

## Hallituksen esitys Eduskunnalle asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

Tarkoituksena on kehittää asumisoikeusjärjestelmää siten, että se asumismuotona olisi nykyistä kilpailukykyisempi ja voisi tarjota yhä useammalle tilapäisen tai pysyvän asumismuodon eri elämän vaiheissa. Asukasvalintasäännöksiin ehdotetaan joustoja, jotta asumisoikeustalojen käyttöaste voitaisiin pitää jatkuvasti korkeana. Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavalta taikka 50 vuotta tai

sitä vanhemmalta ei enää vaadittaisi asumisoikeusasunnon tarve-ehton täyttämistä. Myös muita voitaisiin valita asumisoikeuden haltijoiksi, jos sillä kertaa ei ole ollut asumisoikeuden haltijalle asetetut edellytykset täyttäviä hakijoita. Käyttö- ja luovutusrajotusten pysyvyydestä talonomistajalle ehdotetaan oikeutta saada vapautus, kun asuntojen käyttö asumisoikeusasuntoina lakkaa. Esitys sisältää myös talonomistajien tilinpäätös-sääntelyä koskevia tarkennuksia.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan ensi tilassa.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....</b>	<b>1</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO .....</b>	<b>2</b>
<b>YLEISPERUSTELUT .....</b>	<b>3</b>
1. Nykytila .....	3
1.1. Yleistä .....	3
1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
1.3. Nykytilan arviointi.....	5
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset .....	6
2.1. Yleistä .....	6
2.2. Asukasvalinta.....	6
2.3. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuminen .....	8
2.4. Lain soveltamisalan tarkistus.....	10
2.5. Tilinpäätös .....	11
3. Esityksen vaikutukset .....	12
3.1. Taloudelliset vaikutukset .....	12
3.2. Organisatoriset vaikutukset .....	13
3.3. Ympäristövaikutukset .....	14
3.4. Vaikutukset talousrikollisuuteen ja harmaaseen talouteen.....	14
3.5. Vaikutukset eri ihmisryhmien asemaan .....	14
4. Asian valmistelu .....	14
4.1. Hallituksen ohjelmat.....	14
4.2. Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot.....	14
<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....</b>	<b>15</b>
1. Lakiehdotusten perustelut.....	15
1.1. Laki asumisoikeusasunnoista .....	15
1.2. Aravalaki .....	22
1.3. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ...	22
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset.....	22
3. Voimaantulo .....	22
4. Säättämisjärjestys .....	22
<b>LAKIEHDOTUKSET.....</b>	<b>24</b>
asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	24
aravalain 15 b ja 15 e §:n muuttamisesta .....	29
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 ja 27 a §:n muuttamisesta .....	30
<b>LIITE.....</b>	<b>32</b>
<b>RINNAKKAISTEKSTIT .....</b>	<b>32</b>

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	32
aravalain 15 b ja 15 e §:n muuttamisesta .....	42
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja 25 ja 27 §:n muuttamisesta .....	43
<b>EHDOTUS</b> .....	<b>46</b>
asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja poistamisesta .....	46

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykytila

#### 1.1. Yleistä

Suomessa asuntojen päähallintamuodot ovat omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuminen. Näistä esiintyy myös erilaisia seka- muotoja. Tällaisia ovat muun muassa omak- silunastettavat vuokra-asunnot ja osakkeen osaomistukseen perustuvat osaomistusasun- not. Omistusasumista on kahta tyyppiä. Asu- kas omistaa maan tai osan siitä, jolla raken- nus sijaitsee, tai asukas omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön omistamassa rakennuksessa. Vuokra- asumista esiintyy monella tavalla, vuok- ranantaja voi olla yhteisö, yksityishenkilö tai kuolinpesä. Oikeus hallita asuntoa voi perus- tua myös työsuhteeseen ollen joko vuokra- asunto tai osa työntekijän palkkaa. Asunto voi myös kuulua osana hoito- tai huoltosuhtee- seen. Lisäksi on eräitä muita perusteita hallita asuntoa. Kaikkia asumisen hallinta- muotoja voi esiintyä kerros-, rivi-, paritalo- ja omakotitalotyyppisenä. Lähes kaikkia hal- lintamuotoja voi esiintyä samanaikaisesti samassa talossa. Samassa asunnossa voi eri aikoina olla eri hallintamuotoja. Nykyisin vuosittain valtion talousarviossa otetaan kan- taa siihen, mitä tukimuotoja käytetään.

Päähallintamuotoja on saatavilla vapaara- hoitteisina, valtion lainoittamina tai korkotu-

kemina. Päähallintamuodoista uusin on asumisoikeusasuminen, joka sijoittuu perin- teisen asunto-osakeyhtiön osakkeen omistuk- seen perustuvan ja huoneenvuokrasopimuk- seen perustuvan asumisen väliin sisältäen piirteitä molemmista.

Suomen asumisvaihtoehdot ovat siten var- sin moninaiset, mutta edelleen esiintyy aluei- ta, joilla kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa tai asuminen koetaan liian kalliiksi. Toimin- taympäristön muutokset kuten rahoitusmark- kinoiden viimeaikainen kehitys, jolle on ollut tyypillistä matala inflaatio ja alhaiset korot, on voimakkaasti vaikuttanut myös eri asu- mismuotojen rahoitukseen sekä niiden ky- syntään ja tarjontaan.

Suomen perustuslaissa on määritelty julki- selle vallalle tehtävä asumisen järjestämises- sä Suomessa. Perustuslain 19 §:n 4 momen- tin mukaan "julkisen vallan tehtävä on edis- tää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asu- misen omatoimista järjestämistä". Säännök- sen on katsottu oikeuttavan ja velvoittavan paitsi valtion varojen käyttöön asumisen tu- kemiseksi myös asettavan julkiselle vallalle ensisijaisen vastuun niistä rakenteista ja oi- keudellisista järjestelmistä, joita asunnon hal- lintaan saamiseksi ja säilyttämiseksi kunakin aikana on voimassa. Säännös siten velvoittaa aika-ajoin myös arvioimaan olemassa olevia asumisjärjestelmiä, niiden toimivuutta ja tar- koituksenmukaisuutta sekä tarvittaessa ryh- tymään toimenpiteisiin asunnontarvitsijoiden

ja asuntosektorilla toimivien kannalta tehokkaampien ja perustuslain asettaman tavoitteen paremmin toteuttavien ratkaisujen vaatiman säädöspohjan aikaansaamiseksi.

Tässä hallituksen esityksessä on tarkoitus keskittyä asumisoikeusjärjestelmän kehittämistarpeisiin ja esittää lainsäädännöllisiä ratkaisuja, joilla asumisoikeusasumisen kilpailukykyä muihin asumismuotoihin nähden voitaisiin lisätä sekä vähentää kustannuspaineita ja rahoituksellisia riskejä. Myös asunontarvitsijoiden erityistarpeita kuten väestön ikääntymisestä johtuvia asumis- ja terveydenhoitopalvelujen rahoitusongelmia voidaan ratkaista myös asumisoikeusjärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä tarkistamalla.

## **1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö**

Asumisoikeusasuminen perustuu vuoden 1990 elokuussa voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) ja siihen liittyviin eräisiin muihin lakeihin ja alemmanasteisiin säännöksiin. Aina vuoden 2003 maaliskuun alkuun saakka koko asumisoikeusasuntotuotanto oli joko valtion varoista lainoitettua tai valtion varoista korkotuetta rahoituksen perustuessa asuntotuotantolakiin (247/1966), aravalakiin (1189/1993) tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin (1205/1993) taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin (604/2001).

Maaliskuun 2003 alussa tuli voimaan kaksi lakia, laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (127/2003), joka teki mahdolliseksi vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot, ja laki asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista (126/2003), joka teki mahdolliseksi valtion ja kuntien takauslainoin tuotetut vuokra- ja asumisoikeusasunnot.

Asumisoikeustalojen ja asuntojen rahoitus yleensä muodostuu jostain mainituista lainoista ja asumisoikeudenhaltijoilta perityistä asumisoikeusmaksuista. Asumisoikeusmaksun suuruus vaihtelee sen mukaan, onko kyse valtion lainaa tai korkotukea saavasta kohteesta tai muulla rahoituksella aikaansaata- vasta kohteesta. Asumisoikeusmaksuina ei kuitenkaan voida periä valtion lainoin tai korkotuin tuetussa kohteessa enempää kuin 15 %:ia ja vapaarahoitteisissa kohteissa

enempää kuin 30 %:ia hankkeen hankinta-arvosta. Myös muuta rahoitusta voi olla, joskin se on harvinaista.

Asumisoikeusasuminen perustuu asumisoikeussopimukseen, jolla asumisoikeustalon omistaja luovuttaa rakennuksen tai sen osan, joka yleensä on huoneisto, käyttöoikeuden asumisoikeuden haltijalle. Asumisoikeus on siten huoneiston käyttöoikeus. Kun asumisoikeus perustetaan, asumisoikeuden haltija maksaa asumisoikeusmaksun. Ajalta, jona hänellä on hallintaoikeus, tai jona hallinta tosiasiasa tämän jälkeen vielä jatkuu, hän maksaa yleensä kuukausittain käyttövastiketta. Käyttövastikkeilla ja mahdollisilla muilla tuloilla kuten vuokrilla katetaan talonomistajalle asumispalvelujen ylläpitämisestä ja tarjoamisesta aiheutuvat menot. Tarvittaessa asumisoikeuden haltijakin voi saada käyttövastikkeen maksamiseen asumistukea samojen sääntöjen mukaan kuin hän saisi vuokrasuunnan vuokran maksuun.

Asumisoikeusasunnot ovat pääsääntöisesti tarkoitettut asumisoikeuden haltijoiden pysyviksi asunnoiksi. Niitä voidaan käyttää myös vuokra-asuntolina, jos asumisoikeudesta kiinnostuneita hakijoita ei ole. Talonomistajalla ei ole talojen, asuntojen tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden vapaata luovutusoi- keutta sen enempää saajan kuin hinnankaan osalta. Talonomistajan vaihtuminen ei myöskään vaikuta asumisoikeussopimusten pysyvyyteen eikä asumisen jatkuvuuteen. Kukin talonomistaja on velvollinen täyttämään asumisoikeussopimusten ja lain talonomistajalle asettamat velvoitteet.

Asumisoikeuden haltija voi luopua asunnostaan, mutta vain enintään säänneltyyn hintaan ja pääsääntöisesti vain asumisoikeuden saajalle asetetut edellytykset täyttävälle luovutuksensaajalle. Eräissä tapauksissa talonomistaja on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden. Asumisoikeus voidaan testamentata, ja sen pääoma-arvo antaa pantiksi. Näin ollen asunnon hankinta voidaan lainoittaa käyttäen asumisoikeutta vakuutena. Tällöin asunnon hankintakynnys on jo varsin matala. Asumisoikeusasunnossa asuvan perheen ja lähiomaisen hallintaoikeus on turvattu kaikissa olosuhteissa.

Asumisoikeusasunnosta annettu laki säätelee asumisoikeussopimuksen nojalla hallin-

taan saatua huoneiston käyttöoikeutta sekä talonomistajan ja asumisoikeuden haltijan sekä heiltä oikeutensa johtavien oikeuksia ja velvollisuuksia huoneiston käytössä. Lisäksi laki sisältää säännöksiä muun muassa näiden talojen rahoituksesta, järjestelmän pysyvyydestä ja viranomaisten tehtävistä, joita on yleisluontoisesti kuvattu edellä.

Nimenomaan asumisoikeusasumista varten ei ole säädetty muita uusia yhteisömuotoja kuin asumisoikeusyhdistyksiset, joita koskeva laki (1072/1994) tuli voimaan 1995. Valtaosa asumisoikeusasunnoista on osakeyhtiöiden, säätiöiden tai kuntien omistuksessa. Asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijoilla on päätösvaltaa yhdistyksen kaikissa asioissa, muiden omistajien kohteissa asumisoikeuden haltijoilla on osallistumisoikeus talonomistajan asumisoikeustaloja koskevaan päätöksentekoon. Asumisoikeusyhdistystenkin omistamissa taloissa hallintasuhtedetta säätelee asumisoikeusasunnoista annettu laki.

Asumisoikeusasuntotuotantoa on valmiina noin 30 000 eri puolilla Suomea. Ensisijaisesti tuotanto sijoittuu kuitenkin pääasiassa pääkaupunkiseudulle, kasvukeskuksiin ja suurimpiin kaupunkeihin. Asuntojen käyttöaste yleisesti ottaen on varsin korkea, lähes 100 %, mutta paikkakuntaakohtaisia eroja on ja myös niin, että joitakin suurehkoja asuntoja on nykyisin tyhjillään pitempään kuin aikaisemmin ennen kuin niihin saadaan uusi asukas.

Valmistelun aikana on selvitetty talojen käyttöastetta eli asuttuna olevien asuntojen määrää kaikista asunnoista ja taloudellista käyttöastetta eli saatuja vastikkeita. Tyhjillään olevat asunnot ja saamatta jääneet vastikkeet vähentävät käyttöastetta. Kummallakin mittarilla käyttöaste on edelleen varsin korkea, mutta kuntakohtaisia eroja on. Selvityksen tuloksia on tarkemmin käsitelty kohdassa 4.2. Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot.

Taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämistä varten lainsäädännössä on seuraavia tukimuotoja. Aravalainan viivästyskorosta voi saada vapautuksen arava-asetuksen (1587/1993) 50 §:n 2 momentin nojalla. Tervehdyttämisasiavustusta voi saada vuokratalo-

jen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisasiavustuksista 30 päivänä joulukuuta 2004 annetun lain (1283/2004) ja vuokra- ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisasiavustuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (58/2003) perusteella. Aravalainan ehtoja voidaan väliaikaisesti muuttaa aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) perusteella. Valtiokonttorilla on yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) 97 §:n nojalla julkisoikeudellisen saatavan haltijana oikeus olla yhtenä osapuolena hyväksymässä esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa oleville asumisoikeustaloille vapaaehtoista velkasaneerausta. Taloudellisiin vaikeuksiin jo joutuneen kohdalla joudutaan usein soveltamaan yhtä tai useampaa edellä mainituista keinoista.

