarkoitettuja yhdistyksen edustajia ovat yhdistyksen hallitus, isännöitsijä ja toimimenkirjoittajat sekä asukashallintoalueiden asukastoimikuntien jäsenet ja isännöitsijät.

Jos yhdistyksen edustajalla ei ole ollut lain mukaan kelpoisuutta päättää sopimusta, sopimus ei sido yhdistystä, vaikka sopimuksen osapuoli tai vastaavassa asemassa oleva olisikin vilpittömässä mielessä. Edustajan kelpoisuutta määrittelevät asumisoikeusyhdistyksen tarkoitus ja toimiala sekä tämän ehdotuksen pakottavat säännökset erityisesti toimielinten välisestä työnjaosta. Kolmannen henkilön oletetaan yleensä tuntevan lain säännökset ja asianmukaisesti kuulutetut kaupparekisterimerkinnot.

Toimivallan laajuus määräytyy ehdotetun lain, yhdistyksen sääntöjen sekä yhdistyksessä tehtyjen päätösten ja ylempien toimielinten mahdollisesti antamien ohjeiden perusteella. Asumisoikeusyhdistysten kanssa oikeustoimia tekevien voidaan edellyttää tuntevan laista seuraavat koko yhdistystä edustavien toimielinten ja asukashallinnon toimielinten toimivallan rajat. Esimerkiksi silloin kun yhdistykselle hankitaan kiinteää omaisuutta, jota asukastoimikunta ei lain mukaan voi itsenäisesti päättää, ulkopuolisen sopimuskumppanin on varmistettava asukastoimikunnan oikeus sopimuksen tekemiseen.

Ulkopuolisen ei yleensä voida edellyttää tuntevan yhdistyksen säännöistä tai yhdistyksen kokouksen tai asukaskokouksen tekemien päätösten sisällöstä seuraavia toimivallan rajoituksia. Ulkopuolisen ei edes kaikissa yksittäistapauksissa voida edellyttää olevan selvillä asukashallintoalueen asukastoimikunnan tai isännöitsijän itsenäisestä toimivallasta tietyn oikeustoimen tekemiseen, vaikka tehtävistä ja

toimivallasta säädetäänkin laissa. Yhdistyksen ja asukashallinnon toimivalta on lisäksi osittain päällekkäinen, koska yhdistyksen kokous voi päättää asukashallinnolle kuuluvan yksittäisen tehtävän hoitamisesta yhdistyksen toimesta. Toimivallan laajuus on yhdistyksen hallituksella ja isännöitsijällä sekä asukashallintoalueen asukastoimikunnan jäsenillä ja isännöitsijällä erilainen. Jälkimmäisten toimivalta on suppeampi. Asukashallintoalueiden edustajat voivat toimivaltansa puitteissa hankkia esimerkiksi kiinteistöhoitoa varten tarpeellisia laitteita, mutta eivät ilman eri valtuutusta rakennuksia tai kiinteistöjä. Jos asukastoimikunta on toimivaltansa ylittämällä rikkonut toiminnassaan yhdistyksen sääntöjä tai yhdistyksen kokouksen päätöksiä, tähän ei voida vedota vilpittömässä mielessä ollutta kolmatta henkilöä vastaan. Yhdistyksen kokouksen hallitukselle tai hallituksen isännöitsijälle antamiin ohjeisiin ei voida vedota kolmatta henkilöä vastaan, joka ei tiennyt ja jonka ei pitänytkaan tietää ohjeista.

Yhdistys voi joutua sidotuksi oikeustoimeen, joka ei muuten sido yhdistystä, jos ylempi toimielin hyväksyy sen.

80 §. *Valintaoikeuden rajoittamiskielto.* Pykälän tarkoitus on varmistaa, että asumisoikeusyhdistys voi vapaasti valita rakennuttajan ja tarvitsemiensa hyödykkeiden toimittajan. Kiellettyä sidonnaisuutta on esimerkiksi se, että rakennuttamista tai muita asumiseen liittyviä palveluja tarjoava yhteisö sitoo erilaisin sopimuksin ja järjestelyin jo perustamisvaiheessa yhdistyksen tarjoamiensa palvelujen piiriin. Tällaiset sidonnaisuudet estävät vapaata kilpailua palvelujen tarjoamisessa. Säännöksellä kielletään rajoittamasta yhdistyksen tai asukashallinnon oikeutta valita rakennuttaja tai hyödykkeiden toimittaja toisen yhteisön jäsenyyteen, osakkuuteen, sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvin järjestelyin. Tällä mahdollistetaan palvelujen käyttö niiden paremmuuden, edullisuuden tai vastaavien seikkojen perusteella. Tällaisia järjestelyjä ei voida pätevästi ottaa yhdistyksen sääntöihin. Kielto koskee sekä yhdistyksen että asukashallintoalueen valintaoikeutta. Asukashallintoaluetta ei voida esimerkiksi velvoittaa käyttämään yhdistyksen tytäryhtiöiden tuottamia palveluja. Kieltojen vastaiset määräykset, ehdot ja sitoumukset ovat mitättömiä.

81 §. *Oikeus vedota rakentamista tai korjaamista koskevaan sopimukseen.* Pykälän mukaan

asumisoikeusyhdistys tai asukashallinto, jos yhdistyksen päätösvalta asiassa kuuluu 43 §:n mukaan sille, voi vedota sille rakennettavien asumisoikeustalojen rakentamista tai sen omistamien talojen ja kiinteistöjen ylläpitoa, hoitoa, perusparantamista tai muuta uudistamista koskevaan sopimukseen, vaikka yhdistys ei ole osapuolena sopimuksessa. Säännös on tarpeellinen yhdistyksen etujen turvaamiseksi. Käytännössä sopimukset solmitaan urakoitsijan ja rakentajan välillä ja säännöksen tarkoituksena on varmistaa yhdistyksen puhevalta asiassa. Ehdotettu asuntokauppalainsäädäntö (HE 14/1994 vp) ei tule koskemaan asumisoikeusasuntojen tuotantoa eikä asumisoikeuksien haltijoiden tai asumisoikeusyhdistysten asemaa, koska asumisoikeusjärjestelmän oikeudellinen perusta on erilainen kuin asunto-osakkeisiin perustuvassa järjestelmässä. Säännöksen tarkoitus on kuitenkin taata asumisoikeusyhdistyksille tarpeellisilta osin samantasoinen oikeussuoja kuin asunto-osakeyhtiöiden tuleville osakkeenomistajille tulee asuntokauppalainsäädännöllä.

82 §. *Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen täyttämisestä asetetaan asumisoikeusyhdistyksen hyväksi rakentamisvaiheen vakuus. Vakuuden tulee olla pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Jo nykyisin valtion lainoittamassa asuntotuotannossa on laajasti käytössä rakentamisvaiheen ja niin sanotun takuuajan turvaavat vakuudet. Säännöksellä on tarkoitus varmistaa, että asukaiden suoja ei jää asumisoikeusjärjestelmässä heikommaksi kuin muussa asuntotuotannossa. Yhdistyksen talot voidaan saattaa valmiiksi tai rakennusvirheet korjatuiksi ulkopuolisen rakennuttajan tai urakoitsijan maksukyvyttömyydestä tai muusta syystä johtuvien sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä huolimatta. Vakuutta koskevaan asiakirjaan tulee 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 yhdistys sen vapauttaa, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviran-

omainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Pykälän 3 momentin mukaan rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle tulee asettaa rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka 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 voidaan korottaa sekä rakentamisvaiheiselta että sen jälkeiseltä vakuudelta vaadittavaa vähimmäistasoa, jotta asumisoikeusyhdistyksen asema voidaan turvata myös tilanteissa, joissa ehdotetut normaalitasoiset vakuudet osoittautuvat liian alhaisiksi.

Pykälän 4 momentin mukaan tuomioistuिन voi hakemuksesta vapauttaa aiheuttomasti evätyн vakuuden kokonaan tai osaksi. Kun rakentamista koskeva sopimus on täytetty, myös sitä koskeva vakuus on vapautettava. Jos yhdistys ei pyynnöstä huolimatta vapautta vakuutta tai jos yhdistyksen suostumusta ei voida hankkia ilman kohtuutonta viivytystä, vakuuden asettaja voi vakuuden vapauttamiseksi nostaa kanteen yhdistystä vastaan yhdistyksen kotipaikan tuomioistuimessa. Yhdistyksen suostumuksen hankkiminen voi viivästyä esimerkiksi siitä syystä, että yhdistys ei ole erimielisyyksistä johtuen halukas neuvottelemaan vakuuden vapauttamisesta tai sen toimivaltaisia edustajia ei yrityksistä huolimatta tavoiteta.

83 §. *Asumisoikeusyhdistysrikkomus.* Pykälä vastaa asiasisällöltään asunto-osakeyhtiölain 89 §:n säännöstä. Lisäksi pykälässä on sanktioitu lakiehdotuksen vastainen "asumisoikeusyhdistys" -nimityksen käyttö. Säännös ei kuitenkaan 85 §:n mukaisesti koske lain voimaan tullessa yhdistysrekisteriin merkittyä yhdistystä, jonka nimessä on sana "asumisoikeusyhdistys".

12 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

84 §. *Voimaantulo.* Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

85 §. *Siirtymäsäännös.* Lain voimaan tullessa yhdistysrekisteriin merkitty yhdistys, jonka nimeen sisältyy sana "asumisoikeusyhdistys", voi 4 §:n 2 momentin estämättä säilyttää nimensä muuttamattomana. Lain voimaantulon jälkeen

mikään muu yhdistys tai yhteisö ei saa nimesään tai toiminimessään käyttää sanaa "asumisoikeusyhdistys".

1.2. Laki asumisoikeusasunnoista

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 2 §:n 3 ja 4 kohta ja 16 §:n 3 momentti ehdotetaan muutettaviksi ja lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 19 a §.

2 §. *Asumisoikeussopimus*. Pykälän 3 kohdan kieliasua ehdotetaan korjattavaksi sekä 4 kohtaan tehtäväksi ehdotetun asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lain edellyttämä muutos. Säännöksestä ilmenee, että huoneistosta hallintasuhteen alkaessa suoritettavan käyttövastikkeen suuruuden ja sen määräytymisperusteiden tulee käydä ilmi asumisoikeussopimuksesta.

16 §. *Käyttövastikkeen määräytyminen*. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi ehdotetun asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lain käyttövastiketta koskevan 49 §:n vuoksi, jonka mukaan käyttövastikkeesta päätetään asumisoikeusyhdistyksessä yhdistyksen kokouksessa ja mahdollisessa asukaskokouksessa.

19 a §. *Soveltamisalan rajaus*. Koska käyttövastikkeen muuttamisesta ja tätä koskevan päätöksen moittimisesta säädetään ehdotetussa laissa asumisoikeusyhdistyksistä, ehdotetaan nyt puheena olevaan säännökseen vastaavaa rajausta.

