

## **Ympäristövaliokunta**

### **Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

#### **JOHDANTO**

##### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 189/2020 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty perustuslakivaliokuntaan lausunnon antamista varten.

##### *Lausunnot*

Asiasta on annettu seuraava lausunto:

- perustuslakivaliokunta PeVL 5/2021 vp

##### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen, ympäristöministeriö
- budjettineuvos Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- lakiasianpäällikkö Marika Rinnemaa, Valtiokonttori
- valvontapäällikkö Sami Turunen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- asuntopäällikkö Anne Savolainen, Espoon kaupunki
- asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, Helsingin kaupunki
- asiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
- puheenjohtaja Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry
- puheenjohtaja Jari Riskilä, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry
- yhteysjohtaja Timo Tossavainen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- yhteiskuntasuhdepäällikkö Ville Valkonen, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

#### **HALLITUKSEN ESITYS**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusasunnoista, jolla kumotaan nykyinen samanniminen laki. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun la-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

kiin tehtäisiin esityksen tavoitteita tukeva muutos sekä täsmennyksiä. Asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet säilyvät uudessa laissa ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkiytetään ja ajantasaistetaan. Lakiehdotus koskee sekä valtion tukemia että vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Ehdotetulla lailla toteutetaan pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta.

Uudella lailla pyritään yksinkertaistamaan ja selkeyttämään asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää. Ehdotuksen mukaan asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot ovat jatkossa määräaikaista ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovutaan. Järjestysnumeroa haetaan kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä, ja talojen omistajat hoitavat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään ja samassa asumisoikeuskohteessa vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvataan asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden asema turvataan siten, että vanhat järjestysnumerot ovat voimassa kaksi ja puoli vuotta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Hallintamuodon muutos olisi mahdollista vain, jos talosta aiheutuu enemmän kustannuksia kuin käyttövastikkeilla pystytään kattamaan, vaikeudet eivät ole omistajan aiheuttamia ja asia käsitellään asukashallinnossa. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talo muutetaan asukkaiden määräysvallassa olevaksi asunto-osakeyhtiöksi. Asumisoikeuden haltijalle on tällöin tarjottava toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Asukkaan luopuessa asumisoikeudesta asumisoikeusmaksu korotuksineen maksetaan takaisin. Asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi on ehdotuksen mukaan vasta viimesijainen vaihtoehto asumisoikeusyhteisön talouden kohentamiseksi, ja se edellyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lupaa. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä. Asumisoikeusrajoituksista vapautettavan valtion tukeman asumisoikeustalon voi jatkossa muuttaa korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannetaan, ja asukashallinnon asemaa ehdotetaan vahvistettavaksi. Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset siirretään asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa. Asumisoikeuden haltijoiden edustusta asumisoikeusyhteisön hallituksessa ehdotetaan vahvistettavaksi. Asukkaiden valitsema valvoja voi tarkastaa yhtiön taloutta asumisoikeuden haltijoiden kiinnostuksen kohteiden, kuten käyttövastikkeen määräytymisperusteiden ja hankintojen kilpailutusten, osalta. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan välistä yhteistyöelintä. Asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen välistä yhteistyötä varten ehdotetaan perustettavaksi valtakunnallinen neuvottelukunta.

Valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Yhteisöjen tulisi raportoida tämän tavoitteen toteutumisesta osana toimintakertomuksiaan. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ehdotetaan

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

annettavaksi nykyistä laajemmat valvontavaltuudet. Käyttöön otetaan uusi seuraamusmaksu, jolla turvataan lain säännösten noudattamista. Lisäksi ehdotetaan järjestelmän toimivuutta ja valtion tuen kohdentumista parantavia muutoksia.

Esitys liittyy valtion vuoden 2021 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2021.

### VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

#### *Yleistä*

Hallituksen esityksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja selkeyttää asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää sekä parantaa asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ja vahvistaa asukashallinnon asemaa. Järjestelmän peruseriaatteita ei kuitenkaan ehdoteta muutettaviksi. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä muutettuina seuraavin huomautuksin.

#### *Asumisoikeusjärjestelmää koskevan lainsäädännön kehittyminen*

Hallituksen esityksessä todetaan, että asumisoikeusasunnot muodostavat itsenäisenä hallintamuotona vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Piirteitä vuokra-asumisesta on vuokraan rinnastettava käyttövastike ja se, että asuntoa ei ole mahdollista lunastaa omaksi. Omistusasumiseen rinnastettavaa on pysyvä asumisoikeus, mahdollisuus tehdä muutoksia asunnossa ja turvattu asumisoikeusmaksun palautus normaalioloissa. Asumisoikeusmaksun palautus eroaa kuitenkin omistamisesta siinä, että asumisoikeusmaksun arvo ei määrydy markkinoilla ja omistajalla on velvollisuus lunastaa rakennuskustannusindeksillä tarkistettu asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta.

Asumisoikeusjärjestelmää 1990-luvun alussa säädettäessä tavoitteena oli luoda järjestelmä väliinpuotoajille, jotka eivät voineet hakea valtion tuella rakennettua ns. ARA-vuokra-asuntoa, mutta joilla ei myöskään ollut mahdollisuutta ostaa omistusasuntoa silloisessa, täysin nykyisestä poikkeavassa rahoitusmarkkinatilanteessa. Nyt asuntomarkkinatilanne ja rahoituksen saamisen mahdollisuudet ovat muuttuneet, mutta toisaalta asumisoikeusjärjestelmälle on tullut uudenlaista kysyntää esimerkiksi pätkätöiden yleistymisen vuoksi, ja kokonaisuutena sitä pidetään tärkeänä välineenä niin segregaaation ehkäisemisessä kuin monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen tarjoamisessa. Asumisoikeusasuntoon muuttaessa ei tarvitse ottaa suureen asuntolainaan ja asunnon jälleenmyyntiarvon kehittymiseen liittyvää riskiä, mutta toisaalta ei pääse hyötymään myöskään mahdollisesta arvonnoususta tai omistusasumisen edullisuudesta asuntolainan tultua maksetuksi. Järjestelmä täydentää siten pieneltä osaltaan ARA-vuokra-asuntokantaa keinona turvata kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Asumisoikeusasuntoja on järjestelmän olemassaolon aikana rakennettu noin 50 000, kun uusia asuntoja on rakennettu yhteensä noin miljoona. ARA-vuokra-asuntoja puolestaan on noin 375 000.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Valiokunta korostaa, että riittävä asumisoikeusasuntojen tarjonta on kunnille tärkeää monipuolisen asumisvaihtoehtojen turvaamiseksi ja asuinalueiden ja -kortteleiden eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi. Asumisoikeusasunnoille on myös kysyntää, ja asukkaat ovat tyytyväisiä asumisoikeusjärjestelmän tarjoamaan vakaaseen asumiseen ja taloudellisen riskin vähyteen. Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen muuttuneessa toimintaympäristössä on tärkeää, jotta tämä tarpeelliseksi koettu asumismuoto säilyy käyttökelpoisena vaihtoehtona ja myös polkuna kohti omistus-asumista. Varallisuutta koskevia rajoituksia ei ole sovellettu yli 55-vuotiaisiin vuonna 2006 voimaan tulleen muutoksen jälkeen, joten asumisoikeusasuminen tarjoaa myös ikääntyville mahdollisuuden myydä omistusasuntonsa ja näin vapauttaa varoja esimerkiksi tarvitsemiinsa hoivapalveluihin tai välttyä epätarkoituksenmukaisen suuren asunnon ylläpitokustannuksilta, mutta turvaten silti pysyvä asumisratkaisu. Ikääntyneet ovatkin olleet asumisoikeusasunnoista kiinnostuneita. Väestöltään kasvavilla alueilla on edelleen pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä erityisesti kasvukeskuksissa on viime vuosina kasvanut. Valiokunta pitää asumisoikeusjärjestelmää tärkeänä osana monipuolista asuntopolitiikan keinovalikoimaa kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi ja segregaaation haasteisiin vastaamiseksi.

Asumisoikeusjärjestelmän haasteet ovat osin samanlaisia kuin valtion tukemaan ARA-vuokra-asuntojärjestelmään liittyvät, kuten lainojen takapainotteisuus. Järjestelmää rasittaa siten se korkotukilainan rakenteesta johtuva ominaisuus, että lainoja lyhennetään takapainotteisesti vasta siinä vaiheessa, kun taloissa tulee jo peruskorjauslainatarvekin ajankohtaiseksi. Vastiketaso on siten saattanut olla alkuvaiheessa epärealistisen alhainen, kun myöskään korjauksiin ei ole riittävästi varauduttu etukäteen. Järjestelmän ikääntyessä ja kustannusrakenteen kehittyessä haasteellisemmaksi on ymmärrettävää, että kustannuskehitys huolestuttaa asukkaita, vaikka lainojen takapainotteisuuden aiheuttamia ongelmia ja peruskorjauksen suuria kustannuksia on jossain määrin pystytty yhtiöissä tasapainottamaan tasausjärjestelmän kautta. Tasausjärjestelmä on puolestaan koettu epäoikeudenmukaiseksikin ja joka tapauksessa läpinäkyvyyttä heikentäväksi järjestelmäksi. Asukkaat ovat toivoneet kohdekohtaisempaa järjestelmää, joka merkitsisi tasauksen rajoittamista ja päätösvallan lisäämistä oman talon asioissa. Valiokunta toteaa, että tasauksen vuoksi asukkaan vaikutusmahdollisuus vastikekulujen muodostumiseen pienenee, mutta toisaalta tasaus on tärkeää riskien ja esimerkiksi korjauskulujen jakamiseksi talojen kesken, jotta käytösvastikkeet eivät yksittäisissä kohteissa nouse kohtuuttomasti. Lainojen takapainotteisuuteen ja tasaukseen liittyviä haasteita ei ole mahdollista kokonaan poistaa ilman järjestelmän perusteisiin menevää muutosta.

### *Käyttövastikkeet ja niiden tasausjärjestelmä*

Asumisoikeusasunnot ovat pääasiassa valtion tukemia, ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain muutamia satoja. Asumisoikeusmaksu on valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa 15 % asunnon hankinta-arvosta eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hyväksymistä rakennuskustannuksista. Asukkaan ja yhtiön asemaa ehdotetaan tasapainotettavaksi vastaamaan paremmin asukkaan sijoittamaa pääomaa ottaen huomioon, että 15 prosentin sijoituksessa ensisijainen markkinariski on yhtiöllä palautusvelvollisuuden kautta ja viimesijainen riski asukkaalla mahdollisessa konkurssitilanteessa. Koska asumisoikeusyhtiöiden liiketoiminta rahoitetaan valtion takaamalla ja korkotukemalla lainalla, tulee toiminnan tarkoituksen olla taval-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

lisesta osakeyhtiöstä poikkeava tuen kohdentamiseksi oikealla tavalla asukkaalle ja asukkaan maksaman asumisoikeusmaksun kompensoimiseksi.

Valiokunta korostaa tässä yhteydessä asumisoikeuslakiehdotuksen 4 §:n 2 momentin merkitystä. Säännösehdotuksen mukaan valtion tukeman asumisoikeustalon omistajana voi olla asumisoikeusyhteisö, jonka toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä asumisoikeuden nojalla käytettäviksi tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua. Säännös korostaa asumisoikeusyhtiöiden eroa taloudellista voittoa tavoitteleviin osakeyhtiöihin verrattuna.

Käyttövastikkeen periminen on asumisoikeusasuntolakiehdotuksen mukaan rajoitettua kuten nykyisinkin. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asumisoikeuden haltijoilta saa periä käyttövastiketta enintään määrän, joka tarvitaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämien, hyvän taloudenhoidon mukaisten menojen kattamiseksi. Ehdotetun 33 §:n 3 momentin mukaan käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan keskimääräiset käyttövastikkeet ovat valtion tukemien asuntojen vuokria edullisempia kaikissa kaupungeissa paitsi Espoossa ja Kuopiossa. Kaikki tilastoidut vuokrat ja käyttövastikkeet eivät kuitenkaan ole täysin vertailukelpoisia keskenään. Erot liittyvät siihen, että esimerkiksi asuntojen laadullisia tekijöitä taikka sijaintia pien- tai kerrostalossa ei ole voitu välttämättä ottaa vertailussa huomioon. Vesimaksujen osalta tilastointitavoissa on eroja, mutta ARAn tilastoissa vesimaksut on otettu huomioon lisäämällä käyttövastikkeisiin laskennallinen lisä. Muiltakin osin hallituksen esitykseen sisältyvät vertailut ovat ARAn tilastoista. Valiokunta pitää perusteltuna käyttövastikkeiden tason määrittämistä omakustannuseriaatteen lisäksi ehdotetulla tavalla lain tasolla, koska valtion tukemien asumisoikeusasuntojen tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaista asumista markkinaehtoista vuokraa edullisemmin. Vertailu käyttöarvoltaan, pinta-alaltaan ja huonemäärältään samanveroiseihin huoneistoihin vastaavalla sijainnilla ottaen huomioon esimerkiksi parveke, asuinkerros, merinäköala tai muu laatuksiteeri edellyttää aina jonkinlaista arvottamista.

Asumisoikeusasuntolakiehdotuksen 35 §:n mukaan käyttövastikkeet saa tasata. Aravalain (1189/1993) 15 a §:n ja korkotukilain (604/2001) 24 §:n yleishyödyllisyysäännösten mukaan yhteisön tulee järjestää asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaaminen on mahdollista, eikä se saa järjestellä yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu. Asumisoikeusjärjestelmässä tarkastelunäkökulmana ei ole yksittäisen kohteen kannattavuus (muuten kuin lainoitusvaiheessa), vaan omakustannuseriaatetta toteutetaan yhteisötasolla ja kuluja tasataan tasauseriaatteiden mukaisesti kohteiden kesken asuntojen käyttöarvon mukaisesti. ARA on antanut ohjeet vuokran ja käyttövastikkeen määrittämiseen. Tasausta rajoitetaan ainoastaan siten, että hoitomenot, joihin asukkaat itse voivat vaikuttaa, ei saa tasata.