### 1.3. Nykytilan arviointi

Asumisoikeusasunnon hankintakynnys on matala ja käyttökustannukset yleensä samaa tasoa tai alhaisempia kuin aravavuokrat alueella. Tästä näkökulmasta lähes jokaiselle on jo mahdollista hankkia asumisoikeusasunto. Tätäkin asumismuotoa kuitenkin verrataan kaikkiin muihin markkinoilla tarjolla oleviin asumismuotoihin ja niiden hankinta- ja asumiskustannuksiin. Keskeiseen asemaan nousevat tällöin myös rahoitusmuodot ja -ehdot. Yhä useampi valitsee erilaisia omistus- tai osaomistusvaihtoehtoja ja rahoittaa hankintansa edullisin lainoin. Kilpailu asukkaista siten kiristyy. Niinpä asukasvalintaa koskevat nykyiset säännökset saattavat johtaa siihen, että kaikki halukkaat eivät saa asumisoikeusasuntoa, vaikka asuntoihin ei juuri silloin ole kriteerit täyttäviä hakijoita tulossa. Huoneistot joudutaan nykyisä sääntösten mukaisesti laittamaan vuokralle, mutta suurin asuntoihin ei aina ole helppo löytää vuokralaisia, koska vuokra muodostuu melko korkeaksi ja usein kilpailukyvyttömäksi. Asumisoikeustalot toimivat omakustannusperiaatteella ja saavat menoensa katteen ensisijaisesti asukkailta joko käyttövastikkeina tai vuokrana sekä talon hankintainvestointeihin rahoitusta myös asumisoikeusmaksuina. Muuta tulonmuodostusta ei juurikaan ole. Niinpä olisi ensisijaisen tärkeää saada kaikki

asumisoikeusasunnot asuiksi. Jos menojen kattajia ei joka asunnossa ole, nostaa huoneistojen tyhjäkäyttö muiden käyttövastikkeita ja pahimmillaan syntyy kierre, jossa korkeiden käyttövastikkeiden vuoksi muutkin asukkaat muuttavat muihin asumismuotoihin. Tällainen kehitys vaarantaisi myös lainojen takaisinmaksun.

Jos taasen alueen kysyntä pitempään kohdistuu muihin asumismuotoihin, toiminnan tervehdyttäminen ja asumisoikeusasunnoissa asumista jatkavien etu vaatisi heikon tai olemattoman kysynnän asunnoista luopumisen. Tämä ei kuitenkaan nykyisten, pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi ole mahdollista. Nykyiset käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät myöskään salli asunnon myyntiä sen asukkaalle. Käyttö- ja luovutusrajoitusten tarkistaminen ja niistä vapautuksen salliminen toiminnan kannattavuuden parantamiseksi talonmistajien ja asukkaiden sekä lainanantajien etujen mukaisesti olisi syytä siten lailla järjestää.

Maaliskuun alussa vuonna 2003 voimaan tulleella lailla uudistettiin myös asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen, säätiöiden ja kuntien tilinpäätössääntelyä. Asumisoikeuden lunastussuoritukselle tällöin asetetut vaatimukset johtavat kuitenkin käyttövastikkeiden tarpeettomaan nousuun, joka siten vie asumisoikeusasumiselta kilpailukykyä. Asumisoikeusasumistaan jatkavien tai velkojien etu ei vaarannu, jos tätä rajaa hieman laskeetaan. Riittäisi, kun ensisijaisesti taseen muusta omasta pääomasta kuin asumisoikeusmaksut erästä katettaisiin lunastussuoritukseen kuuluvat indeksikorotus ja huoneistoparanusta vastaava osuus eikä siis koko lunastussuoritusta. Lunastussuoritukseen varautumista tarkoittava velvoite on käytännössä myös osoittautunut ongelmalliseksi, lähinnä riittäväksi katsottavan määrän osalta. Nykyinen sanamuoto johtaa ylivarautumiseen ja siten tarpeettomasti nostattaa käyttövastikkeita. Osa asumisoikeustalojen omistajista harjoittaa myös muuta toimintaa. Tilinpäätös saatetaan laatia koko toiminnasta siten, että tilinpäätös ei annakaan luotettavaa ja riittävää kuvaa asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesta toiminnasta ja sen lainmukaisuudesta. Asumisoikeuden haltijoiden on silloin hankalaa käyttää osallistumisoikeuksiaan ja

viranomaisten hoitaa valvonta- tai ohjaustehtäviään. Myös tilintarkastajien työ vaikeutuu. Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen toiminta on siinä määrin lakisidonnaista ja muusta liike- ja palvelutoiminnasta poikkeavaa, että kirjanpidon eriyttäminen tai muu järjestäminen niin, että omistajan tilinpäätöksessä voitaisiin esittää erikseen oikeat ja riittävät tiedot asumisoikeusasunnoista annetun lain alaisesta toiminnasta, olisi perusteltua. Ilman tämänlaatuisia muutoksia oikean ja riittävän kuvan saaminen toiminnasta sekä sitä koskevasta hallinnosta ja taloudellisista tuloksista, on monialatoimijan kohdalla hankalaa. Toiminnan lainmukaisuuttakin olisi pystyttävä luotettavasti arvioimaan.

Edellä kohdassa 1.2. mainitut taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen asumisoikeustalon talouden tervehdyttämiskeinot tukijärjestelmiin ne ovat käytettävissä vasta, kun taloudelliset vaikeudet ovat jatkuneet useampia vuosia ja ovat jo varsin huomattavat. Tämän vuoksi ne ovat ikään kuin viimesijaisia keinoja. Epäterve kehitys olisi siten saatava muutettua ja toiminta kannattavaksi jo paljon aikaisemmassa vaiheessa.

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

### **2.1. Yleistä**

Kohdassa 1.3. Nykytilan arviointi kuvattujen ongelmien ratkaisemiseksi esitys sisältää ehdotukset asumisoikeusasunnoista annetun lain ja aravalain 15 b ja 15 e §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 ja 27 a §:n muuttamisesta.

Esityksen yleisluontoisena tavoitteena on parantaa asumisoikeusjärjestelmän kilpailukykyä muiden asumismuotojen joukossa, nostaa asuntojen käyttöasetta, parantaa toiminnan kannattavuutta ja torjua taloudellisia riskejä. Ehdotuksilla pyritään myös ehkäisemään toimintaa rahoittavien tahojen kuten valtion luottotappioriskejä.

### **2.2. Asukasvalinta**

Yleistä

Asukasvalintaa pääsääntöisesti edelleen säänneltäisiin, jos asunto sijaitsee valtion varoista lainaa tai korkotukea saaneessa tuotannossa. Tästäkin tuotannosta asuntoa haettaessa edelleen olisivat vapaat ne samat perhe- ja perintöoikeudelliset saannot kuin sitä nytkin ovat. Muulla rahoituksella aikaansaadusta eli niin sanotusta vapaarahoitteisesta tuotannosta asuntoja haettaessa ja jaettaessa talonomistaja päättäisi asukasvalinnasta. Samoin valtion ja kuntien takauslainoin aikaansaatu tuotanto on ja olisi edelleen talonomistajan vapaan asukasvalinnan piirissä. Jäljempänä tarkastellaan asukasvalintaan ehdotettuja muutoksia.

Jotta asumisoikeustalojen käyttöaste jatkuvasti voitaisiin pitää korkeana ja asumisoikeuksien lunastustapahtumat vähäisinä sekä tarjota asumisoikeutta laajemmalle väestönosalle kuin, mitä asumisoikeuden saajalle asetetuista edellytyksistä johtuen on nykyisin ollut mahdollista, säänneltyä asukasvalintaa ehdotetaan väljennettäväksi.

Kriteerit täyttäviä hakijoita ei ole

Asumisoikeusasuntojen käyttöaste on tähän asti ollut niin korkea, että asukasvalintäsääntönsiin ei ole kuulunut mahdollisuutta valita asukasta muista hakijoista, jos niitä on ja asumisoikeuden saannille asetetut edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Kiristynyt markkinatilanne kuitenkin vaatii arvioimaan asiaa toisin ja niinpä tässä esityksessä ehdotetaan, että voitaisiin valita muu hakija, jos kyseisessä haussa ei ole ollut asumisoikeuden saannin edellytykset täyttävää ja asumisoikeudesta kiinnostunutta hakijaa.

Etusija siten olisi edelleen asumisoikeuden saannin edellytykset täyttävillä, mutta hakua ei tarvitsisi uusia, jotta lopulta saataisiin edellytykset täyttävä hakija, vaan voidaan tehdä valinta niiden asumisoikeutta hakneiden joukosta, jotka eivät asumisoikeusasunnon tarve-ehtoa täytä. Kilpailutilanne ratkaistaisiin näidenkin kohdalla järjestysnumeroiden pohjalta eli pienimmän numeron hakija voitaisi kahden tai useamman hakijan ollessa kiinnostunut samasta asunnosta.

Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavat

Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtajilta ei enää edellytettäisi niin sanotun asumistarve-ehdon täyttämistä. Jos kaksi tai useampi kilpailee samasta asunnosta, sen olisi oikeutettu saamaan hakija, jolla on pienin järjestysnumero eli kilpailutilanne ratkaistaisiin kuten nykyisinkin. Asumisoikeuden hakijalla voisi olla useampia järjestysnumeroita. Hakijan asiana olisi ratkaista, millä niistä numeroista, joita vastaan hän ei ole saanut asumisoikeutta, hän kulloinkin hakee. Myös tämä selvennys ja oikeus helpottaa vaihtajien asunnon saantia.

50 vuotta täyttäneet hakijat

Hakijoilta, jotka ovat täyttäneet 50 vuotta tai ovat sitä vanhempia, ei myöskään edellytettäisi ns. asumistarve-ehdon täyttämistä. Kilpailutilanne myös näiden hakijoiden kohdalla ratkaistaisiin siten, että pienin järjestysnumero voittaa. Niinpä paikkakunnilla, joilla on tarjolla asumisoikeusasuntoja, tämä asumismuoto tulee periaatteessa olemaan kaikkien 50 vuotta tai sitä vanhempien hakijoiden ulottuvilla. Tämä ehdotus mahdollistaa myös valtion lainoittamassa tai korkotukemassa tuotannossa järjestelyn, jossa oma asuminen pysyvästi tai väliaikaisesti järjestetään asumisoikeusasunnon avulla, mutta samalla omistetaan edelleen omistusasunto samalla tai muualla paikkakunnalla. Omistusasunto voi olla edelleen perheen käytössä tai muussa käytössä esimerkiksi annettu vuokralle. Senioriasumisoikeusasuntoa palvelujen yhteydessä saatetaan tarvita vain määräajan, kuten sairauden ja kuntoutuksen ajan, minkä jälkeen voidaan palata omistusasuntoon, jos niin hyväksi havaitaan tai jatkaa asumisoikeusasunnossa asumista. Omistusasunnon vuokratulot saattavat myös auttaa tarvittavien sairauden hoidon ja kuntoutuksen kustannusten kattamisessa.

Asumisoikeusasunnon tarve-ehdon muutokset

Asumisoikeusasunnon tarve-ehtoa koskevan säännösten soveltamisessa koettuja ongelmia pyritään ratkaisemaan, jotta asunnon-tarvitsijalle olisi myös käytännössä nykyistä useammin mahdollista saada määrittelemän-

sä asumistarpeen mukainen asunto. Asumisoikeusasumisen alusta asti tämä on ollut eräs asukasvalinnan päätavoitteista. Selkiyttämistä kaipaa myös sen varallisuuden määrittely, jonka turvin katsotaan voitavan hankkia asumistarvetta vastaava muu asunto eli milloin asumisoikeusasunnon saanti estyy liiallisen varallisuuden vuoksi.

Ehdotuksen mukaan asumisoikeusasunnon tarvetta ei katsottaisi olevan, jos:

1) hakijalla on hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa, tai

2) hakijalla on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee rahoittamaan vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjaamaan hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

### 2.3. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuminen

#### Lähtökohdat

Asumisoikeusjärjestelmää koskevat pysyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset, joiden tarkoituksena on taata asuntojen säilyminen kohtuuhintaisina hankkia ja asua sekä asunnon ensimmäiselle haltijalle että myös myöhemmille haltijoille. Tässä tarkoituksessa säännellään muun muassa sitä, kuka voi olla asumisoikeustalon omistaja eli omistajan vaihtumista, omistajana olevan yhtiön osakkeen luovuttamista sekä saajan että hinnan osalta ja lisäksi omistajan omistaman rakennuksen luovutusta. Lisäksi on säädetty, että asumisoikeussopimukset sitovat talon uutta omistajaa saantotavasta riippumatta. Lain-säädäntöön ei ole kuulunut järjestelyä, jolla näistä rajoituksista voitaisiin vapautua. Tämä seikka on viime aikoina koettu puutteeksi ja niinpä tähän hallituksen esitykseen ehdotetaan otettavaksi säännökset käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumisesta. Jäljempänä tarkastellaan lähemmin näitä ehdotuksia.

Tarve saada vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista perustuu yleensä alueella vähenevään tai jo kokonaan loppuneeseen kysyn-

tään. Yhtäältä talonomistajien tulisi voida reagoida riittävän ajoissa markkinoiden muutoksiin, jotta taloja ei jäisi ollenkaan tai jäisi mahdollisimman vähän tyhjilleen. Toisaalta käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen tulisi toteuttaa myös siten, ettei se loukkaa asumisoikeuden haltijan oikeutta jatkaa huoneiston hallintaa joko asumisoikeuden tai muun oikeuden nojalla. Niinpä ehdotetaan, että tarvittaessa voitaisiin luopua kokonaan taloista, joihin ei kohdistu tai näytä jatkossa olevan riittävää kysyntää. Sekä talonomistajan että asumisoikeuden haltijoiden näkökohdat huomioon ottaen vapauttamisen edellytyksenä siten olisi, ettei talon asuinhuoneistoja vapautumisen jälkeen enää hallita asumisoikeuden nojalla. Rajoituksista vapauttaminen johtaisi talon vakuusarvon määräytymiseen markkinoilla ja yleensä taseen vahvistumiseen. Talonomistaja päättäisi siitä, pitääkö omituksessaan vapautetun talon vai luopuuko siitä ja jos luopuu, milloin sen tekee. Myös asumisoikeustalon asuntojen käyttöä muina kuin asumisoikeusasuntoina ehdotetaan helpotettavaksi. Tämä auttaisi myös kohtaamaan vähenevän kysynnän.

Edellä mainittu lopputulos, joka talon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen edellytyksenä tulisi täyttää, ehdotetaan koskemaan sekä valtion tuella aikaan saadusta tuotannosta talon että sitä ilman rahoitetusta tuotannosta talon vapauttamista. Valtion tuella aikaansaatu tuotantoa ehdotetaan koskemaan lisäedellytyksiä. Toimenpiteen tulisi edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäistä asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Pääsääntöisesti valtion tuki tulisi vapautetun talon osalta maksaa takaisin tai valtion vastuita vähentää vapautetun talon osalta. Näin ollen vapautusmenettelyssä olisi myös eroja sen mukaan, miten vapautettava talo on rahoitettu. Jäljempänä tarkastellaan erikseen valtion tukeman talon ja ilman valtion tukea rahoitetun talon vapautusmenettelyä.

Oli kyse valtion tukeman tai ilman valtion tukea rahoitetun talon vapauttamisesta, omistajalla olisi oikeus saada vapautus, jos sen saamisen edellytykset täyttyvät. Talon omistajalla olisi siten niin sanottu subjektiivinen oikeus saada vapautus, kun sen saamiselle



asetetut edellytykset on täytetty. Vapautusta ei voisi vaatia sen enempää asumisoikeuden haltija kuin muukaan talon asukas, talon omistavan yhteisön osakas tai jäsen taikka joku muu ulkopuolinen taho. Talonomistajalla ei siten olisi mitään velvoitetta ryhtyä vapautumistoiimiin, vaikka sellaisia vaatimuksia esimerkiksi lainanantajan tai asumisoikeuden haltijoiden taholta esitetäisiin.

