

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusasunnoista, jolla kumotaan nykyinen samanniminen laki. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin tehtäisiin esityksen tavoitteita tukeva muutos sekä täsmennyksiä. Asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet säilyisivät uudessa laissa ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkiytettäisiin ja ajantasaistettaisiin. Laki koskisi sekä valtion tukemia että vapaa-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Ehdotetulla lailla toteutettaisiin pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta.

Uudella lailla yksinkertaistettaisiin ja selkeytettäisiin asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovuttaisiin. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään ja samassa asumisoikeuskohteessa vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi ja puoli vuotta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin 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 muutettaisiin asukkaiden määräysvallassa olevaksi asunto-osakeyhtiöksi. Asumisoikeuden haltijalle olisi tarjottava toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Aukkaan luopuessa asumisoikeudesta asumisoikeusmaksu korotuksineen maksettaisiin takaisin. Asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi olisi vasta viimesijainen vaihtoehto asumisoikeusyhteisön talouden kohentamiseksi, ja se edellyttäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lupaa. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä. Asumisoikeusrajoituksista vapautettavan valtion tukeman asumisoikeustalon voisi jatkossa muuttaa kortukilainoitetuksi vuokrataloksi.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin. Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset siirrettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa. Asumisoikeuden haltijoiden edustusta asumisoikeusyhteisön hallituksessa ehdotetaan vahvistettavaksi. Asukkaiden valitsema valvoja voisi tarkastaa yhtiön taloutta asumisoikeuden haltijoiden kiinnostuksen kohteiden, kuten käyttövastikkeen määräytymisperusteiden ja hankintojen kilpailutusten osalta. Yh-

tiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan välistä yhteistyöelintä. Asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen välistä yhteistyötä varten perustettaisiin 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 annettaisiin nykyistä laajemmat valvontavaltuudet. Käyttöön otettaisiin 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.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
3 Tavoitteet	17
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	17
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	17
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	21
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	21
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	24
4.2.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	25
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	26
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	26
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	28
6 Lausuntopalaute	30
7 Säännöskohtaiset perustelut	34
7.1 Lakiehdotusten perustelut	34
7.1.1 Laki asumisoikeusasunnoista	34
7.1.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	66
8 Lakia alemman asteinen sääntely	66
9 Voimaantulo	67
10 Toimeenpano ja seuranta	67
11 Suhde muihin esityksiin.....	68
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	68
11.2 Suhde talousarvioesitykseen	68
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	68
12.1 Tappiollisista taloista luopuminen	68
12.2 Jyvityksen muuttaminen	70
12.3 Asukasvalintatehtävien siirtäminen asumisoikeusyhteisöille	70
12.3.1 Arviointia julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta	70
12.3.2 Tietosuoja uuden järjestysnumerorekisterin toteutuksessa	77
12.4 Järjestysnumero.....	78
12.5 Asukashallinto.....	79
12.6 Valvonta ja seuraamukset	80
12.7 Asetuksenantovaltuudet	83
LAKIEHDOTUKSET	84
Laki asumisoikeusasunnoista	84
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	121
LIITE	124
RINNAKKAISTEKSTI.....	124
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	124

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman (sivu 51) mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Edelleen hallitusohjelman mukaisesti uudistetaan asukasvalintaa. Eduskunta on kirjelmässään EK 26/2018 vp antanut tarkastusvaliokunnan Asuntopolitiikan kehittämiskohteet (asia O 61/2016 vp) –mietinnön (TrVM 3/2018 vp) mukaisen kannanoton ja edellyttänyt, että tällä vaalikaudella uudistetaan asumisoikeusjärjestelmää koskeva lainsäädäntö, jotta tarpeellisen järjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.