Arava- ja korkotukilainajärjestelmien tavoitteena on turvata asumiskustannusten tasainen kehitys, joka perustuu suurelta osaltaan tasaukseen. Asuintalon laajamittainen korjaustyö nostaisi yksittäisen talon käyttövastikkeita kestävämmän paljon, joten tasausjärjestelmä on välttämätön. Omistusasumisenkin puolella omistaja voi joutua vastaavassa tilanteessa jopa myymään asunton-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

sa, jos esimerkiksi eläke ei riitä kattamaan linjasaneerauksesta johtuvaa osakehuoneistoa rasittavaa velkaosuutta. Valiokunnan asiantuntijakuulemisen perusteella on selvää, että osa asumisoikeusasukkaista ei hyväksy tasausta lainkaan tai vaatii vähintään tasausmahdollisuuden rajoittamista. Valiokunta toteaa, että tasausjärjestelmä on olennainen osa sekä tuettua vuokra-asunto-että asumisoikeusjärjestelmää eikä siihen ole mahdollista tehdä muutoksia vaarantamatta koko järjestelmän olemassaolon edellytyksiä.

Valiokunta pitää kuitenkin olennaisen tärkeänä, että asukkailla on mahdollisuus saada tasausperusteista ymmärrettävässä muodossa luotettavaa tietoa. Siksi olennainen merkitys on lakiehdotukseen sisältyvillä osallistumisoikeuksilla. Lakiehdotuksen 51 § koskee asumisoikeusyhteisön velvollisuutta antaa tietoja käyttövastikkeiden perusteista. Tavoitteena on, että käyttövastikkeen määritys- ja jälkilaskelmien avulla voidaan seurata tasausta talo-, tasausryhmä- ja yhteisökohtaisesti. Lakiehdotuksen 46 §:n mukaan asukashallinto voi osallistua tasausperusteiden valmisteluun ja neuvotella ja antaa niistä lausunnon. Myös asukkaiden valitsema valvoja voi tarkastaa tasauseriaatteiden toteutumista (53 §). Siten asukkaat voivat olla mukana varmistamassa kohteiden yhdenvertaista kohtelua tasausperusteissa ja niiden toteuttamisessa.

### *Pinta-alojen jyvitys*

Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 35 §:n 2 momentin mukaan ARA voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määräytymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumiskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää. Tarkoituksena on, että jyvityksen muuttamisella käyttövastikkeet voidaan saattaa paremmin vastaamaan asunnon nykyistä käyttöarvoa ja jakautumaan oikeudenmukaisemmin asumisoikeuden haltijoiden kesken.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan edellyttänyt jyvitystä koskevan säännöksen tarkentamista siten, että jyvityksen muutos ei missään oloissa johda käyttövastikkeiden kohtuuttomiin korotuksiin. Ympäristövaliokunta on tämän johdosta muuttanut 35 §:ää siten kuin yksityiskohtaisista perusteluista tarkemmin ilmenee.

### *Asukasvalinta*

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että asukasvalinnassa käytettävät järjestysnumerot muuttuvat määräaikaisiksi eikä niitä voi olla useampia voimassa samanaikaisesti. Järjestysnumero on ehdotuksen mukaan voimassa 2 vuotta, ja se haetaan ARAn valtakunnallisesta rekisteristä. Asukasvalintapäätökset tekee lakiehdotuksen 11 §:n mukaan talon omistaja, minkä tavoitteena on asukasvalinnan yksinkertaistaminen ja nopeuttaminen. Uudistuksessa korostuu asunnon tarve, koska järjestysnumeroa ei voi enää hakea vuosia etukäteen odottamaan.

Valiokunta pitää päätöksenteon siirtoa asumisoikeusyhteisöille kannatettavana, sillä se voi nopeuttaa asukasvalintaa, kun ehdotuksia asumisoikeuden haltijoiksi ei tarvitse lähettää kunnan hyväksyttäviksi. Myös ARA-vuokratalot vastaavat pääsääntöisesti itse asukasvalinnoistaan, ja tästä on hyviä kokemuksia. Valiokunta pitää kuitenkin tärkeänä, että ARA valvonnassaan ohjaa asu-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

misoikeusyhteisöjä yhdenmukaiseen päätöksentekoon. Asukasvalinnan siirto edellyttää asumisoikeusyhteisöiltä panostamista järjestelmämuutokseen valmistautumiseen ja osaamistason nostamiseen. ARA neuvoo tulkintojen tekemisessä, mutta vastuu päätöksistä on yhtiöllä. Esimerkiksi varallisuusarvioiden yhdenmukainen toteuttaminen voi lisäksi edellyttää, että hakualueita ja varallisuuden arvioinnissa käytettyjä hintavyöhykkeitä täsmennetään tarvittaessa alemmantasoisin säädöksin tai ohjein.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan katsonut, että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta asian käsittelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja, ja asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Jotta lakiesitys voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä, on esitykseen lisättävä virkavastuuta koskeva säännös. Ympäristövaliokunta on tämän johdosta muuttanut asumisoikeusasuntolakiehdotuksen 104 §:ää siten kuin yksityiskohtaisista perusteluista lähemmin ilmenee. Valiokunta pitää tärkeänä, että ARA ohjeistaa asumisoikeusyhteisöjä myös julkiseen hallintotehtävään liittyvien velvoitteiden noudattamisessa. Valiokunta pitää myös hyvänä, että ympäristöministeriö on ilmoittanut käynnistävänsä selvityksen sen arvioimiseksi, tulisiko virkavastuuta koskeva säännös lisätä myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin perustuslakivaliokunnan omaksuman kannan ja oikeusasiamiehen ratkaisujen johdosta. Samassa yhteydessä voidaan arvioida tarvetta yhdenmukaistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevia säännöksiä. Koska asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi vasta vuonna 2023, toiminnan sopeuttamiseen ja soveltamisen ohjeistamiseen on riittävästi aikaa.

Lakiehdotuksen 13 §:n mukaan asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään nykyiseen tapaan asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on 1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa tai 2) varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 50 % hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi. Hakualue voisi määräytyä eri tavoin riippuen seutukunnasta. Esimerkiksi pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen) muodostaisi yhden hakualueen, kun taas pienemmissä ja hajaantuneemmissa seutukunnissa hakualue voisi tarkoittaa yhden tai muutaman kunnan aluetta. Varallisuusharkintaan ehdotetaan lisättäväksi kanssahakijoiden varallisuuden tarkastelu, mutta muuten ehdotus vastaa nykyistä sääntelyä.

Asumisoikeusasukkaan on kyettävä maksamaan asumisoikeusmaksu, mutta tukiaste on hieman pienempi kuin ARA-vuokra-asunnoissa, joissa varallisuusraja on käytännössä noin 40 %. ARAn asukasvalintaoppaan mallissa laskennan perusteena käytetään asunnon hankinnassa tarvittavaa 40 %:n omarahoitusosuutta. Siinä kuntakohtainen varallisuusraja saadaan kertomalla vanhojen, velattomien osakehuoneistojen keskihintoihin perustuen laskettu asunnon kokonaishinta 40 prosentilla. Siten esimerkiksi Helsingissä henkilöluvun mukaan määritelty varallisuusraja on 97 000—190 000 euroa, Espoossa 66 000—129 000 euroa ja Vantaalla 52 000—106 000 euroa. Asukasvalinnan vaatimusten kiristäminen voisi vähentää järjestelmän merkitystä alueellisen eriytymisen vähentäjänä, koska se vaikuttaisi asumisoikeusasukkaiden taustaan, demografisiin tekijöihin ja tätä kautta segregatioon ja asuinalueiden monipuoliseen kehittymiseen. Työvoi-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

man liikkuvuutta edistää se, että muualla kuin hakualueella omistettu asunto ei vaikuta varallisuusarviointiin. Vakinaisen asumiskäytön vaatimus puolestaan edellyttää, että asumisoikeuden haltija asuu asumisoikeusasunnossa.

### *Osallistumismahdollisuuksien kehittäminen*

Valiokunta pitää hyvin tärkeänä sitä, että asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannetaan ja asukashallinnon asemaa vahvistetaan siten kuin hallituksen esityksessä ehdotetaan. Asumisoikeustalot vanhenevat ja alkavat tulla peruskorjausikään, joten talojen kunnossapito ja viihtyisyyden säilyttäminen tulee haasteellisemmaksi. Asukashallinnon vahvistamisella voidaan myös vähentää mahdollista toimijoiden välistä epäluottamusta kustannuspaineiden noustessa. Olennaista on jakaa tietoa asumisen hinnan noususta eli avata vastikeperusteita nykyistä yksityiskohtaisemmin, jotta asukkaat näkevät, mihin vastikkeiden nousu perustuu.

Lakiehdotuksen 45 ja 46 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi yhteistyöelimestä, jonka työskentelyyn osallistuvat sekä omistajan että asumisoikeuden haltijoiden edustajat. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät vain asumisoikeuden haltijat. Lisäksi asumisoikeuden haltijoiden edustusta hallituksessa ehdotetaan vahvistettavaksi lisäämällä asukasedustajien hallituspaikkoja siten, että asumisoikeuden haltijoilla olisi aina vähintään kaksi edustajaa. Asukashallinnon vahvistamisen tarkoituksena on parantaa talojen kunnossapitoa ja lisätä asumisviihtyvyyttä ja siten asukkaiden pysyvyyttä, mikä vähentää kustannuksia. Asukashallinnon toimielinten toiminta itsessään aiheuttaa myös asumisoikeusyhteisöille kustannuksia, jotka peritään asukkaiden käyttövastikkeissa. Sähköisten menettelytapojen lisääminen hillitsee osaltaan tästä aiheutuvaa kustannuspainetta. Valiokunta korostaa, että toimiakseen hyvin asukashallintoelinten tulisi tuottaa asukkaille konkreettisia hyötyjä, jotka vastaavat niiden aiheuttamia kustannuksia.

Avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen käyttökustannusten kehittymisen seurannassa edistää toimijoiden välistä luottamusta. Yhteisöjen toimintakäytäntöjen kehittyminen on tältä osin tärkeässä asemassa. Laaja tietojensaantioikeus edellyttää vastuullista toimintaa myös asukkaiden taholta. Vaikka kysymyksessä on asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin eikä asumisoikeusyhteisön päättävä elin, sillä on kuitenkin niin laajat tiedonsaantioikeudet, että sen jäsenet osaltaan rinnastuvat päättävän elimen, kuten asunto-osakeyhtiön hallituksen, jäseniin. Asumisoikeusasuntoja koskevan lakiehdotuksen mukaan asukashallinnolla on koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa esimerkiksi oikeus osallistua koko asumisoikeusyhteisön talousarvion valmisteluun (46.1,1 §) ja osallistua kilpailutusten valmisteluun ja oikeus valvoa kilpailutuksia (46.1,6 §). Valiokunta korostaa, että yhteistyöelimen asukasjäsenten tulee ottaa huomioon samaan tapaan kuin asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten, että esimerkiksi asukkaiden ja osakkaiden henkilötiedot ja palveluntarjoajien liikesalaisuudet voivat olla salassapidettäviä. Valiokunta on tehnyt myös 46 §:n eräihin sanamuotoihin muutoksia siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa lähemmin esitetään.

### *Rajoituksista vapauttaminen vajaan käyttötilanteissa*

Asumisoikeussopimukset ovat pysyviä, eikä niitä voi irtisanoa omistajasta johtuvista syistä. Tästä syystä asumisoikeusyhteisöt eivät voi luopua talosta, vaikka asunnoille ei olisi enää kysyntää



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

asumisoikeuskäytössä, jos yksikin asumisoikeussopimus on jäljellä. Hallituksen esitykseen sisältyvä rajoituksista vapauttamisen helpottaminen on riskienhallintakeino, jonka tavoitteena on välttää pysyväisluonteisesta vajaakäytöstä aiheutuvat kustannukset, jotka muut asumisoikeusasukkaat joutuvat maksamaan.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan arvioinut ehdotetun sääntelyn oikeasuhtaisuutta omaisuudensuojaan puuttumisen näkökulmasta antaen erityistä merkitystä sille, että asumisoikeuden haltijan kannalta asumisturvan pysyvyys on ollut keskeinen peruste asumisoikeussopimuksen solmimiseen. Kysymys on perustavanlaatuisesta sopimusehdosta. Lisäksi erityistä painoarvoa on annettava sille, että asumisoikeus on lainsäädännöllä luotu erityisjärjestely, jolloin perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaisesti perusteltujen odotusten ja luottamuksensuojan merkitys korostuu. Koska ehdotus merkitsee perustuslakivaliokunnan mukaan asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeuden aseman muuttumista vuokralaiseksi, ei tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei ole vielä esitettyjen selvitysten perusteella kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, täytä omaisuudensuojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle käsillä olevassa erityisessä sääntelykontekstissa asetettavaa oikeasuhtaisuuden vaatimusta. Perustuslakivaliokunta katsoo, että hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 89 ja 90 § tulee poistaa ehdotuksesta. Tällainen muutos on edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn johdosta ympäristövaliokunta on poistanut 1. lakiehdotuksen 89 ja 90 §:n. Valiokunta toteaa samalla, että väestöään menettävillä paikkakunnilla ja kaupungistumiskehityksen voimistuessa on asumisoikeusasunnoista paikoin ylitarjontaa, asuntoja on tyhjiillään, niille ei ole kysyntää, eikä tilanne todennäköisesti ole muuttumassa kuin heikompaan suuntaan. Kaikkien asumisoikeustalokohteiden perusparantaminen ei tule olemaan mahdollista valtion korotukilainoilla, sillä ehtona niille on asuntojen pitkäaikainen tarve, eikä käyttövastikkeiden taso saa nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Tyhjäkäytön kustannukset tulevat arvioiden mukaan kasvamaan, jos asuntokannan ennakoiva kehittäminen ei ole mahdollista, joten ongelman hoitamiseen tarvitaan uusia keinoja.