1.3. Kirjanpitolaki

1 §. Kirjanpitolain 1 §:n 3 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakeyhtiön, osuuskunnan, kommandiittiyhtiön, avoimen yhtiön, yhdistyksen ja muun sellaisen yhteisön sekä säätiön lisäksi myös asumisoikeusyhdistys on aina kirjanpitovelvollinen ja sen on soveltuvin osin noudatettava kirjanpitolain säännöksiä.

33 §. Pykälän 3 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että 1 momentin mukainen tilinpäätöksen julkistamisvelvollisuus ei koske myöskään asumisoikeusyhdistyksiä. Asumisoikeusyhdistyksiä ei velvoiteta lähettämään tilinpäätösasiakirjojen jäljennöksiä kaupparekisteriviranomaiselle. Asumisoikeusyhdistysten tilinpäätösasiakirjat ovat kuitenkin julkisia siten, että jokaisella on oikeus saada pyynnöstä ne nähtäviksi kuten pörssiyhtiöiden osalta jo ny-

kyisin säädetään. Asumisoikeusyhdistyksen on kahden kuukauden kuluttua tilinpäätöksen vahvistamisesta annettava jäljennös tuloslaskelmasta ja taseesta liitteineen jokaiselle sitä pyytäneelle kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Jäljennökset on toimitettava viranomaisille maksutta, mutta muilta voidaan periä maksu saman perusteen mukaan kuin patentti- ja rekisterihallitus perii maksua vastaavasta jäljennöksestä.

1.4. Kaupparekisterilaki

3 §. Pykälän 1 momentin 1 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että myös asumisoikeusyhdistys on muiden yhteisöjen ohella velvollinen tekemään perusilmoituksen kaupparekisteriin.

13 c §. Asumisoikeusyhdistyksen perusilmoituksessa on mainittava vastaavat tiedot kuin muilla yhteisöillä. Lisäksi sellaisten yhdistysten, joissa on asukashallintoalueita, on mainittava yhdistyksen hallinnassa olevien kiinteistöjen lisäksi myös asukashallintoalueet ja näiden hallinnassa olevat kiinteistöt, yhdistyksen kunkin asukashallintoalueen postiosoite ja kunkin asukashallintoalueen asukastoimikunnan puheenjohtajan, jokaisen jäsenen, varajäsenen ja isännöitsijän henkilötiedot. Säännöstä perustellaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 44 §:n kohdalla.

14 §. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että myös asumisoikeusyhdistyksen sääntöjen muuttamisesta on tehtävä ilmoitus kaupparekisteriin.

15 §. Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että myös asumisoikeusyhdistyksen hallituksen varsinaiset jäsenet mainitaan vastuullisena rekisteri-ilmoituksen tekemisestä.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että myös isännöitsijä on vastuussa muutositmoituksen tekemisestä asumisoikeusyhdistyksessä.

18 §. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen lisätään maininta asumisoikeusyhdistyksen purkautumisesta. Ilmoitusvelvollisuudesta ehdotetaan säädettäväksi asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lakiehdotuksen 73 §:n 1 momentissa.

1.5. Toiminimilaki

7 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muu-

tettavaksi siten, että 7 ja 8 kohdan kieliasua korjataan ja momenttiin lisätään uusi 9 kohta, jonka mukaan asumisoikeusyhdistyksen toiminimessä tulee olla sana "asumisoikeusyhdistys".

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lakiehdotuksen 82 §:n nojalla voidaan antaa asetus. Asetukseen tulee ottaa säännökset rakennuttajan velvollisuudesta rakentamisvaiheen vakuuden asettamiseen silloin, kun halutaan vakuuden määrän olevan suurempi kuin kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Lisäksi asetuksessa on oltava säännökset rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta silloin, kun halutaan vakuuden olevan suurempi kuin kaksi prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.

Patentti- ja rekisterihallituksen suoritteista perittävistä maksuista annettu laki (1032/92) tuli voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1993. Lain säännöksiä sovelletaan leimaverolain 14 §:ssä tarkoitettuihin kaupparekisteriin tehtäviin il-

moituksiin 1 päivästä syyskuuta 1993. Lain 5 §:n nojalla annettu kauppa- ja teollisuusministeriön päätös patentti- ja rekisterihallituksen maksullisista suoritteista (729/93) on voimassa vuoden 1994 elokuun loppuun. Asumisoikeusyhdistystä koskevista kaupparekisteriasioden maksuista olisi määrättävä mainitun päätöksen jälkeen annettavassa uudessa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä.

Kaupparekisteriasetukseen (208/79) tulisi lisätä uusi 16 a §, jossa säädettäisiin perusilmoitukseen liitettävistä selvityksistä. Liitteenä on luonnos asetukseksi kaupparekisteriasetuksen muuttamisesta.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Esityksestä johtuville muutoksille kaupparekisterin atk-järjestelmiin on varattava riittävä aika, jona voidaan pitää noin kolmea kuukautta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asumisoikeusyhdistyksistä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku**Yleiset säännökset****1 §***Soveltamisala*

Asumisoikeusyhdistyksenä pidetään yhteisöä, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuus luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annettussa laissa (650/90) tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa.

Asumisoikeusyhdistys voi myös harjoittaa toimintaa taikka olla osakkaana tai jäsenenä muussa yhteisössä, jonka tarkoituksena on tuottaa 1 momentissa tarkoitettuun toimintaan liittyviä palveluja.

2 §*Jäsenen vastuu*

Asumisoikeusyhdistyksen jäsen ei vastaa henkilökohtaisesti yhdistyksen velvoitteista.

Yhdistyksen jäsenelle ei asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi voida säännöissä määrätä muuta maksuvelvollisuutta kuin suorittaa jäsenmaksua.

2 luku**Perustaminen****3 §***Perustamiskirja*

Asumisoikeusyhdistyksen perustamisesta on tehtävä perustamiskirja, johon on liitettävä yhdistykselle laaditut säännöt. Perustamiskirja on päivättävä ja perustajan tai perustajien allekirjoitettava. Perustajana olevan luonnollisen henkilön on oltava täysivaltainen.

4 §*Säännöt ja nimi*

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) yhdistyksen kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) jäsenen velvollisuus suorittaa yhdistykselle jäsenmaksua;
- 4) käyttövastikkeen määräytymisperusteet;
- 5) yhdistyksen hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi;
- 6) yhdistyksen tilikausi; sekä
- 7) miten ja missä ajassa yhdistyksen kokous on kutsuttava koolle.

Asumisoikeusyhdistyksen nimessä on oltava sana "asumisoikeusyhdistys". Mikään muu yhdistys tai yhteisö ei saa nimessään tai toiminimessään käyttää tätä sanaa.

5 §*Asumisoikeusyhdistyksen rekisteröinti*

Asumisoikeusyhdistyksen perustamisesta on tehtävä ilmoitus patentti- ja rekisterihallitukselle kaupparekisteriin merkitsemistä varten kuuden kuukauden kuluessa perustamiskirjan allekirjoittamisesta sillä tavoin kuin siitä erikseen säädetään.

6 §*Rekisteröinnin oikeusvaikutukset*

Ennen rekisteröimistä asumisoikeusyhdistys ei voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia eikä myöskään olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muun viranomaisen luona.

3 luku**Jäsenyyset****7 §***Jäsenet*

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenenä voi olla luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö, ei kuitenkaan toinen asumisoikeusyhdistys. Jokaisella luonnollisella henkilöllä on oikeus päästä yhdistyksen jäseneksi.

Asumisoikeuden haltija on yhdistyksen jäsen.

Jäsenyyttä ei voi luovuttaa toiselle.

8 §

Eroaminen

Jäsenellä, joka ei ole asumisoikeuden haltija, on oikeus erota asumisoikeusyhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Säännöissä voidaan määrätä, että eroaminen tulee voimaan vasta määrätyn ajan kuluttua eroamisilmoituksen tekemisestä. Aikaa ei saa määrätä vuotta pitemmäksi.

9 §

Jäsenoikeuksien epäminen ja erottaminen

Jos yhdistyksen jäsen on jättänyt täyttämättä ne velvoitteet, joihin hän yhdistykseen liitymällä on sitoutunut, yhdistys voi päättää evätä jäseneltä joko määräajaksi tai toistaiseksi oikeuden käyttää jäsenelle yhdistyksessä kuuluvia oikeuksia lukuun ottamatta päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa asioissa. Jos laininlyönti jatkuu määräajan päätyttyäkin, epäminen on voimassa, kunnes oikaisu tapahtuu.

Päätöksen jäsenoikeuksien epämisestä tekee yhdistyksen hallitus, jollei säännöissä toisin määrätä. Päätöksessä on mainittava epäamisen syy.

Yhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että yhdistys voi katsoa muun jäsenen kuin asumisoikeuden haltijan eronneeksi yhdistyksestä, jos jäsen on jättänyt jäsenmaksunsa maksamatta säännöissä määrätyn ajan.

Ennen tässä pykälässä tarkoitettua päätöksen tekemistä asianomaiselle jäsenelle on varattava tilaisuus selityksen antamiseen asiassa.

10 §

Jäsenluettelo

Hallituksen on pidettävä asumisoikeusyhdistyksen jäsenistä luetteloa. Luetteloon on merkittävä kunkin jäsenen täydellinen nimi ja kotipaikka. Luetteloon on myös merkittävä jäsenenä olevan luonnollisen henkilön syntymäaika sekä tieto siitä, onko jäsen asumisoikeuden haltija. Jäsenenä olevasta oikeushenkilöstä merkitään myös rekisterinumero ja rekisteri.

Jokaisella on oikeus saada jäsenluettelo näh-

täväkseen ja jäljennös luettelosta tai sen osasta. Jäljennöksestä voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

4 luku

Asumisoikeusyhdistyksen kokous ja edustajisto

11 §

Päätösvalta yhdistyksessä

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenet käyttävät päätösvaltaa yhdistyksen kokouksessa. Säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että päätösvaltaa käyttää määrättyissä asioissa edustajisto tai muissa kuin 16 §:ssä mainituissa asioissa hallitus. Päätösvallan käyttämisestä asukashallintoon kuuluvissa asioissa säädetään 6 luvussa.

12 §

Edustajisto

Jos asumisoikeusyhdistyksessä on 11 §:ssä tarkoitettu edustajisto, säännöissä on mainittava edustajiston jäsenten lukumäärä tai sen määräytymisperuste sekä edustajiston toimikausi, valitsemistapa, täydentäminen ja tehtävät. Edustajistoon on valittava asumisoikeuden haltijoita vähintään yhtä suuri osuus kuin asumisoikeuden haltijoita on yhdistyksen kaikista jäsenistä.

Edustajisto voidaan säännöissä määrätä valittavaksi asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa taikka postiaänestyksellä tai erillisissä äänestystilaisuuksissa. Jos edustajisto valitaan postiaänestyksellä tai erillisissä äänestystilaisuuksissa, äänestysmenettelystä on otettava sääntöihin määräykset, jotka turvaavat jäsenten äänioikeuden ja oikeuden osallistua ehdokkaiden asettamiseen vaalia varten.

Mitä tässä laissa säädetään yhdistyksen kokouksesta, koskee soveltuvin osin edustajiston kokousta.