Toisaalta vähenevänkin kysynnän alueella kiinnostuneimpia kysyjäryhmiä lienevät juuri huoneistoja jo hallitsevat asukkaat. Nykyisistä käyttö- ja luovutusrajoituksista on kuitenkin saatava vapautus ennen kuin huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet voitaisiin luovuttaa huoneistoa hallitsevalle asumisoikeuden haltijalle, huoneistoa jo vuokraoikeuden nojalla hallitsevalle tai muulle asukkaalle taikka jollekin muulle, joka aikoo hallita huoneistoa osakeomistuksensa perusteella. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumista harkitsevan talonomistajan olisi siten useissa tapauksissa oltava yhteydessä vapautettavan talon asukkaisiin.

Omistusasuntolainojen valtion takauksesta annetun lain (204/1996) mukainen takaus voidaan saada myös vapautetun asumisoikeustalon asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan otetulle lainalle.

#### Valtion tukema tuotanto

Valtion lainoittamassa tuotannossa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuksen saannin edellytykseksi ehdotetaan lisäksi, että valtion lainat olisi sitä ennen maksettava kokonaan takaisin. Tästä säännöstä ehdotetaan kuitenkin sallittavaksi seuraava poikkeus. Jos valtion lainasaatavaa ei ole pystytty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, rajoituksista vapauttamisen edellytykseksi ei ehdoteta valtion saatavien takaisin maksamista. Valtion varoista korkotuetun talon osalta valtion vastuiden poistoon olisi kaksi vaihtoehtoa. Korkotukilainaa olisi maksettava takaisin vapautettavan talon osuudelta lainasta tai valtion korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää ja täytetäkävastuuta olisi vähennettävä lainan siltä osalta, mikä vastaa vapautettua taloa. Vastaavasti olisi meneteltävä sellaisen talon kohdalla, joka olisi saanut asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien ta-

kauslainoista annetussa laissa (126/2003) tarkoitettua lainaa. Takauslainaksi hyväksytyt lainat tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta olisi joko maksettava kokonaan takaisin tai lainanmyöntäjän olisi vapautettava valtio ja takausvastuussa mahdollisesti myös oleva kunta vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta. Jos korkotukilainaksi tai takauslainaksi hyväksytyt lainat maksetaan ennenaikaisesti takaisin, olisi lainanmyöntäjälle lisäksi maksettava lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuva korvaus kuluineen.

Talon vapauttaminen käyttö- ja luovutusrajoituksista vähentäisi siten myös valtion vastuita siltä lainan osalta, mikä vastaa vapautunutta taloa. Valtion vastuiden näkökulmasta on perusteltua poistaa valtion vastuu kohteesta, jota ei enää käytetä siihen tarkoitukseen, joka oikeutti valtion tuen.

Valtion tukeman tuotannon osalta asetettaisiin vapautuksen saamiselle myös muita edellytyksiä. Toimenpiteen tulisi edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai epäkästä asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

Valtion asuntorahastoa ehdotetaan viranomaiseksi, jolta valtion tukea saaneen talon vapautumista haettaisiin ja joka tarkistaisi käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumisen edellytysten täyttymisen. Se myös asettaisi määrääjän, jonka kuluessa vapautusedellytykset tulisi täyttää, jos niitä ei jo hakuvaiheessa ole täytetty. Huoneistojen hallintaoikeuksien muutoksia koskevien sopimusten tekoa varten voitaisiin siten varata riittävästi aikaa ja varmistua siitä, että vapautumisedellytykset aikanaan myös täyttyvät eli talon vapautumisen jälkeen ei talon asuinhuoneistoja enää hallittaisi asumisoikeuden nojalla.

Koska käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisella pyritään kohteen vapaaseen luovuttamiseen niin saajan kuin hinnankin sekä vastaisen käytön ja käytöstä perittävän korvauksen, vapautetun kohteen omistamisen ja omistajan osakkuuden tai jäsenyyden sekä voiton tuloutuksen osalta, sisältyy lakiesitykseen myös ehdotukset yleishyödyllisyyttä konsernissa koskevien säädösten muutosehdotuksista aravalakiin sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin. Käyttö- ja luo-

vutusrajoituksista vapautettuja asuntoja tai kiinteistöjä taikka asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita omistavia yhtiöitä ei enää vapautetun omistuksensa perusteella luettaisi yleishyödylliseen konserniin. Kertaalleen vapautettukin talo voi tulla uudelleen yleishyödyllisyysääntelyn piiriin, jos sen kohdalla tapahtuu jotain uutta tähän johtavaa.

Valtion ja kuntien takauslainaa saanut talo, sen omistava yhtiö tai tällaisessa talossa sijaitseva asuinhuoneisto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai niitä omistava yhtiö eivät kuulu aravalain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain niin sanotun yleishyödyllisyysääntelyn piiriin.

#### Muu tuotanto

Jos vapautettava talo ei ole saanut valtion varoista lainaa tai korkotukea taikka asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain mukaista takauslainaa, sen vapauttamisesta käyttö- ja luovutusrajoituksista päättäisi talon omistaja. Myös tällaisessa tapauksessa vapautuksen edellytyksenä olisi, että vapautuksen jälkeen talon asuinhuoneistoja ei enää hallita asumisoikeuden nojalla.

#### Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Käyttö- ja luovutusrajoituksista johtuvat merkinnät kiinnitysrekisteriin, talon omistavan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja osakkeisiin tulee luonnollisesti talon vapautumisen jälkeen poistaa niin pian kuin mahdollista. Valtion tukeman tuotannon osalta Valtion asuntorahastolle asetettaisiin velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin vapauttamaansa taloa koskevien kiinnitysrekisterimerkintöjen poistamiseksi ja ilman valtion tukea rahoitetun talon osalta vastaava velvollisuus olisi vapautetun talon omistajalla. Vastuu yhtiöjärjestysmuutoksista ja osakemerkinnöistä voi kuulua vain talon omistajalle. Valtion tukeman tuotannon osalta Valtiokonttorin ilmoituksesta myös voitaisiin korjata omistajan laiminlyönti poistaa merkinnät tai virheellinen merkintä. Asetuksella ehdotetaan tarkemmin säädettäväksi merkintöjen poistamismenettelyistä.

Rajoitusmerkinnöin varustetun omaisuuden kanssa tekemisiin joutuvien on voitava luottaa siihen, että merkinnät vastaavat vallitsevaa oikeustilaa. Niinpä ehdotetaan, että Valtion asuntorahaston sekä talonomistajien pitäisi julkisesti pitää saatavilla tieto siitä, mikä talo ja mitkä vapautetun talon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on vapautettu tai ovat vapautumassa käyttö- ja luovutusrajoituksista ja milloin rajoitusmerkinnät ovat poistuneet tai poistuvat yhtiöjärjestyksestä ja osakkeista.

#### Vapautuminen lain soveltamisen piiristä

Asumisoikeusjärjestelmän käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat kuten kohdassa 2.3. on selostettu osa hallintamuotoa eivätkä johdu valtion varoista myönnetystä lainasta, korkotuesta tai takauksesta. Niinpä lakiin on otettava myös säännökset siitä, mitä talon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuksen saamisesta seuraa lain soveltamisen kannalta katsottuna. Sen jälkeen, kun käyttö- ja luovutusrajoitusmerkinnät olisi asianmukaisesti myös poistettu, vapautettuun taloon ei millään osin enää sovellettaisi asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Jos talosta myöhemmin alettaisiin tarjota asuinhuoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittavaksi, se jälleen tulisi tämän lain soveltamisalan piiriin.

On otettava kantaa myös lain soveltamiseen tilanteessa, jossa omistajalla ei enää olleenkaan olisi käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia taloja. Tällaisessa tilanteessa myös omistajaan sen jälkeen, kun asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 c §:ssä tarkoitettua nimisuojaa koskevat velvoitteet olisi täytetty, ei enää olisi perusteita soveltaa asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Jos omistaja myöhemmin ryhtyy tarjoamaan talostaan asuinhuoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittaviksi, olisi talo ja sen omistaja uudelleen asumisoikeusasunnoista annetun lain alainen.

#### 2.4. Lain soveltamisalan tarkistus

Samalla omistajalla voi olla sekä asumisoikeustaloja että muita taloja, joista ei ole tai ei ole ollut tarkoituskaan tarjota asuinhuoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittaviksi. Lakia ehdotetaan selkeytettäväksi sen osalta,

ovatko vai ei myös nämä talot asumisoikeusasunnoista annetun lain alaisia. Ehdotetun käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamissäännösten näkökulmasta ei ole mitään perustetta vaatia tällaisiakin taloja lain soveltamisen alaisuuteen. Niinpä ehdotetaan, ettei asumisoikeusasunnoista annettua lakia sovellettaisi tällaisiin taloihin.

## 2.5. Tilinpäätös

### Yleistä

Vuoden 2003 maaliskuun alussa voimaan tulleella lailla asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (127/2003) yhtenäistettiin asumisoikeustoimintaa harjoittavien yhteisöjen tilinpäätöstä koskevia säännöksiä. On kuitenkin havaittu, että eräitä säännöksiä on tarpeen tarkistaa yksiselitteisempään tulkintaan ja käytäntöön pääsemiseksi sekä tilinpäätöstietojen luotettavuuden nostamiseksi. Jäljempänä tarkastellaan näitä muutoksia.

Vaatus muusta toiminnasta erillisestä tilinpäätöksestä

Velvollisuus laatia tilinpäätös on lisätty asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 a §:ksi maaliskuun 2003 alussa voimaan tulleella lailla. Säännökseen ehdotetaan nyt lisättäväksi uusi 2 momentti. Ehdotetun momentin mukaan niiden omistajatahojen, joilla on muutakin kuin asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaista toimintaa, tulisi laatia osana tilinpäätöstään erillinen tuloslaskelma liitetietoineen asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisen toimintansa osalta. Tällaisen omistajan kirjanpito on järjestettävä niin, että omistajan tilinpäätöksessä voidaan esittää erikseen oikeat ja riittävät tiedot tämän lain mukaisesta toiminnasta. Käytännössä näiden velvoitteiden täyttäminen voi edellyttää kirjanpidon eriyttämistä siten, että asumisoikeusasunnoista annetun lain alaisesta toiminnasta on kokonaan oma kirjanpito.

Tämän on katsottu olevan tarpeen luotettavan kuvan saamiseksi siitä, mitä toimintaa tilikautena on ollut ja onko se ollut asumisoikeuslainsäädännön mukaista. Asumisoikeuden haltijoiden ja toiminnan valvojien on

mahdotonta tai ainakin vaikeaa hahmottaa näitä asioita kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä, joka koskee montaa muutakin toimintamuotoa ja joissakin tapauksissa aivan erilaisia toimialoja. Omistajalla ei myöskään ole velvollisuutta näyttää tai antaa muuta toimintaansa koskevaa kirjanpitoa tai tilinpäätöstietoja asumisoikeuden haltijoiden tai asumisoikeustoiminnan valvojien nähtäväksi. Säännösten selkiyttäisi tilannetta kaikkien osapuolten näkökulmasta ja helpottaisi myös tilintarkastusta.

Asumisoikeuksien lunastus tilinpäätöksessä

Varautumisvelvoitetta koskevaan 26 a §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti. Ehdotetun momentin avulla pyritään selvittämään säännöksen soveltamista eri tilanteissa. Sen arviointi, onko varautuminen tuleviin asumisoikeuksien lunastuksiin ollut riittävää vai ei, tehtäisiin kulloinkin vallitsevan asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen mukaan. Ei siis ole ollut tarkoitus, että koko ajan yhtiön taseissa on osoitettavissa täysi kate kaikille mahdollisille lunastuksille siitä riippumatta, ovatko ne varmoja tai edes todennäköisiä. Ehdotuksen mukaan pääsääntöisesti varautumisen katsottaisiin olevan riittävää, jos se kattaa kuluvalle ja seuraavalle tilikaudella tiedossa olevista ja todennäköisistä lunastuksista johtuvan maksuvelvoitteen.

Ehdotukset asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 b ja 51 d §:n muuttamiseksi liittyvät yhteen. Velkojien tai asumisoikeuden haltijoina edelleen jatkavien suoja ei vaadi, että asumisoikeuksien lunastukseen olisi käytettävä muu oma pääoma ja osakeyhtiössä muu vapaa oma pääoma ennen kuin olisi oikeus käyttää asumisoikeuksien lunastuksiin taseen asumisoikeusmaksut erää. Sekä velkojien että asumaan jääneiden asumisoikeuden haltijoiden intressi saada aikanaan lunastus tulee riittävästi huomioon otetuksi, jos ensisijaisuussääntö käyttää muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiössä muuta vapaata omaa pääomaa koskee vain lunastussuoritukseen kuuluvan indeksierän ja mahdollisen huoneistoparannuksen osuuden maksamista. Näin vähennetään myös käyttövastikekatteen tarvetta, mikä on asumisoikeudenhaltijoina jatkavien ja myös velkojien etu. Lunastussuori-

tuksen maksukynnyksen alentamista koskeva muutosehdotus 26 b §:ään aiheuttaa lunastustapahtuman kirjaamista koskevan muutoksen 51 d §:ään. Kumpikaan muutos ei estä edelleenkin suorittamasta koko lunastusta muulla omalla pääomalla ja osakeyhtiössä muulla vapaalla omalla pääomalla tai asumisoikeusmaksut erästä, jos muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiössä muuta vapaata omaa pääomaa ei ole. Velvollisuus kattaa asumisoikeusmaksut erää on edelleenkin olemassa vasta, kun asumisoikeus saadaan lunastuksen jälkeen uudelleen luovutettua.

### 3. Esityksen vaikutukset

#### 3.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä on välillisiä vaikutuksia julkiseen talouteen siten, että uusien toimintamahdollisuuksien johdosta talonomistajien toiminnan kannattavuus paranee ja valtion riskit sen varoista myönnettyjen lainojen takaisin tai ajallaan maksamatta jäämisestä tai takausvastuiden lankeamisesta vähenevät.

Asuntomarkkinat vaihtelevat sekä alueellisesti että eri aikoina. Ne ovat myös yhä useammin erittäin kilpaillut. Keskeinen kysyntään ja tarjontaan vaikuttava tekijä on rahoitus ja sen ehdot eikä niinkään enää rahoituksen saatavuus. Toiminnan kannattavuuden kannalta on lisäksi tärkeää, että talonomistaja voi joustavasti vastata markkinoiden muutoksiin ja esimerkiksi vetäytyä ajoissa alueilta, joilla kysyntä hiipuu. Asumisoikeusasuntojen käyttöaste muihin asumismuotoihin verrattuna on yleisesti ottaen varsin korkea kuten käyttöastetta koskevista talonomistajien vastauksista kohdassa 4.2. Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot voidaan havaita.