### *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn tehtävät*

ARAn valvontavaltuuksia ehdotetaan lisättäviksi vastaamaan ehdotettavia, edellä kuvattuja uusia säännöksiä, jotka koskevat asumisoikeusyhteisöjen suorittamaa asukasvalintaa sekä asumisoikeuden haltijoiden ja omistajien nykyistä laajempaa asukashallintoa. Merkittävä määrä tehtäviä siirtyy siten kunnilta ARAn vastuulle. ARAlle siirtyviä tehtäviä ovat valtakunnallisen jonorekisterin kehittäminen ja ylläpito sekä tähän liittyvä asiakaspalvelu, asumisoikeuden haltijoiden valinnan ohjaus ja valvonta, enimmäishintojen määrittämisen ohjaus ja valvonta sekä käyttötarjoituksen muutospäätökset. Lisähenkilöresurssitarpeeksi on arvioitu 3,5 htv.

Valiokunta korostaa, että ARAlle on turvattava riittävät resurssit sille siirtyvien tehtävien hoitamiseen. Hallituksen tulee siten varmistaa, että ARA saa ajoissa tarvittavan 400 000 euron määrärahan asukasvalinnan tietojärjestelmän kehittämiseen ja uusiin tehtäviinsä valmistautumiseen ja sen lisäksi esityksen vaatimat lisäresurssit, 140 000 euroa. Kokonaisuutena tarkastellen tehtävien keskittäminen valtakunnallisesti parantaa kustannustehokkuutta ja keventää kuntien tehtäviä. Erityisesti siirtymän jouhevaan sujumiseen on kiinnitettävä huomiota samoin kuin henkilökoh-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

taisen asiakasneuvonnan tarpeeseen puhelimitse sähköisten toimintatapojen ohella (*Valiokunnan lausumaehdotus 1*).

Valiokunta korostaa edellä esitetyn lisäksi yleisesti ARAn ohjaus- ja valvontatehtävän suurta merkitystä. ARAn valvontatehtävä on hyvin tärkeä, sillä asumisoikeusasukkaat eivät usein koe saavansa tarpeeksi tietoa yhtiön toiminnasta. Hankintojen kilpailutusten läpinäkyvyys on luottamuksen kannalta avainasemassa, samoin omakustannusperiaatteen soveltamiseen, varautumiseriin ja hallinnointikustannuksiin liittyvä tiedonsaanti. Omistajan tiedonantovelvollisuuksia koskevaa sääntelyä on tiukennettu jo aikaisemmin, mutta asukkaille tärkeintä on saada selkeää ja ymmärrettävää tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista. ARAn valvonnalla voi olla merkittävä rooli myös toimintakäytäntöjen yhdenmukaistamiseksi siten, että asukkaiden tietotarpeisiin voidaan onnistuneemmin vastata. Valiokunta korostaa, että ARAn valvontavaltuudet seuraamukseen parantavat asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa, mutta se edellyttää, että tehtävien hoitamiseen varataan riittävät voimavarat. Valiokunta ehdottaa siksi hyväksyttäväksi erillisen lausuman yleisemmin neuvonta- ja valvontatehtävän hoitamiseksi tarpeellisten voimavarojen turvaamiseen (*Valiokunnan lausumaehdotus 2*).

### VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

#### *1. lakiehdotus*

**15 §. Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri.** Asumisoikeuden hakijan on 15 §:n mukaan haettava järjestysnumero ARAlta. Keskus pitää järjestysnumerorekisteriä, johon talletettavista tiedoista ehdotetaan säädettäväksi 15 §:n 4 momentissa. Lisäksi 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi hakemukseen liittyvien erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen säilytysajasta. Ympäristövaliokunta on tämän johdosta muuttanut pykälän 3 momenttia siten, että tietojen säilyttäminen on sallittua vain asumisoikeuden hakemisen kannalta välttämättömän ajan, enintään 2 vuotta. Lisäksi 4 momentin sanamuotoa on muutettu siten, että käy selväksi, ettei momentissa tarkoiteta 3 momentissa säädetyjä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja.

**17 §. Asumisoikeuden haltijan valinta.** Valiokunta on poistanut pykälän 2 momentin 1 kohdasta viittauksen poistettuun 89 §:ään.

**32 §. Käyttövastike.** Energiatohokkuusdirektiivin täytäntöönpanoa koskevaan hallituksen esitykseen (HE 104/2020 vp — EV 126/2020 vp) sisältynyt asumisoikeuslain muutos on tullut voimaan 23.11.2020 (792/2020). Valiokunta toteaa, että hyväksytyt muutokset säilyttämiseksi 2 momenttiin on sisällytettävä vastaava muutos (uusi 2 momentti). Vastaavasti 1 momentin toinen lause siirtyy uudeksi 3 momentiksi. Direktiivistä johtuvan säännöksen mukaan, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

**33 §. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastike.** Edellä mainittu lainmuutos edellyttää vastaavasti uutta 2 momenttia, jonka mukaan käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden on oltava sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella taval-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

la. Käyttövastike voi määräytyä myös niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka sähkön todellinen kulutus tai käyttö.

**35 §. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys.** Edellä mainittu lainmuutos edellyttää uutta 2 momenttia, jonka mukaan vesikustannuksia ei saa tasata eri asumisoikeusasuntojen kesken, jos näistä perittävän korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Pinta-alojen jyvityksen osalta valiokunta on lisännyt muutoksen edellytykseksi sen, että se ei saa aiheuttaa kohtuuttomia korotuksia käyttövastikkeisiin.

**44 §. Asukastoimikunnan oikeudet asumisoikeuskohteessa.** Valiokunta on muuttanut pykälän otsikossa asukashallinnon oikeudet asukastoimikunnan oikeuksiksi. Tämän tarkoituksena on selventää sääntelyä, koska asukashallinto on käsitteenä kattavampi ja säännös kuitenkin koskee nimenomaan asukastoimikunnan oikeuksia. Olennaista on, että asumisoikeuskohteessa asukashallinnon tehtäviä hoitaa pääsääntöisesti asukastoimikunta.

**45 §. Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhteistyöelimestä, sen kokoonpanosta ja tehtävistä. Nykyisessä laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) säädetään vastaavasti yhteistyöelimestä, mutta erityisesti ehdotettu uusi 3 momentti on uusi suhteessa nykyiseen sääntelyyn. Valiokunta pitää ehdotettua 3 momenttia tarpeettomana ja sanamuodoltaan suhteessa 2 momenttiin osin ristiriitaisena. Lisäksi ilmaus ”toteuttaa ja valvoo” kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua on ennemminkin tavoite kuin varsinainen tehtävä ja kysymys on paremminkin osallistumisesta asumisoikeusyhteisön asioiden hoitoon. Tästä syystä valiokunta on poistanut 3 momentin ensimmäisen lauseen ja siirtänyt viimeisen lauseen muutettuna ensimmäisen momentin loppuun siten, että ”toteuttaa ja valvoo” on muutettu muotoon ”tarkkailla”.

**46 §. Yhteistyöelimen oikeudet asumisoikeusyhteisössä.** Lakiehdotuksen 105 §:ssä säädetään ARAn ja Valtiokonttorin oikeudesta valvoa lain säännösten noudattamista ja saada tätä varten tarvittavia tietoja. Valiokunta katsoo, että oikeus valvoa liittyy viranomaiselle luontevaan valvontaoikeuteen, eikä sitä tulisi käyttää toisenluonteisessa asukashallinnon oikeuksien kuvaamisessa, jossa olennaista on oikeus osallistua esimerkiksi esitysten ja suunnitelmien valmisteluun. Tästä syystä valiokunta on muuttanut lakiehdotuksen 46 §:n 1 momentin 6 kohtaan sisältyvän ”oikeus valvoa kilpailutuksia” muotoon ”seurata kilpailutuksia”. Valiokunta on muuttanut myös pykälän otsikkoa siten, että asukashallinnon oikeudet muutetaan yhteistyöelimen oikeuksiksi. Tämän tarkoituksena on selventää sääntelyä, koska asukashallinto on käsitteenä kattavampi ja säännös kuitenkin koskee nimenomaan yhteistyöelimen oikeuksia. Olennaista on, että asumisoikeusyhteisössä asukashallinnon tehtäviä hoitaa yleensä yhteistyöelin.

**60 §. Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat.** Valiokunta on korjannut pykäläviittauksen pykälän 1 momentissa.

**69 §. Asumisoikeustalon omistajan purkamisperusteet.** Valiokunta on korjannut pykäläviittauksen pykälän 4 momentissa.

**78 §. Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen.** Rakentamista koskevan vakuuden määrästä ehdotetaan säädettäväksi pykälän 2 momentissa. Valtioneuvoston ase-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

tuksella voidaan pykälän 4 momentin mukaan säätää, että 2 momentissa tarkoitettun vakuuden on oltava mainitussa momentissa säädettyä suurempi vähimmäisosuus urakkahinnasta. Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan edellyttänyt asetuksenantovaltuuden täsmentämistä. Ympäristövaliokunta on poistanut asetuksenantovaltuuden tarpeettomana.

**89 §. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa.** Perustuslakivaliokunnan lausuntoon viitaten ympäristövaliokunta on poistanut pykäläehdotuksen.

**90 §. Menettely vapautettaessa asumisoikeustalo rajoituksista vajaakäyttötilanteissa.** Perustuslakivaliokunnan lausuntoon viitaten ympäristövaliokunta on poistanut pykäläehdotuksen.

**89 (91 §). Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät.** Kun lakiehdotuksen 89 ja 90 § on poistettu, 91 §:n numerointi muuttuu 89 §:ksi.

**90 (92 §). Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta.** Valiokunta on korjannut pykäläviittaukset 1 ja 2 momentissa. Kun lakiehdotuksesta on poistettu 2 pykälää, lakiehdotuksen 92 § muuttuu 90 §:ksi.

**91 (93 §). Rajoitusten päättyminen.** Valiokunta on korjannut pykäläviittauksen 1 momentissa. Kun lakiehdotuksesta on poistettu 2 pykälää, lakiehdotuksen 93 § muuttuu 91 §:ksi.

**92 (94 §). Liiketilat ja niiden luovutus.** Valiokunta on korjannut pykäläviittauksen. Kun lakiehdotuksesta on poistettu 2 pykälää, lakiehdotuksen 94 § muuttuu 92 §:ksi.

**98 (100 §).** Valiokunta on korjannut viittaukset pykälässä. Kun lakiehdotuksesta on poistettu 2 pykälää, pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi.

**99—101 (101—103 §).** Kun lakiehdotuksesta on poistettu 2 pykälää, pykälien numerot ovat muuttuneet kahta pienemmiksi.

**102 (104 §). Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.** Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan katsonut, että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, joten asian käsittelyssä noudatetaan hallinnon yleislakeja ja että asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Lakiin ei ole perustuslain 124 §:n takia välttämätöntä yleensä sisällyttää viittausta hallinnon yleislakeihin, sillä hallinnon yleislakeja sovelletaan niiden sisältämien soveltamisalaa, viranomaisten määritelmää tai yksityisen kielellistä palveluvelvollisuutta koskevien säännösten nojalla myös yksityisiin niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä. Virkavastuusta on kuitenkin säädettävä. Ympäristövaliokunta on muuttanut pykälän otsikkoa ja lisännyt pykälään säännöksen virkavastuusta. Valiokunta korostaa, että hallinnon yleislakeja sovelletaan ilman erityistä säännöstäkin asukasvalintatehtävien suorittamiseen. Pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi.

**103 (105 §). Valvonta ja tarkastusoikeus.** Pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi. Valiokunta on poistanut pykälän 1 momentin 3 kohdan, jossa viitataan poistettuihin 89 ja 90 §:ään. Valiokunta on poistanut samalla 1 momentissa olevan jaon numeroituihin kohtiin.

**104 (106 §). Uhkasakkomenettely.** Pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

**105 (107 §). Seuraamusmaksun määrääminen.** Lakiehdotuksen 105 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi uudesta seuraamusmaksusta, joka olisi toissijainen menettely suhteessa 106 §:ssä tarkoitettuun uhkasakkomenettelyyn. Valtiokonttori voi ehdotuksen mukaan määrätä seuraamusmaksun olennaisesta pykälän 1 momentin 1—5 kohdissa luetelluista rikkomuksista. Seuraamusmaksun määrässä otetaan huomioon menettelyn laatu, laajuus, kestoaika ja yhteisön taloudellinen asema sekä saavutettu hyöty ja aiheutunut vahinko ja yhteisön toimet asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi. Myös aiemmat rikkomukset huomioidaan seuraamusmaksua määrättäessä, ja toistuva menettely on paheksuttavampaa kuin kertaluonteinen rikkomus. Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä vähäisistä rikkomuksista.

Valiokunta pitää ehdotusta perusteltuna, sillä vastaava sääntely sisältyy useisiin lakeihin, kuten laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä (856/2008) ja laki valtioneuvoston päätöksestä aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008). Valtiokonttori ainoana toimivaltaisena viranomaisena voi huolehtia mahdollisten maksujen määräämisestä siitä, että ne ovat oikeudenmukaisissa ja kohtuullisissa suhteissa tekoon tai laiminlyöntiin. Ehdotettu seuraamusmaksun määrä on kuitenkin sidottu vielä rajoitetummin vain jäljellä olevaan lainaan, jolta osin valiokunta on tehnyt teknisen muutoksen siten, että korkotukilainan osalta perusteena voi olla myös aravalaina. Lisäksi valiokunta on poistanut tarpeettomana viittauksen rakennuskustannusindeksillä tarkistamiseen.