13 §

Äänioikeus

Jokaisella jäsenellä on yhdistyksen kokouksessa yksi ääni. Jos päätös koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta yhdistykselle tai vaikuttaa siihen, äänioikeus on vain asumisoikeuden haltijoilla. Tällöin kukin asumisoikeussopimus tuottaa yhden äänen.

Jäsen voi käyttää äänioikeuttaan kokoukses-

sa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Jäsenellä saa kokouksessa olla avustaja.

14 §

Jäsenen esteellisyys

Jäsen ei saa itse tai asiamiehen välityksellä äänestää kokouksessa asiasta, joka koskee vastuuvapauden myöntämistä hänelle, kannetta häntä vastaan tai hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhdistystä kohtaan taikka hänen asumisoikeussopimuksensa purkamista tai jäsenoikeuksiensa epäämistä. Jäsen ei myöskään saa äänestää asiasta, joka koskee kannetta muuta henkilöä vastaan tai tämän vapauttamista velvoitteesta, jos hänellä on asiassa odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhdistyksen edun kanssa. Jäsentä koskevia säännöksiä sovelletaan myös hänen asiamieheensä.

15 §

Kokouspaikka

Asumisoikeusyhdistyksen kokous on pidettävä soveliaissa tiloissa yhdistyksen kotipaikassa, jollei säännöissä määrätä, että kokous on pidettävä tai voidaan pitää jollakin toisella nimetyllä paikkakunnalla Suomessa. Erittäin painavista syistä kokous saadaan pitää muualakin.

16 §

Yhdistyksen varsinainen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen varsinainen kokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus. Asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä kokouksessa nähtävillä.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tuloslaskelman ja taseen sekä emoyhteisössä myös konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta;

2) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen tai emoyhtiön konsernitaseen mukainen ylijäämä tai alijäämä antaa aihetta;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille, isännöitsijälle, asukastoimikunnan jäsenille ja asukashallintoalueen isännöitsijälle;

4) talousarviosta ja 49 §:n 1 momentin 2

kohdan mukaan yhdistyksen kokouksessa päätettävästä käyttövastikkeeseen osasta;

5) niistä perusteista, joiden mukaisesti asukashallintoalueen asukaskokous päättää asukashallinnon tehtäviä varten perittävän käyttövastikkeen määräästä; sekä

6) muista asioista, jotka sääntöjen mukaan kuuluvat yhdistyksen varsinaiselle kokoukselle.

Säännöissä voidaan määrätä, että yhdistyksessä pidetään tilikauden aikana useampi kuin yksi varsinainen kokous. Tällöin 2 momentin 4 ja 6 kohdassa tarkoitetuista asioista voidaan päättää kokouksessa, joka pidetään myöhemmin kuin 1 momentissa säädetään.

17 §

Ylimääräinen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen ylimääräinen kokous on pidettävä, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka kun tilintarkastaja tai vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä tai säännöissä määrätty pienempi osa jäsenistä vaatii sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Vaatimus on esitettävä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Kokouskutsu on toimitettava 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

18 §

Asian saattaminen yhdistyksen kokoukseen

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenellä on oikeus saada asia yhdistyksen kokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että maininta siitä voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

19 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu asumisoikeusyhdistyksen kokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua kokous koolle 32 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa. Jollei kokousta, joka tämän lain, sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on pidettävä, ole kutsuttu säädettyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan tai yhdistyksen jäsenen hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhdistyksen kustannuksella.

20 §

Kokouskutsu

Kutsu asumisoikeusyhdistyksen kokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja, jollei säännöissä ole määrätty pitempää aikaa, viimeistään viikkoa ennen kokousta. Mikäli päätöksen tekeminen kokouksessa käsiteltävissä asiassa siirretään jatkokokoukseen, siihen on toimitettava eri kutsu, jos kokous pidetään myöhemmin kuin neljän viikon kuluttua. Jos sääntöjen mukaan päätöksen pätevyys edellytyksenä on, että päätös tehdään kahdessa kokouksessa, ei kutsua jälkimmäiseen saa toimittaa ennen kuin edellinen kokous on pidetty. Kutsussa on mainittava edellisessä kokouksessa tehty päätös.

Kutsu on toimitettava sääntöjen mukaisesti. Jos kokouksessa käsitellään asiaa, joka koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta yhdistykselle tai vaikuttaa siihen, on lisäksi lähetettävä kirjallinen kutsu jokaiselle asumisoikeuden haltijalle yhdistykselle ilmoitettuun osoitteeseen.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat. Sääntöjen muuttamista tarkoittavan ehdotuksen pääasiallinen sisältö on esitettävä kutsussa.

21 §

Tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitäminen

Kun asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, 16 §:n 1 momentissa mainitut asiakirjat tai niiden jäljennökset on toimitettava yhdistyksen jäsenille kokouskutsun mukana tai pidettävä vähintään viikon ajan ennen kokousta isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona tai kokouskutsussa ilmoitetussa muussa paikassa jäsenten nähtävänä. Kokouskutsussa on viimeksi mainituissa tapauksissa mainittava myös aika, jolloin asiakirjoihin voi perehtyä, jollei yhdistyksellä ole säännöllisinä aikoina auki olevaa toimistoa.

Asiakirjoista on lähetettävä postitse jäljennös sitä pyytävälle yhdistyksen jäsenelle. Lähettämistä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

22 §

Puutteellisen kokouskutsun vaikutus

Asiasta, jossa ei ole noudatettu tämän lain tai sääntöjen kokouskutsua tai asiakirjan näh-

tävänä pitämistä koskevia säännöksiä, ei saa tehdä päätöstä ilman niiden jäsenten suostumusta, joita laiminlyönti koskee. Jos asia sääntöjen mukaan on kokouksessa käsiteltävä, kokous saa päättää siitä, vaikkei asiaa ole mainittu kokouskutsussa.

23 §

Pöytäkirjan laatiminen

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksen puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksessa tehdyistä päätöksistä laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirja on puheenjohtajan ja vähintään yhden kokouksessa sitä varten valitun tarkastajan allekirjoitettava.

Jos edustajisto valitaan postiäänestysellä tai erillisissä äänestystilaisuuksissa, hallituksen on huolehdittava siitä, että menettelystä äänestyksessä, äänten laskennasta ja vaalin tuloksesta laaditaan päivätty ja hallituksen puheenjohtajan allekirjoittama pöytäkirja.

Isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan on esitettävä pöytäkirja viimeistään kuukauden kuluttua kokouksesta jäsenelle, joka sitä pyytää. Jäsenellä on oikeus saada jäljennös pöytäkirjasta tai sen osasta. Jäljennöksestä voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Pöytäkirjat on säilytettävä luotettavalla tavalla.

24 §

Päätöksenteko

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksen päätökseksi tulee, jollei tästä laista muuta johdu, se mielipide, jota yli puolet annetuista äänistä on kannattanut tai, äänten mennessä tasan se mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa katsotaan valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Kokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Tässä laissa säädettyä enemmistövaatimusta saadaan säännöissä tiukentaa ja vaalien osalta myös lieventää.

Päätös, joka muuttaisi asumisoikeussopimuksen perustuvaa jäsenen oikeutta hallita asumisoikeusasuntoa tai asunnon käyttötarkoituksen toiseksi, vaatii 1 momentissa tarkoitetun enemmistön kannatuksen lisäksi asianomaisen jäsenen suostumuksen.

25 §

Huoneistojen asumistasoa kohottava toimi

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa ei voida ilman jokaisen asumisoikeuden haltijan suostumusta tehdä päätöstä sellaisesta perusrannuksesta tai uudistuksesta, jonka yksinomaaisena tarkoituksena on kohottaa asumisoikeuden haltijoiden hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa.

Vaikka jokaisen suostumusta ei saada, kokouksessa voidaan kuitenkin päättää toimenpiteen suorittamisesta yhdistyksen nimissä, jos siitä aiheutuvista kustannuksista sitoutuvat vastaamaan ne asumisoikeuden haltijat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Toimenpiteeseen osallistuvat asumisoikeuden haltijat voivat sopia kustannusten maksuvelvollisuuden jakamisesta keskenään.

26 §

Sääntöjen muuttaminen

Sääntöjen muuttamisesta päättää asumisoikeusyhdistyksen kokous. Jollei tässä laissa toisin säädetä tai säännöissä 24 §:n mukaisesti toisin määrätä, päätös sääntöjen muuttamisesta on pätevä, jos sitä ovat kannattaneet ne jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä.

Päätökseen yhdistyksen sääntöjen muuttamisesta siten, että yhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa koskevia säännöksiä tai että käytöstä poistetaan määrätymisperusteet muuttuvat, vaaditaan 1 momentin mukaisen määräenemmistön kannatuksen lisäksi, että vähintään kaksi kolmasosaa kaikista asumisoikeuden haltijoista on siihen suostunut.

Päätös sääntöjen muuttamisesta siten, että asukashallinnosta luopumista tarkoittava määräys poistetaan säännöistä, on pätevä, jos jäsenet, joilla on yli puolet annetuista äänistä, ovat sitä kannattaneet.

27 §

Sääntöjen muutoksen rekisteröiminen

Sääntöjen muuttamista koskeva kokouksen päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi eikä sitä saa noudattaa ennen kuin muutos on rekisteröity.

28 §

Yleislauseke kiellytyistä päätöksistä

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan jäsenelle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhdistyksen tai toisen jäsenen kustannuksella.

29 §

Kokouksen päätöksen moittiminen

Jos asumisoikeusyhdistyksen kokouksen päätös ei ole syntynyt asianmukaisessa järjestyksessä tai jos se muutoin on tämän lain, asumisoikeusarvonnoista annetun lain tai yhdistyksen sääntöjen vastainen, voi jäsen, yhdistyksen hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä nostaa kanteen yhdistystä vastaan päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi tai sen muuttamiseksi.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jos jäsenellä on ollut hyväksyttävä syy viivästymiseen ja päätöksen päteväksi jääminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta, kanne saadaan panna vireille viimeistään vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta ole nostettu määräajassa, on päätöstä pidettävä pätevänä, jollei 30 §:stä tai muusta laista muuta johdu.

Tuomioistuimen ratkaisu, jolla päätös on julistettu pätemättömäksi tai sitä muutettu, on voimassa myös niihin jäseniin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen. Tuomioistuin voi muuttaa kokouksen päätöstä vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla.

30 §

Kokouksen päätöksen mitättömyys

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksen päätös on moitekanneesta riippumatta mitätön, jos:

1) päätös on sellainen, ettei sitä lain mukaan voi tehdä edes kaikkien jäsenten suostumuksella;

2) päätökseen vaaditaan tämän lain tai sääntöjen mukaan kaikkien tai tiettyjen jäsenten suostumus eikä sellaista suostumusta ole annettu; tai

3) kokoukseen ei ole toimitettu kutsua tai kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu.

Yhdistyksen jäsen, hallitus, hallituksen jäsen,

isännöitsijä taikka se, joka katsoo 1 kohdassa tarkoitetun päätöksen loukkaavan oikeuttaan, voi nostaa kanteen yhdistystä vastaan sen vahvistamiseksi, että kokouksen päätös on mitätön.