Valmistelun aikana talonomistajat ovat selvittäneet käyttöasteensa viime aikaista kehitystä mitaten sitä huoneistojen asuttuna ja tyhjänä ololla tai saaduilla ja saamatta jääneillä vastikkeilla. Koska tyhjänä olevat asunnot ovat yleensä keskikokoa suurempia, on taloudellinen käyttöaste näistä hieman heikompi. Molemmilla mittareilla käyttöaste on pääsääntöisesti yli 95 % ja monilla ta-

lonomistajilla noin 98-99 % eli lähes 100 % ja siten varsin korkea. Tosin on myös pienempiä asuntomarkkina-alueita, joilla käyttöaste joillakin talonomistajilla on noin 90 %. Pääkaupunkiseudulla vaihtuvuus on kasvanut, mikä selittyy kilpailukykyisillä muilla tarjolla olevilla asumisvaihtoehtoilla. Moni ilmoittaa vuoden 2004 käyttöasteensa olevan korkeampi kuin vuonna 2003 ja vaihtuvuuden muihin asumismuotoihin olevan vähäisempää kuin vuonna 2003.

Asukasvalintaa koskevilla muutosehdotuksilla mahdollistetaan käyttöasteen pysyminen edelleen korkeana ja vähennetään siten riskiä huoneistojen tyhjänä olosta johtuvista tappioista.

Asumisoikeustaloja on nykyisin valmiina noin 30 000 kappaletta. Talojen hankintaa varten myönnettyjen takaisin maksamatta olevien aravalainojen tai korkotuettujen lainojen yhteismäärä ylittää kaksi miljardia euroa. Lainat ovat myönnetty varsin pitkällä eli useamman kymmenen vuoden juoksuajoilla. Maksimilaina-aika voi olla jopa 45 vuotta. Korkotuetuilla lainoilla on valtion täytetakuus. Lainojen korkojen ja lyhennysten takaisinmaksuissa ei muutamaa poikkeusta liikuun ottamatta ole ollut häiriöitä. Hyvään takaisinmaksukykyyn kuitenkin vaikuttaa keskeisesti se, että talojen käyttöaste on koko laina-ajan korkea.

Vaikutukset asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen ja säätiöiden talouteen

Lakiehdotuksiin sisältyy useita säännöksiä, joilla tuetaan toiminnan kannattavuutta ja torjutaan taloudellisia riskejä. Tällaisia ovat muun muassa asukasvalintaa koskevat muutosehdotukset, joilla pyritään pitämään talojen käyttöaste korkeana. Myös ehdotuksella talonomistajan oikeudesta saada talon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautus asumisoikeusasuntokäytön lakattua pyritään tervehtyttämään taloutta ja vahvistamaan toiminnan kannattavuutta. Samaan vaikutukseen pyritään myös ehdotuksilla, jotka monipuolistavat talojen käyttötapoja, vuokra-asuntokäyttö olisi heti yhtä lailla mahdollinen kuin asumisoikeuskäyttökin eikä enää vain tilapäinen käyttövaihtoehto.

Tilinpäätöstä ja taseen laadintaa koskevilla

ehdotuksilla lähinnä selkiytetään jo vuoden 2003 maaliskuussa voimaan tulleita uudistuksia, mutta myös turvataan talonomistajan toimintaa. Velvollisuus laatia ja liittää tilinpäätökseen kirjanpitoon perustuva erillinen tuloslaskelma liitetietoineen vain asumisoikeusasunnoista annetun lain alaisesta toiminnasta talonomistajan harjoittaessa muutakin toimintaa tekee toiminnan paitsi asumisoikeuden haltijoille myös talonomistajalle itselleenkin läpinäkyväksi ja asumisoikeuden lunastusedellytysten täyttämisen seuranta helpottuu. Ehdotus, että asumisoikeuden lunastushintaan kuuluva indeksikorotus ja huoneistoparannuksen osuus olisi ensisijaisesti maksettava muusta omasta pääomasta ja osakeyhtiössä muusta vapaasta omasta pääomasta kuin taseen asumisoikeusmaksut erästä, madaltaa lunastusedellytyksiä ja tarvetta kerätä käyttövastiketta lunastuksista suoriutumiseen ja siten helpottaa myös talouden hoitoa. Ehdotuksella, että 26 a §:ään lisätään säännös selkiyttämään pykälän soveltamista, estetään tarpeettoman suuri varautuminen mahdollisiin tuleviin lunastuksiin ja vähennetään käyttövastikekatteen tarvetta.

#### Vaikutukset asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin

Asumisoikeuden haltijoilta perittäviin käyttövastikkeisiin vaikuttavat paitsi talojen ja asuntojen hankinnan rahoituskustannukset ja niiden huollosta syntyvät kustannukset myös asuntojen tyhjillään tai asuttuna olo. Ehdotukset, joilla talojen käyttöastetta voidaan nostaa eli huolehtia siitä, että kussakin huoneistossa on maksava haltija, vaikuttavat siten suoraan käyttövastikkeiden tasoon. Edellä on lähemmin selostettu tällaisia ehdotuksia ja vaikutuksia, jotka suoraan vaikuttavat myös asumisoikeuden haltijoilta perittäviin käyttövastikkeisiin.

#### Vaikutukset talonomistajan lunastusvelvollisuuteen ja asumisoikeuden haltijan oikeuteen saada lunastus

Ehdotuksilla ei puututa talonomistajan lunastusvelvollisuuteen tai asumisoikeuden haltijan oikeuteen saada lunastus. Ehdotuksilla 26 a ja 26 b sekä 51 a §:ään vaikutetaan

kuitenkin välillisesti sekä lunastuskykyyn että mahdollisuuteen saada lunastus. Kun lunastuksen maksukynnys on mahdollista aikaisempaa useammin ylittää, lunastuksen ajallaan maksamisen edellytykset paranevat ja vastaavasti lunastuksen saamatta jäämisen mahdollisuudet vähenevät. Myös asukasvalintaa koskevat muutokset vaikuttavat siten välillisesti, että lunastustapahtumia lienee lainmuutosten jälkeen aikaisempaa vähemmän.

#### Vaikutukset velkojien asemaan

Esitykseen ei kuulu säännöksiä, jotka muuttaisivat velkojan oikeusasemaa siitä, miten se nyt on säännöksiin määritelty. Esitykseen kuuluu kuitenkin kuten edellä on kuvattu lukuisia säännöksiä, joiden tarkoitus on nostaa talojen käyttöastetta, parantaa toiminnan kannattavuutta ja kilpailukykyä asuntomarkkinoilla. Nämä muutokset luonnollisesti heijastuvat myönteisesti myös velkojien asemaan. Ehdotukset korkotukilainoiksi tai takauslainoiksi hyväksytyihin lainoihin liittyvien valtion vastuiden vähentämisestä lainoituskohteen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen ehtona eivät heikennä lainanmyöntäjän asemaa. Tällainen lainanmyöntäjä olisi nimittäin oikeutettu saamaan vapautettavan kohteen osuuden lainasta takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksamisesta johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen. Lainaehtoissa on yleensä otettu huomioon lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta johtuvat korvausvelvoitteet. Vaihtoehtoiset valtion tai valtion ja kunnan vastuiden vähentämisvaihtoehdot edellyttäisivät aina lainanmyöntäjän suostumusta ja toimenpiteitä.

### 3.2. Organisatoriset vaikutukset

Esityksellä ei ole välittömiä organisatorisia vaikutuksia. Välillisesti tällaisia vaikutuksia voi olla siten, että kohdassa 3.1 mainitut vaikutukset helpottanevat valvontaviranomaisten työtä.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on Valtion asuntorahastolle luonteeltaan tuttua työtä, käsitteeltään se nyt arava-vuokratalojen käyttö- ja luovutusrajoitushakemukset. Sitä, kuinka paljon tämänlaatu-

nen työ lisääntyisi, on vaikea arvioida. Töiden järjestelyllä saataneen tämä uusikin työ hoidettua hakijalle kohtuullisessa ajassa.

### 3.3. Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia ympäristöön.

### 3.4. Vaikutukset talousrikollisuuteen ja harmaaseen talouteen

Ehdotuksella ei ole olennaisia suoria vaikutuksia talousrikollisuuteen tai harmaaseen talouteen. Ehdotuksen kirjanpidon järjestämisestä niin, että tilinpäätökseen voidaan liittää erillinen tuloslaskelma liitetietoineen asumisoikeusasunnoista annetun lain alaisesta toiminnasta toimijan harjoittaessa muutakin toimintaa, voidaan kuitenkin odottaa vaikuttavan ehkäisevästi niin talousrikollisuuteen kuin harmaaseen talouteenkin.

### 3.5. Vaikutukset eri ihmisryhmien asemaan

Asukasvalintaa koskevilla uudistuksilla on vaikutusta myös asunnontarvitsijoiden asemaan. Nämä uudistukset tarjoavat myös uusia mahdollisuuksia ikääntyvän väestön asumisen järjestämiseen.

## 4. Asian valmistelu

### 4.1. Hallituksen ohjelmat

Hallitusohjelma

Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen ohjelmassa 24 päivältä kesäkuuta 2003 todetaan kohdassa 4.3. Vanhusten hoiva muun muassa "Hallitus valmistelee suunnitelman, jossa eri hallinnonalojen yhteistoimin valmistaudutaan ikääntyneen väestön määrän kasvuun. Ensisijainen tavoite vanhustenhuollossa on ikääntyvien kotona asumisen tukeminen."

Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2004-2006

Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen 29 päivänä tammikuuta 2004 hyväksymän asun-

topoliittisen ohjelman vuosille 2004-2006 osassa "Vähentyvän asuntokysynnän aiheuttamien ongelmien helpottaminen" on vahvistettu toteutettavaksi seuraava asumisoikeusjärjestelmää koskeva toimenpide (21):

"Vuonna 2005 ARAn (Valtion asuntorahasto) tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintakriteereistä poistetaan varallisuusehto 50 vuotta täyttäneiden osalta. Samalla asumisoikeusasunto-talojen käyttö- ja luovutusrajoituksia muutetaan siten, että siellä missä asunnoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina, asuntoja voidaan hakemuksen pohjalta vapauttaa rajoituksista, jotta niitä voidaan käyttää muina asuntoina, ensisijaisesti vuokra-asuntoina."

### 4.2. Ehdotuksen valmistelu ja annetut lausunnot

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun aikana on oltu yhteydessä kauppa- ja teollisuusministeriöön ja oikeusministeriöön. Valmistelun yhteydessä on myös kuultu muun muassa pääkaupunkiseudun suurimpien kuntien asuntoviranomaisia, suurimpia asumisoikeustalojen omistajia, Valtiokonttoria, Valtion asuntorahastoa sekä asumisoikeusasukkaita ja vuokralaisia edustavia järjestöjä, joiden kannanotot ja ehdotukset on valmistelun aikana pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon.

Talonomistajat ovat pitäneet tervetulleena toiminnallisten valmiuksiensa parantamista vastata muuttuviin markkinoihin, kasvaneeseen tai hiipuvaan kysyntään, vaikka tällä hetkellä ei näytäkään olevan tarvetta uusien säännösten tuomien kaikkien toimintamuotojen välittömään käyttöönottoon. Talonomistajat ovat erityisesti arvostaneet muutosehdotuksia, joiden avulla käyttöaste voidaan jatkuvasti pitää korkeana muuttuvilla markkinoilla.

Talojen käyttöastetta on valmistelun aikana pyritty selvittämään. Talonomistajat seuraavat jatkuvasti sekä asuntojen asuttuna ja tyhjiään oloa (*käyttöaste*) että saatuja ja saamatta jääneitä vastikkeita (*taloudellinen käyttöaste*) ja lisäksi asukkaiden vaihtuvuutta ja monia vastaavia seikkoja, jotka kertovat muun muassa markkinoiden ja asuntojen ky-

synnän muutoksista ja auttavat toiminnan suuntaamisessa. Koska tyhjillään olevat asunnot ovat keskikooltaan suurempia kuin asutut, taloudellinen käyttöaste on hieman heikompi kuin käyttöaste yleensä.

Talonomistajien ilmoitusten mukaan molemmilla mittareilla käyttöaste on kuitenkin pääsääntöisesti yli 95 %, ollen monilla keskimäärin noin 98-99 % ja useissa kohteissa jopa 100 %. Tosin on myös pienehköjä asuntomarkkina-alueita, joilla käyttöaste joillakin talonomistajilla on vain 86-90 % kokonaiskäyttöasteen eli talonomistajan muutkin kohteet huomioon ottaen ollessa kuitenkin yli 96 %. Pääkaupunkiseudulla vaihtuvuus näyttää kasvaneen, mikä selittynee juuri muulla kilpailukykyisellä asuntotarjonnalla. Vaihtuvuus on kuitenkin enimmillään alle 20 % sisältäen myös järjestelmän sisäisen vaihdon. Joillakin talonomistajilla vaihtuvuus on vain noin 1,5 %. Toisaalta moni ilmoittaa huomattavasta kysynnän kasvusta sähköisten hakemusten jättömahdollisuuden alettua. Monilla talonomistajilla vaihtuvuus muihin asumismuotoihin on kuitenkin vuonna 2004 ollut vähäisempää kuin vuonna 2003.

Valtion asuntorahasto ja valtiokonttori pitivät myös myönteisenä asukasvalinnan uudistamista koskevia ehdotuksia. Valtion asuntorahasto ehdotti harkittavaksi sitä, että talonomistajilla ei olisi subjektiivista oikeutta saada vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista, vaan vapautuksen saamisen tulisi jäädä sen harkintaan. Rahasto katsoi, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevat asiat soveltuvat sille hyvin ja että se todennäköisesti pystyy hoitamaan tehtävän nykyisellä henkilöstöllä. Molemmat viittasivat jäljempänä mainitun työryhmän ehdotukseen, että omistajilla tulisi olla mahdollisuus saada

tukea, lainaa tai avustusta valtion varoista, jos se on perusteltua valtion saatavien turvaamiseksi tai tappioiden välttämiseksi esimerkiksi tilanteessa, jossa talo muuttuu asumisoikeustalosta vuokrataloksi. Valtiokonttori kiinnitti huomiota siihen, että Valtion asuntorahaston keräämien tietojen mukaan vuonna 2002 lopulla asumisoikeustaloja oli tyhjillään tai vuokrattuna 2,9 % koko kannasta. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vastaava määrä oli 5 %. Tälläkin hetkellä on asumisoikeusyhteisöjä, joilla 10-30 % asunnoista on muussa kuin asumisoikeuskäytössä. Valtiokonttori katsoi tällaisessa tilanteessa valtion saatavien jo vaarantuvan, minkä johdosta Valtiokonttori piti tarpeellisenä edellä mainitun lisärahoitusmahdollisuuden luomista.

Valmistelu osittain pohjautuu myös ympäristöministeriön asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä selvittäneen työryhmän ehdotuksiin ja siitä saatuihin lausuntoihin. Työryhmän ehdotukset on julkaistu mietinnössä Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen, Ympäristöministeriön moniste no 106, Helsinki 2003. Työryhmän ehdotuksia asukasvalinnan väljentämiseksi ja järjestelmän pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten lieventämistä tai poistamistakin eräissä tapauksissa pidettiin yleisesti myönteisinä ehdotuksina. Osa työryhmän ehdotuksista on jo toteutettu muussa yhteydessä.