Hallituksen esityksen valmistelu aloitettiin jo edellisellä hallituskaudella, mutta esitys päätettiin tuolloin jättää antamatta eduskunnalle. Asumisoikeusjärjestelmän asukasvalintaan, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin ja järjestelmän läpinäkyvyyteen on esitetty muutoksia jo pitkään. Edellisen kerran lakia muutettiin sisällöllisesti vuonna 2010, jolloin asukasvalinnan uudistaminen päätettiin selvittää myöhemmin.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) ja Valtiokonttorin kanssa. Valmistelussa on kuultu laajasti asumisoikeusasukkaita, asumisoikeusyhteisöjä, kuntia ja alan järjestöjä. Edellisellä hallituskaudella valmisteltua esitystä, joka on ollut tämän esityksen pohjana, varten järjestettiin keväällä 2016 verkkopaneelikeskustelu, johon kutsuttiin mukaan asumisoikeusasukasaktiiveja. Keskustelu oli vilkasta ja asukkaiden kannanotot ovat olleet perustana esitystä valmisteltaessa. Ympäristöministeriö teki myös verkkokyselyn asukkaille, yhtiöille, kunnille ja pankeille. Ympäristöministeriö on lisäksi saanut paljon palautetta asumisoikeuden haltijoilta lakiuudistukseen liittyen. Esitysluonnoksesta järjestettiin keväällä 2017 pyöreän pöydän keskustelu, johon osallistuivat keskeiset sidosryhmät. Lakiuudistuksesta järjestettiin ensimmäinen kuulemiskierros syksyllä 2016 julkaisemalla lakiuudistuksen suuntaviivat sisältävä muistio, johon sidosryhmiltä pyydettiin kannanottoja. Muistiosta antoi kannanoton yhteensä 97 tahoa. Hallituksen esityksen luonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja helmi-maaliskuussa 2017. Luonnoksesta annettiin yhteensä 63 lausuntoa. Esitys oli viime hallituskaudella arvioitavana lainsäädännön arviointineuvostossa. Esityksestä käytiin tuolloin myös kuntalain 11 §:n mukainen neuvottelu ja se on käsitelty Kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Asumisoikeustalojen lainaehdoista koskevat muutostarpeet käsiteltiin osana korkotukiuudistusta ja ne tulivat voimaan 1.7.2018. Korkotukiuudistuksen myötä asumisoikeustalojen korkotukilainojen tukiaistetta ja lainoitusehtoja parannettiin. Tässä esityksessä ehdotetaan asukashallintosaännösten siirtämistä asumisoikeusasuntojen osalta ehdotettuun uuteen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin. Yhteishallinnosta säädettäisiin edelleen vuokrataloja koskien yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990, jäljempänä yhteishallintolaki). Yhteishallintolaki on tarkoitus uudistaa hallitusohjelman mukaisesti tämän hallituskauden aikana.

Lainvalmistelun pohjaksi laadittiin ”Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta” –selvitys (ympäristöministeriön raportteja 1/2016), yhteishallinnon osalta on laadittu selvitys ”Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä” (ympäristöministeriön raportteja 8/2017) sekä asukasvalinnan toimivuudesta selvitys ”Asumisoikeuden hakumenettely” (ympäristöministeriön raportteja 12/2012). ARA on laatinut muistion tyhjien asuntojen aiheuttamista kustannuksista, joka pohjautuu Suomen Asumisoikeusyhdistysten ry:n yhtiöille tekemään kyselyyn.

Kuluvalla hallituskaudella esitys valmisteltiin aiemman esityksen pohjalta virkamieskokoonpanossa. Esityksen valmistelussa on kuultu sidosryhmiä. Hallituksen esityksen luonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja uudelleen touko-heinäkuussa 2020. Luonnoksesta annettiin yhteensä 70 lausuntoa.

Hallituksen esityksen tausta-aineisto on saatavilla osoitteessa [valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksilla](http://valtioneuvosto.fi/hankkeet/tunnuksilla) [YM008:00/2017](#) ja [YM004:00/2020](#).

Koska esitys sisältää merkittäviä muutoksia järjestelmään, muutosten toteutumista ja vaikutuksia asukkaisiin, toimijoihin ja järjestelmään on tarkoitus seurata ympäristöministeriössä lähi-vuosina tarkoin.

2 Nykytila ja sen arviointi

Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusjärjestelmä on luotu 1990-luvun alussa vastaamaan tilanteeseen, jossa omistus-asunnon hankintakynnys oli noussut monen asukkaan ulottumattomiin. Asumisoikeusasunnot muodostavat itsenäisenä hallintamuotona vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Piiriteitä vuokra-asumisesta on vuokraan rinnastettava käyttövastike ja se, että asuntoa ei ole mahdollista lunastaa omaksi. Omistusasumiseen rinnastettavaa on taas pysyvä asumisturva. Asuntopolitiikassa asumisoikeusjärjestelmällä on tärkeä tehtävä segregaaation ehkäisemisessä sekä monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen luomisessa.