5 luku

Yhdistyksen hallinto

31 §

Hallitus

Asumisoikeusyhdistyksellä on oltava hallitus, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on määrättävä säännöissä. Toimikauden tulee päättyä viimeistään neljäntenä vaalin jälkeisenä tilikautena joko uuden vaalin toimittavan yhdistyksen kokouksen tai tilikauden päättyessä.

Hallitus valitaan yhdistyksen kokouksessa. Säännöissä voidaan määrätä, että osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, valitaan muussa järjestyksessä.

Varajäseniin on vastaavasti sovellettava tämän lain säännöksiä hallituksen jäsenistä.

32 §

Hallituksen jäsenen ero

Hallituksen jäsen voi erota toimestaan ennen toimikauden päättymistä. Ennenaikaisesta eroamisesta on ilmoitettava hallitukselle ja, jos eroavaa jäsentä ei ole valittu yhdistyksen kokouksessa, myös sille, joka hänet on valinnut. Hallituksen jäsenen voi erottaa toimestaan se, joka on hänet valinnut.

Jos hallituksen jäsenen toimi tulee kesken toimikautta avoimeksi tai jäsen menettää 34 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa eikä varajäsentä ole, hallituksen muiden jäsenten on huolehdittava siitä, että uusi jäsen valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi, jollei hallitus jäljellä olevine jäsenineen ja varajäsenineen ole päätösvaltainen. Hallituksen on tehtävä uuden jäsenen valitsemista koskeva esitys kuitenkin viimeistään seuraavassa varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa.

Jos kaikki hallituksen jäsenet eroavat, on jokainen heistä vastuussa siitä, että yhdistyksen kokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta.

33 §

Isännöitsijä

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä tai yhdistyksen kokous voi päättää, että yhdistyksellä tulee olla isännöitsijä.

Isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus.

34 §

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kelpoisuusvaatimukset

Vähintään puolella hallituksen jäsenistä ja isännöitsijällä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei kauppa- ja teollisuusministeriö myönnä yhdistykselle lupaa poiketa tästä.

Vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä eikä isännöitsijänä.

35 §

Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta

Hallitus huolehtii yhdistyksen hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Jos yhdistyksellä on isännöitsijä, hänen on huolehdittava yhdistyksen juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Toimiin, jotka yhdistyksen koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia taikka jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin, hallitus tai isännöitsijä saa ryhtyä vain yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaisesti, paitsi milloin kokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhdistyksen toiminnalle olennaista haittaa. Kiinnityksen hakemisesta yhdistyksen omaisuuteen ja omaisuuden panttaamisesta päättää hallitus.

Hallituksen on huolehdittava siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Isännöitsijän on huolehdittava siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

36 §

Hallituksen järjestäytyminen ja kokoontuminen. Pöytäkirjan esittäminen

Hallituksessa tulee olla puheenjohtaja. Puheenjohtajan valitsee hallitus, jollei säännöissä ole toisin määrätty tai hallitusta valittaessa toisin päätetty. Äänten mennessä hallituksessa tasan puheenjohtajan vaalin ratkaisee arpa.

Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt taikka jos hän vaatimuksesta huolimatta ei kutsu hallitusta koolle, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä tehdä sen. Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää puhevaltaa, jollei hallitus määrättyssä tapauksessa toisin päättä.

Hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

Isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan on esitettävä pöytäkirja viimeistään kuukauden kuluttua kokouksesta jäsenelle, joka sitä pyytää. Jäsenellä on oikeus saada jäljennös pöytäkirjasta tai sen osasta. Jäljennöksestä voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

37 §

Hallituksen päätösvaltaisuus

Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet valituista jäsenistä, jollei säännöissä vaadita suurempaa määrää. Päätöstä ei kuitenkaan saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, hänen tilalleen tulevalle varajäsenelle on varattava tilaisuus osallistua asian käsittelyyn.

Hallituksen päätökseksi tulee, jollei säännöissä vaadita määränemmistöstä, se mielipide, jota enemmän kuin puolet läsnä olevista on kannattanut, tai äänten mennessä tasan se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

38 §

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän esteellisyys

Hallituksen jäsen ja isännöitsijä eivät saa ottaa osaa asian käsittelyyn, joka koskee:

- 1) sopimusta tai muuta oikeustointia hänen ja yhdistyksen välillä; tai
- 2) sopimusta tai muuta oikeustointia yhdis-

tyksen ja kolmannen henkilön välillä, mikäli hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhdistyksen edun kanssa.

Esteellisyys koskee myös toimimista oikeudenkäyntiasiamiehenä ja muuta puhevallan käyttämistä yhdistyksen puolesta 1 momentin 1 ja 2 kohdassa mainituissa tilanteissa.

39 §

Yhdistyksen edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen

Hallitus edustaa yhdistystä ja kirjoittaa sen toiminimen. Isännöitsijällä on oikeus edustaa yhdistystä sellaisessa asiassa, joka 35 §:n mukaan kuuluu hänen tehtäviinsä.

Yhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus toiminimen kirjoittamiseen tai että hallitus voi antaa tämän oikeuden jäsenelleen, isännöitsijälle tai muulle henkilölle. Tällaiseen henkilöön on sovellettava 34 §:n 2 momentin ja 38 §:n säännöksiä. Toiminimen kirjoittamisoikeutta voidaan rajoittaa niin, että kahdella tai useammalla henkilöllä on vain yhdessä oikeus kirjoittaa toiminimi. Muuta rajoitusta ei saa merkitä kaupparekisteriin. Hallitus voi milloin tahansa peruuttaa antamansa toiminimen kirjoittamisoikeuden.

Haaste ja muu tiedoksianto katsotaan yhdistykselle toimitetuksi, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, yhdistyksen isännöitsijälle tai muulle, jolla on oikeus yksin tai yhdessä toisen kanssa kirjoittaa toiminimi. Jollei yhdistyksellä ole kaupparekisteriin merkittyä hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai muuta, jolla on oikeus yksin tai yhdessä toisen kanssa kirjoittaa yhtiön toiminimi, tiedoksiantamisessa yhdistykselle on soveltuvin osin noudatettava, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:ssä säädetään.

40 §

Kielletyt toimenpiteet

Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu 39 §:ssä tarkoitettu yhdistyksen edustaja ei saa ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan yhdistyksen jäsenelle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhdistyksen tai sen jäsenen kustannuksella.

41 §

Pätemättömän päätöksen täytäntöönpanokielto

Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu 39 §:ssä tarkoitettu yhdistyksen edustaja ei saa noudattaa yhdistyksen kokouksen, hallituksen tai isännöitsijän päätöstä, joka on tämän lain tai sääntöjen vastaisena pätemätön.

6 luku

Asukashallinto

42 §

Asukashallinnon soveltaminen

Asumisoikeusyhdistyksessä on sovellettava tämän luvun säännöksiä asukashallinnosta, jollei yhdistyksen säännöissä ole määrätty, että yhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa.

43 §

Asukashallinnon tehtävät

Asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien asumisoikeusyhdistyksen hallitsemien asumisoikeustalojen, kiinteistöjen ja muiden rakennusten ylläpidosta ja hoidosta. Asukashallinto voi lisäksi päättää sellaisista perusparannuksista ja uudistuksista, joilla alueen kiinteistöt ja rakennukset saataan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei estä asumisoikeusyhdistyksen kokousta päättämästä ylläpitoon ja hoitoon kuuluvan yksittäisen tehtävän suorittamisesta taikka 1 momentissa mainitusta perusparannuksesta tai uudistuksesta.

44 §

Asukashallintoalue

Asumisoikeusyhdistyksen asumisoikeustalojen jakautumisesta useampaan asukashallintoalueeseen on päätettävä yhdistyksen kokouksessa.

Päätökset, jotka asukashallintoalueen asukaskokous tai asukastoimikunta tekee toimivaltaansa kuuluvissa asioissa, ovat yhdistystä sitovia. Yhdistys vastaa asukashallintoalueen edustajien toimivaltansa rajoissa päättämistä sopimuksista ja muista oikeustoimista.

Asukashallintoalue on merkittävä kauppakisteriin siten kuin siitä erikseen säädetään.

45 §

Asukaskokous

Yhdistyksen päätösvalta asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukashallintoalueella on niillä jäsenillä, joilla on voimassa oleva asumisoikeussopimus kyseisen alueen asumisoikeustalon huoneistosta. Asumisoikeuden haltijat käyttävät päätösvaltaansa asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukaskokouksessa.

Asukaskokouksessa tehty päätös on siirrettävä asumisoikeusyhdistyksen kokouksen hyväksyttäväksi, jos sitä vaatii asukaskokouksessa vähintään kolmasosa kokouksessa läsnä olevista tai kymmenesosa kaikista asukashallintoalueen asumisoikeuden haltijoista. Asumisoikeusyhdistyksen kokous voi vain hyväksyä tai hylätä siirretyn päätöksen.

Varsinainen asukaskokous on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Asukaskokouksesta, asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja kokouksen päätöksistä on muutoin vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen kokouksesta, asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja kokouksen päätöksistä säädetään. Sivullisella ei kuitenkaan ole 30 §:n mukaista moiteoikeutta asukaskokouksen päätöksestä.

46 §

Asukastoimikunta

Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan, joka huolehtii asukashallintoon kuuluvien tehtävien käytännön toteuttamisesta asukaskokouksen päätösten mukaisesti ja edustaa asukashallintoaluetta. Asukastoimikunnan jäsenen lukumäärän ja toimikauden päättää asukaskokous, jollei niitä ole määrätty yhdistyksen säännöissä. Asukastoimikunnasta on muuten vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen hallituksesta säädetään.

Asukastoimikunnan jäsenet on merkittävä kauppakisteriin siten kuin siitä erikseen säädetään.

Asukastoimikunnan on laadittava kultakin tilikaudelta kertomus asukashallintoalueen toiminnan ja sen taloudellisen aseman arvioimista varten tärkeistä seikoista sekä asukashallinnon kannalta olennaisista tapahtumista. Kertomus on annettava asukashallintoalueen valvojalle vähintään kuukautta ennen sitä asukaskokousta, jossa kertomus käsitellään. Asukastoimikunnan kertomukseen sovelletaan soveltuvin

osin 58 §:ää yhdistyksen toimintakertomuksesta. Asukastoimikunta laatii asukashallintoalueen talousarvion kullekin tilikaudelle.

Jollei asumisoikeusyhdistyksen säännöissä toisin määrätä, asukastoimikunta voi yhdistyksen puolesta antaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:ssä tarkoitetun luvan ja käyttää 13 §:ssä tarkoitettua oikeutta sekä ottaa vastaan 11 ja 15 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset.

47 §

Isännöitsijä

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä tai asukaskokous voi päättää, että asukashallintoalueella tulee olla isännöitsijä. Isännöitsijän nimittää ja erottaa asukastoimikunta. Isännöitsijästä on muuten vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen isännöitsijästä säädetään.