Valmistelussa on keskitytty löytämään sellaisia asumisoikeustalojen omistajien toimintaedellytyksiä parantavia ratkaisuja ja tekemään ehdotuksia, jotka eivät edellytä uusien valtion varoista rahoitettavien tukimuotojen luomista.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Laki asumisoikeusasunnoista

4 §. *Asumisoikeuden haltijat.* Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi, jotta asumisoikeusasuntojen käyttöaste

pysyisi jatkuvasti mahdollisimman korkeana. Halutaan välttää asuntojen tyhjilleen joutumista sen johdosta, että haussa ei ole ollut asumisoikeuden saajalle asetetut edellytykset täyttäviä hakijoita. Jos asumisoikeuden haltijoiksi ei ole tulossa asumisoikeusasunnon saajalle asetetut edellytykset täyttäviä henkilöitä, ehdotetaan, että sillä kertaa olisi oikeus hyväksyä asumisoikeuden saajiksi myös muita. Jos asunnosta on kilpailemassa vain sellaisia hakijoita, joista kukaan ei täytä asumisoikeuden saajalle asetettuja edellytyksiä, voittaa heidän keskinäisen kilpailunsa se, jolla on pienin järjestysnumero.

Pykälän 2 momenttia on tarpeen tarkistaa 1 momenttiin ehdotetun muutoksen johdosta.

**4 a §.** *Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset.* Asukasvalinnan uudistamiseksi ehdotetaan pykälän 2 ja 3 momenttia muutettavaksi ja pykälään lisättäväksi uusi 5 momentti.

Pykälän 2 momentin säännöksen kirjoitustapaa ehdotetaan tarkistettavaksi. Muutostarve johtuu lakiin ehdotetusta 3 momentista. Tarkoitus nimittäin on, että edelleen voitaisiin asettaa 18 vuoden ikää korkeampia ikävaatimuksia tai muita edellytyksiä asumisoikeuden haltijoille, jos huoneisto tai huoneistot ovat ensisijaisesti tarkoitettut tällaisille henkilöille. Rajattu ja kohdennettu haku olisi siten edelleen mahdollista, kunhan ikä- ja muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa kyseessä olevia huoneistoja koskevat asumisoikeudet haettaviksi.

Pykälän uudeksi 5 momentiksi ehdotettujen säännösten ja 3 momenttiin ehdotettujen muutosten tarkoituksena on helpottaa asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtamista, selkiyttää asumisoikeuden saajalle asetettuja edellytyksiä ja niiden arviointia sekä parantaa asumisoikeusasuntojen käyttöasetta. Asumisoikeusasunnon tarve-ehdon täyttämistä ei enää vaadittaisi asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavalta eikä 50 vuotta täyttäneiltä tai sitä vanhemmilta hakijoilta. Kahden tai useamman hakijan kilpaillessa samasta asunnosta asunnon saisi edelleen se, jolla on pienempi järjestysnumero. Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavaa tai jo 50 vuotta täyttänyttä hakijaa koskevat muutosehdotukset ovat luonteeltaan yleisiä. Niinpä olisi edelleen mahdollista pykälän 2 momentissa sää-

detyn mukaisesti asettaa asumisoikeuden haltijoille erityisiä ikävaatimuksia tai muita edellytyksiä. Samoin pykälän 3 momenttiin ehdotetuilla muutosehdotuksilla ei puututtaisi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta annetun lain (127/2003) voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 2 momentin mukaiseen menettelyyn, jossa asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada uusi asumisoikeus samalla järjestysnumerolla, jolla hän on jo saanut asumisoikeuden. Tähän etuoikeutettuun samalla järjestysnumerolla mahdolliseen asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtoon on edelleen käytettävissä vain kymmenen prosenttia vuosittain jaettavista asumisoikeuksista. Kun mainitun voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen johdosta etuoikeutettu vaihto samalla järjestysnumerolla on poistumassa vuoden 2008 päättyessä, siirytään siten vähitellen siihen, että asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtajatkin tarvitsevat aina uuden numeron, jolla he kilpailevat muiden samasta asumisoikeusasunnosta kiinnostuneiden kanssa.

Myös asumisoikeustarve-ehtoa ehdotetaan muutettavaksi. Asumisoikeusjärjestelmään on alun alkaen kuulunut, että tässä asumismuodossa hakija voisi itse määrittellä nykyisen ja tulevan asumistarpeensa ja saada sen mukaisen asunnon. Niinpä nykyistä sanamuotoa on syytä tarkistaa vastaamaan tätä perustavoitetta. Samalla tarkistettaisiin asunnon saannin estävän varallisuuden rajausta. On tarpeen saada nykyistä selkeämpi säännös myös tämän edellytyksen määrittelyyn ja arviointiin. Edellytysten asettamisessa otettaisiin nyt huomioon myös se, että asumisoikeusasunnon saajaksi voitaisiin hyväksyä myös sellaiset hakijat, jotka vaihtavat velkaiseesta tai asumiskustannuksiltaan kalliista omistusasunnostaan asumisoikeusasuntoon. Niinpä hakijalla ei katsottaisi olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä on hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Säännökset tästä ehdotetaan pykälän 3 momentin 1 kohtaan.

Pykälän 3 momentin 2 kohdaksi ehdotetaan nykyistä yksiselitteisempää asunnon saannin estävän varallisuuden määrittelyä. Ehdotuk-



sen mukaan asumisoikeusasunnon tarvetta ei olisi, jos hakijalla on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee rahoittamaan vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjaamaan hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

Pykälän 5 momenttiin koottaisiin ne tilanteet, joissa hakijalle ei asetettaisi asumisoikeusasunnon tarve-ehdon täyttämisedellytystä. Uuden 5 momentin johdosta nykyinen 5 momentti siirtyy pykälän 6 momentiksi.

**4 b §.** *Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi.* Pykälää on tarpeen tarkistaa, jotta huoneiston asukkaalle, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden osaomistukseen, tulisi vastaava etuoikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen muita hakijoita kuin nyt on huoneenvuokraoikeuden nojalla huoneistoa hallitsevalla talon muuttuessa asumisoikeustaloksi.

**4 c §.** *Hakumenettely.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi. Voimassa olevan lainkin mukaan hakijalla voi olla samanaikaisesti samalla tai eri hakualueella useampia järjestysnumeroita. Epäselvää on ollut, voiko niitä olla useampia kuin kaksi ja kuka päättää niiden käyttöjärjestyksestä. Säännöstä selvennettäisiin siten, että järjestysnumeroita voisi olla useampiakin kuin kaksi. Hakijan asiana olisi ratkaista, millä niistä numeroista, joita vastaan hän ei vielä ole saanut asumisoikeutta, hän hakee.

**5 §.** *Säännösten pysyvyys, pakottavuus ja soveltamisen päättymisen.* Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi sen johdosta, että lakiin ehdotetun 50 b §:n nojalla olisi mahdollista saada vapautus laissa säädetyistä käyttö- ja luovutusrajoituksista. Käyttö- ja luovutusrajoituksista ja niiden lakkaamisesta joudutaan myös tekemään erilaisia merkintöjä kiinnitysrekisteriin, osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ja osakkeisiin. Näin ollen tähän lakiin on syytä ottaa myöskin säännös siitä, milloin lain säännösten soveltaminen vapautettuun taloon lakkaa. Säännöksessä ehdotetaan, että lain soveltaminen lakkaisi, kun vapautus on saatu ja rajoitusmerkinnät asianmukaisesti poistettu. Säännös ehdotetaan uudeksi 3 momentiksi.

Pykälän uudeksi 4 momentiksi ehdotetaan

säännöstä tilanteeseen, jossa omistajan kaikki asumisoikeustalot ovat vapautuneet käyttö- ja luovutusrajoituksista. Sen jälkeen, kun 1 c §:ssä säädetty nimisuojaan liittyvät velvoitteet olisi myös täytetty, ei olisi enää syytä vaatia lain soveltamista tällaiseen omistajaan.

Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan säännöstä lain soveltamisen uudelleen alkamisesta. Jos jo vapautetusta talosta tarjotaan huoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittaviksi, olisi luonnollisesti jälleen sovellettava sekä taloon että sen omistajaan, mitä tässä laissa säädetään.

Pykälään ehdotettujen uusien säännösten johdosta, sen otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan paremmin pykälän uutta sisältöä.

**5 a §.** *Lain soveltamisalan ulkopuolinen tuotanto.* Pykälä on uusi. On tarpeen selvittää lain soveltamisalaa sellaisissa tilanteissa, joissa omistajalla on sekä tässä laissa tarkoitettuun toimintaan käytettyjä taloja että taloja, joista ei ole tarjottu huoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittavaksi. Viimeksi mainitut talot eivät kuuluisi tämän lain soveltamisen piiriin.

**20 §.** *Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti. Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeudestaan luopuva on velvollinen maksamaan käyttövastiketta hallintaoikeusajaltaan ja sen jälkeenkin, jos tosiasiallinen hallinta jatkuu.

Säännöstä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi siten, että uuden asumisoikeuden haltijan otettua huoneiston hallintaansa peritään käyttövastiketta edelleen molemmilta eli huoneiston hallintaoikeuden vielä kuuluessa asumisoikeudestaan luopuvalle peritään käyttövastiketta sekä häneltä että uudelta asumisoikeuden haltijalta tai, jos talonomistaja on antanut huoneiston vuokralle, uudelta asukkaalta vuokraa. Ajalta, jolta asumisoikeudestaan luopuva maksaa käyttövastiketta, huoneiston käyttöoikeus myös kuuluu hänelle. Milloin uusi asumisoikeuden haltija muuttaa ja huoneisto on vapaa uuden asukkaan muuttaa sisään ja ottaa huoneisto hallintaansa on periaatteessa asumisoikeudestaan luopuvan ja uuden asumisoikeuden tai vuokraoikeuden haltijan välinen asia. Viime kädessä lähtevä ja tuleva asukas siis voivat myös sopia siitä,

milloin käyttövastikkeen maksuvelvollisuus päättyy ja milloin uuden asukkaan käyttövastikkeen tai vuokran maksuvelvollisuus alkaa. Talonomistaja ei kuitenkaan voi vaatia samalta ajalta päällekkäistä maksua. Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä maksuvelvollisuuden jakautumisesta lähtevän ja uuden asukkaan välillä.

**26 a §.** *Varautumisvelvoite.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti. Säännös on tarpeen selventämään pykälän muiden momenttien ja tilinpäätöstä koskevien säännösten soveltamista. Ei ole tarkoitus, että normaalin toiminnan aikana varautumisvelvoitteen tulisi kattaa määrältään suurempaa lunastussuorituksista johtuvaa maksuvelvoitetta kuin kuluvalle tai seuraavalle tilikaudella on tiedossa tai voidaan pitää todennäköisenä.

**26 b §.** *Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta.* Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi. Säännöksen nykyinen sanamuoto johtaa tarpeettoman korkeaan maksukynnykseen asumisoikeuden lunastussuorituksille. Voidaan pitää riittävänä, jos muun oman pääoman ja osakeyhtiössä muun vapaan oman pääoman käyttöä koskeva ensisijaisuusvaatimus koskee vain asumisoikeuksien lunastushintaan kuuluvaa indeksikorotusta ja huoneistoparannuksen osuutta eli tämän lain 24 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja eriä. Olisi toki edelleen oikeus suorittaa paitsi nämä erät myös lunastushinnan asumisoikeusmaksuerä muilla varoilla kuin taseen asumisoikeusmaksut erästä tai muulla omalla pääomalla ja osakeyhtiössä muulla vapaalla omalla pääomalla. Samoin säilyisi oikeus suorittaa koko lunastushinta taseen asumisoikeusmaksut erästä, jos muita varoja tai muuta omaa pääomaa ja osakeyhtiössä muuta vapaata omaa pääomaa ei olisi.

**45 §.** *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Pykälän 1 momentissa säädetään asumisoikeusasuntojen käyttötarkoituksesta. Pykälän mukaan asumisoikeusasuntoja voi nykyisin jo käyttää tilapäisesti myös vuokra-asuntoina. Asumisoikeusasuntojen käyttöasteen korkeana pitämiseksi ehdotetaan, että vuokra-asuntokäyttö olisi mahdollista myös vakainaista asumista varten.

**50 b §.** *Rajoituksista vapauttaminen.* Säännös on uusi. Pykälän tarkoitus on antaa talonomistajille mahdollisuus ja oikeus saada vapautus tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos talonomistaja katsoo siihen olevan aihetta ja laissa mainitut edellytykset täyttyvät. Säännöksellä pyritään myös siihen, että asumisoikeusasuntojen käyttöaste olisi mahdollisimman korkea.

Pykälä koskisi sekä valtion tukemaa tuotantoa että ilman valtion tukea rahoitettua tuotantoa omistavaa talonomistajaa. Pykälän 1 momentin edellytykset koskisivat molempia talonomistajia. Pykälän 2 ja 3 momentissa olisivat valtion tukemaa tuotantoa koskevia lisäedellytyksiä ja vapautusmenettelyä koskevat säännökset. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin ilman valtion tukea rahoitetun tuotannon vapautusmenettelystä. Pykälään ehdotetaan lisäksi viittaussäännöstä vapautumisen vaikutuksista lain soveltamiseen.

Pykälän 1 momentin perusteella talonomistajalla olisi oikeus saada vapautus, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot ovat tai tulevat niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan olemaan muussa kuin asumisoikeuskäytössä eli talon vapautumishetkellä asuinhuoneistoja ei enää hallita asumisoikeuden nojalla. Huoneistot ovat silloin joko vuokralla, tyhjillään tai osakeomistuksen nojalla hallittuja. Näin ollen talon vapautumisen jälkeen tulee mahdolliseksi myös se, että asumisoikeuden haltija siirtyy hallitsemaan asumaansa huoneistoa joko vuokrasopimuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistamisen perusteella. Myös sellainen hallintaoikeus on mahdollinen, että se perustuu vuokrasopimukseen ja osittain osakomistukseen. Asumisoikeuden haltijan hallintaoikeuden muutos on vapaaehtoinen. Niin kauan kuin huoneiston hallinta perustuu asumisoikeuteen, ei taloa voida vapauttaa. Vapautuksen jälkeen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana voi myös tulla kysymykseen muukin henkilö kuin huoneistossa asuva vuokralainen tai asumisoikeuden haltija. Myös oikeushenkilö voisi omistaa rajoituksista vapautuneet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä niistä edellytyksistä, joita valtion tukemas-

ta tuotannosta vapautettavan talon omistajan olisi 1 momentissa mainittujen edellytysten lisäksi täytettävä ennen kuin vapautus voitaisiin saada.

