

EDUSKUNNAN VASTAUS 227/2002 vp

Hallituksen esitys vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi (HE 100/2002 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 20/2002 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lausumat:

1. Eduskunta edellyttää hallituksen valmistelevan ja antavan eduskunnalle pikaisesti ehdotukset verotuslainsäädännön muuttamisesta niin, että asumisoikeuksien lunastusrahastoon tehty rahastosiirto, jota varten on kerätty käyttövastiketta, määritellään omistajayhteisön pääomasijoitukseksi.
2. Eduskunta edellyttää, että valtioneuvosto muuttaa arava- ja korkotukilainojen lainaehdot nykyistä paremmin rahamarkkinoiden muutoksia vastaaviksi.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 18 §:n otsikko, 1 ja 2 momentti, 23 §:n 1 ja 2 momentti, 28 §, 31 §:n 3 momentti, 39 §, 45 §:n 1 momentti, 49 §:n otsikko sekä 51, 58 ja 59 §, sellaisena kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti ja 3 §:n 1 momentti sekä 45 §:n 1 momentti laissa 1206/1993, sekä

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

1 §

Asumisoikeus

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

— — — — —

1 a §

Asumisoikeustalojen omistajat

Asumisoikeustalon omistajina voivat olla seuraavat yhteisöt tai säätiöt:

1) 1 §:ssä mainittujen lakien mukaiset omistajat;

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

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

Asumisoikeustalon omistava yhteisö tai säätiö voi myös harjoittaa toimintaa taikka olla osakkaana tai jäsenenä muussa yhteisössä tai säätiössä, jonka tarkoituksena on tuottaa tässä laissa tarkoitettuun toimintaan liittyviä palveluja.

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

1 b §

Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana

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

Asumisoikeustalon omistavat osakeyhtiöt ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.

1 c §

Asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeussopimuksen nimisuoja

Asumisoikeussopimuksia tekevän talon omistajan nimessä on oltava sana "asumisoikeus" tai "asoasunnot". Muu yhteisö tai henkilö ei saa nimessään tai toiminnassaan käyttää näitä sanoja eikä myöskään luovuttaessaan sopimuksen, osakkeen tai osuuden perusteella rakennuksen tai sen osan (*huoneisto*) hallinnan toiselle käyttää sopimuksesta nimeä asumisoikeussopimus tai rakennuksen taikka sen osan hallintaoikeudesta nimitystä asumisoikeus. Asumisoikeusyhdistyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

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

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

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

3 a §

Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili

Asumisoikeustalon omistajan on avattava erillinen tili, jolle on ennen asumisoikeustalon valmistumista maksettava:

1) talon rakentamista tai hankintaa varten nostetut lainat; sekä

2) asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut.

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

Jos talon omistaja on perinyt asumisoikeuden haltijoiksi ilmoittautuneilta ennen asumisoikeussopimuksen tekemistä tai asumisoikeuden haltijoilta ennen talon valmistumista varaus- tai muita maksuja, ne on myös talletettava erilliselle tilille. Tiliä ei saa käyttää varojen keräämiseen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, ellei tästä tai muusta laista muuta johdu.

4 §

Asumisoikeuden haltijat

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

4 a §

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset

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

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

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

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

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

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä. Tämä arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Edellä 3 momentin 2 kohdassa tarkoitettuna varallisuutena otetaan huomioon hakijan varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön hakijan elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Jos varallisuuden määrässä on esitetyn selvityksen jälkeen tapahtunut merkittävä muutos, varallisuus otetaan huomioon sellaisena kuin se on hyväksymishetkellä.

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

4 b §

Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi

Kun talo muutetaan asumisoikeustaloksi, voidaan huoneenvuokraoikeuden perusteella huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa

asuva perheenjäsen hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi 4 a §:n estämättä tai hän voi jatkaa huoneiston hallintaa vuokralaisena. Tällainen henkilö voidaan 4 a §:n estämättä myös myöhemmin hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi asuntoon, jota hän tai hänen perheensä on hallinnut jo ennen talon muuttamista asumisoikeustaloksi. Kun tällainen asunto vapautuu, valitaan asumisoikeuden haltija siten kuin tämän lain 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

4 c §

Hakumenettely

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

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

Asumisoikeuden hakijat saavat järjestysnumeronsa 2 momentissa tarkoitettujen hakemusten perusteella seuraavasti:

1) hakuaikana hakeneiden keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla;

2) jatkuvan haun aikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys määräytyy hakuaihana hakeneiden jälkeen hakemusten jättöpäivän mukaan niin, että samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan.