Asukashallintoalueen isännöitsijä on merkittävä kaupparekisteriin siten kuin siitä erikseen säädetään.

Isännöitsijään sovelletaan vastaavasti, mitä 46 §:n 4 momentissa säädetään asukastoimikunnasta.

48 §

Valvoja

Asukaskokous valitsee asukashallintoalueelle vähintään yhden valvojan alueen talouden ja hallinnon hoidon tarkastamista ja seuraamista varten. Valvojan toimikauden päättää asukaskokous, jollei sitä ole määrätty asumisoikeusyhdistyksen säännöissä.

Valvojaan sovelletaan soveltuvin osin tilintarkastuslain (/) 10, 21 ja 23—26 §:n säännöksiä tilintarkastajan kelpoisuudesta, läsnäolosta kokouksessa, riippumattomuudesta, esteellisyydestä, salassapitovelvollisuudesta sekä erottamisesta ja eroamisesta.

Valvojan on annettava kullakin tilikaudelta asukashallintoaluetta koskeva valvontakertomus asukaskokouksen käsiteltäväksi. Valvontakertomuksessa on lausuttava asukastoimikunnan toiminnasta kuluneen tilikauden aikana ja asukastoimikunnan kuluneelta tilikaudelta laatimasta kertomuksesta. Valvontakertomus on toimitettava asukastoimikunnalle ja tiedoksi yhdistyksen hallitukselle ja tilintarkastajalle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä asukaskokousta, jossa kertomusta käsitellään.

Valvojan on myös tilikauden aikana annet-

tava asukaskokoukselle ja asukastoimikunnalle sekä yhdistyksen hallitukselle ja tilintarkastajalle asukashallintoalueen hallinnon ja talouden hoidon valvonnan kannalta olennaiset asukashallintoaluetta koskevat tiedot, jotka valvoja on saanut tietoonsa. Valvojalla on oikeus saada tehtäviensä hoitamisen kannalta tarpeelliset tiedot yhdistyksen ja sen tytäryhteisöjen toimielimiltä.

49 §

Käyttövastike

Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastike jakautuu:

1) asukaskokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan asukashallinnon tehtävistä aiheutuvat menot; sekä

2) yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaiset menot.

Asukaskokouksessa on päätettävä asumisoikeusyhdistyksen kokouksen vahvistamien perusteiden mukaisesti 1 kohdassa säädetyn käyttövastikkeen määrästä. Ennen asumisoikeusyhdistyksen varsinaista kokousta hallituksen on lähetettävä asukastoimikunnalle ehdotus käyttövastikkeen perusteiksi kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Käyttövastike suoritetaan asumisoikeusyhdistykselle, jonka tulee osoittaa asukashallintoalueen käyttöön sille tuleva käyttövastikkeen osa.

50 §

Asukashallinnon tehtävien laiminlyönti

Jos asukashallintoon kuuluvia tehtäviä ei hoideta asianmukaisesti, yhdistyksen kokous voi, jollei oikaisua huomautuksesta huolimatta tapahdu, pidättää käyttövastikkeen ja ottaa tehtävät toistaiseksi yhdistyksen hoidettaviksi. Päätös on ilmoitettava viipymättä kaupparekisteriin merkittäväksi.

7 luku

Tilintarkastus

51 §

Tilintarkastajan valinta

Asumisoikeusyhdistyksen tilintarkastuksesta

on voimassa, mitä tässä luvussa ja tilintarkastuslaissa säädetään.

Asumisoikeusyhdistyksessä tulee olla vähintään yksi tilintarkastaja, jonka valitsee yhdistyksen kokous. Yhdistyksen kokous voi lisäksi valita yhden tai useamman varatilintarkastajan.

52 §

Tilintarkastajan toimikausi

Tilintarkastajan toimikausi on määrättävä yhdistyksen säännöissä. Tilintarkastajan tehtävä päättyy sen varsinaisen yhdistyksen kokouksen lopussa, joka pidetään hänen toimikauteensa sisältyvän viimeisen tilikauden päätyttyä, tai jos hänet on valittu tehtäväänsä toistaiseksi, silloin kun uusi tilintarkastaja on valittu hänen tilalleen.

53 §

Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset

Tilintarkastajaksi on valittava Keskuskaupakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja taikka tilintarkastuslain 5 ja 6 §:ssä tarkoitettu yhteisö, jos:

1) yhdistys on tehnyt vähintään 100 asumisoikeussopimusta; tai

2) vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä vaatii sitä yhdistyksen kokouksessa, jossa tilintarkastaja on valittava.

Lääninhallituksen on ilmoituksesta määrättävä yhdistykselle kelpoisuusehdot täyttävä tilintarkastaja, jos:

1) yhdistyksen kokous ei 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikasta huolimatta ole valinnut säännöksessä mainittua tilintarkastajaa; tai

2) yhdistyksen kokous ei 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua vaatimuksesta huolimatta ole valinnut säännöksessä mainittua tilintarkastajaa.

Ilmoituksen saa lääninhallitukselle tehdä 2 momentin 1 kohdan perusteella kuka tahansa ja 2 kohdan perusteella jäsen. Viimeksi mainitussa tapauksessa ilmoitus on tehtävä kuukauden kuluessa yhdistyksen kokouksesta. Hallitus on velvollinen tekemään ilmoituksen, jollei yhdistyksen kokous viivytyksestä valitse kelpoisuusehdot täyttävää tilintarkastajaa.

Ennen kuin lääninhallitus määrää tilintarkastajan, yhdistyksen hallitukselle on varattava

tilaisuus tulla kuulluksi. Määräys on voimassa siihen asti, kunnes yhdistykselle on säädettyssä järjestyksessä valittu tilintarkastaja lääninhallituksen määräämän tilalle.

54 §

Erityinen tarkastus

Asumisoikeusyhdistyksen jäsen voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista yhdistyksen hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päätyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Tätä koskeva ehdotus on tehtävä varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa taikka siinä yhdistyksen kokouksessa, jossa asia kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Jos ehdotusta on kannattanut vähintään yksi kymmenesosa kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä, jäsen voi kuukauden kuluessa kokouksesta hakea lääninhallitukselta tarkastajan määräämistä.

Lääninhallituksen on varattava yhdistyksen hallitukselle tilaisuus tulla kuulluksi. Jos hakemus koskee tietyn henkilön toimenpiteitä, tilaisuus on varattava myös hänelle. Hakemukseen on suostuttava, jos tarkastukseen katsotaan olevan painavia syitä. Lääninhallitus voi määrätä yhden tai useamman tarkastajan. Tarkastajalla on oikeus saada yhdistykseltä palkkio.

Tarkastajaan on sovellettava tämän lain ja tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastajasta. Yhdistyksen kokous ei kuitenkaan saa erottaa häntä toimestaan.

Tarkastuksesta on yhdistyksen kokoukselle annettava lausunto, joka on pyynnöstä lähetettävä myös jäsenelle. Isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan on vähintään viikon aikana ennen yhdistyksen kokousta varattava tilaisuus lausuntoon perehtymiseen jäsenelle, joka sitä pyytää. Lausunnon on oltava nähtävillä yhdistyksen kokouksessa.

8 luku

Tilinpäätös ja yhdistyksen varojen käyttäminen

55 §

Tilinpäätöksen laatimisvelvollisuus

Tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka käsittää kirjanpitolain (655/73) mukaisen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain ja tämän luvun

säännösten mukaan. Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asumisoikeusyhdistyksen tilinpäätöksen laatimisesta.

Ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taaseksi on lähetettävä asukashallintoalueen asukastoimikunnalle kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Tilinpäätösasiakirjat on annettava tilintarkastajille vähintään kuukausi ennen yhdistyksen varsinaista kokousta.

56 §

Tilinpäätöksen allekirjoittaminen ja vertailutiedot

Hallituksen ja isännöitsijän on päivättävä ja allekirjoitettava tilinpäätös. Jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä on esittänyt eriävän mielipiteen tilinpäätöksestä, on tätä koskeva lausuma liitettävä siihen hänen vaatimuksestaan.

Tilinpäätökseen on sisällytettävä tuloslaskelma ja tase viimeistä edelliseltä tilikaudelta. Jos tilikauden aikana on muutettu tuloslaskelman tai taseen erittelyä, on aikaisempaan tilinpäätökseen sisältyviä tietoja mahdollisuuksien mukaan oikaistava niin, että niitä voidaan verrata myöhempään tilinpäätökseen.

57 §

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmassa tai taseessa taikka niiden liitteenä on sen lisäksi, mitä muuten säädetään, annettava seuraavat tiedot:

- 1) yhdistyksen hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;
- 2) yhdistyksen omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet; sekä
- 3) yhdistyksen omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitettyt velkakirjat ovat.

58 §

Toimintakertomus

Toimintakertomus on laadittava hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Siinä on annettava tietoja sellaisista yhdistyksen tilan ja sen toiminnan arvostelemista varten tärkeistä seikoista, joista ei ole tehtävä selkoa tuloslaskelmassa tai taseessa, sekä yhdistyksen kannalta olennaisista tapahtumista, vaikka ne olisivat sattuneet tilikauden päätyttyä.

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhdistyksen palveluksessa olevien henkilöiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana. Lisäksi on ilmoitettava hallitukselle ja isännöitsijälle tilikauden aikana maksettujen palkkojen ja korvausten yhteenlaskettu määrä sekä erikseen heille maksetut osapalkkiot. Toimintakertomuksessa on annettava tiedot:

- 1) käyttövastikkeen käytöstä;
- 2) talousarvion toteutumisesta; sekä
- 3) yhdistyksen tilaa ja rakennuksia koskevista tärkeistä seikoista, joita ei selvitetä tuloslaskelmassa tai taseessa.

Yhdistyksen on annettava selostus yhdistyksen toiminnassa tapahtuneista olennaisista muutoksista edellisen tilikauden aikana ja arvio toiminnan kehittymisestä alkaneen tilikauden aikana. Jos yhdistys on tilikauden aikana hankkinut määräämisvallan toisessa yhteisössä, siitä on annettava toimintakertomuksessa selostus.

Hallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä esitys yhdistyksen ylijäämää tai alijäämää koskeviksi toimenpiteiksi.

59 §

Rakennusrahasto

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.

60 §

Lainan- ja vakuudenantokielto

Yhdistys ei saa antaa rahalainaa yhdistyksen jäsenelle, hallituksen tai asukastoimikunnan jäsenelle, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka henkilölle, joka on näihin tilintarkastuslain 24 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua sukulaisuus- tai lankoussuhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

Muulle kuin 1 momentissa mainitulle yhdistys voi antaa rahalainaa tai vakuuden tämän velasta vain, jos rahalainan tai vakuuden antaminen on tarpeen yhdistyksen rakennuksen tai kiinteistön huoltoa tai käyttämistä varten.

61 §

Konsernitilinpäätös

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.

9 luku

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto

62 §

Lunastustakuurahasto

Sen turvaamiseksi, että asumisoikeuden haltija saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa lunastuksen asumisoikeudestaan, on asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto.