Nykyinen asumisoikeusasuntotuotanto on lähes kokonaan valtion asunto- tai aravalainoin taikka korkotukemin lainoin tuotettua. Jos talo tai asunto vapautetaan käyttö- ja luovutusrajoituksista, ehdotetaan, että talon tai asunnon osalta tulisi myös maksaa kokonaan takaisin valtion asuntolainaa tai aravalainaa. Myös korkotuetun tai takauslainaa saaneen kohteen vapautuksen edellytyksenä olisi valtion vastuiden poisto vapautettavan kohteen osalta. Korkotuetun tuotannon kohdalla valtion vastuiden poistoon olisi kaksi vaihtoehtoa. Korkotukilainaa olisi maksettava takaisin vapautettavan kohteen osuudelta lainasta tai lainanmyöntäjän olisi vapautettava valtio vapautettavaan kohteeseen kohdistuvasta takausvastuusta ja vähennettävä korkotukeen oikeuttavan lainan määrää vapautettavaa kohdetta vastaavalla osuudella lainasta. Takauslainoitettun kohteen vapautuksen edellytyksenä olisi valittavana myös kaksi vaihtoehtoa. Takauslainan takaisinmaksu vapautettavan kohteen osuudelta takauslainasta lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen olisi aina käytettävissä oleva vaihtoehto. Toinen olisi valtion ja takausvastuussa mahdollisesti myös olevan kunnan vapauttaminen takausvastuusta vapautettavan kohteen osalta. Vapautusta hakevan asiana olisi neuvotella takauslainan lainanmyöntäjän kanssa siitä, miten vaadittu takausvastuun vähentäminen saadaan aikaan.

Pääsääntö siis olisi, että vapautusta ei saa, jos vapautettavan kohteen rahoitukseen myönnettyä valtion varoista myönnettyä lainaa ei ole maksettu takaisin. Pakkotäytäntöönpanossa saattaa kuitenkin käydä myös niin, että valtion lainasaatavaa ei ole voitu turvata. Niinpä tällaisessa tilanteessa rajoituksista vapauttamisen edellytykseksi ei ehdoteta valtion lainan takaisinmaksamista siltä osin kuin saatavaa ei ole voitu pakkotäytäntöönpanossa turvata.

Pykälän 2 momentin edellytyksiin lisäksi kuuluisi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheu-

tuvia taloudellisia menetyksiä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettyväksi valtion varoista tukea saaneen talon vapautusmenettelystä. Kyse olisi siis 2 momentissa tarkoitettulla tavalla rahoitettujen talojen vapautusmenettelystä. Vapautusta olisi haettava Valtion asuntorahastolta, joka myös tutkisi sen saamisen edellytykset. Vapautus olisi myönnettävä, jos Valtion asuntorahasto toteaa vapautuksen saamiselle asetettujen edellytysten olevan olemassa. Edellytyksiin siten kuuluu paitsi 1 momentissa mainitun perusteen todentuminen myös valtion varoista myönnettyyn lainaan tai korkotuettuun lainaan taikka takauslainaan liittyvän valtion tai kunnan vastuiden vähentämisedellytysten täytyminen. Jotta vapautuksen saisi toimenpiteen tulee lisäksi edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäistä asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

Vapautus voidaan myöntää heti, jos edellytykset siihen ovat olemassa, mutta päätös voisi olla myös ehdollinen eli vapautusedellytykset eivät kaikki vielä ole täyttyneet, mutta tulevat täyttymään. Tällöin olisi asetettava määräaika, jonka kuluessa vapautusedellytykset olisi täytettävä. Tänä aikana voitaisiin tehdä muun muassa sopimukset hallinnan muutoksista ja järjestää mahdollisesti tarvittava osakeoston rahoitus ja toteuttaa osakekauppa sitten, kun vapautus on saatu.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettyväksi ilman valtion tukea saaneen talon vapautusmenettelystä. Jos 1 momentissa tarkoitettujen edellytykset ovat olemassa, tällaisen talon omistaja voisi omalla päätöksellään vapauttaa talon ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tämän lain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisuudesta.

Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan viittaus-säännöstä lain 5 §:ään, jossa säädettäisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen vaikutuksista tämän lain soveltamiseen tai sen soveltamisen lakkaamiseen.

**50 c §. Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta.** Pykälä on uusi ja liittyy lakiin ehdotettuun 50 b §:ään. Pykälässä säädettäisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen jälkeisistä sekä Valtion asuntorahaston että ilman valtion tukea rahoitetun tuotannon omistajan tehtävistä.

Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä Valtion asuntorahaston tehtävistä sen vapautettua talon käyttö- ja luovutusrajoituksista. Rahaston olisi vapautusehtojen täytyttyä ryhdyttävä toimenpiteisiin 51 §:ssä säädettyjen rajoitusmerkintöjen poistamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädettäisiin. Toinen rahaston tehtävä koskisi velvollisuutta pitää julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevat asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja mikä on ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika. Tarkoitus on, että käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisen omaisuuden kanssa tekemisiin joutuvat saisivat ajantasaisen ja luotettavan tiedon myös siitä, mikä omaisuus ei enää ole käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista.

Kun yhtiön hallitus on saanut Valtion asuntorahastolta ilmoituksen talon vapauttamisesta, on yhtiön asiana poistaa rajoitusmerkinnät vapautetun talon osalta yhtiöjärjestyksestä ja osakekirjoista, jos ne oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa vapautetussa talossa. Säännös tästä on myös pykälän 2 momentissa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä sekä ilman valtion tukea rahoitetun tuotannon omistajan velvollisuudesta ryhtyä toimenpiteisiin 51 §:ssä tarkoitettujen rajoitusmerkintöjen poistamiseksi, kun omistaja on vapauttanut talonsa 50 b §:n nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksista, että valtion tukea saaneen omistajan velvollisuudesta Valtion asuntorahastolta vapautuksen saamisen johdosta ryhtyä toimenpiteisiin yhtiöjärjestyksen ja osakemerkintöjen muuttamiseksi. Ilman valtion tukea rahoitetun talon omistajan olisi siten itse huolehdittava myös kiinnitysrekisterimerkinnän poistamisesta. Siitä, miten tässä momentissa tarkoitettu velvoite osoitetaan täytetyksi, voitaisiin antaa asetuksella tarkempia säännöksiä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan vapautetun talon omistajaa koskevaa ilmoitusvelvollisuutta. Myös omistajien olisi julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tai vapautumassa käyttö- ja luovutusrajoituksista. Samoin julkisesti olisi tiedotettava myös siitä, milloin talon

tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevat merkinnät poistuvat yhtiöjärjestyksestä ja osakkeista.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan säännöstä valtiokonttorin toimivallasta saada aikaan puuttuva tai oikaista virheellinen käyttö- ja luovutusrajoituksia koskeva merkintä. Valtiokonttorin toimivalta koskisi vain 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettua asumisoikeustaltoa. Puute tai virhe olisi korjattava valtiokonttorin ilmoituksesta.

**51 §. Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät.** Koska lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset siitä, kenen asiana on ryhtyä toimenpiteisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista kiinnitysrekisteriin, yhtiöjärjestykseen ja osakkeisiin tehtyjen merkintöjen poistamiseksi talon vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista, on johdonmukaista, että lain tasolla myös säädettäisiin merkintöjen tekemisvastausta. Tällä hetkellä asetuksella on annettu paitsi merkintöjen tekemiseen liittyviä täytäntöönpanosäännöksiä myös säännökset siitä kenen velvollisuutena on ryhtyä toimenpiteisiin merkintöjen tekemiseksi.

Säännös Valtion asuntorahaston velvoitteista sen myönnettyä valtion varoista lainan tai hyväksytyä lainalle valtion varoista maksettavaksi korkotukea tai hyväksytyä lainalle valtion ja kuntien takauksen ehdotetaan pykälän 3 momentiksi ja säännökset asumisoikeustalon omistajien velvollisuuksista pykälän 4 momentiksi. Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan viittaussäännöstä 50 c §:ään, jossa säädettäisiin velvollisuudesta ryhtyä toimenpiteisiin rajoitusmerkintöjen poistamiseksi talon vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Siitä, miten 4 momentissa tarkoitettu velvoite osoitetaan täytetyksi, voitaisiin antaa asetuksella tarkempia säännöksiä.

**51 a §. Velvollisuus laatia tilinpäätös.** Pykälän 1 momenttiin ehdotettu muutos johtuu pykälään lisättäväksi ehdotetusta 2 momentista.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetun säännöksen mukaan niiden omistajien, joilla on myös muuta kuin asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaista toimintaa, olisi järjestettävä kirjanpitoa niin, että omistajan tilinpäätöksessä voidaan esittää erikseen oikeat ja riittävät tiedot asumisoikeusasunnoista annetun

lain mukaisesta toiminnasta. Tällaisen omistajan tilinpäätöksen liitteeksi olisi laadittava tämän lain mukaisesta toiminnasta erillinen tuloslaskelma sekä liitetietoina ilmoitettava toimintaa koskevat muut tiedot siten kuin tässä laissa ja soveltuvin osin kirjanpitolaissa säädetään. Vaatimus merkitsisi muun muassa sitä, että tässä laissa tarkoitettua toimintaa koskevien tilinpäätöstietojen tulee olla johdettavissa omistajan kirjanpidosta aukottoman kirjausketjun vaatimusta noudattaen. Erillinen tuloslaskelma sekä liitetiedot ovat osa omistajan tilinpäätöstä. Ne ovat siten omistajaa koskevien säännösten mukaisen tilintarkastuksen kohteena. Kun otetaan huomioon, että tämän lain 4 f §:n mukaisesti asumisoikeuden haltijat ovat oikeutettuja otamaan osaa omistajan päätöksentekoon vähintään siinä laajuudessa kuin laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) säädetään, ehdotetun 2 momentin mukainen velvoite lienee luontevaa täyttää eriyttämällä tämän lain mukaista toimintaa koskeva kirjanpito omistajan muun toiminnan kirjanpidosta. Liiketapahtumat kirjataan liiketoimintojen tuloslaskelmiin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Asetuksella voitaisiin antaa tarvittaessa tarkempia säännöksiä toimintojen eriyttämisestä ja kirjaamisesta.

Jos muusta toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa ja tuloslaskelmaa liitetietoinen ei ole, on asumisoikeuslainsäädännön alaisessa toiminnassa vaikea arvioida tilinpäätöksen luotettavuutta ja sitä onko tämän lainsäädännön mukaisia velvoitteita noudatettu, esimerkiksi käyttövastikkeet muodostuneet omakustannusperiaatteen mukaisesti ja asumisoikeuksien lunastukset suoritettu laissa asetettujen edellytysten vallitessa. Myös asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen talonmistajan päätöksentekoon helpottuu, jos voidaan nykyistä luotettavammin selvittää, mitkä menot ja tulot koskevat asumisoikeusasunnoista annetun lain alaista toimintaa.

**51 d §.** *Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen.* Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan selkeytettäväksi. Ehdotus liittyy 26 b §:n 1 momentin muutosehdotukseen. Taseen asumisoikeusmaksut erää alennettaisiin vain, jos lunastuksia ei ole voitu kattaa muulla omalla pääomalla, ja vain

sillä määrällä, joka lunastuksiin on tästä erästä jouduttu käyttämään. Palautussiirtovelvoite koskisi vain sitä erää, joka asumisoikeusmaksut erästä on jouduttu lunastukseen käyttämään ja lankeaisi suoritettavaksi vasta, kun kyseinen huoneisto uudelleen luovutetaan asumisoikeussopimuksen nojalla hallittavaksi.

**54 a §.** *Muutoksenhaku.* Säännös on uusi ja liittyy ehdotukseen uudeksi 50 b §:ksi rajoituksista vapauttamisesta. Valtion asunorahasto ehdotetaan viranomaiseksi, joka hakemuksesta päättäisi käyttö- ja luovutusrajoi- tuksista vapauttamisesta. Valtion asunorahaston päätökseen tyytymättömän on voitava hakea siihen muutosta. Muutoksenhaku ehdotetaan järjestettäväksi siten, että ensin olisi tehtävä oikaisuvaatimus rahastolle 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseenkin tyytymätön saisi hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

**55 §.** *Päätöksen tiedoksianto.* Pykälän sanamuotoa on tarkistettava, koska nykyinen säännös koskee vain kunnallisen viranomaisen päätöksen tiedoksiantoa. Valtion asunorahasto tulisi uutena viranomaisen tekemään lakiin ehdotetun 50 b §:n mukaisia päätöksiä. Säännöksen sanamuotoa tarkistettaisiin myös hallintolain (434/2003) vuoden 2004 alussa tapahtuneen voimaantulon vuoksi. Viranomaisten päätösten tiedoksiantoa koskevat yleiset säännökset on annettu mainitulla hallintolalla.

**59 §.** *Tarkemmat säännökset.* Säännöstä on tarkistettava lakiin ehdotettujen 50 c ja 51 §:n 4 momentin sekä 51 a §:n 2 momentin johdosta. Valtioneuvoston asetuksella on annettu käyttö- ja luovutusrajoi- tusten merkintää koskevia tarkempia säännöksiä. Näin on syytä tehdä myös käyttö- ja luovutusrajoi- tuksista vapautumisesta johtuvien merkintö- jen poistamista koskevien tarkempien täytäntö- önpanosäännösten kohdalla. On syytä va- rautua myös siihen, että 51 a §:n 2 momentin mukaisesta toimintojen eriyttämisestä ja kir- jaamisesta on annettava tarkempia säännö- ksiä asetuksella. Tarvittaessa tarkempia sään- nöksiä toimintojen eriyttämisestä ja kirjaami- sesta ehdotetaan annettavaksi ympäristömi- nisteriön asetuksella.

## 1.2. Aravalaki

**15 b §.** *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälän 4 kohdan sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi. Tämän esityksen lakiehdotukseen 1 sisältyy ehdotuksia saada vapautus tai joissakin tapauksissa lain nojalla vapautua asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Tämän kanssa ei ole johdonmukaista, että vapautettujen tai vapautuneiden asuntojen tai osakkeiden uudet omistajat jäisivät edelleen yleishyödyllisyys säännösten alaisiksi siinäkin tapauksessa, että uusi omistaja kuuluu konserniin.

**15 e §.** *Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto.* Pykälän 4 kohdan säännökseen on syytä tehdä vastaava tarkistus kuin 15 b §:n 4 kohtaan.

## 1.3. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

**25 §.** *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälän 4 kohdan säännökseen ehdotetaan tehtäväksi vastaava tarkennus kuin edellä on ehdotettu aravalakiin.

**27 a §.** *Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto.* Pykälän 1 momentin 4 kohtaan on syytä tehdä vastaava tarkistus kuin 25 §:n 4 kohtaan.

## 2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä annettuun asetukseen (758/1990) on tehtävä muutoksia sen johdosta, että talonomistajalla olisi asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetun 50 b §:n mukaisesti oikeus eräissä tilanteissa saada vapautus rajoitusten alaisuudesta.

Rajoitusmerkintöjen poistamisvelvollisuudesta ehdotetaan säädettäväksi uudessa 50 c §:ssä. Tämän velvoitteen tarkemmasta täytäntöönpanosta olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista säätää asetuksella.