Valiokunta on korjannut pykäläviittaukset muuttuneen numeroinnin johdosta ja poistanut pykälän 1 momentista kohdan 5, jossa viitataan poistettuihin pykäliin 89 ja 90. Pykälän numero on muuttunut edellä kahden pykälän poistamisen johdosta 105 §:ksi.

**106—107 (108—109 §).** Pykälien numerot ovat muuttuneet kahta pienemmiksi.

**108 (110 §). Tietojen saaminen muilta viranomaisilta.** Pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi. Valiokunta on korjannut pykäläviittauksen.

**109—110 (111—112 §).** Pykälien numerot ovat muuttuneet kahta pienemmiksi.

**111 (113 §). Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen.** Valiokunta on poistanut 1 momentissa olevan viittauksen poistettuun 90 §:ään. Pykälän numero on muuttunut kahta pienemmäksi.

**112 (114 §). Voimaantulo.** Hallituksen esityksen tarkoituksena on, että voimassa oleva asumisoikeusasunnoista annettu laki kumotaan ja uusi laki tulee voimaan 1.1.2021. Asukashallinnon ja asukasvalinnan uusien säännösten soveltamisen ehdotetaan kuitenkin alkavan vasta 1.1.2022 ja 1.1.2023.

Koska hallituksen esityksen eduskuntakäsittely on vienyt aikaa ja koska uusi laki edellyttää merkittäviä muutoksia asumisoikeusyhteisöjen toimintaan, valiokunta pitää välttämättömänä, että laki tulee voimaan ehdotettua myöhemmin, jotta toimijoille jää riittävästi aikaa valmistautua muutosten edellyttämiin muutoksiin toiminnassaan. Valiokunta on muuttanut lain tulemaan voimaan vuoden 2022 alusta alkaen siten, että järjestysnumeroiden osalta soveltaminen alkaisi kuitenkin kuten ehdotuksessa vasta vuonna 2023. Asukasvalinnan osalta uusia säännöksiä sovellettaisiin vasta 1.9.2023 alkaen ja vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa vielä tämän jälkeen.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

31.12.2023 asti, jotta voidaan ehkäistä ruuhkaa uudessa järjestysnumerorekisterissä. Valiokunta on muuttanut myös 4 momenttia, sillä kun asukashallintoa koskevien säännösten voimaantuloa lykätään 31.8.2022 saakka, tulee myös Aluehallintoviraston roolin muutos lykätä alkamaan 1.9.2022. Pykälän numero on muuttunut 112 §:ksi.

### VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 189/2020 vp sisältyvän 2. lakiehdotuksen.*

*Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 189/2020 vp sisältyvän 1. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)*

*Eduskunta hyväksyy kaksi lausumaa. (Valiokunnan lausumaehdotukset)*

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### *Valiokunnan muutosehdotukset*

1.

## **Laki**

### **asumisoikeusasunnoista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### I OSA

#### Yleiset säännökset

#### 1 luku

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

#### 1 §

#### *Asumisoikeus*

Asumisoikeus on luonnolliselle henkilölle asumisoikeusmaksua vastaan luovutettu oikeus hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja asumisoikeustalossa. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

#### 2 §

#### *Valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot*

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

*Vapaarahoitteisilla asumisoikeusasunnoilla* tarkoitetaan asumisoikeusasuntoja, jotka on rahoitettu muulla kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla.

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

### 3 §

#### *Säännösten pakottavuus*

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

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

### 4 §

#### *Asumisoikeustalon omistaja*

Asumisoikeustalon omistaja on sellainen yhteisö, jonka tarkoituksena on tarjota tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa (*asumisoikeusyhteisö*). Asumisoikeusyhteisön omistajana saa olla vain yhteisö, joka on osakkaana asumisoikeusyhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa. Asumisoikeusyhteisö voi tarjota tässä laissa tarkoitettuun toimintaan liittyviä palveluja itse ja olla osakkaana tai jäsenenä tällaisia palveluja tarjoavassa muussa yhteisössä.

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajana voi olla asumisoikeusyhteisö, jonka toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä asumisoikeuden nojalla käytettäviksi siten kuin tässä laissa säädetään tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua.

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajaa koskevista vaatimuksista säädetään lisäksi 2 §:n 1 momentissa mainituissa laeissa. Asumisoikeusyhdistyksistä säädetään tämän lain lisäksi asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994).

Mitä tässä laissa säädetään asumisoikeustalon omistavasta yhteisöstä, sovelletaan myös asumisoikeustalon omistavaan säätiöön.

### 5 §

#### *Osakeyhtiö asumisoikeusyhteisönä*

Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, sen osakepääoman on oltava vähintään 8 000 euroa. Jos yhtiön omistuksessa ei ole muita asumisoikeusasuntoja kuin vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja, osakepääoman on kuitenkin oltava vähintään 80 000 euroa.

Asumisoikeustalon omistavat osakeyhtiöt ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 6 §

#### *Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeussopimuksen nimisuoja*

Asumisoikeusyhteisön nimessä on oltava sana ”asumisoikeus” tai ”asoasunnot”. Muu yhteisö tai henkilö ei saa nimessään eikä toiminnassaan käyttää näitä sanoja eikä luovuttaessaan sopimuksen, osakkeen tai osuuden perusteella rakennuksen tai sen osan hallinnan toiselle käyttäjä sopimuksesta nimeä asumisoikeussopimus eikä rakennuksen tai sen osan hallintaoikeudesta nimitystä asumisoikeus.

Asumisoikeusyhdistyksen nimestä säädetään lisäksi asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 4 §:ssä.

### 7 §

#### *Asumisoikeussopimus*

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus ja suullinen sopimusehto eivät sido asumisoikeuden haltijaa. Asumisoikeussopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

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

### 8 §

#### *Puolisoiden yhteinen vastuu*

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

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

Puoliso on rinnastetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avoliitossa.

### 9 §

#### *Asumisoikeusmaksun määrä*

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (*hankinta-arvo*) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Vapaaarahoitteisessa asumisoikeustalossa voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 30 prosenttia omistajan ilmoittamasta hankinta-arvosta.

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

### 10 §

#### *Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili*

Asumisoikeusyhteisön on avattava erillinen tili, jolle on ennen asumisoikeustalon valmistamista talletettava:

- 1) talon rakentamista tai hankintaa varten nostetut lainat;
- 2) asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut.

Tilillä olevia varoja ei saa käyttää kyseisen asumisoikeustalon rakentamisen tai muun hankinnan taikka varojen keräämisen kannalta vieraaseen tarkoitukseen, ellei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Jos asumisoikeusyhteisö on perinyt asumisoikeuden haltijoiksi ilmoittautuneilta ennen asumisoikeussopimuksen tekemistä tai asumisoikeuden haltijoilta ennen talon valmistumista varaus- tai muita maksuja, myös ne on talletettava 1 momentissa tarkoitettulle tilille.

### 2 luku

#### **Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinta**

### 11 §

#### *Asukasvalinnan yleiset periaatteet*

Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.

### 12 §

#### *Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Tässä laissa Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeutava oleskelulupa;
- 3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös asumisoikeusasunnon vuokralaista.

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa ja järjestysnumeroa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

### 13 §

#### *Asumisoikeusasunnon tarve*

Asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on:

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

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

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä. Arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Arvioinnissa ei oteta huomioon varallisuutta, joka on välttämätöntä hakijan tai hänen perheenjäsenensä elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Jos varallisuuden määrässä on esitetyn selvityksen jälkeen tapahtunut merkittävä muutos, varallisuus otetaan huomioon sellaisena kuin se on asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä.

Hakija voidaan valita asumisoikeuden haltijaksi myös ehdolla, että hän asetetussa, enintään kuuden kuukauden määräajassa täyttää 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun edellytyksen. Ehto on merkittävä asumisoikeussopimukseen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin tässä pykälässä säädetyn asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista.

### 14 §

#### *Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita hakija, jolla ei ole 13 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusasunnon tarvetta, jos:

- 1) hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen;
- 2) hakija on täyttänyt 55 vuotta;
- 3) haettava asumisoikeusasunto on tarkoitettu tiettyyn ryhmään kuuluville henkilöille 12 §:n 3 momentin mukaisesti ja ryhmän yksittäinen jäsen vaihtuu; tai
- 4) asumisoikeusasunnon tarpeessa olevia hakijoita ei asumisoikeusyhteisön määräämänä kohtuullisena hakuajana ole.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka 15 §:ssä tarkoitettu järjestysnumero on pienin.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 15 §

#### *Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri*

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumeroa hakiessaan hakija tai hakijat ilmoittavat nimensä ja henkilötunnuksensa järjestysnumeron yksilöimiseksi. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulee olla voimassa, kun hakemus tehdään. Asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa.

Asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarveensa vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää **ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin** enintään kahden vuoden ajan.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset, järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. **Näitä a**Asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoina kunnalle asutopolitiittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

### 16 §

#### *Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen*

Asumisoikeustalossa sijaitsevia huoneistoja on tarjottava käytettäväksi asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeusyhteisön on julistettava asumisoikeudet julkisesti ja yleisesti haettaviksi.

Hakijan on ilmoitauduttava sille asumisoikeusyhteisölle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden. Asumisoikeutta hakiessaan hakijan on ilmoitettava asumisoikeusyhteisölle nimensä, osoitteensa ja henkilötunnuksensa sekä esitettävä asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut selvitykset viimeistään ennen asumisoikeussopimuksen solmimista.

Asumisoikeusyhteisö on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia. Hakemuksia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana tai jatkuvasti taikka vain tietyn talon osalta taikka yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen asumisoikeusyhteisö omistaa tai tulee omistamaan.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Asumisoikeusyhteisö voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden hakemukset ovat voimassa määräajan, joka on edellä tarkoitettussa ilmoituksessa mainittava. Asumisoikeusyhteisö voi myös vaatia, että hakemusten edelleen voimassa oleminen edellyttää, että ne tietyn ajan kuluttua uudistetaan. Myös tämän velvoitteen asettamisesta on mainittava edellä tarkoitettussa ilmoituksessa tai, jos uudistamisvelvoite asetetaan hakijoille heidän hakemuksensa jälkeen, velvoitteesta on yleisesti ja julkisesti ilmoitettava.

Asumisoikeusyhteisön tulee antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta tieto ilmoituksesta ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakumenettelystä.

### 17 §

#### *Asumisoikeuden haltijan valinta*

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12—14 §:ssä säädetty edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta antama järjestysnumero.

Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

1) asumisoikeuden haltija, ~~jonka asumisoikeussopimus muuttuu vuokrasopimukseksi tai~~ joka luopuu asumisoikeudesta vapaaehtoisesti 88 ~~ja 89~~ §:ssä säädetyn asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen vuoksi;

2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;

3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen etusijalla olevat hakijat eivät tarvitse järjestysnumeroa eikä heidän valinnassaan sovelleta 13 §:ssä säädettyä asumisoikeusasunnon tarve-edellytystä. Jos samaa huoneistoa hakee useampi kuin yksi hakija samasta 1 tai 3 kohdassa tarkoitettujen hakijoiden muodostamasta etusijaryhmästä, valitaan se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Jos sopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, ratkaistaan etusija sopimukseen merkityn järjestysnumeron perusteella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä asumisoikeuden haltijan valinnasta järjestysnumeron perusteella ja etusijalle asettamisesta.

### 18 §

#### *Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi*

Jos muussa käytössä kuin asumisoikeuskäytössä oleva talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan osakeomistuksen tai huoneenvuokrasopimuksen perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheenjäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 12—17 §:ssä säädetyn estämättä. Hän voi halutessaan myös jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana tai osa-omistajana, ja hänet voidaan 12—17 §:ssä säädetyn estämättä myöhemmin hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen ta-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

lon muuttamista asumisoikeustaloksi. Jos edellä tarkoitettu asunto vapautuu sitä asumisoikeustaloksi muutettaessa hallinneelta tai häneltä oikeutensa johtaneelta, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin 12—17 §:ssä säädetään.

### 19 §

#### *Asumisoikeusyhteisön oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä*

Jos asumisoikeusyhteisö on purkanut asumisoikeuden haltijan asumisoikeussopimuksen 8 luvussa säädetyllä tavalla ja on perusteltua syytä olettaa, että asumisoikeusasukkaan velvoitteiden laiminlyönti tai muu purkamisperuste jatkuu, kyseisellä asumisoikeusyhteisöllä ei ole velvollisuutta tehdä hakijan kanssa uutta asumisoikeussopimusta ennen kuin kaksi vuotta on kulunut puretun sopimuksen päättymisestä.

## II OSA

Asumisoikeuden haltijan ja asumisoikeusyhteisön oikeudet ja velvollisuudet

### 3 luku

#### **Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito sekä hallinnan luovutus**

### 20 §

#### *Huoneiston hallinta ja luovutus asumisoikeuden haltijan hallintaan*

Asumisoikeuden haltijan on käytettävä huoneistoa vakituisena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakituisena asuntona.

Asumisoikeusyhteisön on pidettävä huoneisto asumisoikeuden haltijan saatavilla siitä päivästä, jona tällä asumisoikeussopimuksen mukaan on oikeus saada huoneisto hallintaansa.

### 21 §

#### *Huoneiston kunto ja kunnossapito*

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

Asumisoikeusyhteisön on pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa asumisoikeuden haltijan hallinta-ajan.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 22 §

#### *Käyttövastikkeen alentaminen asumisoikeusyhteisön sopimusrikkomuksen vuoksi*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai kohtuullinen alennus käyttövastikkeen määrään siltä ajalta, jona huoneistoa ei sen hallinnan luovutuksen viivästymisen tai kunnan puutteellisuuden vuoksi ole voitu käyttää tai jona sen kunto on muuten ollut puutteellinen. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos huoneiston luovutuksen viivästyminen tai sen kunnan puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Jos kysymyksessä on hallinta-aikana syntynyt huoneiston kunnan puutteellisuus, asumisoikeuden haltijalla ei myöskään ole edellä tarkoitettua oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin asumisoikeusyhteisö on saanut tiedon puutteellisuudesta.