Jokainen asumisoikeussopimuksen tehnyt asumisoikeusyhdistys on lunastustakuurahaston jäsen. Muullakin asumisoikeustalon omistavalla yhteisöllä on oikeus liittyä rahaston jäseneksi. Tällaisen jäseneksi haluavan muun yhteisön on liitettävä järjestelmään koko asumisoikeustalokantansa viiden vuoden kuluessa jäseneksi liittymisestä tai lunastustakuurahaston asettamassa lyhyemmässä määräajassa.

Lunastustakuurahasto voi hankkia oikeuksia ja tehdä sitoumuksia sekä olla asianosaisena tuomioistuimessa ja muun viranomaisen luona.

63 §

Lunastustakuurahaston perustaminen ja sen toiminnan käynnistäminen

Kun kaksi asumisoikeusyhdistystä on merkitty kaupparekisteriin, näiden on perustettava lunastustakuurahasto. Rahaston perustajana voi lisäksi olla myös 62 §:n 2 momentissa tarkoitettu muu asumisoikeustaloja omistava yhteisö.

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetuille yhdistyksille veloitteesta perustaa lunastustakuurahasto sekä toimitettava ilmoituksista tieto ympäristöministeriölle.

Perustajien on tehtävä asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahaston perustamisesta päi-

vätty ja perustajien allekirjoittama perustamis-kirja, johon on liitettävä rahastolle laaditut 64 §:ssä säädetty vaatimukset täyttävät säännöt. Perustajien on valittava rahastolle ensimmäinen hallitus ja tilintarkastajat sekä toimittava rahaston säännöt ympäristöministeriölle vahvistettaviksi. Tässä momentissa perustajille asetetut toimet on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun yhdistykset on merkitty kaupparekisteriin.

Jos yhdistykset laiminlyövät tässä pykälässä asetetut velvollisuudet, ympäristöministeriö voi asettaa niiden täyttämisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakon määrää maksettavaksi ympäristöministeriö.

64 §

Lunastustakuurahaston säännöt

Lunastustakuurahaston säännöt ja niiden muutokset vahvistaa ympäristöministeriö. Säännöissä on mainittava:

- 1) rahaston kotipaikka;
- 2) peruste, jonka mukaan rahaston jäsenet nimeävät valtuutettuja, sekä valtuutettujen päätösvaltaisuus;
- 3) miten kutsu valtuutettujen kokoukseen toimitetaan;
- 4) hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärä ja toimikausi sekä hallituksen päätösvaltaisuus ja tehtävät;
- 5) kuka tai ketkä kirjoittavat lunastustakuurahaston nimen;
- 6) tilintarkastajien lukumäärä ja toimikausi;
- 7) milloin valtuutettujen on kokoonnuttava päättämään rahastomaksusta sekä muista valtuutettujen tehtäviin kuuluvista asioista;
- 8) miten tilinpäätös on vahvistettava ja vastuuvapaudesta päätettävä; sekä
- 9) missä järjestyksessä valtuutettujen on päätettävä lunastustakuurahaston sääntöjen muuttamisesta.

65 §

Lunastustakuurahaston hallinto

Lunastustakuurahaston päätösvaltaa käyttävät valtuutetut, jollei päätösvaltaa ole tässä laissa tai rahaston säännöissä määrätty hallitukselle. Jokainen rahaston jäsen asettaa rahaston säännöissä määrättyjen perusteiden mukaisen määrän valtuutettuja ja jokaiselle henkilökohtaisen varavaltuutetun. Valtuutettujen toimikausi on kalenterivuosi.

Rahastolla on hallitus, jonka jäsenet ja varajäsenet valtuutetut valitsevat.

Rahastolla on oltava vähintään kaksi valtuutettujen valitsemaa tilintarkastajaa ja varatilintarkastajaa. Ainakin kahden tilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

66 §

Lunastustakuurahaston valvonta

Lunastustakuurahaston toimintaa valvoo ympäristöministeriö. Ministeriöllä on oikeus saada rahastolta ja sen tilintarkastajilta valvontaa varten tarvitsemansa asiakirjat, tiedot ja selvitykset. Lunastustakuurahaston on toimittava ympäristöministeriölle neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä jäljennös tilinpäätöksestään ja tilintarkastajien siitä antamasta tilintarkastuskertomuksesta.

Lunastustakuurahaston on annettava ympäristöministeriölle tiedot rahaston nimenkirjoittajista sekä heidän henkilötiedot.

Milloin ympäristöministeriö havaitsee lunastustakuurahaston hallituksen menettelleen lain tai rahaston sääntöjen vastaisesti taikka laiminlyöneen tässä laissa säädetty velvollisuutensa, ministeriö voi määrätä hallituksen ryhtymään toimiin oikaisun aikaansaamiseksi tai kieltää virheellisen päätöksen täytäntöönpanon. Ministeriö voi asettaa määräyksen tai kiellon tehosteeksi uhkasakon rahaston hallituksen jäsenille. Uhkasakon määrää maksettavaksi lunastustakuurahaston kotipaikan lääninhallitus.

67 §

Rahastomaksu

Rahaston jäsenen on suoritettava rahastolle rahastomaksua vähintään viisi prosenttia sille vuosittain maksetuista uusista asumisoikeusmaksuista.

Valtuutetut voivat kuitenkin päättää, jos vähintään kaksi kolmasosaa läsnä olevista valtuutetuista sitä kannattaa, että rahaston jäsenen on päätöksessä määrättävänä aikana suoritettava ylimääräistä rahastomaksua.

Rahastomaksun suuruuden vahvistavat vuosittain valtuutetut ja sen määräytymisperusteen on oltava sama kaikille jäsenille.

Rahastomaksu viivästyskorkoineen saadaan periä ulosottotoimin ilman tuomiota tai pää-

töstä noudattaen, mitä verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/61) säädetään.

68 §

Lunastus rahaston varoin

Lunastustakuurahaston varoista voidaan osoittaa varoja rahaston jäsenelle asumisoikeuksien lunastamista varten, jos jäsenelle esitetyistä lunastamisvaatimuksista suoriutuminen aiheuttaisi sille kohtuuttoman ankaran maksurasituksen. Rahaston hallitus päättää varojen käyttämisestä lunastukseen.

Kun lunastustakuurahaston varoilla lunastettu asumisoikeus jälleen luovutetaan, on luovutuksensaajan maksama asumisoikeusmaksu siirrettävä lunastustakuurahastolle.

69 §

Lunastustakuurahaston jakamattomuus

Lunastustakuurahaston jäsenellä ei ole oikeutta vaatia rahastolle suorittamia maksuja tai muuta osuutta rahastosta erotettavaksi itselleen eikä luovuttaa osuutta toiselle. Tällaista osuutta ei voida lukea rahaston jäsenen varoiksi.

70 §

Varojen sijoittaminen

Lunastustakuurahaston varat on sijoitettava turvallisella ja rahaston maksuvalmiuden turvaavalla tavalla.

71 §

Lunastustakuurahaston kirjanpito

Lunastustakuurahasto on kirjanpitovelvollinen. Rahaston kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja tilintarkastuksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä kirjanpitolaisissa ja tilintarkastuslaissa säädetään. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi.

10 luku

Purkautuminen

72 §

Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen

Päätös yhdistyksen purkamisesta on pätevä

vain, jos kaikki asumisoikeuden haltijat suostuvat siihen, sekä jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä, ovat sitä kannattaneet. Päätös yhdistyksen omistaman asumisoikeustalon tai sen omistaman tai hallitseman kiinteistön, jolla asumisoikeustalo on, luovuttamisesta on pätevä vain, jos kaikki asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat asianomaisessa asumisoikeustalossa, suostuvat siihen, sekä jäsenet, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä, ovat sitä kannattaneet. Jos luovutus koskee kiinteistön rakentamattomaksi jätettävää osaa taikka muuta rakennusta tai kiinteistöä, luovuttamiseen ei kuitenkaan vaadita edellä mainittua suostumusta eikä määränemmistöä.

Kaikkien asumisoikeuden haltijoiden suostumusta 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen ei myöskään vaadita, jos yhdistyksen toiminnan jatkaminen tuottaisi yhdistykselle huomattavaa vahinkoa. Päätös on tällöin pätevä, jos vähintään neljä viidesosaa asianomaisista asumisoikeuden haltijoista suostuu siihen.

Viranomaisen luvasta tässä pykälässä tarkoitettuun purkamiseen ja luovuttamiseen säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 ja 47 §:ssä.

73 §

Selvitystoimet

Kun yhdistys on päättänyt purkautua ja saanut siihen 72 §:n 3 momentissa tarkoitetun luvan, hallituksen on huolehdittava purkautumisesta johtuvista selvitystoimista, jollei yhdistys ole valinnut hallituksen tilalle tehtävään yhtä tai useampaa selvitysmiestä. Yhdistyksen, joka on päättänyt purkautua, taloudellista toimintaa saadaan jatkaa vain siinä määrin kuin kiinteistöjen ja rakennusten välttämätön kunnossapito sitä vaatii. Selvitysmiesten tulee pyytää julkista haastetta velkojille ja heillä on oikeus luovuttaa yhdistyksen omaisuus konkurssiin. Selvitysmiesten on laadittava purkautumisesta loppuselvitys. Yhdistys katsotaan lakanneeksi, kun purkautumisesta on tehty merkintä kaupparekisteriin.

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen palautettava asumisoikeudesta luopuville asumisoikeusmaksut. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeusmaksujen palauttamisen jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

74 §

Selvitystoimen moittiminen

Jos yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä haluaa moittia selvitysmiesten toimenpidettä, on heidän nostettava kanne selvitysmiehiä vastaan kuuden kuukauden kuluessa loppuselvityksen esittämisestä. Kannetta on ajettava yhdistyksen kotipaikan tuomioistuimessa.

75 §

Yhdistyksen konkurssi

Asumisoikeusyhdistyksen omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin päättää yhdistyksen hallitus.

Tuomioistuimen on, jos valtiokonttori tekee siitä esityksen, määrättävä uskotuksi mieheksi myös yksi valtiokonttorin ehdottama henkilö.

Jos asumisoikeusyhdistyksen omaisuus on luovutettu konkurssiin ja omaisuutta on jäljellä konkurssin päättyessä, hallituksen on mahdollisimman pian kutsuttava yhdistyksen kokous koolle päättämään, onko yhdistyksen toimintaa jatkettava vai onko yhdistys purettava. Jos yhdistyksen kokous tekee toiminnan jatkamista koskevan päätöksen, hallituksen on viivytyksettä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä var-
ten.

Jos omaisuutta ei konkurssin päättyessä ole jäljellä, on yhdistys purkautunut, kun konkurssihallinto on antanut lopputilityksen. Konkurs-
sihallinnon on viivytyksettä tehtävä ilmoitus yhdistyksen purkautumisesta rekisteröintiä var-
ten.