Edellä mainittua asetusta on tarpeen tarkistaa myös sen johdosta, että johdonmukaisuuden vuoksi lailla annettaisiin myös rajoitusmerkintöjen tekemisvelvoitteesta säännöksiä. Merkintöjen tekemistä koskevat voimassa

olevat säännökset on annettu tällä asetuksella. Niinpä jatkossa asetuksella on tarkoitus antaa vain täytäntöönpanoon liittyviä tarkempia säännöksiä myös merkintöjen tekemisestä.

Ympäristöministeriö on vahvistanut asumisoikeussopimuksen kaavan, joka on tarkistettava ehdotettujen lainmuutosten johdosta.

On myös varauduttava antamaan tarkempia säännöksiä asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 a §:n 2 momentin soveltamisesta.

## 3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan ensi tilassa.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotetun lain asumisoikeuden haltijoiden valintaa koskevia säännöksiä ehdotetaan sovellettavaksi myös niihin hakemuksiin, jotka on jätetty tämän lain voimaantuloa ennen, mutta valinta tapahtuu lain voimaantulon jälkeen. Kun lakiehdotuksen asukasvalintaa koskevat muutosehdotukset 4 a, 4 b ja 4 c §:ssä tähtäävät asuntojen käyttöasteen korkeana pitämiseen, ei ole mitään syytä olla sallimatta niiden soveltamista tällaisiinkin lain voimaantulon jälkeen tapahtuviin asukasvalintoihin.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotetun lain 26 §:n 4 momenttia, 26 b §:n 1 momenttia sekä 51 d §:n säännöksiä voitaisiin soveltaa myös lain voimaan tullessa kulumassa olevaan tilikauten ja siltä laadittavaan tilinpäätökseen.

Lakia vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 ja 27 a §:n muuttamisesta ehdotetaan sovellettavaksi myös lain 43 §:n 5 momentissa tarkoitettuihin lainoihin ja niillä lainoitettuihin taloihin ja asuntoihin sekä niiden hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

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

## 4. Säättämjärjestys

Ehdotetut muutokset asukasvalintaan, talonomistajien tilinpäätöksiin ja käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumiseen sekä lu-

nastussuoritusten varautumisvelvoitteisiin tulevat sovellettavaksi lain voimaantulon jälkeen. Tilinpäätössäännöksiä voidaan kuitenkin soveltaa myös talonomistajan valinnan mukaan lain voimaan tullessa kulumassa olevaan tilikauteen ja siltä laadittavaan tilinpäätökseen. Ehdotettujen 50 b §:n 2 momentin säännösten korkotukilainaksi tai takauslainaksi hyväksytyyn lainan takaisinmaksusta vapautettavan talon tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden osuudelta lainasta ei ole katsottava loukkaavan korkotukilainan tai takauslainan lainamyöntäjän oikeuksia, koska lainamyöntäjä olisi oikeutettu saamaan vapautettavaa kohdetta vastaavan lainaosuuden lisäksi lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta korvauksen kuluineen. Ennenaikaisesta lainan takaisinmaksuoikeuksista ja -ajoista korvauksineen ja muine kuluineen on alalla vallitsevan käytännön mukaan yleensä lainasopimuksessa sovittu. Myöskään 50 b §:n 2 momentissa ehdotetut muut vaihtoehdot vähentää valtion korkotukilainoihin tai takauslainoihin liittyviä vastuuta vapautuksen saamisen edellytyksenä eivät loukkaa lainanmyöntäjän oikeuksia. Lainan ennenaikaiselle takaisinmaksulle korvauksineen ja kuluineen vaihtoehtoiset valtion ja kunnan vastuiden vähentämismuutokset ehdotuksen mukaan edellyttäisivät aina lainanmyöntäjän

suostumusta ja toimenpiteitä. Näidenkin edellytysten täyttäminen asetettaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautusta hakevalle vapautuksen saantiehtoiksi. Lainasopimuksen osapuolet siten neuvottelisivat keskenään siitä, miten lainoihin liittyviä valtion vastuuta vähennetään, jotta vapautusedellytykset tältä osin täytyisivät. Jos yhteisymmärrykseen ei päästä, vapautusta hakeva voisi aina maksaa vapautettavaa kohdetta vastaavan osuuden korkotukilainasta tai takauslainasta.

Ehdotetut muutokset lisäävät talonmiesjärjestöjen mahdollisuuksia omaisuutensa järkevään ja taloudelliseen käyttöön ja samalla myös vaikuttavat asukkaiden asemaan myönteisesti käyttövastikekatteiden nostotarpeen vähentämisenä. Muutokset parantavat myös velkojien asemaa. Säännökset eivät siten ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan tai muunkaan perusoikeuden kanssa. Ehdotetuilla säännöksillä lisäksi toteutetaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää julkisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Näin ollen ei katsota olevan estettä käsitellä lakiehdotuksia tavallisina lakeina.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 4 §:n 1 ja 2 momentti, 4 a §:n 2 ja 3 momentti, 4 b §, 4 c §:n 2 momentti, 26 b §:n 1 momentti, 45 §:n 1 momentti, 51 a §, 51 d §:n 2 momentti, 55 ja 59 §,

sellaisina kuin ne ovat 4 §:n 2 momenttia lukuun ottamatta laissa 127/2003, sekä

*lisätään* 4 a §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 127/2003, uusi 5 momentti, jolloin nykyinen 5 momentti siirtyy 6 momentiksi, ja 5 §:ään uusi 3-5 momentti, lakiin uusi 5 a §, 20 §:ään uusi 2 momentti, 26 a §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 4 momentti ja lakiin uusi 50 b ja 50 c §, 51 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 3-5 momentti sekä lakiin 54 a § seuraavasti:

## 4 §

*Asumisoikeuden haltijat*

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä säädetään, asumisoikeuden haltijaksi voidaan hyväksyä vain yksi tai useampia sellainen henkilö, joka täyttää 4 a ja 4 b §:ssä säädetty edellytykset. Jollei tällaisia hakijoita sillä kertaa ole, voidaan hyväksyä muukin kuin edellä tarkoitettu henkilö. Jos tällaisia muita hakijoita on useampia, etusija asuntoon on sille, jonka järjestysnumero on pienempi kuin muiden.

Asumisoikeuden saajan tulee olla kunnan hyväksymä 1 momentissa tarkoitettu henkilö tai henkilö, jolle asumisoikeus tämän lain mukaan voi siirtyä.

## 4 a §

*Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset*

Asumisoikeuden hakijan tulee hakuajan päättyessä tai hakemusta jätettäessä, jos asumisoikeuksia voidaan hakea jatkuvasti, olla:

1) 18 vuotta täyttänyt henkilö; tai  
2) lisäksi erikseen ilmoitettuun ikä- tai muuhun erityisryhmään kuuluva henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tällaisille henkilöille ja vähimmäisiästä tai muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

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

1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai

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

Mitä 3 momentissa säädetään asumisoikeuden haltijan hyväksymisen edellytyksistä, ei sovelleta:



- 1) asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavaan hakijaan; tai
- 2) 50 vuotta täyttäneeseen hakijaan.

---

#### 4 b §

##### *Asumisoikeuden etusija asumisoikeuden haltijaksi*

Kun talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan osakeomistuksen tai huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheenjäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 4 a §:n estämättä taikka hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana tai osaomistajana. Tällöin henkilö voidaan 4 a §:n estämättä myös myöhemmin hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen talon muuttamista asumisoikeustaloksi. Kun tällainen asunto vapautuu, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

#### 4 c §

##### *Hakumenettely*

---

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

roiden saamiselle joko samalla tai eri hakualueella. Jos hakijalla on hakualueella useampia numeroita, joita vastaan ei ole saatu asumisoikeusasuntoa, hän päättää siitä, millä niistä hän hakee.

---

#### 5 §

##### *Säännösten pysyvyys, pakottavuus ja soveltamisen päättyminen*

---

Kun asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja 51 §:ssä tarkoitetut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Rajoituksista vapauttamisesta säädetään 50 b §:ssä.

Jos talon omistajalla ei ole enää tämän lain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista taloa omistuksessaan, lakkaa tämän lain soveltaminen myös tällaiseen omistajaan, sen osakkeisiin ja osakkeiden omistajiin ottaen kuitenkin huomioon, mitä 1 c §:ssä säädetään.

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

#### 5 a §

##### *Lain soveltamisalan ulkopuolinen tuotanto*

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

#### 20 §

##### *Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto*

---

Jos talonomistaja luovuttaa huoneiston hallinnan uudelle asumisoikeuden tai muun oi-

keuden haltijalle sinä aikana, kun asumisoikeudesta luopuva 1 momentin mukaan on velvollinen maksamaan käyttövastiketta, asumisoikeudesta luopuvan maksuvelvollisuus lakkaa, jollei asumisoikeudesta luopuvan ja uuden asukkaan välillä ole muuta sovittu.

## 26 a §

*Varautumisvelvoite*

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

## 26 b §

*Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta*

Jollei 2 momentista tai 26 c §:stä muuta johdu, talon omistaja saa käyttää 51 e §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäättöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastushintaan sisältyvän 24 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitetun indeksikorotuksen ja huoneistoparrannuksen rahoitusosuuden suorittamiseen on kuitenkin ensisijaisesti käytettävä muita varoja tai muuta omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeusmaksut erää. Taseen asumisoikeusmaksut erän alentamisesta asumisoikeuden lunastamisen ja sen korottamisesta asumisoikeuden uudelleen luovutuksen perusteella säädetään 51 d §:ssä.

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

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

## 50 b §

*Rajoituksista vapauttaminen*

Asumisoikeustalon omistajalla on oikeus saada vapautus tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että vapautettavan talon:

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

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

3) asumisoikeus- ja vuokralatotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetussa laissa (126/2003) tarkoitetuksi takauslainaksi hyväksytty laina tai osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion sekä myös mahdollisesti vastuussa olevan kunnan vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; ja

4) osalta toimenpide edistää alueen asunto-markkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

Jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa, vapautusta on haettava Valtion asuntorahastolta. Vapautus on myönnet-

tävä, jos siihen todetaan olevan 1 ja 2 momentissa tarkoitetut edellytykset. Vapautus voidaan myöntää myös ehdolla, että asetetun määräajan kuluessa hakija täyttää vapautuksen saamiselle tässä pykälässä asetetut edellytykset.

Muun kuin 2 momentissa tarkoitetun talon omistaja voi vapauttaa talon ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista siitä lukien, kun 1 momentissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.

Käyttö- ja luovutusajoituksista vapauttamisen vaikutuksista tämän lain soveltamiseen säädetään 5 §:ssä.

#### 50 c §

##### *Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta*

Taloa ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään, Valtion asuntorahaston tulee tehdä ilmoitus viipymättä tai, jos vapautuspäätös on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täytyneen. Valtion asuntorahaston on myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Vapautuspäätöksensä johdosta 50 b §:n 4 momentissa tarkoitetun omistajan on viipymättä ryhdyttävä toimenpiteisiin 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Vapautuspäätöksen johdosta 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun talon omistajan on myös ryhdyttävä toimenpiteisiin 51 §:n 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Asetuksella voidaan tarkemmin säätää siitä, miten tässä momentissa tarkoitetun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Vapautuspäätöksen johdosta 50 b §:n 2 tai 4 momentissa tarkoitetun talon omistajan on pidettävä julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tai ovat vapautumassa tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja milloin vapautettua tai vapautuvaa taloa ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevat merkinnät poistuvat yhtiöjärjestyksestä ja osakkeista.

Jos havaitaan, että 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun talon omistaja on laiminlyönyt tässä pykälässä tarkoitetun velvoitteensa tai että talon vapautumista koskeva merkintä on virheellinen, merkintä on korjattava valtiokonttorin ilmoituksesta.

#### 51 §

##### *Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun lainan tai hyväksyttyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi Valtion asuntorahasto on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

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

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

#### 51 a §

##### *Velvollisuus laatia tilinpäätös*

Tilinpäätös on, jollei 2 momentista muuta johdu, laadittava kirjanpitolain (1336/1997) ja talonomistajayhteisöä tai –säätöä koskevan erityislain sekä tämän luvun säännösten mukaan. Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asumisoikeustalon omistajayhteisön tai –säätöön tämän lain mukaisen tilinpäätöksen laatimisesta.

Jos asumisoikeustalon omistaja harjoittaa

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

## 51 d §

*Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen*

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

## 54 a §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtion asuntorahastolle. Päätökseen, johon saadaan hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 55 §

*Päätöksen tiedoksianto*

Tämän lain mukainen päätös annetaan tiedoksi siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kuntalaissa (365/1995) säädetään, jolloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi.

## 59 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä 50 c ja 51 §:ssä säädetään, ja ympäristöministeriön asetuksella siitä, mitä 16 §:n 4 momentissa ja 51 a §:n 2 momentissa sekä 58 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 \_\_\_\_\_.

Tämän lain 4 a ja 4 b §:ää sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa jätettyihin hakemuksiin, jos asumisoikeutta tarjotaan hakijalle tämän lain voimaantulon jälkeen.

Tämän lain 26 a §:n 4 momenttia, 26 b §:n 1 momenttia ja 51 d §:ää voidaan soveltaa myös lain voimaan tullessa kulumassa olevaan tilikauteen ja siltä laadittavaan tilinpäätökseen.

Ennen tämä lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 b §:n 4 kohta ja 15 e §:n 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin ne ovat, 15 b §:n 4 kohta laissa 129/2003 ja 15 e §:n 1 momentin 4 kohta laissa 734/2004, seuraavasti:

## 15 b §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

## 15 e §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajilleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 20 \_\_\_\_\_ .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 3.

**Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 ja 27 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 25 §:n 4 kohta ja 27 a § 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin ne ovat, 25 §:n 4 kohta laissa 130/2003 ja 27 a §:n 1 momentin 4 kohta laissa 736/2004, seuraavasti:

## 25 §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; sekä

## 27 a §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä

on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajilleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; sekä

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 \_\_\_\_\_.

Tätä lakia sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 43 §:n 5 momentissa tarkoitettuihin lainoihin ja niillä lainoitettuihin taloihin ja asuntoihin sekä niiden hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Naantalissa 23 päivänä kesäkuuta 2005

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Hannes Manninen*

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 4 §:n 1 ja 2 momentti, 4 a §:n 2 ja 3 momentti, 4 b §, 4 c §:n 2 momentti, 26 b §:n 1 momentti, 45 §:n 1 momentti, 51 a §, 51 d §:n 2 momentti, 55 ja 59 §, sellaisina kuin ne ovat 4 §:n 2 momenttia lukuun ottamatta laissa 127/2003, sekä *lisätään* 4 a §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 127/2003, uusi 5 momentti, jolloin nykyinen 5 momentti siirtyy 6 momentiksi, ja 5 §:ään uusi 3-5 momentti, lakiin uusi 5 a §, 20 §:ään uusi 2 momentti, 26 a §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 4 momentti ja lakiin uusi 50 b ja 50 c §, 51 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 3-5 momentti sekä lakiin 54 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

## 4 §

*Asumisoikeuden haltija*

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

Asumisoikeuden saajan tulee olla kunnan hyväksymä 1 momentissa tarkoitettut edellytykset täyttävä henkilö tai henkilö, jolle asumisoikeus tämän lain mukaan voi siirtyä.