### 23 §

#### *Vahingonkorvaus asumisoikeusyhteisön sopimusrikkomuksen vuoksi*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka hänelle on aiheutunut 22 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusyhteisön sopimusrikkomuksesta. Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole, jos asumisoikeusyhteisö osoittaa, etteivät sopimusrikkomus ja vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta sen puolella.

### 24 §

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

Jos asumisoikeusyhteisö haluaa suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostyön, sen on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos asumisoikeuden haltija ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu, myös uudelle asumisoikeuden hakijalle on ilmoitettava korjaus- tai muutostyöstä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuminen ei kuitenkaan vaikuta tässä momentissa tarkoitettuun määräaikaan.

Edellä 1 momentissa säädetystä poiketen asumisoikeusyhteisöllä on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä asumisoikeuden käyttämiselle, saadaan suorittaa edellyttäen, että asumisoikeusyhteisö ilmoittaa siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Asumisoikeusyhteisön on huolehdittava siitä, ettei sen suorittamista hoitotoimenpiteistä eikä korjaus- tai muutostöistä aiheudu asumisoikeuden haltijalle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai käyttövastike kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa sekä korvaus toimenpiteen aiheuttamasta haitasta tai vahingosta. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos kunnan puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Oikeutta korvaukseen ei myöskään ole, jos asumisoikeusyhteisö osoittaa, ettei haitta tai vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta sen puolella.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 25 §

#### *Asumisoikeuden haltijan oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä ja saada niistä korvausta*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Asumisoikeuden haltijan on ennalta ilmoitettava asumisoikeusyhteisölle merkitykseltään olennaisista kunnossapito- ja muutostöistä. Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- ja muutostyöt tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Ilman asumisoikeusyhteisön lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä huoneistossa kunnossapito- tai muutostyöhön, joka voi:

- 1) vahingoittaa rakennusta;
- 2) aiheuttaa haittaa asumisoikeusyhteisölle tai muun huoneiston tai tilan haltijalle; tai
- 3) vaikuttaa talon kantaviin rakenteisiin, eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasutai vastaaviin johtoihin tai talon ilmastointijärjestelmään.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada huoneistossa tekemästään tarpeellisesta kunnossapito- tai muutostyöstä kohtuullinen korvaus asumisoikeusyhteisöltä. Korvauksen saaminen edellyttää, että asumisoikeusyhteisö on antanut luvan kunnossapito- tai muutostyön tekemiseen.

### 26 §

#### *Asumisoikeusyhteisön edustajan pääsy huoneistoon*

Asumisoikeusyhteisön edustajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston hoidon, kunnan tai kunnossapito- tai muutostyön valvontaa taikka korjaustyön suorittamista varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana kohtuullisen ajan kuluessa, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi.

Kun asumisoikeusyhteisölle on tehty 57 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus asumisoikeudesta luopumisesta, asumisoikeusyhteisön edustajalla on oikeus näyttää huoneistoa asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana.

### 27 §

#### *Asumisoikeuden haltijan vastuu huoneiston vahingoittumisesta*

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

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



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee myös vastuuta asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevien kiinteistön tai rakennuksen yhteisten tilojen tai laitteiden vahingoittumisesta.

Asumisoikeuden haltijan maksettavaksi tulevaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos korvaus olisi kohtuuton ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, asumisoikeuden haltijan mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.

### 28 §

#### *Asumisoikeuden haltijan ilmoitusvelvollisuus*

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

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

Asumisoikeuden haltija, joka laiminlyö tehdä 1 tai 2 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varata asumisoikeusyhteisön edustajalle pääsymahdollisuuden huoneistoon, vastaa laiminlyönnistään aiheutuneesta vahingosta.

### 29 §

#### *Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen*

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

Jos huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen johtuu asumisoikeusyhteisön laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuneesta vahingosta.

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

### 30 §

#### *Huoneiston hallinnan luovutus*

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Hän saa kuitenkin luovuttaa huoneiston yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi toisen käytettäväksi, jos hän työnsä, opintojensa tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Tätä pitemmäksi ajaksi tai välittömästi edellisen luovutuksen jälkeen enintään kahden vuoden jaksoksi huoneisto saadaan luovuttaa, jos siihen on erityinen syy eikä asumisoikeusyhteisöllä ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Huoneistoa tai osaa siitä ei saa käyttää majoitukseen, luovuttaa muutoin vakinaisesta asumisesta

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

poikkeavaan käyttöön eikä luovuttaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön. Asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava hallinnan luovutuksesta ja sen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta kirjallisesti asumisoikeusyhteisölle ennen luovutusta.

Jos huoneiston hallinta luovutetaan pidemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi, asumisoikeuden haltijan on viimeistään kuukautta ennen kuin luovutuksesta on kulunut kaksi vuotta kirjallisesti ilmoitettava asiasta asumisoikeusyhteisölle. Jollei asumisoikeusyhteisö hyväksy luovutusta, sen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää kanteen, se, että asumisoikeusyhteisö hakee päätökseen muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

### 31 §

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

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

### 4 luku

#### **Käyttövastike ja sen maksaminen**

### 32 §

#### *Käyttövastike*

Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta. ~~Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu.~~

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettujen korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella. (Uusi 2 mom.)

Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. (Uusi 3 mom.)

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 33 §

#### *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastike*

Sen lisäksi, mitä 32 §:ssä säädetään, valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asumisoikeuden haltijoilta saa periä käyttövastiketta enintään määrän, joka tarvitaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämien, hyvän taloudenhoidon mukaisten menojen kattamiseksi.

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

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.

### 34 §

#### *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asumisoikeustalon hallinnoinnista;
- 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 7) 81 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan laskettua 12 kuukauden euriborkorkoa enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 8) 36 §:ssä tarkoitettua osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta 1—8 kohdassa tarkoitettua syytä vastaavasta hyväksyttävästä syytä.

Käyttövastikkeista kertyvä rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä 1 momentin 3 ja 6 kohdassa tarkoitettuun varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta asumisoikeusyhteisölle luvan poiketa varautumiselle valtioneuvoston asetuksella säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 35 §

#### *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys*

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

Vesikustannuksia ei saa tasata eri asumisoikeusasuntojen kesken, jos näistä kustannuksista asumisoikeuden haltijalta perittävän korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. (Uusi 2 mom.)

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*jyvitys*). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asumisoikeusyhteisön hakeuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määräytymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää **eikä jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia**. Jyvityksen muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttövastikkeiden tasauksen rajoittamisesta, muista käyttövastikkeiden tasauksessa ja jyvityksessä noudatettavista menettelytavoista ja jyvityksen muuttamisesta.

### 36 §

#### *Osingon tai muun hyvityksen maksaminen valtion tukemia asumisoikeusasuntoja omistavasta asumisoikeusyhteisöstä*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistavan asumisoikeusyhteisön osakkeenomistajalle ja muulle tällaiseen yhteisöön omapääomaehtoisen sijoituksen tehneelle saadaan maksaa, jollei muusta laista muuta johdu, osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta ottaen kuitenkin huomioon, mitä 32—34 §:ssä säädetään käyttövastikkeiden määräytymisestä ja kohtuullisuudesta.

### 37 §

#### *Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien hankintojen kilpailuttaminen*

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistavan asumisoikeusyhteisön on kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 25 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksarvon, han-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

kinta on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos valtion tukeman asumisoikeustalon omistava asumisoikeusyhteisö on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

Valtion tukemien asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoilla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen.

### 38 §

#### *Käyttövastikkeen korottaminen*

Asumisoikeusyhteisön on ilmoitettava käyttövastikkeen korottamisesta asumisoikeuden haltijalle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike. Korotettu käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta.

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

### 39 §

#### *Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto*

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

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

### 40 §

#### *Käyttövastikkeen maksukausi ja maksamisajankohta*

Käyttövastike on maksettava viimeistään toisena päivänä käyttövastikkeen maksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Käyttövastikkeen maksukausi on kuukausi tai muu ajanjakso, jolta käyttövastike sopimuksen mukaan on maksettava.

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 5 luku

#### Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinto

##### 41 §

###### *Asukashallinnon soveltaminen*

Tässä luvussa säädetään valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinnosta. Asumisoikeuden haltijat päättävät asukaskokouksessa asumisoikeuskohteen ja yhteistyöelimen kokouksessa asumisoikeusyhdistyksen asukashallinnon järjestämisestä sekä valitsevat asukaskokouksissa ehdokkaansa asumisoikeusyhdistyksen hallitukseen.

Asukashallintoa koskevia tämän luvun säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys. Asumisoikeuden haltijan oikeuksista osallistua asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

##### 42 §

###### *Asukaskokous ja asukastoimikunta*

Jokaisessa asumisoikeuskohteessa pidetään asukaskokouksia, joissa kohteen asumisoikeuden haltijat voivat käyttää tämän luvun mukaista päätösvaltaansa.

Asukaskokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, sen on määrättävä niissä käsiteltävistä asioista.

Asukaskokous voi päättää, että asukastoimikuntaa ei aseteta toistaiseksi tai seuraavalle toimikaudelle, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan niistä hoitaa asukaskokous, asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö tai asumisoikeusyhdistys.

##### 43 §

###### *Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano*

Asukastoimikunta valitaan enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan sen mukaan, mitä toimikauden pituudesta päätetään asukaskokouksessa. Asukaskokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukaskokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.

##### 44 §

###### *Asukastoimikunnan ~~Asukashallinnon~~ oikeudet asumisoikeuskohteessa*

**Asukastoimikunnalla** on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

- 1) osallistua talousarvioesityksen sekä käyttövastikkeiden määritysesityksen valmisteluun;

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

- 2) tehdä esityksiä vuosittain käyttövastikkeilla ja vuokrilla katettavista talon korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua talon pitkänajan korjaussuunnitelman valmisteluun;
- 4) osallistua talon pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun;
- 5) tehdä esityksiä talon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- 6) valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;
- 7) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- 8) päättää asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan;
- 9) käsitellä taloa koskevia muita asioita;
- 10) tehdä esityksiä 45 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle asumisoikeuskohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista.

### 45 §

#### *Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin*

Asumisoikeusyhteisön koko asumisoikeustalokantaa koskevien asukashallintoon liittyvien asioiden käsittelyä varten on oltava asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin. Yhteistyöelin voi antaa suosituksia myös sellaisissa asukashallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, joissa sillä ei ole päätösvaltaa. Yhteistyöelimellä on oikeus saada käsittelemänsä asia asumisoikeusyhteisön hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi. **Yhteistyöelimen tarkoituksena on tarkkailla kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja niiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa asumisoikeusyhteisössä.**

Asumisoikeustaloa yhteistyöelimessä edustaa kohdekohtaisen asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies. Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita vaaleilla ja ne valitaan vaaleilla, jos yhteistyöelimen kokoonpanoksi tulisi muutoin yli 50 henkilöä. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asumisoikeuden haltijat.

~~Yhteistyöelin tarkastelee asioita asumisoikeusyhteisön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta. Asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä oman asumisoikeuskohteensa edustaja, vaan hän käsittelee asumisoikeusyhteisön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimen tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja niiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa asumisoikeusyhteisössä.~~

Yhteistyöelin voi siirtää toimivaltansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle. Yhteistyöelin voi päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta yhteistyöelintä, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan tehtävistä hoitaa asumisoikeusyhteisö.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 46 §

#### *Yhteistyöelimen Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä*

**Yhteistyöelimellä** on koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa oikeus:

- 1) osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määräysoesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- 2) osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- 3) tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;
- 4) osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;
- 5) osallistua sellaisten perusrakennusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saadaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;
- 6) osallistua 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä **valvoa** seurata kilpailutuksia;
- 7) seurata uudiskohteen suunnittelua ja toteuttamista;
- 8) osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin;
- 9) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- 10) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;
- 11) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista;
- 12) siirtää yhteistyöelimelle kuuluva asia käsiteltäväksi asumisoikeuskohteen asukashallinnossa.

Asumisoikeusyhteisön yhtiökokouksen tai sitä vastaavan päätöksentekaelimen pöytäkirja tai päätöksenteosta tehty pöytäkirja, jos yhtiökokouksessa päätettävistä asioista päätetään yhtiökoukosta pitämättä, on toimitettava tiedoksi yhteistyöelimelle.

### 47 §

#### *Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen*

Asukaskokous ja yhteistyöelin on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään asukashallinnon asioita.

Asukaskokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, asumisoikeusyhteisö. Yhteistyöelimen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja tai, jos heitä ei ole valittu, asumisoikeusyhteisö. Asukaskokous tai yhteistyöelin on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten.

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta ja kutsu yhteistyöelimen kokoukseen viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, jos kokous järjestetään lähikokouksena, sekä mahdollisuudesta



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

osallistua sähköisesti kokoukseen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava asumisoikeusasunon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asumisoikeuden haltija on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa.

Jos tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

### 48 §

#### *Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukashallinnon kokouksessa*

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukashallinnon kokouksessa ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Asumisoikeusyhteisö ei ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka sillä olisi välittömässä hallinnassaan huoneisto talossa. Vuokralaisilla on oikeus osallistua asukashallintoon, mutta ei äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yhden henkilön kustakin huoneistosta.

### 49 §

#### *Päätöksenteko asukashallinnon toimielimissä*

Asukashallinnon kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muutoin se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut. Kokous voi kuitenkin päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai siten, että kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä. Vaali voidaan toimittaa myös muuta vaalitapaa noudattaen.