11 luku

Erinäiset säännökset

76 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen ja asukastoimikunnan jäsen, yhdistyksen ja asukashallintoalueen isännöitsijä, tilintarkastaja ja valvoja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimeensa tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut asumisoikeusyhdistykselle. Sama koskee tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä rikkomalla yhdistyksen jäsenelle tai muulle aiheutettua vahinkoa. Työntekijän asemassa olevan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään.

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/74) 2 ja 6 luvussa säädetään.

Kanne yhdistykselle aiheutetun vahingon korvaamisesta voidaan nostaa myös yhdistyksen kotipaikan tuomioistuimessa.

77 §

Vähemmistön oikeus korvauskanteen nostamiseen

Vaikka asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa on myönnetty vastuuvapaus tai muutoin päätetty olla nostamatta korvauskannetta, kanne voidaan kuitenkin nostaa yhdistyksen puolesta, jos vähintään yksi kymmenesosa kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä on äänestänyt päätöstä vastaan.

Kanteen voi nostaa yksi kymmenesosa jäsenistä taikka vähintään se määrä jäseniä, joka vastaa 1 momentin mukaista yhtä kolmasosaa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Jos jäsen luopuu kanteesta sen nostamisen jälkeen, muut kanteen nostaneet jäsenet voivat kuitenkin jatkaa sitä.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa yhdistyksen kokouksen päätöksestä taikka, milloin on vaadittu 54 §:ssä tarkoitetun tarkastuksen toimittamista, siitä, kun tarkastuksesta annettu lausunto on esitetty yhdistyksen kokouksessa tai kun tarkastajan määräämistä tarkoittava hakemus on hylätty.

Kanteen nostaneet jäsenet vastaavat heidän maksettavakseen määrätyistä oikeudenkäyntikuluista. Niistä he ovat kuitenkin oikeutettuja saamaan yhdistykseltä korvauksen siinä määrin kuin yhdistykselle oikeudenkäynnillä voitettavat varat siihen riittävät.

78 §

Kanneaika

Yhdistyksen lukuun ajettava kanne, jollei kanne perustu rangaistavaan tekoon, on nostettava:

1) hallituksen tai asukastoimikunnan jäsentä taikka yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää vastaan kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona se päätös tehtiin tai siihen toimenpiteeseen ryhdyttiin, johon kanne perustuu; sekä

2) tilintarkastajaa ja valvojaa vastaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun se tilintarkastuskertomus tai valvojan valvontakertomus esitettiin, johon kanne perustuu.

Vähemmistö voi nostaa kanteen 1 momentin 1 kohdassa mainittuja henkilöitä vastaan myöhemminkin, jos enemmistö on yhdistyksen kokouksessa estänyt päätöksenteon 77 §:n 1 momentissa tarkoitetussa asiassa.

79 §

Oikeustoimen sitovuus yhdistystä kohtaan

Jos asumisoikeusyhdistyksen hallituksen tai asukastoimikunnan jäsen, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijä tai yhdistyksen muu edustaja tehdessään oikeustoimen yhdistyksen puolesta on ylittänyt toimivaltansa, ei oikeustoimi sido yhdistystä, jos se, johon oikeustoimi kohdistui, tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että toimivalta ylitettiin.

80 §

Valintaoikeuden rajoittamiskielto

Asumisoikeusyhdistyksen oikeutta valita rakennuttaja tai yhdistyksen tarvitsemien hyödykkeiden toimittaja ei saa rajoittaa toisen yhteisön jäsenyyteen tai osakkuuteen taikka sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Asukaskokouksen tai asukastoimikunnan vastaavaa valintaoikeutta ei saa rajoittaa asumisoikeusyhdistyksen säännöissä eikä sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Kiellon vastainen määräys, ehto tai sitoumus on mitätön.

81 §

Oikeus vedota rakentamista tai korjaamista koskevaan sopimukseen

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.

82 §

Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen

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 käyttöönottettavaksi.

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.

Jos yhdistys on aiheettomasti evännyt vakuuden vapauttamisen tai sen suostumusta ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuim voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

83 §

Asumisoikeusyhdistysrikkomus

Joka

1) rikkoo yhdistyksen tai hallituksen kokouksen taikka asukaskokouksen tai asukastoukunnan kokouksen pöytäkirjan esittämismisvelvollisuutta koskevia säännöksiä,

2) antaa rahalainan tai vakuuden 60 §:n vastaisesti,

3) laiminlyö jäsenluettelon pitämisen tai sen esittämismisvelvollisuuden,

4) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta tai yhdistyksen selvitystilaa koskevan loppuselvityksen antamisesta, tai

5) 4 §:n 2 momentin ja 85 §:n vastaisesti käyttää toiminimessään tai muutoin toimintaansa osoittamaan nimitystä "asumisoikeusyhdistys", on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla säädetty ankarampaa rangaistusta, *asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta* sakkoon.

12 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

84 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

85 §

Siirtymäsäännös

Lain voimaan tullessa yhdistysrekisteriin merkitty yhdistys, jonka nimeen sisältyy sana "asumisoikeusyhdistys", saa säilyttää nimensä muuttamattomana sen estämättä, mitä 4 §:n 2 momentissa säädetään.

2.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 2 §:n 3 ja 4 kohta ja 16 §:n 3 momentin suomenkielinen sanamuoto sekä

lisätään lakiin uusi 19 a § seuraavasti:

2 §*Asumisoikeussopimus*

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

3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste; sekä

4) huoneistosta hallintasuhteen alkaessa suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet.

16 §*Käyttövastikkeen määräytyminen*

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden

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

19 a §*Soveltamisalan rajaus*

Mitä 17—19 §:ssä säädetään, ei sovelleta, kun talon omistajana on asumisoikeusyhdistys. Käyttövastikkeen muuttamisesta näissä tapauksissa säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (/).

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

3.

L a k i**kirjanpitolain 1 ja 33 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 10 päivänä elokuuta 1973 annetun kirjanpitolain (655/73) 1 §:n 3 momentti ja 33 §:n 3 momentti, näistä 33 §:n 3 momentti sellaisena kuin se on 23 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1572/92), seuraavasti:

1 §

Osakeyhtiö, osuuskunta, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, yhdistys, asumisoikeusyhdistys ja muu sellainen yhteisö sekä säätiö ovat kuitenkin aina kirjanpitovelvollisia ja niiden on soveltuvin osin noudatettava tämän lain säännöksiä.

33 §

Edellä 1 momentissa säädetty julkistamisvelvollisuus ei koske asumisoikeusyhdistystä, asunto-osuuskuntaa eikä asunto-osakeyhtiötä tai asunto-osakeyhtiölain (809/91) 2 §:ssä tar-

koitettua osakeyhtiötä. Asumisoikeusyhdistyksen, asunto-osuuskunnan, asunto-osakeyhtiön ja edellä tarkoitetun osakeyhtiön on kuitenkin, kun kaksi kuukautta on kulunut tilinpäätöksen vahvistamisesta, annettava jäljennös tuloslaskelmasta ja taseesta liitteineen jokaiselle sitä pyytävälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Niillä on oikeus saada muulta kuin viranomaiselta maksu antamastaan jäljennöksestä saman perusteen mukaan kuin patentti- ja rekisterihallitus perii maksua vastaavasta jäljennöksestä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

4.

Laki

kaupparekisterilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun kaupparekisterilain (129/79) 3 §:n 1 momentin 1 kohta, 14 §:n 2 momentti, 15 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti ja 18 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentin 1 kohta ja 15 §:n 2 momentti 10 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1122/93), 14 §:n 2 momentti 29 päivänä huhtikuuta 1988 annetussa laissa (390/88), 15 §:n 1 momentin 4 kohta 31 päivänä joulukuuta 1987 annetussa laissa (1252/87) sekä 18 §:n 2 momentti 17 päivänä toukokuuta 1991 annetussa laissa (838/91), sekä lisätään lakiin uusi 13 c § seuraavasti:

3 §

Perusilmoituksen ovat velvolliset tekemään:

1) avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö, keskinäinen vakuutusyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, hypoteekkiyhdistys, vakuutusyhdistys, valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/87) tarkoitettu liikelaitos sekä asumisoikeusyhdistys;

13 c §

Asumisoikeusyhdistyksen perusilmoituksessa on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) päivä, jona perustamiskirja on allekirjoitettu;
- 3) yhdistyksessä olevat asukashallintoalueet;
- 4) yhdistyksen, tai jos yhdistyksessä on asukashallintoalueita, näiden hallinnassa olevat kiinteistöt;
- 5) yhdistyksen kotipaikka;
- 6) yhdistyksen ja kunkin asukashallintoalueen postiosoite;
- 7) hallituksen puheenjohtajan, jokaisen jäsenen ja varajäsenen, sekä jos yhdistyksellä on isännöitsijä, hänen henkilötietonsa;
- 8) kunkin asukashallintoalueen asukastoimikunnan puheenjohtajan, jokaisen jäsenen ja varajäsenen sekä isännöitsijän henkilötiedot; sekä
- 9) yhdistyksen sääntöjen määräys yhdistyksen nimen kirjoittamisesta sekä, jos jollekin henkilölle on annettu oikeus nimen kirjoittamiseen yhdistyksen tai asukashallintoalueen puolesta yksin tai yhdessä jonkun toisen kanssa, hänen henkilötietonsa.

14 §

Muutosilmoitus on myös tehtävä, milloin

avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen, osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen taikka osuuskunnan, säästöpankin, hypoteekkiyhdistyksen tai asumisoikeusyhdistyksen sääntöihin taikka vakuutusyhdistyksen yhdistysjärjestykseen tehdään muutos.

15 §

Rekisteri-ilmoituksen tekemisestä ovat vastuussa:

4) osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin, hypoteekkiyhdistyksen, vakuutusyhdistyksen, asumisoikeusyhdistyksen ja säätiön puolesta hallituksen varsinaiset jäsenet;

Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa vastuussa myös toimitusjohtaja sekä osakeyhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (809/91) ja asumisoikeusyhdistyksessä lisäksi isännöitsijä. Jos elinkeinotoiminnan luovutus toiselle käsittää myös toiminimen, on uusi haltija vastuussa luovutusta koskevan ilmoituksen tekemisestä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja tai avoimen yhtiön yhtiömies taikka kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, ovat myös hänen kuolinpesänsä osakkaat, ei kuitenkaan perintökaaren (40/65) 21 luvun 18 §:ssä tarkoitettu osakas, vastuussa ilmoituksen tekemisestä.

18 §

Avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin ja vakuutusyhdistyksen selvitys- ja suoritustilan, asumisoikeusyhdistyksen purkautumisen samoin kuin avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osa-

keyhtiön ja osuuskunnan sulautumisen ja osakekeyhtiön osakkeiden arvo-osuusjärjestelmään liittäminen johdosta rekisteriviranomaiselle toimitettavista tiedonannoista ja ilmoituksista säädetään erikseen.

Tämä laki tulee voimaan
kuuta 199 . päivänä

5.