## 4 a §

*Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset*

Asumisoikeuden hakijan tulee olla hakuajan päättyessä tai, jos asumisoikeuksia on

*Ehdotus*

## 4 §

*Asumisoikeuden haltijat*

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä säädetään, asumisoikeuden haltijaksi voidaan hyväksyä vain *yksi tai useampia sellainen henkilö, joka täyttää 4 a ja 4 b §:ssä säädetty edellytykset. Jollei tällaisia hakijoita sillä kertaa ole, voidaan hyväksyä muukin kuin edellä tarkoitettu henkilö. Jos tällaisia muita hakijoita on useampia, etusija asuntoon on sille, jonka järjestysnumero on pienempi kuin muiden.*

Asumisoikeuden saajan tulee olla kunnan hyväksymä 1 momentissa tarkoitettu henkilö tai henkilö, jolle asumisoikeus tämän lain mukaan voi siirtyä.

## 4 a §

*Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset*

Asumisoikeuden hakijan tulee hakuajan päättyessä tai *hakemusta jätettäessä, jos*



*Voimassa oleva laki*

voitu hakea jatkuvasti, hakemusta jätettäessä 18 vuotta täyttänyt henkilö tai tätä vanhempi henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tietyn ikäisille tai erityisryhmään kuuluville henkilöille ja vähimmäisikä- tai muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

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

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

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

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

## 4 b §

*Asumisoikeuden etusija asumisoikeuden haltijaksi*

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

*Ehdotus*

asumisoikeuksia voidaan hakea jatkuvasti, olla:

1) 18 vuotta täyttänyt henkilö; tai

2) lisäksi erikseen ilmoitettuun ikä- tai muuhun erityisryhmään kuuluva henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tällaisille henkilöille ja vähimmäisiäkää tai muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

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

1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai

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

Mitä 3 momentissa säädetään asumisoikeuden haltijan hyväksymisen edellytyksistä, ei sovelleta:

1) asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavaan hakijaan; tai

2) 50 vuotta täyttäneeseen hakijaan.

## 4 b §

*Asumisoikeuden etusija asumisoikeuden haltijaksi*

Kun talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan osakeomistuksen tai huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheenjäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 4 a §:n estämättä *taikka* hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena tai huoneiston hallintaan oikeuttavien

hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen talon muuttamista asumisoikeustaloksi. Kun tällainen asunto vapautuu, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin tämän lain 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

## 4 c §

*Hakumenettely*

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

## 5 §

*Säännösten pysyvyys ja pakottavuus*

*osakkeiden omistajana tai osaomistajana.* Tällöin henkilö voidaan 4 a §:n estämättä myös myöhemmin hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen talon muuttamista asumisoikeustaloksi. Kun tällainen asunto vapautuu, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

## 4 c §

*Hakumenettely*

Hakualueella käyttöön otettavien tai vapautuvien *asumisoikeuksien* saajien yksilöimiseksi kunnan on julistettava 1 momentissa tarkoitettujen järjestysnumerot julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Järjestysnumerot on julistettava haettaviksi asetetun määräajan kuluessa (*hakuaika*). Hakuajan kuluessa saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 1 kohdan mukaisesti. Hakuajan jälkeen voidaan järjestysnumeroita hakea jatkuvasti. Hakuajan jälkeen saapuneet hakemukset käsitellään 3 momentin 2 kohdan mukaisesti. Jos hakemuksia ei ole tarpeeksi, voidaan asettaa uusi hakuaika, jonka kuluessa jätetyt hakemukset käsitellään mainitun 1 kohdan mukaisesti. Aikaisemmin haettu tai saatu järjestysnumero ei ole este uusien järjestysnumeroiden saamiselle joko samalla tai eri hakualueella. *Jos hakijalla on hakualueella useampia numeroita, joita vastaan ei ole saatu asumisoikeusasuntoa, hän päättää siitä, millä niistä hän hakee.*

## 5 §

*Säännösten pysyvyys, pakottavuus ja soveltamisen päättyminen*

*Kun asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja 51 §:ssä*

*tarkoitettut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Rajoituksista vapauttamisesta säädetään 50 b §:ssä.*

*Jos talon omistajalla ei ole enää tämän lain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista taloa omistuksessaan, lakkaa tämän lain soveltaminen myös tällaiseen omistajaan, sen osakkeisiin ja osakkeiden omistajiin ottaen kuitenkin huomioon, mitä 1 c §:ssä säädetään.*

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

## 5 a §

*Lain soveltamisalan ulkopuolinen tuotanto*

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

## 20 §

*Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto*

## 20 §

*Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto*

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

## 26 a §

## Varautumisvelvoite

## 26 a §

## Varautumisvelvoite

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

## 26 b §

*Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta*

Jollei 2 momentista tai 26 c §:stä muuta johdu, talon omistaja saa käyttää 51 e §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastamiseen on ensisijaisesti käytettävä muita varoja tai muuta omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeusmaksut erää. Taseen asumisoikeusmaksut erän alentamisesta asumisoikeuden lunastamisen ja sen korottamisesta asumisoikeuden uudelleen luovutuksen perusteella säädetään 51 d §:ssä.

## 26 b §

*Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta*

Jollei 2 momentista tai 26 c §:stä muuta johdu, talon omistaja saa käyttää 51 e §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeuden lunastushintaan sisältyvän 24 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitetun indeksikorotuksen ja huoneistoparannuksen rahoitusosuuden suorittamiseen on kuitenkin ensisijaisesti käytettävä muita varoja tai muuta omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeusmaksut erää. Taseen asumisoikeusmaksut erän alentamisesta asumisoikeuden lunastamisen ja sen korottamisesta asumisoikeuden uudelleen luovutuksen perusteella säädetään 51 d §:ssä.

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

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

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

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

## 50 b §

*Rajoituksista vapauttaminen*

*Asumisoikeustalon omistajalla on oikeus saada vapautus tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.*

*Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että vapautettavan talon:*

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

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

*3) asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetussa laissa (126/2003) tarkoitettu takauslainaksi hyväksytty laina tai osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion sekä myös mahdollisesti vastuussa olevan kunnan vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; ja*

*4) osalta toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.*

*Jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa, vapautusta on haettava Valtion asuntorahastolta. Vapautus on myönnettävä, jos siihen todetaan olevan 1*

ja 2 momentissa tarkoitetut edellytykset. Vapautus voidaan myöntää myös ehdolla, että asetetun määräajan kuluessa hakija täyttää vapautuksen saamiselle tässä pykälässä asetetut edellytykset.

Muun kuin 2 momentissa tarkoitetun talon omistaja voi vapauttaa talon ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista siitä lukien, kun 1 momentissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen vaikutuksista tämän lain soveltamiseen säädetään 5 §:ssä.

#### 50 c §

##### *Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta*

Taloa ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään, Valtion asuntorahaston tulee tehdä ilmoitus viipymättä tai, jos vapautuspäätös on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täytyneen. Valtion asuntorahaston on myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Vapautuspäätöksensä johdosta 50 b §:n 4 momentissa tarkoitetun omistajan on viipymättä ryhdyttävä toimenpiteisiin 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Vapautuspäätöksen johdosta 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun talon omistajan on myös ryhdyttävä toimenpiteisiin 51 §:n 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Asetuksella voidaan tarkemmin säätää siitä, miten tässä momentissa tarkoitettujen velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Vapautuspäätöksen johdosta 50 b §:n 2 tai 4 momentissa tarkoitetun talon omistajan on pidettävä julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet

*tai ovat vapautumassa tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja milloin vapautettua tai vapautuvaa taloa ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevat merkinnät poistuvat yhtiöjärjestyksestä ja osakkeista.*

*Jos havaitaan, että 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun talon omistaja on laiminlyönyt tässä pykälässä tarkoitetun velvoitteensa tai että talon vapautumista koskeva merkintä on virheellinen, merkintä on korjattava valtiokonttorin ilmoituksesta.*

## 51 §

*Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

## 51 §

*Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

*Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi Valtion asuntorahasto on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.*

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

*Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.*

## 51 a §

*Velvollisuus laatia tilinpäätös*

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

## 51 a §

*Velvollisuus laatia tilinpäätös*

*Tilinpäätös on, jollei 2 momentista muuta johdu, laadittava kirjanpitolain (1336/1997) ja talonomistajayhteisöä tai -säätiötä koskevan erityislain sekä tämän luvun säännösten mukaan. Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asumisoikeustalon omistajayh-*

mukaisen tilinpäätöksen laatimisesta.

## 51 d §

*Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen*

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

teisön tai –säätiön tämän lain mukaisen tilinpäätöksen laatimisesta.

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

## 51 d §

*Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen*

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

## 54 a §

*Muutoksenhaku*

*Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtion asuntorahastolle. Päätökseen, johon saadaan hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus*



## 55 §

*Kunnan viranomaisen päätöksen tiedoksianto*

Kunnan viranomaisen päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisääntöä katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla osoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kunnallislaissa on säädetty, jolloin tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi. *Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232 / 1966) säädetään.*

## 59 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä 51 §:ssä säädetään, ja ympäristöministeriön asetuksella siitä, mitä 16 §:n 4 momentissa ja 58 §:ssä säädetään.

## 55 §

*Päätöksen tiedoksianto*

*on käsiteltävä viipymättä.*

*Oikaisuvaatimukseen annettuun päätöseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.*

*Tämän lain mukainen päätös annetaan tiedoksi siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kuntalaisissa (365/1995) säädetään, jolloin tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi.*

## 59 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä 50 c ja 51 §:ssä säädetään, ja ympäristöministeriön asetuksella siitä, mitä 16 §:n 4 momentissa ja 51 a §:n 2 momentissa sekä 58 §:ssä säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Tämän lain 4 a ja 4 b §:ää sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa jätettyihin hakemuksiin, jos asumisoikeutta tarjotaan hakijalle tämän lain voimaantulon jälkeen.*

*Tämän lain 26 a §:n 4 momenttia, 26 b §:n 1 momenttia ja 51 d §:ää voidaan sovel-*

taa myös lain voimaan tullessa kulumassa olevaan tilikauteen ja siltä laadittavaan tilinpäätökseen.

Ennen tämä lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

### Laki

#### aravalain 15 b ja 15 e §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 b §:n 4 kohta ja 15 e §:n 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin ne ovat, 15 b §:n 4 kohta laissa 129/2003 ja 15 e §:n 1 momentin 4 kohta laissa 734/2004, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

15 b §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

*Ehdotus*

15 b §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita *edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.*

15 e §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja muita kuin vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

15 e §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajilleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja *asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.*

*Tämä laki tulee voimaan                      päivänä  
kuuta 20 .*

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

**3.**

## **Laki**

**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja 25 ja 27 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 25 §:n 4 kohta ja 27 a § 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin ne ovat, 25 §:n 4 kohta laissa 130/2003 ja 27 a §:n 1 momentin 4 kohta laissa 736/2004, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

25 §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1996) 6 §:n momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

27 a §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja muita kuin vapaaohitteisia asumisoikeusasuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Ehdotus

25 §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita *edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia*; sekä

27 a §

*Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto*

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajilleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja *asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia*; sekä

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Tämä laki tulee voimaan            päivänä  
kuuta 20 .*

*Tätä lakia sovelletaan myös vuokra-  
asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen  
korkotuesta annetun lain (604/2001) 43 §:n  
5 momentissa tarkoitettuihin lainoihin ja  
niillä lainoitettuihin taloihin ja asuntoihin  
sekä niiden hallintaan oikeuttaviin osakkei-  
siin.*

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

---

## Valtioneuvoston asetus

### asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja poistamisesta

Annettu Helsingissä päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty ympäristöministeriön esittelystä, säädetään asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 59 §:n nojalla, sellaisena kuin se on laissa ( /2005):

#### 1 §

##### *Valtion asuntorahaston tehtävät merkintöjen aikaansaamiseksi*

Valtion asuntorahaston on asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n 3 momentin nojalla tehtävä ilmoitus asumisoikeustaloa varten myöntämistään lainoista tai korkotuki- tai takauslainoiksi hyväksymistään lainoista ja siitä johtuvista rajoituksista saman lain 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi:

- 1) kiinnitysrekisteriin sille alioikeudelle, jonka virka-alueella asumisoikeustalo sijaitsee, ja
- 2) yhtiöjärjestykseen ja osakekirjoihin asumisoikeustalon omistavan yhtiön hallitukselle.

#### 2 §

##### *Valtion asuntorahaston tehtävät merkintöjen poistamiseksi*

Valtion asuntorahaston on asumisoikeusasunnoista annetun lain 50 c §:n 1 momentin nojalla tehtävä ilmoitus käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta saman lain 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi:

1) kiinnitysrekisteriin sille alioikeudelle, jonka virka-alueella vapautettu asumisoikeustalo sijaitsee, ja

2) yhtiöjärjestyksestä ja osakekirjoista vapautetun asumisoikeustalon osalta talon omistavan yhtiön hallitukselle.

#### 3 §

##### *Merkinnän siirto*

Milloin kiinteistöstä tai osasta kiinteistöä, jolla asumisoikeustalo sijaitsee, muodostetaan toinen kiinteistö tai osa toista kiinteistöä, asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n 1 momentissa tarkoitettu merkintä siirretään sen kiinteistön kohdalle, jolla asumisoikeustalo sijaitsee.

Merkinnän siirtämistä voi vaatia kiinteistön tai asumisoikeustalon omistaja tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettujen talon osalta valtiokonttori.

#### 4 §

##### *Omistajan velvollisuus osoittaa merkinnän tekeminen tai poistaminen*

Asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai säätiön hallitus tai isännöitsijä on velvollinen asianomaisen viranomaisen antamalla todis-

tuksella osoittamaan, että asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:ssä tarkoitetut merkinnät on tehty tai että ne on poistettu, jos talo on vapautunut mainitun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Hallitus ja isännöitsijä on kenen tahansa pyynnöstä velvollinen antamaan jäljennöksen asianomaisen viranomaisen vahvistamasta asiakirjasta tai antamasta todistuksesta, josta ilmenee, että 1 momentissa tarkoitettu merkintä on tehty tai että se on poistettu, jos talo on vapautunut rajoituksista. Pyyntöä on annettava tieto myös siitä, minkälainen lauseke osakekirjassa on oltava.

## 5 §

### *Voimaatulo*

Tämä asetus tulee voimaan            päivänä  
kuuta 200 .

Tällä asetuksella kumotaan asumisoikeus-  
talojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkit-  
semisestä 31 päivänä elokuuta 1990 annettu  
asetus (758/1990) siihen myöhemmin tehtyi-  
ne muutoksineen.

Ennen asetuksen voimaantuloa voidaan  
ryhtyä asetuksen täytäntöönpanon edellyttä-  
miin toimenpiteisiin.