### 50 §

#### *Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus*

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä ja asukastoimikunnalla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseksi tarpeelliset asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan oikeiksi varmentamina, jos yhteistyöelin ne sellaisina pyytää. Jos tiedot on pyydetty tilintarkastajan varmentamina ja tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Asumisoikeusyhteisön on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä.

### 51 §

#### *Asumisoikeusyhteisön velvollisuus antaa tietoja käyttövastikkeiden perusteista*

Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määrätymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti.

Asumisoikeusyhteisön on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

- 1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- 2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään 34 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään;
- 4) paljonko kerätään 34 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään.

Asumisoikeusyhteisön on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloo koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- 5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 34 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja;
- 6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 34 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja.

### 52 §

#### *Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä*

Asukaskokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

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

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on valittava mainitussa momentissa tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan toimielimeen tai muuhun toimielimeen sitä täytettäessä vähintään 40 prosenttia jäsenistä ja aina vähintään kaksi henkilöä. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitettujen asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen asukashallintoelinten kanssa.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 53 §

#### *Asukashallinnon nimeämä valvoja*

Yhteistyöelimellä on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeusyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oltava tehtävän edellyttämä ammatillinen pätevyys. Valvojan toimikausi on sama kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös asumisoikeusyhteisölle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen tai asumisoikeusyhteisön taloudesta ja hallinnosta kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

Jos asukashallinnon kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukashallinnon kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa kyseinen tilintarkastaja myös 1 momentissa tarkoitettut valvojan tehtävät, jollei ole valittu erikseen myös valvojaa.

### 54 §

#### *Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta*

Asumisoikeusasioiden kehittämistä varten on valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, jonka ympäristöministeriö asettaa. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita. Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen.

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Neuvottelukunnan kokouskuluista vastaavat ne asumisoikeusyhteisöt, joiden edustajia on valittu neuvottelukuntaan.

### 55 §

#### *Asetuksenantovaltuus*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 44 ja 46 §:ssä säädettyjen asukashallinnon oikeuksien sisällöstä ja 50 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamistavoista sekä asukashallinnon järjestämistavoista.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 6 luku

#### Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

##### 56 §

###### *Asumisoikeusmaksun palautus*

Asumisoikeusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijalle hänen luopuessaan asumisoikeudesta. Asumisoikeusmaksun palautuksena maksetaan:

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

Jos 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu indeksitarkistus johtaisi siihen, että palautettava asumisoikeusmaksu olisi pienempi kuin ensimmäinen asumisoikeusmaksu, palautetaan asumisoikeusmaksu ensimmäisen asumisoikeusmaksun suuruisena.

Jos asumisoikeuden saaja on sitoutunut suorittamaan asumisoikeudesta 1 momentin mukaista asumisoikeusmaksun palautusta suuremman hinnan, sitoumus on mitätön siltä osin kuin hinta ylittää edellä tarkoitetun asumisoikeusmaksun palautuksen.

##### 57 §

###### *Asumisoikeudesta luopuminen*

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa huoneistoa hallitseva asumisoikeuden haltija saa luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen, sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa, taikka suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen. Luovutuksen edellytyksenä on, että asumisoikeuden haltija on asunut huoneistossa vähintään kaksi vuotta. Luovutushintana saa olla enintään 56 §:ssä säädettyä asumisoikeusmaksun palautusta vastaava summa.

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luopua asumisoikeudesta, hänen on ilmoitettava siitä asumisoikeusyhteisölle. Yhteisö on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden ja palauttamaan asumisoikeusmaksun 56 §:ssä tarkoitettulla tavalla kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Velvollisuutta lunastamiseen ei kuitenkaan ole ennen kuin asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on päättynyt. Siltä, jolle asumisoikeusyhteisö luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, yhteisö saa periä enintään maksamansa asumisoikeusmaksun palautuksen.

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

sähköisessä muodossa, merkintä voidaan tehdä kyseiseen asiakirjaan tai merkinnästä tehdä erillinen sähköinen tai muu asiakirja.

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

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Avioliittolain (234/1929) 39 §:ssä säädetään puolison suostumuksesta ja sen merkityksestä asumisoikeutta luovutettaessa.

### 58 §

#### *Asumisoikeuden panttaus*

Jos asumisoikeuden pääoma-arvo pantataan, asumisoikeuden haltijan tai pantinsaajan on ilmoitettava panttauksesta asumisoikeusyhteisölle. Jos ilmoitusta ei tehdä, panttaus ei ole asumisoikeuden haltijan velkojia sitova. Asumisoikeuden haltijan on luovutettava alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa pantinsaajan haltuun. Jos asumisoikeussopimus on laadittu sähköisenä, oikeus panttaukseen on muulla tavoin tarkistettava asumisoikeusyhteisöltä.

Pantinsaajan on ilmoitettava panttioikeuden lakkaamisesta asumisoikeusyhteisölle. Myös asumisoikeuden haltija voi tehdä ilmoituksen, jos hän samalla esittää alkuperäisen asumisoikeussopimuksensa.

Asumisoikeusyhteisö, jolle on ilmoitettu panttauksesta, on velvollinen valvomaan, että pantinsaajan oikeutta ei asumisoikeuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä loukata, sekä korvaamaan tämän velvollisuuden laiminlyönnistä pantinsaajalle aiheutuvan vahingon. Jos asumisoikeus 57 §:ssä säädetyn mukaisesti luovutetaan tai lunastetaan, panttioikeus ei kohdistu luovutuksensaajan tai seuraajan asumisoikeuteen, jos sen haltija ei asumisoikeussopimuksen tehdessään tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää sitä, että asumisoikeuden pääoma-arvo oli pantattu.

Sovellettaessa kauppakaaren 10 luvun 2 §:ää pantinhaltijan oikeuteen periä saatavansa rinnastetaan asumisoikeuden pääoma-arvo mainitun pykälän 3 momentissa tarkoitettuun osakkeeseen. Asumisoikeuden luovutukseen pantinsaajan lukuun sovelletaan, mitä 56 ja 57 §:ssä säädetään.

### 59 §

#### *Velvollisuus varautua asumisoikeuksien lunastukseen*

Asumisoikeusyhteisön on huolehdittava siitä, että asumisoikeuksien lunastamiseen on käytävissä varoja, joiden käyttäminen ei loukkaa velkojien oikeutta.

Arvioitaessa sitä, onko 1 momentissa tarkoitettu velvollisuus riittävästi täytetty, voidaan ottaa huomioon kulloinkin vallitseva asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne. Varautuminen on riittävää, jos se kattaa kuluvalle ja seuraavalla tilikaudella tiedossa olevista ja todennäköisistä lunastuksista johtuvan maksuvelvollisuuden eikä erityisistä syistä muuta johdu.

Asumisoikeusmaksut merkitään asumisoikeusyhteisön taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos yhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 60 §

#### *Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat*

Asumisoikeusyhteisö saa käyttää 59 §:ssä tarkoitettuja varoja taikka edelliseltä tai aikaisemmilta tilikausilta kertynyttä tilinpäätöksen osoittamaa muuta omaa pääomaa tai muita varojaan asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeusmaksun palautukseen sisältyvän 56 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettua 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 ~~98-96~~ 96 §:ssä.

Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeuden lunastushinta saadaan 1 momentissa säädetystä poiketen maksaa, jos yhtiön tai, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.

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

Asumisoikeuksien lunastukset maksetaan siinä järjestyksessä kuin ne ovat erääntyneet. Jos samana päivänä erääntyy maksettavaksi useampia lunastuksia, maksetaan ne siihen saakka kuin se tämän pykälän mukaan on mahdollista, jolleivät asumisoikeusyhteisö ja lunastukseen oikeutetut muuta sovi. Siltä osin kuin asumisoikeusyhteisö ei tästä pykälästä johtuen voi maksaa erääntynyttä asumisoikeuden lunastusta, sen on maksettava korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkeaa viivästyneelle määrälle. Mitä 1—3 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkeineen.

### 61 §

#### *Vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta ja viittaukset rangaistussäännöksiin*

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei olisi siihen saanut käyttää, ovat asumisoikeusyhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen tai tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (1141/2015) 10 luvun 9 §:n mukaisesti velvollisia korvaamaan asumisoikeusyhteisölle näin syntyneen vahingon.

Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi säätiölain (487/2015) 8 luvun 1 ja 3 §:ssä ja säätiölain voimaantulon (488/2015) 9 §:ssä.

Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain 25 luvun 1 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 27 luvun 1 ja 2 §:ssä. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 62 §

#### *Maksunsaantijärjestys*

Asumisoikeusyhteisön purkautuessa ja sen konkurssissa on ensin maksettava velat, ei kuitenkaan pääomalinana, ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudesta luopuville 57 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeuksien lunastukset on maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa pääomalinan velkojille tai osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa perusteella.

### 63 §

#### *Osuuden luovutus*

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, osuus siitä saadaan luovuttaa vain toiselle osaomistajalle tai muiden osaomistajien suostumuksella. Luovutettaessa asumisoikeus toiselle osaomistajalle ei sovelleta 57 §:n 1 momentissa säädettyä asumisaikaa koskevaa vaatimusta. Muu luovutus on mitätön.

Luovutushinta saa 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa olla enintään luovutettavaa osuutta vastaava osa 56 §:n mukaan määräytyvästä asumisoikeusmaksun palautuksesta. Luovutushintaa koskeva sitoumus on mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää asumisoikeusmaksun palautuksen.

Mitä 57 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään, koskee myös asumisoikeuden osuuden luovutusta.

### 64 §

#### *Yhteisomistussuhteen purkaminen*

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle ja joku heistä haluaa saada yhteisomistuksen lakkaamaan, tuomioistuimien voi osaomistajan hakemuksesta määrätä, että koko asumisoikeus on luovutettava 57 §:ssä säädetyn mukaisesti, ellei 63 §:n 1 momentin mukaisesti luovutuksesta päästä osaomistajien kesken sopimukseen. Luovutuksensaajaksi voidaan tällöin valita osaomistaja tai, jos kaksi tai useampi heistä haluaa luovutuksensaajaksi, heidät yhdessä. Osaomistajalla on oikeus tulla luovutuksensaajaksi ennen muuta henkilöä.

Yhteisomistussuhteen purkamiseen ei sovelleta 57 §:n 1 momentissa säädettyä asumisaikaa koskevaa vaatimusta.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 7 luku

#### Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi

##### 65 §

###### *Asumisoikeus osituksessa*

Puoliso, jolla on oikeus saada osituksessa avio-oikeuden nojalla toisen puolison omaisuutta (*tasinkoa*), saa tasinkona vaatia itselleen toiselle puolisolle tai puolisoille yhdessä kuuluvan asumisoikeuden, jos asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa käytettiin puolisojen yhteisenä kotina. Jos ositus toimitetaan elossa olevien puolisojen kesken, tasinkoa vaativan puolison on lisäksi oltava suuremmassa asunnon tarpeessa kuin sen puolison, jolta tasinkoa vaaditaan.

Jos 56 §:ää noudattaen määrättävä asumisoikeuden pääoma-arvo on suurempi kuin puolisolle tuleva tasinko tai jos puolisollla ei ole oikeutta tasinkoon, hänellä on 1 momentin mukaisin edellytyksin oikeus osituksessa lunastaa toisen puolison asumisoikeus tai puolisoille yhdessä kuuluva asumisoikeus itselleen suorittamalla toiselle puolisolle rahana asumisoikeuden arvon ja hänelle mahdollisesti tasinkona tulevan määrän erotus. Tässä ja 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös puolisojen omaisuuden erottelussa.

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

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

Osituksessa ja puolisojen omaisuuden erottelussa ei sovelleta 57 §:n 1 momentissa säädettyä asumisaikaa koskevaa vaatimusta.

##### 66 §

###### *Asumisoikeuden haltijan kuolema*

Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään.

Jos asumisoikeus perinnön tai yleisjälkisäädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla kuin huoneistossa, asumisoikeuden haltijan perheenjäsenellä, joka tuolloin vakinaisesti asui huoneistossa, on oikeus kolmen kuukauden kuluessa saannosta tiedon saatuaan lunastaa asumisoikeus itselleen. Jos lunastukseen oikeutettuja ja halukkaita on useampi kuin yksi, lunastusoikeus kuuluu heille yhdessä.

Jos valtion tukemassa asumisoikeustalossa asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy muulle henkilölle kuin vakinaisesti huoneistossa asuvalle perheenjäsenelle tai suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle eikä tällainen henkilö asumisoikeusyhteisön asettamassa kohtuullisessa määrääjässä lunasta asumisoikeutta, asumisoikeusyhteisöllä on oikeus lunastaa asumisoikeus maksamalla 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus.



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Mitä 3 momentissa säädetään, ei sovelleta niin kauan kuin huoneisto on perintökaaren (40/1965) säännösten nojalla eloonjääneen puolison hallinnassa.

### 67 §

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

Jos asumisoikeus luovutetaan tasinkona tai lunastetaan 65 tai 66 §:n nojalla, sovelletaan, mitä 57 §:n 3 momentissa säädetään. Asumisoikeusyhteisön on laadittava uusi asumisoikeussopimus henkilön kanssa, joka on saanut asumisoikeuden perinnön tai testamentin nojalla.

### 68 §

#### *Asumisoikeuden haltijan konkurssi*

Jos asumisoikeuden haltijan omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole asumisoikeusyhteisön asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen asumisoikeussopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai asumisoikeuden haltija samassa määräajassa asettanut velvollisuuksien täyttämistä vakuutta, asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus. Tällöin sovelletaan, mitä 71 §:ssä säädetään.

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

## 8 luku

### **Asumisoikeussopimuksen purkaminen**

### 69 §

#### *Asumisoikeustalon omistajan purkamisperusteet*

Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos:

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

Jos 1 momentissa tarkoitettulla menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole. Mitä 1 momentin 2—6 kohdassa ja tässä momentissa sää-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

detään, koskee myös asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Asumisoikeusyhteisön on vedottava purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut hänen tietoonsa. Asumisoikeusyhteisö ei kuitenkaan menetä oikeuttaan purkaa sopimus niin kauan kuin 1 momentissa tarkoitettu asiantila jatkuu.