Laki

toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun toiminimilain (128/79) 7 §:n 1 momentin 7 ja 8 kohta sekä

lisätään 7 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 9 päivänä maaliskuuta 1990 annetulla lailla (233/90), uusi 9 kohta seuraavasti:

7 §

Sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, on toiminimen muodosta voimassa seuraavaa:

7) säätiön toiminimen tulee sisältää säätiörekisteriin merkitty säätiön nimi;

8) ulkomaisen elinkeinonharjoittajan Suomeen perustaman sivuliikkeen toiminimen tulee sisältää ulkomaisen elinkeinonharjoittajan toi-

minimi lisäyksin, joka osoittaa sen sivuliikkeeksi; sekä

9) asumisoikeusyhdistyksen toiminimessä tulee olla sana "asumisoikeusyhdistys".

Tämä laki tulee voimaan
kuuta 199 . päivänä

Helsingissä 11 päivänä maaliskuuta 1994

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Hannele Pokka*

2.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 2 §:n 3 ja
 4 kohta ja 16 §:n 3 momentin suomenkielinen sanamuoto sekä
lisätään lakiin uusi 19 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Asumisoikeussopimus

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

3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste;

4) huoneistosta suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet.

3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste;
sekä

4) huoneistosta *hallintasuhteen alkaessa* suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet.

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

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

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

19 a §

Soveltamisalan rajaus

Mitä 17—19 §:ssä säädetään, ei sovelleta, kun talon omistajana on asumisoikeusyhdistys. Käyttövastikkeen muuttamisesta näissä tapauksissa säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (/).

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 199 .

3.

Laki

kirjanpitolain 1 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 10 päivänä elokuuta 1973 annetun kirjanpitolain (655/73) 1 §:n 3 momentti ja 33 §:n 3 momentti, näistä 33 §:n 3 momentti sellaisena kuin se on 23 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1572/92), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Osakeyhtiö, osuuskunta, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, yhdistys ja muu sellainen yhteisö sekä säätiö ovat kuitenkin aina kirjanpitovelvollisia ja niiden on soveltuvin osin noudatettava tämän lain säännöksiä.

Osakeyhtiö, osuuskunta, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, yhdistys, *asumisoikeusyhdistys* ja muu sellainen yhteisö sekä säätiö ovat kuitenkin aina kirjanpitovelvollisia ja niiden on soveltuvin osin noudatettava tämän lain säännöksiä.

33 §

Edellä 1 momentissa säädetty julkistamisvelvollisuus ei koske asunto-osuuskuntaa eikä asunto-osakeyhtiötä tai asunto-osakeyhtiöstä annetun lain (30/26) 25 §:ssä tarkoitettua osakeyhtiötä. Asunto-osuuskunnan, asunto-osakeyhtiön ja mainitun osakeyhtiön on kuitenkin, kun kaksi kuukautta on kulunut tilinpäätöksen vahvistamisesta, annettava jäljennös tuloslaskelmasta ja taseesta liitteineen jokaiselle sitä pyytävälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Niillä on oikeus saada muulta kuin viranomaiselta maksu antamastaan jäljennöksestä saman perusteen mukaan kuin patentti- ja rekisterihallitus perii maksua vastaavasta jäljennöksestä.

Edellä 1 momentissa säädetty julkistamisvelvollisuus ei koske *asumisoikeusyhdistystä*, asunto-osuuskuntaa eikä asunto-osakeyhtiötä tai *asunto-osakeyhtiölain* (809/91) 2 §:ssä tarkoitettua osakeyhtiötä. *Asumisoikeusyhdistyksen*, asunto-osuuskunnan, asunto-osakeyhtiön ja *edellä tarkoitetun* osakeyhtiön on kuitenkin, kun kaksi kuukautta on kulunut tilinpäätöksen vahvistamisesta, annettava jäljennös tuloslaskelmasta ja taseesta liitteineen jokaiselle sitä pyytävälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Niillä on oikeus saada muulta kuin viranomaiselta maksu antamastaan jäljennöksestä saman perusteen mukaan kuin patentti- ja rekisterihallitus perii maksua vastaavasta jäljennöksestä.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

4.

Laki

kaupparekisterilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun kaupparekisterilain (129/79) 3 §:n 1 momentin 1 kohta, 14 §:n 2 momentti, 15 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti ja 18 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentin 1 kohta ja 15 §:n 2 momentti 10 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1122/93), 14 §:n 2 momentti 29 päivänä huhtikuuta 1988 annetussa laissa (390/88), 15 §:n 1 momentin 4 kohta 31 päivänä joulukuuta 1987 annetussa laissa (1252/87) sekä 18 §:n 2 momentti 17 päivänä toukokuuta 1991 annetussa laissa (838/91), sekä *lisätään* lakiin uusi 13 c § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Perusilmoituksen ovat velvolliset tekemään:

1) avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö, keskinäinen vakuutusyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, hypoteekkiyhdistys, vakuutusyhdistys *sekä* valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/87) tarkoitettu liikelaitos;

Ehdotus

3 §

Perusilmoituksen ovat velvolliset tekemään:

1) avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö, keskinäinen vakuutusyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, hypoteekkiyhdistys, vakuutusyhdistys, valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/87) tarkoitettu liikelaitos *sekä asumisoikeusyhdistys*;

13 c §

Asumisoikeusyhdistyksen perusilmoituksessa on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) päivä, jona perustamiskirja on allekirjoitettu;
- 3) yhdistyksessä olevat asukashallintoalueet;
- 4) yhdistyksen, tai jos yhdistyksessä on asukashallintoalueita, näiden hallinnassa olevat kiinteistöt;
- 5) yhdistyksen kotipaikka;
- 6) yhdistyksen ja kunkin asukashallintoalueen postiosoite;
- 7) hallituksen puheenjohtajan, jokaisen jäsenen ja varajäsenen, sekä jos yhdistyksellä on isännöitsijä, hänen henkilötietonsa;
- 8) kunkin asukashallintoalueen asukastoimikunnan puheenjohtajan, jokaisen jäsenen ja varajäsenen sekä isännöitsijän henkilötiedot; sekä
- 9) yhdistyksen sääntöjen määräys yhdistyksen nimen kirjoittamisesta sekä, jos jollekin henkilölle on annettu oikeus nimen kirjoittamiseen yhdistyksen tai asukashallintoalueen puolesta yksin tai yhdessä jonkun toisen kanssa, hänen henkilötietonsa.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 §

Muutosilmoitus on myös tehtävä, milloin avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen, osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen taikka osuuskunnan, säästöpankin tai hypoteekkiyhdistyksen sääntöihin taikka vakuutusyhdistyksen yhdistysjärjestykseen tehdään muutos.

Muutosilmoitus on myös tehtävä, milloin avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen, osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen taikka osuuskunnan, säästöpankin, hypoteekkiyhdistyksen tai *asumisoikeusyhdistyksen* sääntöihin taikka vakuutusyhdistyksen yhdistysjärjestykseen tehdään muutos.

15 §

Rekisteri-ilmoituksen tekemisestä ovat vastuussa:

4) osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin, hypoteekkiyhdistyksen, vakuutusyhdistyksen ja säätiön puolesta hallituksen varsinaiset jäsenet;

4) osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin, hypoteekkiyhdistyksen, vakuutusyhdistyksen, *asumisoikeusyhdistyksen* ja säätiön puolesta hallituksen varsinaiset jäsenet;

Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa vastuussa myös toimitusjohtaja ja osakeyhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, lisäksi isännöitsijä. Jos elinkeinotoiminnan luovutus toiselle käsittää myös toiminimen, on uusi haltija vastuussa luovutusta koskevan ilmoituksen tekemisestä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja tai avoimen yhtiön yhtiömies taikka kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, ovat myös hänen kuolinpesänsä osakkaat, ei kuitenkaan perintökaaren (40/65) 21 luvun 18 §:ssä tarkoitettu osakas, vastuussa ilmoituksen tekemisestä.

Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa vastuussa myös toimitusjohtaja sekä osakeyhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (809/91) ja *asumisoikeusyhdistyksessä* lisäksi isännöitsijä. Jos elinkeinotoiminnan luovutus toiselle käsittää myös toiminimen, on uusi haltija vastuussa luovutusta koskevan ilmoituksen tekemisestä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja tai avoimen yhtiön yhtiömies taikka kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, ovat myös hänen kuolinpesänsä osakkaat, ei kuitenkaan perintökaaren (40/65) 21 luvun 18 §:ssä tarkoitettu osakas, vastuussa ilmoituksen tekemisestä.

18 §

Avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin ja vakuutusyhdistyksen selvitys- ja suoritustilan samoin kuin avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osakeyhtiön ja osuuskunnan sulautumisen ja osakeyhtiön osakkeiden arvo-osuusjärjestelmään liittämisen johdosta rekisteriviranomaiselle toimitettavista tiedonannoista ja ilmoituksista on säädetty erikseen.

Avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osakeyhtiön, osuuskunnan, säästöpankin ja vakuutusyhdistyksen selvitys- ja suoritustilan, *asumisoikeusyhdistyksen purkautumisen* samoin kuin avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osakeyhtiön ja osuuskunnan sulautumisen ja osakeyhtiön osakkeiden arvo-osuusjärjestelmään liittämisen johdosta rekisteriviranomaiselle toimitettavista tiedonannoista ja ilmoituksista säädetään erikseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

5.

Laki**toiminimilain 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun toiminimilain (128/79) 7 §:n 1 momentin 7 ja 8 kohta sekä

lisätään 7 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 9 päivänä maaliskuuta 1990 annetulla lailla (233/90), uusi 9 kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

7 §

Sen lisäksi, mitä muualla laissa on säädetty,
 on toiminimen muodosta voimassa seuraavaa:

7) säätiön toiminimen tulee sisältää säätiörekisteriin merkitty säätiön nimi; *sekä*

8) ulkomaisen elinkeinonharjoittajan Suomeen perustaman sivuliikkeen toiminimen tulee sisältää ulkomaisen elinkeinonharjoittajan toiminimi lisäyksin, joka osoittaa sen sivuliikkeeksi.

7) säätiön toiminimen tulee sisältää säätiörekisteriin merkitty säätiön nimi;

8) ulkomaisen elinkeinonharjoittajan Suomeen perustaman sivuliikkeen toiminimen tulee sisältää ulkomaisen elinkeinonharjoittajan toiminimi lisäyksin, joka osoittaa sen sivuliikkeeksi; *sekä*

9) *asumisoikeusyhdistyksen toiminimessä tulee olla sana "asumisoikeusyhdistys"*.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 199 .

Asetus

kaupparekisteriasetuksen muuttamisesta

Oikeusministerin esittelystä

lisätään 23 päivänä helmikuuta 1979 annettuun kaupparekisteriasetukseen (208/79) uusi 16 a § seuraavasti:

16 a §

Asumisoikeusyhdistyksen perusilmoitukseen on liitettävä:

1) yhdistyksen perustamiskirja alkuperäisenä;

2) erillinen jäljennös säännöistä;

3) selvitys hallituksen ja isännöitsijän vaalista ja tarvittaessa toiminimen kirjoittamisoikeuden antamisesta;

4) selvitys yhdistyksen asukashallintoalueista; sekä

5) selvitys yhdistyksen sekä sen asukashallintoalueiden kiinteistöistä.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .