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

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

4 d §

Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen

Talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoittautumisia. Ilmoittautumisia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana tai jatkuvasti taikka vain tietyn talon

osalta taikka yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen talonomistaja omistaa tai tulee omistamaan. Talonomistaja voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiset ovat voimassa määräajan, joka on edellä mainitussa ilmoituksessa mainittava. Talonomistaja voi myös vaatia, että ilmoitusten edelleen voimassa oleminen edellyttää, että ne tietyn ajan kuluttua uudistetaan. Myös tämän velvoitteen asettamisesta on mainittava edellä mainitussa ilmoituksessa tai, jos uudistamisvelvoite asetetaan hakijoille heidän ilmoittautumisensa jälkeen, velvoitteesta on yleisesti ja julkisesti ilmoitettava sekä erikseen kirjallisesti ilmoitettava kullekin ilmoittautuneelle hänen ilmoittamallaan osoitteella.

Asumisoikeuden hakija saa ilmoittautua useammalle talonomistajalle sekä ilmoittaa talonomistajalle keille muille talonomistajille hän on aikaisemmin ilmoituksensa tehnyt ja joiden hän odottaa tarjoavan hänelle asumisoikeutta talostaan. Asumisoikeuden hakija saa peruuttaa myös talonomistajalle tekemänsä ilmoittautumisen, jos hän ei enää ole kiinnostunut saamaan asumisoikeutta tämän omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta.

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

4 e §

Vaparahoitteisen asumisoikeuden haltijat

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

4 f §

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

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

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

9 a §

Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti

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

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista talon omistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi siten kuin uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

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

13 §

Talon omistajan pääsy huoneistoon

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

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa yhteisön menoja, jotka aiheutuvat muun muassa:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;

2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

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

4) yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista;

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

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

7) 16 b §:ssä tarkoitetusta osingosta tai hyvi-tyksestä.

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

Yhteisön on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peri-

tään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos palvelusopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 20 000 euroa, se on kilpailutettava, jollei ole erityistä syytä olla tekemättä niin tai muusta laista muuta johdu.

16 b §

Osingon tai muun hyvityksen maksaminen

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

18 §

Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden tuomioistuimen tutkitavaksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan saa alentaa käyttövastikkeen määrää, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän. Käyttövastiketta voidaan kuitenkin alentaa, jos se on lain tai sopimuksen vastainen.

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

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

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

1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;

2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa; taikka

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

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle, hänen on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta. Velvollisuutta lunastamiseen ei kuitenkaan ole ennen kuin asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on päättynyt. Siltä, jolle talon omistaja sittemmin luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, talon omistaja saa periä enintään 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

5 a luku

Asumisoikeuksien lunastussuoritukset

26 a §

Varautumisvelvoite

Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia siitä, että sen mukaan kuin jäljempänä säädetään, asumisoikeuksien lunastamiseen on käytettävissä joko rahastoituina tai muuten varoja, joiden käyttäminen ei loukkaa velkojien oikeutta.

Asumisoikeuksien lunastusrahosta säädetään 51 e §:ssä.

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

26 b §

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

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

Kun omistaja on osakeyhtiö, asumisoikeuden lunastushinta saadaan maksaa, jos yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.

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

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (936/1994) 44 §:n mukaisesti velvollinen kor-

vaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Jos omistaja on osakeyhtiö, sovelletaan lisäksi, mitä osakeyhtiölain (734/1978) 12 luvun 5 §:n 2 momentissa säädetään. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:n 5 kohdassa sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 88 ja 89 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (109/1930) 12 a §:ssä säädetään.

Asumisoikeuksien lunastukset maksetaan siinä järjestyksessä kuin ne ovat erääntyneet. Jos samana päivänä erääntyy maksettavaksi useampia lunastuksia, maksetaan ne siihen saakka kuin tämän pykälän mukaan on mahdollista, jolleivät talonomistaja ja lunastukseen oikeutetut muuta sovi. Siltä osin kuin talon omistaja ei saa sen johdosta, mitä tässä pykälässä säädetään, maksaa erääntynyttä asumisoikeuden lunastusta, talon omistaja on velvollinen suorittamaan korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 1—4 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkeineen.

26 c §

Maksuunsaantijärjestys

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

28 §

Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

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

Asumisoikeuden haltijan on ennen hallinnan luovutusta kirjallisesti ilmoitettava siitä talon omistajalle. Samalla on ilmoitettava hallinnan luovutuksen sovittu tai todennäköinen aika.

Jos huoneiston hallinta luovutetaan pitemmäksi aikaa kuin kahdeksi vuodeksi, asumisoikeuden haltijan on viimeistään kuukausi ennen kuin luovutuksesta on kulunut kaksi vuotta kirjallisesti ilmoitettava asiasta talon omistajalle. Jollei talon omistaja hyväksy luovutusta, talon omistajan on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää talon omistajan kanteen, talon omistajan muutoshakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

31 §

Asumisoikeuden haltijan kuolema

Jos asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy henkilölle, joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten mukaan ei voi olla asumisoikeuden luovutuksensaaja, eikä asumisoikeutta lunasteta 2 momentin mukaisesti tai talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määrässä luovuteta 2 momentissa tai 23 §:n 1 momentin 1 taikka 3 kohdassa tarkoitettulle henki-

lölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta.

39 §

Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua

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

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

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

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

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

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettun asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen

luovuttamisesta säädetään 47 b §:ssä. Jos samalla omistajalla on sekä tässä pykälässä että 47 b §:ssä tarkoitettuja asuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä tässä pykälässä säädetään.

47 b §

Vaparaahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

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

Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeus-sopimukset sitovat uutta omistajaa.

48 a §

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 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan luetaan mukaan seuraavat erät:

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

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

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

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

Kunnan viranomainen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

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

Luovutushintaan luetaan mukaan seuraavat erät:

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

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

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

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

Mitä 1—3 momentissa säädetään, sovelletaan myös sellaisiin luovutuksiin, joissa luovutettava talo on saatu omistukseen muulla tavoin kuin sulautumisessa, mutta luovuttaja on hankkinut omistukseensa myös talon omistaneen yhtiön osakkeet, jotka se edelleen omistaa tai jotka se

on jo luovuttanut edelleen tai joita ei enää ole luovuttajan purettua yhtiön.

Kunnan viranomainen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 c §

Vapaaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

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

49 §

Pakkohuutokauppa

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

Jos valtiokonttori valtion saatavien turvaamiseksi huutaa tässä laissa tarkoitetun omaisuuden, sen on viipymättä ja viimeistään viiden vuoden kuluessa, jollei ole perusteltua syytä pitää omaisuutta valtiokonttorin omistuksessa pitempään, ryhdyttävä toimenpiteisiin omaisuuden luovuttamiseksi sellaiselle yhteisölle tai säätiölle, joka tämän lain mukaan voi olla omistajana.

50 a §

Luovutushintaan kuulumattomat velat

Tämän lain 48, 48 a, 48 b, 49 tai 50 §:ssä tarkoitettuun luovutushintaan ei lueta niitä kiinteistön tai sen omistavan yhtiön osakkeen hankintaan otettuja tai luovuttajan vastattavia muita lainoja taikka niitä osia tällaisista lainoista, joista luovutuksensaaja ottaa vastatakseen.

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

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

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

11 a luku

Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen

51 a §

Velvollisuus laatia tilinpäätös

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

51 b §

Tilinpäätöksen liitetiedot

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

1) talonomistajayhteisön tai -säätiön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;

2) talonomistajayhteisön tai -säätiön omaisuuden kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkat kirjat ovat;

3) talonomistajayhteisön tai -säätiön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;

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

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

51 c §

Toimintakertomus

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

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

2) talousarvion toteutumisesta.

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

51 d §

Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 3 §:ssä tarkoitettun hankinta-arvo-osuuden kattamista varten, talonomistajayhteisölle tai -säätiölle suoritettut asumisoikeusmaksut merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, nämä asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

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

takaisin taseen asumisoikeusmaksut erään tehdään sen jälkeen, kun talon omistaja on uudelleen luovuttanut asumisoikeuden.