Asumisoikeusyhteisön oikeudesta purkaa sopimus säädetään lisäksi 68 ja ~~102~~100 §:ssä.

### 70 §

#### *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä*

Asumisoikeusyhteisö ei saa purkaa asumisoikeussopimusta 69 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa tarkoitettulla perusteella, ellei se ole antanut asumisoikeuden haltijalle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

Jos asumisoikeuden haltija varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikeausu muutoin tapahtuu, asumisoikeusyhteisöllä ei ole oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos asumisoikeuden haltijan 69 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa tarkoitettu menettely on toistunut ja hänelle on jo aikaisemmin annettu sen vuoksi varoitus taikka jos asumisoikeuden haltija 69 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

### 71 §

#### *Purkamisilmoitus*

Asumisoikeusyhteisön on ennen asumisoikeussopimuksen purkamista annettava asumisoikeuden haltijalle purkamisesta kirjallinen ilmoitus. Siinä on mainittava peruste sopimuksen purkamiselle ja sopimuksen päättymisen ajankohta, jos sopimus halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi ilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

Jos asumisoikeuden haltija haastetaan hänen häätämisekseen asunnosta, erillistä purkamisilmoitusta ei tarvita.

### 72 §

#### *Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua*

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 73 §

#### *Asumisoikeusmaksun palauttaminen eräissä tilanteissa*

Jos asumisoikeussopimus päättyy sen vuoksi, että asumisoikeusyhteisö on purkanut sopimuksen tai sopimus on lakannut 29 §:n nojalla, yhteisön on kolmen kuukauden kuluessa suoritettava asumisoikeuden haltijalle 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus.

## III OSA

### Asumisoikeusyhteisön toiminta

#### 9 luku

### **Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö**

#### 74 §

#### *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Asuinhuoneistoja saadaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntoina, jos asumisoikeuden haltijoita ei saada. Asumisoikeustalon asuinhuoneistoa on aina tarjottava asumisoikeus-asunnoksi ennen vuokra-asunnoksi tarjoamista.

#### 75 §

#### *Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää valtion tukemassa asumisoikeustalossa olevaa asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa saa koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta valtioneuvoston päätöksellä aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtioneuvoston päätöksellä. Lainaa ei kuitenkaan saa määrätä maksettavaksi takaisin eikä valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 74 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeusyhteisö on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos edellä tarkoitettua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää Asumisen rahoitus-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

tus- ja kehittämiskeskuksen vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

### 76 §

#### *Valintaoikeuden rajoittamiskielto*

Asumisoikeusyhteisön oikeutta valita asumisoikeustalon rakennuttaja tai tarvitsemiensa hyödykkeiden toimittaja ei saa rajoittaa toisen yhteisön jäsenyyteen tai osakkuuteen eikä sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Kiellon vastainen määräys, ehto ja sitoumus ovat mitättömiä.

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

### 77 §

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

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

### 78 §

#### *Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen*

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että asumisoikeustalon rakentamista koskevan sopimuksen täyttämiseksi asetetaan asumisoikeusyhteisön hyväksi rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuksien on oltava pankkitalletuksia, pankkitaukua tai tarkoitukseen soveltuvia muita vakuuksia.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asumisoikeuksien tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes asumisoikeusyhteisö vapauttaa sen, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vakuuden lakatessa olemasta voimassa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes asumisoikeusyhteisö vapauttaa sen, kuitenkin vähintään vuoden ajan siitä, kun rakentamisvaiheen vakuus on lakannut olemasta voimassa.

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

~~Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää, että 2 momentissa tarkoitetun vakuuden on oltava mainitussa momentissa säädettyä suurempi vähimmäisosuus urakkahinnasta.~~

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 10 luku

#### Asumisoikeustalon luovuttaminen

##### 79 §

###### *Yhteisön sulautuminen, jakautuminen, muuttaminen ja purkaminen*

Jos asumisoikeusyhteisö omistaa valtion tukemia asumisoikeusasuntoja, se ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä jakautua eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman Valtiokonttorin lupaa. Valtion tukeman asumisoikeustalon omistavaa asumisoikeusyhteisöä ei myöskään saa purkaa ilman Valtiokonttorin lupaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

##### 80 §

###### *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen*

Valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Vapaaarahoitteinen asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa 4 §:ssä tarkoitetulle luovutuksensaajalle. Jos samalla omistajalla on sekä valtion tukemia että vapaaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään.

Muu kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitettu luovutus on mitätön.

Asumisoikeusyhteisön vaihtuessa talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa.

##### 81 §

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

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

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

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

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

### 82 §

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

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

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

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

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

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

### 83 §

#### *Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa*

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

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

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

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

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

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

### 84 §

#### *Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa 81—83 §:ssä tarkoitetun luovutushinnan luovutettaessa valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake. Jos luovutus on tapahtunut säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

### 85 §

#### *Luovutusrajoitusten soveltaminen*

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

### 86 §

#### *Myynti pakkotäytäntöönpanossa*

Asumisoikeustalo ja sen omistavan yhtiön osake saadaan tämän lain estämättä myydä noudattaen, mitä konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa määrätään. Se, jonka lukuun myynti toimitetaan, saa kuitenkin enintään tämän luvun säännösten mukaan määräytyvän luovutushinnan.

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

Kun asumisoikeustalon omistaja tai osakkeen omistaja on 1 momentissa tarkoitetulla tavalla vaihtunut, ostajan on viipymättä huolehdittava siitä, että se täyttää omistajuudelle 4—6 §:ssä säädetty vaatimukset.

Jos Valtiokonttori valtion saatavien turvaamiseksi pakkotäytäntöönpanon yhteydessä hankkii tässä laissa tarkoitetun omaisuuden, sen on viipymättä ja viimeistään, kun hankinnasta on kulu-  
nut viisi vuotta, jollei ole perusteltua syytä pitää omaisuutta Valtiokonttorin omistuksessa pitempään, ryhdyttävä toimenpiteisiin omaisuuden luovuttamiseksi sellaiselle yhteisölle, joka tämän lain mukaan voi olla asumisoikeusyhteisö.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 87 §

#### *Luovutushintaan kuulumattomat velat*

Edellä 81—83 ja 86 §:ssä tarkoitettuun luovutushintaan ei lueta niitä kiinteistön tai sen omistavan yhtiön osakkeen hankintaan otettuja tai luovuttajan vastattavia muita lainoja tai niiden osia, joista luovutuksensaaja ottaa vastatakseen.

### 88 §

#### *Rajoituksista vapauttaminen*

Vapaaarahoitteisen asumisoikeustalon omistajan ei tarvitse noudattaa tämän lain mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jos talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

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

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

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

Jos asumisoikeustaloa varten on hyväksytty tai myönnetty valtion tukema perusparannuslaina, rajoituksista ei voida pääsääntöisesti vapauttaa ennen kuin lainan hyväksymisestä tai myöntämisestä on kulunut kymmenen vuotta.

### ~~89 §~~

#### ~~*Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa*~~

~~Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyin lisäksi, että:~~



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

1) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi, asumisoikeusyhteisö korvaa kohtuulliset muuttokustannukset;

2) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa sekä yhteistyöelimestä, ja asukkaiden valvoja on antanut asiasta lausuntonsa;

3) asumisoikeusyhteisö tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asunnon paikkakunnalla;

4) talon huoneistoista perittävillä käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisellä vuotena kattaa talon hyväksyttävistä vuotuisista pääoma- ja hoitomenoista;

5) tilanteen syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti; sekä

6) asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin.

Jos talon omistumuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden enemmistön tulisivat omistamaan yksityishenkilöt, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään käypään hintaan tai huoneiston Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, sen mukaan kumpi hinnoista on pienempi. Omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuus, jos se jää rasittamaan osakkeita. Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle mahdollisesti jäävän, muun kuin valtion tukeman, talon rakentamista ja perusparantamista varten myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet, ellei lunastaja ole ottanut lainaosuutta vastattavakseen osana kauppahintaa. Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen, 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus korotuksineen vähennetään maksettavasta omaksilunastushinnasta ja kuitataan maksetuksi takaisin osana asumisoikeusasuntoa koskevaa omaksilunastushintaa. Kauppasopimukseen on otettava ehto, josta kuittaus käy ilmi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista vapauttamisen myöntämisessä sovellettavasta menettelystä ja edellytyksistä.

### 90 §

#### *Menettely vapautettaessa asumisoikeustalo rajoituksista vajaakäyttötilanteissa*

Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista vajaakäyttötilanteissa 89 §:ssä säädetyn mukaisesti, jäljellä olevat asumisoikeussopimukset on mahdollista muuttaa vuokrasopimuksiksi tässä pykälässä säädetyn menettelyn mukaisesti.

Asumisoikeusmaksu tarkistuksineen palautetaan 56 §:n mukaisesti asumisoikeuden haltijalle, kun hänen asumisoikeussopimuksensa mukainen hallintaoikeus päättyy. Asumisoikeussopimus muuttuu vuokrasopimukseksi kuuden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana asumisoikeussopimuksen päättymisestä on ilmoitettu asumisoikeuden haltijalle, jollei omistajan ja asumisoikeuden haltijan kesken sovita pidemmästä ajasta. Vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa määritettäessä otetaan vuokrasuhteen kestoajana huomioon myös asumisoikeussopimuksen kesto.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös rajoituksista vapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta ja sopimuksen muuttuminen vuokrasopimukseksi. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

Jos talo tai asuntoja myydään ja kyseessä on alun perin valtion tukema asumisoikeustalo, myynnin on tapahduttava käypään hintaan. Myynnistä mahdollisesti saatavan voiton on jätävä myyjälle asumisoikeusyhteisölle ja se on otettava huomioon asumisoikeusyhteisössä seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy talon tai asuntojen kauppahinnat ja tarkastaa, että asumisoikeuden haltijoiden oikeutta edellä tarkoitettuun huoneiston omaksilunastukseen ei ole loukattu ja asumisoikeuden haltijoille on tarjottu toista asuntoa 89 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä menettelytavoista muutettaessa tämän pykälän mukaisesti asumisoikeussopimuksia vuokrasopimuksiksi.

### 91 §89 §

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

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 74 ja 80 §:ssä, 81 §:n 1 momentissa ja 83 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 79 ja 80 §:ssä, 81 §:n 2—4 momentissa sekä 82 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi osakekirjoissa on mainittava 80—84 §:ssä sekä 86 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksytyään lainan korkotukilainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä.

### 92 §90 §

#### *Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustalosta ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeita koskevien 91 §89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut mahdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täytyneen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus mahdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Asumisoikeusyhteisön on viipymättä ryhdyttävä rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen johdosta toimenpiteisiin 91 §89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Asumisoikeus-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

yhteisön on pidettävä julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä sen omistamat 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 valtion tukeman asumisoikeustalon omistava asumisoikeusyhteisö on laiminlyönyt tässä pykälässä tarkoitetun veloitteensa tai talon vapautumista koskeva merkintä on virheellinen, merkintä on korjattava Valtiokonttorin ilmoituksesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä ilmoitusvelvollisuudesta.

### ~~93~~ §91 §

#### *Rajoitusten päättyminen*

Kun valtion tukema asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 88 §:n mukaisesti ja ~~91~~89 §:ssä tarkoitettujen merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Jos vapaarahoitteen talon omistajalla ei ole enää tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista taloa omistuksessaan, lakkaa tämän lain soveltaminen kyseiseen omistajaan, sen osakkeisiin ja osakkeiden omistajiin ottaen kuitenkin huomioon, mitä 6 §:ssä säädetään.

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

### ~~94~~ §92 §

#### *Liiketilat ja niiden luovutus*

Jos asumisoikeustalossa on muita huoneistoja kuin asuinhuoneistoja ja asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden tällaiseen huoneistoon, ei tällaiseen osakkeeseen sovelleta, mitä 80—~~92~~90 §:ssä säädetään.

## 11 luku

### **Tilinpäätös ja asumisoikeusyhteisön varojen käyttäminen**

### ~~95~~ §93 §

#### *Asumisoikeusyhteisön kirjanpito ja tilinpäätös*

Asumisoikeusyhteisön tilinpäätöksen laatimisesta säädetään kirjanpitolaissa (1336/1997), yhteisöä koskevassa erityislaissa ja tässä luvussa. Myös kirjanpitolautakunnan oikeudesta antaa ohjeita ja lausuntoja asumisoikeustalon omistajayhteisön tämän lain mukaisen tilinpäätöksen laatimisesta säädetään kirjanpitolaissa.

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

Jos asumisoikeusyhteisö harjoittaa tässä laissa tarkoitetun toiminnan ohella muuta toimintaa, sen 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 tässä laissa ja kirjanpitolaissa säädetysti.

### ~~96~~ §94 §

#### *Tilinpäätöksen liitetiedot*

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

- 1) asumisoikeusyhteisön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;
- 2) asumisoikeusyhteisön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat;
- 3) asumisoikeusyhteisön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;
- 4) asumisoikeusyhteisön 57 §:ssä tarkoitettu lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille merkittynä 56 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon tilikauden päättyessä sekä eräännytynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 60 §:n 3 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä;
- 5) 51 §:ssä tarkoitettu yhteisökohtainen käyttövastike- ja jälkilaskelma.

### ~~97~~ §95 §

#### *Toimintakertomus*

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

- 1) talousarvion toteutumisesta, sen olennaisista muuttuneista tapahtumista, tasauksen vaikutuksesta ja rahoituslijäämän suuruudesta;
  - 2) 4 §:n 2 momentissa säädetystä toiminnan tarkoituksen toteutumisesta.
- Hallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä esitys asumisoikeusyhteisön voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi.

### ~~98~~ §96 §

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

Kun asumisoikeusyhteisön taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 8 §:ssä tarkoitetun hankinta-arvo-osuuden kattamista varten, asumisoikeusyhteisölle suoritettujen asumisoikeusmaksut merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, nämä asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Taseen asumisoikeusmaksut-erää alennetaan siltä osin kuin asumisoikeuden lunastukseen ei ole 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, vastaava lisäys taseen asumisoikeus-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

maksut-erään tehdään sen jälkeen, kun asumisoikeusyhteisö on uudelleen luovuttanut asumisoikeuden.

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

~~99~~ §97 §

### *Kielto antaa lainaa tai vakuutta*

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

Muulle kuin 1 momentissa tarkoitettulle asumisoikeusyhteisö saa antaa rahalainaa tai vakuuden tämän velasta vain, jos rahalainan tai vakuuden antaminen on tarpeen asumisoikeusyhteisön omistaman kiinteistön, rakennuksen tai asumisoikeusasunnon huoltoa tai käyttämistä varten.

Aravalain 15 a §:ssä sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettun omistajan lainan ja vakuuden antamisesta toisen velasta säädetään lisäksi mainituissa laeissa. Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, asiasta säädetään myös osakeyhtiölaissa.

~~100~~ §98 §

### *Konsernitilinpäätös*

Konsernitilinpäätöksen laatimisessa on sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa ja muussa laissa säädetään, noudatettava ~~96~~94—~~99~~97 §:n säännöksiä.

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava ~~97~~95 §:ssä tarkoitettut selvitykset. Tytäryrityksen toimintakertomuksessa on ilmoitettava emoyrityksen nimi.

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

~~101~~ §99 §

### *Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös*

Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, sen osakkeita omistavan yhteisön tilinpäätöksen liitetiedoissa tulee olla maininta siitä, mitkä osakkeet ovat tässä laissa säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

12 luku

### **Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo**

~~102~~ §100 §

#### *Vakuuden asettaminen*

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

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

~~103~~ §101 §

#### *Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen*

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta ei saa panna vireille asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä.

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

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

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

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### ~~104~~ §102 §

#### *Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Asumisoikeusyhteisön palveluksessa olevaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan 2 luvussa tarkoitettua asukasvalintaa. (Uusi 1 mom.)

Asumisoikeusyhteisö on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytyt ei saa hakemaansa asumisoikeutta asumisoikeusyhteisön tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

### ~~105~~ §103 §

#### *Valvonta ja tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori valvovat:

- 1) niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja; **sekä**
- 2) 56 §:ssä säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta;
- 3) ~~89 ja 90 §:ssä säädettyä rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteissa koskevien säännösten noudattamista.~~

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönensä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

### ~~106~~ §104 §

#### *Uhkasakomenettely*

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### ~~107~~ §105 §

#### *Seuraamusmaksun määrääminen*

Jos ~~106~~104 §:ssä tarkoitettujen uhkasakkomenettelyjen ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille ~~105~~103 §:n mukaiselta valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä 15—17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;

3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteeseen sisältyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; **tai**

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti.

~~5) jättää noudattamatta rajoituksista vapauttamisesta vajaan käyttötilanteissa 89 tai 90 §:ssä säädettyjä ehtoja tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten asiaa koskevan luvan lupamääräyksiä.~~

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan **arava-** ja korkotukilainan yhteismäärästä ~~rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna~~. Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävillä varoilla.

### ~~108~~ §106 §

#### *Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto*

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Seuraamusmaksu korkoineen on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täytäntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi.

Seuraamusmaksu on annettava tiedoksi asukashallinnolle.



## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### ~~109 §~~ 107 §

#### *Seuraamusmaksun vanhentuminen*

Seuraamusmaksua ei saa määrätä, jos viisi vuotta on kulunut siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti tapahtui. Jos kyse on jatketusta laiminlyönnistä tai rikkomuksesta, seuraamusmaksua ei saa määrätä, jos viisi vuotta on kulunut siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti päättyi.

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun rikkomus tai laiminlyönti on tullut sen tietoon, kuitenkin viiden vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisestä.

### ~~110 §~~ 108 §

#### *Tietojen saaminen muilta viranomaisilta*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta ~~105~~ 103 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot asumisoikeusyhteisöstä ja muista tahoista, joille edellä tarkoitettu seuraamusmaksu tai uhkasakko voidaan määrätä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

### ~~111 §~~ 109 §

#### *Oikaisuvaatimus ja valitus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

### ~~112 §~~ 110 §

#### *Kantelu*

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

### ~~113 §~~ 111 §

#### *Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen*

Sopimuksen purkamisilmoitusta ~~ja 90 §:n mukaista asumisoikeussopimuksen päättymisilmoitusta~~ lukuun ottamatta tässä laissa tarkoitettut ilmoitukset saadaan lähettää postitse vastaanottajan

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

tavallisesti käyttämällä osoitteella tai sähköisesti, jos vastaanottaja on hyväksynyt sähköisen toimitustavan. Jos ilmoitus on lähetetty asianmukaisesti postitse, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

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

~~114 §~~ 112 §

### Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan **1 päivänä tammikuuta 2022**.

Tällä lailla kumotaan asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990), jäljempänä *kumottu laki*. Asukasvalintaan ja enimmäishinnan vahvistamiseen sovelletaan kumotun lain säännöksiä 31 päivään **joulukuuta elokuuta 2023**. Asukashallintoon sovelletaan yhteishallinnosta vuokratalois- sa annettua lakia (649/1990) 31 päivään **joulukuuta elokuuta 2021/2022**. ~~Muiden säännösten osalta sovelletaan kumotun lain säännöksiä 31 päivään joulukuuta 2021.~~

Kuntien kumotun lain nojalla antamat järjestysnumerot ovat voimassa 31 päivään **joulukuuta 2023**. Kunnan on julkisesti ilmoitettava ennen tämän lain **soveltamista voimaan tuloa** annettujen järjestysnumeroiden vanhenemisesta. Ennen tämän lain voimaantuloa talonomistajille tehdyt ilmoittautumiset ovat voimassa talonomistajan kumotun lain mukaisesti asettaman määräajan, kuitenkin enintään 31 päivään **joulukuuta elokuuta 2023**.

Aluehallintovirastossa vireillä olevat tässä laissa tarkoitettut asiat siirtyvät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käsiteltäviksi 1 päivänä **syyskuuta 2022**.

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annettu valtioneuvoston asetus (78/2006) jää edelleen voimaan.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, katsotaan viittauksen koskevan tätä lakia.

## 2.

### Laki

#### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 ja 39 §, sellaisena kuin niistä on 39 § laissa 470/2018 sekä  
*lisätään* lakiin uusi 23 a § seuraavasti:

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

### 3 luku

#### Asumisoikeustalolainojen korkotuki

##### 20 §

###### *Asumisoikeustalolainojen korkotuki*

Laina voidaan hyväksyä asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ssä tarkoitetun asumisoikeustalon korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

- 1) asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (asumisoikeustalon rakentamiskorkotukilaina);
- 2) asumisoikeustalon hankintaan (asumisoikeustalon hankintakorkotukilaina); tai
- 3) asumisoikeustalon perusparantamiseen (asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilaina).

Asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, voidaan perusparannuskorkotukilaina hyväksyä kuitenkin vain, jos:

- 1) korjaus on tarpeen terveystaitan poistamiseksi;
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

##### 23 a §

###### *Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos asumisoikeustalon muuttaminen vuokra-asunonksi ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään. Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisesti, ja kohteessa asuu edelleen asumisoikeuden haltijoita, asumisoikeuden haltijalla on oikeus jatkaa asumista hallitsemassaan vuokra-asunonksi muuttuvassa asunnossa tehtävän vuokrasopimuksen nojalla.

### 6 luku

#### Erinäiset säännökset

##### 39 §

###### *Valvonta*

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oi-

## Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp

keus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

---

### **Valiokunnan lausumaehdotukset**

1. *Eduskunta edellyttää, että hallitus turvaa lisätalousarviossaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tarvittavan 400 000 euron määrärahan lainmuutoksen toteuttamiseksi asukasvalinnan tietojärjestelmän kehittämiseen ja uusiin tehtäviinsä valmistautumiseen sekä muutoksen edellyttämät lisäresurssit, 140 000 euroa.*
2. *Eduskunta edellyttää, että hallitus varmistaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen neuvonta- ja valvontatehtäviin riittävät voimavarat yleisesti sekä ottaen huomioon tarpeen ohjata asumisoikeusyhteisöjen tiedonantovelvollisuuden toteuttamista koskevia toimintatapoja toiminnan läpinäkyvyyden edistämiseksi erityisesti omakustannusperiaatteen ja tasausperusteiden yhdenmukaisen toteutumisen osalta.*

## **Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp**

Helsingissä 11.3.2021

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Hannu Hoskonen kesk  
varapuheenjohtaja Tiina Elo vihr  
jäsen Petri Huru ps (osittain)  
jäsen Emma Kari vihr  
jäsen Mai Kivelä vas  
jäsen Hanna Kosonen kesk  
jäsen Johan Kvarnström sd  
jäsen Sheikki Laakso ps  
jäsen Mikko Ollikainen r  
jäsen Mauri Peltokangas ps  
jäsen Saara-Sofia Sirén kok  
jäsen Hussein al-Taeed sd  
jäsen Katja Taimela sd  
jäsen Mari-Leena Talvitie kok  
jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos

**Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp**  
**Vastalause**

**VASTALAUSE**

**Perustelut**

Suomi tarvitsee toimivampia asuntomarkkinoita. Toimivat asuntomarkkinat pitävät talouden rataat pyörimässä. Asuntotarjontaa on lisättävä karsimalla byrokratiaa ja lisäämällä tonttimaata. Kokoomuksen mielestä asumisen tukijärjestelmä kaipaa remonttia.

Erialaisten julkisesti tuettujen asuntomarkkinoihin liittyvien järjestelmien on perustuttava selvästi osoitettuun markkinapuutteeseen tai poikkeuksellisen vahvaan sosiaalipoliittiseen perusteeseen. Asuntopolitiikan kantavana periaatteena tulisi olla, että julkisesti tuettuja asuntoja tulisi tarjota lähtökohtaisesti vain niille, jotka eivät saa asuntoa markkinoilta ilman tukea.

Toiseksi yleinen asumistuki on reilumpi tapa tukea yhdenvertaisesti kaikkien pienituloisten asumista kuin yhteiskunnan tukemien kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen vain harvoille onnekkaille. Asumistuki on tutkimustiedon valossa asumisen tuista kaikkein tehokkain ja neutraalein tukimalli.

Näiden periaatteiden ja käsillä olevan tiedon valossa asumisoikeusjärjestelmästä tulisi luopua pitkän siirtymäajan puitteissa. Asumisoikeusjärjestelmälle ei ole enää sellaista tarvetta kuin järjestelmää luotaessa. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain noin 49 000 järjestelmän olemassaolon aikana, kun uusia asuntoja on rakennettu vastaavana aikana yhteensä noin miljoona. Osuus tuotannosta on siis ollut vain noin 5 % ja perustunut pääosin valtion ja kuntien arava- ja korkotueen sekä markkinahintaa edullisemmin luovutettuihin tontteihin.

Hallituksen esityksessä lähdetään kuitenkin nykyjärjestelmän jatkamisesta. Esitystä voisi parantaa seuraavilla yksityiskohtaisilla muutoksilla, jotta asumisoikeusasunto menisi niitä eniten tarvitseville henkilöille. Ehdotamme ensimmäiseksi muutosta asumisoikeusasunnon tarpeeseen. Kotitalous, joka pystyy rahoittamaan 50 % hakemansa asunnon hinnasta, pystyy hankkimaan omistusasunnon myös vapailta markkinoilta. Toiseksi asukasvalinnassa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon tarveharkintaa. Varallisuus on keskittynyt varttuneemmille ikäluokille, minkä vuoksi ikäkriteeri ei ole enää perusteltu. Lisäksi asumisoikeuden saajat valitaan pääosin järjestysnumeron perusteella. Etusijalle tulisi kuitenkin asettaa hakijat, jotka asuvat ARA-vuokra-asunnossa. Asumisoikeusasuntoja poikkeustapauksessa vuokrattaessa vuokran tulisi olla omakustannusperusteinen, jotta julkisen tuen hyöty kohdentuu asukkaalle.

***Ehdotus***

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisina paitsi 1. lakiehdotuksen 13, 14, 17 ja 30 § muutettuina seuraavasti:

**Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp  
Vastalause**

***Vastalauseen muutosehdotus***

13 §

*Asumisoikeusasunnon tarve*

Asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on:

(1 kohta kuten YmVM)

2) varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 15 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

(3—5 mom. kuten YmVM)

14 §

*Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä*

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita hakija, jolla ei ole 13 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusasunnon tarvetta, jos:

~~1) hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen;~~

~~2) hakija on täyttänyt 55 vuotta;~~

(1 kohta kuten YmVM 3 kohta)

(2 kohta kuten YmVM 4 kohta)

(2 mom. kuten YmVM)

17 §

*Asumisoikeuden haltijan valinta*

(1 mom. kuten YmVM)

Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

(1 kohta kuten YmVM)

(2 kohta kuten YmVM)

3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee;

4) hakijat, jotka asuvat ARA-vuokra-asunnossa.

(3 ja 4 mom. kuten YmVM)

30 §

*Huoneiston hallinnan luovutus*

(1 ja 2 mom. kuten YmVM)

**Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp  
Vastalause**

Asumisoikeusasuntoja vuokrattaessa vuokran on oltava omakustannusperusteinen. (Uusi 3 mom.)

Helsingissä 11.3.2021

Saara-Sofia Sirén kok  
Mari-Leena Talvitie kok