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

51 e §

Asumisoikeuksien lunastusrahasto

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

Asumisoikeuksien lunastusrahastoa saadaan käyttää vain 23 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseksi tai viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen osoittaman tappion kattamiseen, jollei tappiota voida kattaa muulla omalla pääomalla tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muulla vapaalla pääomalla.

Siltä osin kuin lunastusrahastoon siirretyt varat on kerätty käyttövastikkeissa, lunastusrahaston käytön jälkeen lunastusta tai muuta käyttöä vastaava määrä on yhteisöä koskevan erityislain mukaisesti mahdollisimman pian siirrettävä takaisin lunastusrahastoon.

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan, asumisoi-

keuksien lunastusrahasto merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahasto merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

51 f §

Kielto antaa lainaa tai vakuutta

Talon omistaja ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä tai -säätiönsä osakkaalle tai jäsenelle taikka hallituksen, johtokunnan taikka yhteisön tai säätiön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen taikka asukastoimikunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka sille, joka on johonkukuhun näistä tilintarkastuslain 24 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettussa suhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

Muulle kuin 1 momentissa mainitulle talon omistaja voi antaa rahalainaa tai vakuuden tämän velasta vain, jos rahalainan tai vakuuden antaminen on tarpeen talon omistajan omistaman kiinteistön, rakennuksen tai asumisoikeusasunnon huoltoa tai käyttämistä varten.

Aravalain 15 a §:ssä tarkoitettuun omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä aravalaissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettuun omistajaan sovelletaan lisäksi, mitä mainituissa laissa säädetään lainan tai vakuuden antamisesta toisen velasta.

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

51 g §

Konsernitilinpäätös

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

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava 51 c §:ssä tarkoitetut selvitykset. Tytäryrityksen toimintakertomuksessa on ilmoitettava emoyrityksen nimi.

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

51 h §

Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös

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

58 §

Lomakekaavat

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

58 a §

Valintaoikeuden rajoittamiskielto

Asumisoikeustalon omistajan oikeutta valita asumisoikeustalon rakennuttaja tai omistajan tarvitsemien hyödykkeiden toimittaja ei saa rajoittaa toisen yhteisön jäsenyyteen tai osakkuuteen taikka sopimukseen tai muuhun sitoumukseen perustuvien järjestelyin. Kiellon vastainen määräys, ehto tai sitoumus on mitätön.

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

58 b §

Oikeus vedota rakentamista, hankintaa tai korjaamista koskevaan sopimukseen

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

58 c §

Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen täyttämisestä asetetaan asumisoikeustalon omistajan hyväksi rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva muu vakuus.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asumisoikeuksien tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes talon omistaja vapauttaa sen. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa olemasta voimassa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädetty tätä suurempi vähimmäisosuus rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes talon omistaja vapauttaa sen. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään vuoden ajan siitä, kun rakentamisvaiheen vakuus on lakannut olemasta voimassa.

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

59 §

Tarkemmat säännökset

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Tällä lailla kumotaan valtioneuvoston 27 päivänä syyskuuta 1990 antama päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta (900/1990) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Mainitun päätöksen 6 §:n 2 momentin ja 8 §:n 2 momentin säännöksiä sovelletaan kuitenkin tämän lain voimaantulosta viidennen kalenterivuoden loppuun saakka.

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

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

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

Mitä 26 c §:ssä säädetään, ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa alkaneessa purkamis- tai konkurssitilanteessa.

Tämän lain 51 d §:ää sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa talojen rakentamis- tai

muusta hankintavaiheesta perittyihin asumisoikeusmaksuihin.

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

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

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

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta

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

57 §

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

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

73 §

Selvitystoimet

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeu-

destaan luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudesta luopuvien lunastussuoritusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitettulle lunastustakuurahastolle.

81 §

Tytäryhteisösulautuminen

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Laki

aravalain 15 b §:n muuttamisesta

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

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

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

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

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

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asuminen-keustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta

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

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, ara-

valain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 2002 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 16 päivänä joulukuuta 2002