Asumisoikeusasunnoista hallintamuotona säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä asumisoikeuslaki). Asumisoikeusasunnot ovat muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta olleet valtion tukemia. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain muutamia satoja. Valtio tukee asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä varten otetuille lainoille korkotukea siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädetään. ARA hyväksyy lainat korkotukilainoiksi. Korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehdoista säädetään kyseisen lain ohella sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa (valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 666/2001). Aiemmin valtio on rahoittanut asumisoikeusasuntojen rakentamista asuntotuotantolain (247/1966) ja aravalain (1189/1993) mukaisin aravalainoin sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) mukaisin korkotukilainoin. Tämä asunto- ja lainakanta on edelleen olemassa. Asumisoikeusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään asumisoikeuslaissa. Asumisoikeusasuntoja on käytettävä ensisijaisesti asumisoikeusasuntoina. Niitä voidaan toissijaisesti vuokrata, jos kysyntää asumisoikeusasuntoina ei ole. Valtion tukemia ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset rajoittavat perittävän asumisoikeusmaksun määrää ja määrittelevät asumisoikeusasukkalta perittävän käyttövastikkeen omakustannusperusteiseksi. Asumisoikeustalojen luovutukset ovat mahdollisia vain laissa säädetyille tahoille säänneltyyn hintaan. Lisäksi valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin asumisoikeuden haltijat valitaan järjestysnumeron perusteella ja valinnoissa sovelletaan varallisuusrajoja muilla kuin 55 vuotta täyttäneillä hakijoilla. Rajoitukset ovat pysyviä riippumatta valtion tukeman lainan takaisinmaksusta.

Korkotukilainan saajina voivat olla kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt sekä näiden välittömässä määräysvallassa olevat osakeyhtiöt tai asunto-osakeyhtiöt. Asumisoikeustoimintaa harjoitetaan osakeyhtiömuodossa, jossa kiinteistönhoitaja-

omistaja omistaa yhtiön osakkeet ja tätä kautta asumisoikeustalot. Korkotukea saavien yleishyödyllisten vuokra-asunto- ja asumisoikeusyhtiöiden tarkoituksesta ja toimialasta säädetään korkotukilaissa. Asumisoikeusyhtiöiden tarkoituksena tulee olla asukkaiden hyvät ja turvalliset asumisolot ja toimialana kohtuuhintaisten asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen ja tarjoaminen asuttavaksi. Osakeyhtiölainsäädännössä lähtökohtaisesti yhtiön toiminnan tarkoitus puolestaan on voiton tuottaminen osakkeenomistajille ja johdon toimintaa arvioidaan omistajille tuotetun voiton kautta. Osakeyhtiölainsäädäntö eroaa siis huomattavasti asumisoikeustoiminnan tavoitteista.

Asumisoikeusasuntoihin valitaan asukkaat järjestysnumeron perusteella. Kunta antaa järjestysnumeron ilmoittautumisjärjestyksessä ja järjestysnumero ei vanhene. Järjestysnumeroiden määrää ei ole rajoitettu, joten hakija voi halutessaan pyytää useampia järjestysnumeroita. Numeroita ei voida antaa heti, vaan voimassa olevien säännösten mukaan samana päivänä järjestysnumeroa hakeneiden kesken numerot arvotaan. Asuntoa haetaan järjestysnumeron saamisen jälkeen omistajayhtiöltä. Asuntojen vaihtoihin vaaditaan uusi järjestysnumero. Hakijalle lähetetyn asuntotarjouksen on oltava voimassa vähintään kaksi viikkoa.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä ja hakuprosessin kesto vaihtelevat huomattavasti haettavasta asunnosta, kaupungista, kaupunginosasta ja mikrosijainnista johtuvista syistä. Kysyntä ylittää tarjonnan oikeastaan vain Helsingissä, jossa varsinkin suosituissa kaupunginosissa ja uusissa taloissa sijaitsevilla asunnoilla asukasvalintaan tarvitaan pieniä järjestysnumeroita. Kuitenkin myös Helsingissä on mahdollisuus saada asumisoikeusasunto kohtuullisessa ajassa vähemmän halutulla sijainnilla ja vanhemmasta talosta.

Asumisoikeusmaksu on valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa 15 prosenttia asunnon hankinta-arvosta eli ARAn hyväksymistä rakennuskustannuksista. Asumisoikeusasukkaalla on pysyvä asumisoikeus, turvattu asumisoikeusmaksun palautus normaalioloissa ja mahdollisuus tehdä muutoksia omassa kodissaan. Ero omistamiseen on asumisoikeuden ”lunastustakuu” eli että asumisoikeusmaksun arvo ei määrydy markkinoilla ja omistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Asuntojen kysyntään ja asumisoikeuden edelleen luovutukseen liittyvä riski on siis omistajalla. Omistajalla ei ole omaraahoitusosuutta asumisoikeustalojen rahoituksessa, vaan loppuosa talojen rahoituksesta muodostuu valtion tukemasta korkotukilainasta. Rahoitusrakenteeseen sisältyy riskejä omistajan omaraahoitusosuuden puuttumisen ja talojen velkaisuuden vuoksi. Rahoitusriski on valtiolla ja asumisoikeuden haltijoilla, omistaja kantaa vain liiketoimintariskin.

Asumisoikeusjärjestelmää perustettaessa tavoitteena oli asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin perustuva järjestelmä, johon vuonna 1994 luotu asumisoikeusyhdistysmalli vastasi. Asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994, jäljempänä asumisoikeusyhdistyslaki). Asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat vastaavat päätöksenteosta yhdistyksen jäsenenä eikä ulkopuolista vastuussa olevaa omistajatahoa ole. Pohdinnassa oli myös järjestelmä, jossa osakeyhtiömallissa osakkeiden omistus olisi jakaantunut asukkaiden ja ulkopuolisen omistajan kesken.

Valtaosa asumisoikeusasunnoista on asumisoikeusyhtiöiden omistuksessa. Valtakunnallisesti toimivat asumisoikeusyhtiöt omistavat asumisoikeusasunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamalla yhtiöillä on yksi neljäsosa asumisoikeusasunnoista ja vajaan prosentin osuus jää asukkaiden omistamille yhdistyksille. Asumisoikeusyhdistyksiä toimii tällä hetkellä Helsingin seudulla ja Jyväskylässä. Yhdistykset ovat tähän asti jääneet pieniksi eivätkä ne ole toimineet asumisoikeusyhdistyslain alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti eli jatkuvasti laajentuvina seudullisina yhdistyksinä. Asukkaat ovat myös halunneet pitää yhdistykset pieninä ja kasvun hallittuna. Päätöksenteon koetaan vaikeutuvan suuremmissa yhteisöissä, joissa on erilaisia taloja.

Asukkaiden näkökulmasta korostuu kohdekohtainen talous ja kannattavuus, kun taas valtion näkökulmasta on pidetty parempana riskien laajempaa jakautumista isommassa yhteisössä, koska lunastusvelvollisuuden, velkaisuuden ja vertailuvuokratason alittamisvaatimuksen takia asumisoikeustalojen talous on riskialtis käyttöasteen alenemiselle.

Yhtiömalli on tähän mennessä osoittautunut taloudellisesti vakaaksi järjestelmäksi asumisoikeusasuntojen hallinnoinnissa ja yhtiöt ovat pystyneet toistaiseksi vastaamaan asumisoikeusmaksujen lunastuksiin eri markkinatilanteissa. Yhtiömallissa asunnot ovat yhtiön omistuksessa eikä asumisoikeuden haltijoilla ole varsinaista päätösvaltaa asumiseensa liittyvissä asioissa. Valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin sovelletaan yhteishallintolakia, jonka mukaisesti asumisoikeuden haltijat pääsevät osallistumaan yhtiön taloudenhoitoon ja kiinteistönpitoon. Lisäksi asumisoikeuslaissa on säännöksiä omistajan tiedonantovelvollisuudesta käyttövastikkeiden määräytymisestä. Yhtiömallia kritisoidaan sen vuoksi, että asukkailla ei ole todellisia vaikutusmahdollisuuksia ja yhtiömallissa arvioidaan hallinto- ja muiden kustannusten olevan korkeampia kuin asukaslähtöisessä mallissa. Yleishyödyllisten yhtiöiden sijasta asukasaktiivit kannattavat kuntaomisteisia yhtiöitä, jotka nähdään luotettavammaksi omistajatahoksi.

Yhteishallinnon tarkoituksena on antaa vaikutusmahdollisuuksia asukkaille, lisätä viihtyisyyttä ja edistää talon kunnossapitoa. Päätösvaltaa asukkailla on nykyisen lain mukaan oman talon tilojen, kuten autopaikkojen, pesutupien ja muiden yhteistilojen käytöstä. Talousarvion, käyttövastike-esityksen, korjaus- ja rahoitussuunnitelman sekä huollon ja hoidon järjestämisen osalta asukkailla on oikeus osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto omistajayhtiölle talokohtaisesti. Useissa asumisoikeusyhtiöissä on talotason asukastoimikunnan lisäksi alueellisen tason ja yhtiötason asukastoimintaa, jolla ei kuitenkaan ole lakisääteistä päätöksentekovaltaa. Asumisoikeusasukkailla on hallituksen koon mukaisesti asukasjäsen tai -jäseniä asumisoikeusyhtiön hallituksessa.

Asumisoikeusyhtiöiden toimintaa valvoo ARA käyttövastikkeiden määräytymisen ja määräytymisestä asumisoikeuslain mukaan annettavien tietojen osalta sekä korkotukilaissa säädettyjen yleishyödyllisyysvelvoitteiden osalta. ARA:lle kuuluu myös asukasvalinnan ja yhteishallinnon yleinen ohjaus. Kunta hyväksyy asukasvalinnat. Asumisoikeuslain tai yhteishallintolain vastaisen toiminnan tai laiminlyönnin voi viedä aluehallintoviraston käsiteltäväksi. Aluehallintovirasto voi asettaa määräajan tehtävän suorittamiseksi tai menettelyn oikaisemiseksi, ja tehostaa määräystä uhkasakolla.

Asumisoikeusasuntokanta

ARAN julkaiseman asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsauksen (2/2019) mukaan elokuussa 2019 Suomessa oli 49 000 asumisoikeusasuntoa 48 kunnassa. Asunnoista 45 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Valtioneuvoston vuosittain hyväksymän korkotukilainavaltuutuksen käyttösuunnitelman mukaan korkotuetut asumisoikeusasunnot suunnataan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Lainoitusta voidaan kohdentaa myös yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, ei asumisoikeusasuntoja alueelle rahoiteta. Uusia asumisoikeusasuntoja ei myöskään rahoiteta sellaisille alueille, joissa on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasuntojen rahoitusta on rajoitettu, koska asumisoikeustalojen talous on herkkä käyttöasteen alenemiselle omistajan asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuuden vuoksi. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on lisäksi alitettava vastavalla sijainnilla olevan, käyttöarvoltaan samanveroisen vuokra-asunnon vuokra.

Suurin osa asumisoikeusasunnoista on rakennettu järjestelmän alkuvuosina 1990-luvulla. Lisäksi asumisoikeusasuntoja on rakennettu matalasuhdanteissa paikkaamaan omistusasunto-tuotannon notkahduksia. Vuonna 2019 aloitettiin 1 900 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Asumisoikeusasuntojen rakentamisen kysyntä on ollut vilkasta ja niiden osuus rakennettavista valtion tukemista asunnoista on ollut viime vuosina noin 20–25 prosenttia. Tyhjiä asumisoikeusasuntoja oli vuoden 2019 elokuussa 0,7 prosenttia kannasta (350 asuntoa), vuokrattuja 4,4 prosenttia (2 140 asuntoa) ja yhteisölle lunastettuja asumisoikeuksia 5,9 prosenttia (2 890 asuntoa). ARAn tilastoinnissa käyttämän ASO-indeksin perusteella asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on kireä Helsingissä, Hollolassa ja Laukaassa. (Asuntomarkkinakatsaus, ARAn tuottamat tilastot)

Asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuntojen kysynnässä on suuria alueellisia eroja. Suhteellisesti eniten lunastettuja asumisoikeusasuntoja oli Kouvolassa (37 prosenttia), Vaasassa (29 prosenttia) ja Salossa (27 prosenttia). Helsingissä lunastettuja asumisoikeusasuntoja oli vain 0,8 prosenttia. Tyhjien, lunastettujen ja vuokrattujen asuntojen määrän kasvu on tahtunut laskuun vuosina 2018–2019.

Asumisoikeuden haltijoilta perittävät käyttövastikkeet

ARAn laatimien asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsausten mukaan käyttövastikkeet ovat nousseet vuokria vastaavasti 2010-luvun alussa ja tämän jälkeen hitaammin. Keskimääräinen käyttövastike koko maassa on pysynyt ennallaan tai noussut enimmillään 0,6 prosenttia vuosina 2016–2019. Keskimääräiset käyttövastikkeet olivat valtion tukemien asuntojen vuokria edullisempia kaikissa kaupungeissa paitsi Espoossa ja Kuopiossa. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat olivat keskimäärin 43 prosenttia asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita kalliimpia, kun kehyskunnissa eroa oli 23 prosenttia. Tampereella ja Oulussa vapaarahoitteiset vuokrat olivat 20 prosenttia kalliimpia ja muissa suurissa kaupungeissa 12–18 prosenttia.

Tilastoidut käyttövastikkeet ja vuokrat eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään. Mahdolliset asumisoikeusmaksun pääomakustannukset asumisoikeuden haltijalle eivät sisälly vertailuun. Lisäksi vesimaksu ei yleensä sisälly asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen toisin kuin Tilastokeskuksen tilastoimiin vuokriin. Myös asuntojen laadulliset tekijät voivat vaihdella hallintamuotojen ja kaupunkien välillä. Asumisoikeusasuntoja on enemmän pientaloissa kuin vuokra-asuntoja, mikä nostaa hoitokustannuksia. Asumisoikeusasunnot ovat vuokra-asuntoja useammin kookkaampia perheasuntoja.

ARAn tilastoima keskimääräinen asumisoikeusasunnon käyttövastike (2019) on sekä pääkaupunkiseudulla että kehyskunnissa alempi kuin valtion tukemien asuntojen vuokra ja vapaarahoitteinen vuokra. Koko maan tasolla valtion tukemien asuntojen vuokra ylittyy, mutta vapaarahoitteinen vuokrataso alittuu. Valtion tukemien asuntojen vuokra (11,5–13,5 euroa neliömetriltä kuukaudessa) ja käyttövastike (11,5–13 euroa neliömetriltä kuukaudessa) ovat kaikilla edellä mainituilla alueilla lähellä toisiaan, kun taas pääkaupunkiseudulla, muista alueista poiketen, vapaarahoitteiset vuokrat (17,5 euroa neliömetriltä kuukaudessa) ovat huomattavasti korkeammat kuin käyttövastike (alle 13 euroa neliömetriltä kuukaudessa) tai valtion tukeman asunnon vuokra (alle 13 euroa neliömetriltä kuukaudessa). Ongelmaksi näyttäisi muodostuvan joidenkin pääkaupunkiseudun kohteiden tasauksen vuoksi korkeat käyttövastikkeet. Yhteisöt tasaavat talojen pääoma- ja korjauskustannuksia kaikkien talojen kesken. Asumisoikeuslaissa on kielletty ainoastaan sellaisten kustannusten tasaus, joihin asukkaat voivat itse vaikuttaa eli osa hoitokustannuksista.

Asukkaiden kannanottojen mukaan tasausta on vaikea ymmärtää, jos asukas on asunut pidempään asunnossaan, ja asumisen aikana asunnon käyttövastike on noussut korkeaksi ja se lähestyy vapaarahoitteisia vuokria. Tämä koetaan luvatus asumisturvan vaarantumisena. Korkeita vastikkeita on sekä asumisoikeusyhtiöiden että -yhdistysten kohteissa. Tasausta on kuitenkin järjestelmän vakauden ja yhtiöiden talouden kannalta tärkeä perusominaisuus, jolla varmistetaan käyttövastikkeiden vertailuvuokran alittava taso erilaisissa rahoitus- ja kulutilanteissa. Tasausta on järjestelmän kannalta välttämätöntä riskien kantamisessa talojen velkaisen rahoitusrakenteen, asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuuden ja valtion tukeman järjestelmän asumismenojen tasaisen kehityksen vuoksi. Tasauksen rajoittaminen yleisesti lainsäädännöllä on taas todettu vaikeaksi tehtäväksi tasausjärjestelmien erilaisuuden vuoksi. Niiden vahvuutena on juuri yhtiöiden tilannekohtainen joustavuus.

Ympäristöministeriö on selvittänyt tilastotietojen pohjalta asumisoikeusasuntojen asumiskulujen ja asumismenojen tasoa suhteessa muihin hallintamuotoihin (omistusasuminen, vapaarahoitteinen vuokra-asuminen ja valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuminen) suurimmissa kaupungeissa. Selvitys tehtiin ensimmäisen kerran vuoden 2015 tietojen pohjalta ja toisen kerran vuoden 2017–2019 tietojen pohjalta. Kun asumisoikeusasumista vertaillaan kaupunkikohtaisesti asumiskuluiltaan muihin hallintamuotoihin, asumisoikeusasuminen osoittautuu toiseksi halvimmaksi asumismuodoksi omistusasumisen jälkeen. Omistusasuminen on vertailussa selvästi halvinta. Asumisoikeusasuntojen asumiskulut ylittävät valtion tukemien asuntojen asumiskulut vain muutamalla paikkakunnalla vuonna 2015, ja vuoden 2017–2019 lukujen mukaan asumisoikeusasuminen on vapaarahoitteista ja valtion tukemaa vuokra-asumista edullisempaa, paitsi yhdellä tarkastellulla alueella samanhintaista. Vapaarahoitteinen vuokra-asuminen on selvästi kallein asumismuoto.

Jos laskelmiin otetaan mukaan asumisoikeusmaksun ja omistusasuntolainojen lyhennyksistä johtuvat pääomakulut eli käytetään asumismenojen käsitettä, valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuminen on halvin asumismuoto. Asumisoikeusasuminen on toiseksi halvinta vain suurimman asuntokysynnän alueilla. Asumisoikeusasuminen muodostuu kalleimmaksi asumismuodoksi keskisuurissa kaupungeissa ja omistusasuminen on kallein asumismuoto suurissa kaupungeissa, varsinkin Helsingissä. Erot asumismuotojen kustannusten välillä ovat asumismenoilla laskettuna pienemmät lukuun ottamatta suurimpien kaupunkien omistusasumisen kalleutta.

Laskelmissa on oletettu, että asumisoikeusmaksu on rahoitettu pankkilainalla, jonka korkokulut on laskettu mukaan asumiskuluihin. Omistusasuntojen osalta on oletettu, että 90 prosenttia asunnon hinnasta on katettu asuntolainalla. Laskelmissa ei ole otettu huomioon vaihtoehtoiskustannuksia omistusasuntojen omarahoitusosuuden osalta. Vaihtoehtoiskustannusten huomioon ottaminen madaltaisi omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen välistä kustannuseroa asumisoikeusasuntojen hyväksi niissä tapauksissa, missä asumisoikeusasuminen on kalliimpaa ja tekisi omistusasumisesta vielä hieman kalliimpaa niissä tapauksissa, missä omistusasuminen on kalleinta.

Ympäristöministeriön laskelmissa on käytetty ARAn tilastoimia käyttövastikkeita ja hankintarvoja, Tilastokeskuksen vuokratilastoja ja sen tilastoimia omistusasuntojen kauppahintoja sekä asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeita. Tilastopohjaiset laskelmat eivät ota huomioon asuntojen laatuun, sijaintiin kaupungin sisällä tai rakennusvuoteen liittyviä, hallintamuotojen välisiä eroja eivätkä inflaatiota. Myös omistusasuntojen arvon muutosten vaikutus jää tarkastelun ulkopuolelle.

Asumisoikeusjärjestelmän toimivuus

Ympäristöministeriön teettämän Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksen (Ympäristöministeriön raportteja 1/2016) mukaan asukkaat ovat tyytyväisiä asumisoikeusjärjestelmän tarjoamaan vakaaseen asumiseen ja taloudellisen riskin vähyyteen. Noin 90 prosenttia vastaajista pitää asumisoikeutta turvallisena asumismuotona. Asukkaat ovat tyytymättömiä erityisesti kustannustasoon, tiedonsaantiin ja asukkaiden vaikutusvaltaan. Vastaukset vaihtelivat yhtiöittäin, asukasryhmittäin ja asunnon sijainnin mukaan. Asukkaat ovat eri mieltä järjestelmän peruselementeistä. Tyytymättömmimpiä ovat pitkään asumisoikeusasunnossa asuneet, pääkaupunkiseudulla asuvat sekä lapsiperheet, joiden asumiskustannukset ovat korkeammat. Tyytyväisimpiä taas ovat isoissa kaupungeissa, ei kuitenkaan pääkaupunkiseudulla asuvat, vähän aikaa asumisoikeusasunnossa asuneet ja yli 55-vuotiaat yksin asuvat.

Riskienhallintaselvityksessä asumisoikeuden haltijoiden antamassa palautteessa ongelmaksi on nähty päätöksenteon kaukaisuus asukkaan arjesta ja keskitetyt kilpailutukset, joihin asukas ei voi vaikuttaa. Asukkaat asettavat kyseenalaiseksi kustannustehokkaan kulurakenteen ja hankintojen kilpailutuksen, koska palveluja tarjoavat omistajayhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvat palveluyritykset. Samoin tietoa halutaan erityisesti asumisen hinnan noususta eli vastikeperusteita tulisi avata yksityiskohtaisemmin, jotta asukkaat näkisivät, mihin vastikkeiden nousu perustuu.

Riskienhallintaselvityksen perusteella järjestelmän riskit muodostuvat talojen vanhenemisesta ja korjausvelan kasvusta, ikuisista rajoituksista sekä toimijoiden välisestä epäluottamuksesta. Selvityksen mukaan asumisoikeusjärjestelmää on kehitettävä kohti järjestelmän eri toimijoiden tasapuolisempaa suhdetta, jotta järjestelmä olisi toimiva. Yhtäältä rahoitukseen, asukasvalintaan ja valvontaan liittyvää hallinnollista taakkaa on vähennettävä yhtiöiden toimintakyvyn parantamiseksi. Toisaalta asumisoikeuden haltijoille on annettava enemmän päätösvaltaa, jotta päätösvalta vastaisi heidän 15 prosentin sijoitustaan asumisoikeusasuntoon. Nykyisellään yhtiöiden ja asukkaan riskit eivät ole tasapainossa päätösvaltaan, asemaan ja rahoitusriskiin nähden. Asukkaan aseman vahvistaminen asumisoikeustalon hallinnossa on vähäriskistä myös yhtiön näkökulmasta, ja se voi lisätä olennaisesti asukkaan kokemusta vaikuttamismahdollisuuksista, parantaa asumistyytyväisyyttä ja vähentää epäluottamusta. Se ei kuitenkaan poista taloudellisen panoksen epäsuhtaa.

Enemmistö riskienhallintaselvitykseen vastanneista asukkaista vastustaa yhtiön lunastusvelvollisuudesta luopumista eli asumisoikeusmaksun asuntomarkkinariskin siirtämistä asukkaalle. Tätä mieltä ovat myös vastanneet asumisoikeusyhtiöiden edustajat. Asukkaat toivovat kohdekohtaisempaa asumisoikeusjärjestelmää, mikä merkitsisi tasauksen rajoittamista ja lisää päätösvaltaa oman talon asioissa. Tasauksen vuoksi asukkaan kontrolli vastikekulujen muodostumiseen pienenee, mutta toisaalta on huomattava, että tasaus on tärkeää riskien ja esimerkiksi korjauskulujen jakamiseksi talojen kesken, jotta käyttövastikkeet eivät yksittäisissä kohteissa nouse kohtuuttomasti.

Asumisoikeusjärjestelmä on 30-vuotias, talot alkavat vanheta ja peruskorjausvaihe lähestyy. Asumisoikeuden haltijoilta saadussa palautteessa korostuu muun muassa se, että järjestelmä ei välttämättä tue pitkäkestoista asumista, sillä asunto remontoidaan yhtiön toimesta usein vasta asukkaan vaihtuessa. Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuslain nojalla vuokralaista laajemmin oikeus remontoida asuntoaan, mutta tämä ei välttämättä ole taloudellisesti kannattavaa, sillä yhtiöiden soveltamissa hyvityshintataulukoissa remontin lisäarvo nollautuu nopeasti eikä sitä enää hyvitetä asumisoikeuden lunastuksen yhteydessä. Tämä johtaa ristiriitaan talon vanhenemisen ja kunnan heikkenemisen sekä toisaalta lainajärjestelmästä ja hoitokustannusten noususta johtuvien käyttövastikkeen korotusten välillä. Pitkäaikaisen asumisen edistäminen

olisi tärkeää myös sen vuoksi, että asukkaiden vaihtuvuuden lisääntyminen ja vuokra-asuntokäyttö vaikuttavat asumisviihtyvyyttä alentavasti. Asunnot on tarkoitettu omakustannusperusteiseen asumisoikeuskäyttöön.

Asumisoikeusyhteisöt ovat aloittaneet vanhimpien kohteidensa remontoinnin keittiöiden ja kylpyhuoneiden sekä pintojen uusimisella. Remonttikustannukset ovat osoittautuneet korkeiksi ja ne asettavat haasteita sekä valtion hyväksymälle lainoitukselle että käyttövastikkeiden tason pitämiseksi kohtuullisena. Lisäksi kysymyksiä on herännyt liittyen asukkaiden oikeuksiin remontin toteutuksen aikana, tiedottamiseen remonteista ja asukkaiden itse remontoimien asuntojen korjaustarpeisiin.

Asumisoikeusmaksun asema yhtiön omassa pääomassa on herättänyt keskustelua. Koska asumisoikeusmaksut kuuluvat yhtiön omaan pääomaan, niiden jako-osuus esimerkiksi konkurssissa on viimesijainen. Toisaalta yhtiön suurimman velkapääoman muodostaa valtion takaama korkotukilaina, jossa on kiinteistövakuudet, jolloin jako-osuutta tuskin liiemmälti jää konkurssitilanteessa enää näiden vakuudellisten velkojen maksun jälkeen. Asumisoikeusmaksun siirtäminen vieraaseen pääomaan ei siten välttämättä parantaisi tilannetta, ja se olisi yhtiöille kirjanpidollisesti ongelmallista, koska asumisoikeusmaksun indeksikorotukset tulisi tuolloin merkitä velan lisäyksinä taseeseen.

Käyttövastikkeen oikea taso ja omakustannusperiaatteen toteutuminen ovat myös herättäneet keskustelua. Valtion tuki asumisoikeusjärjestelmään edellyttää omistajan toiminnan läpinäkyvyyttä. Yhtiöiden oman pääoman muodostavat suurelta osin asumisoikeusmaksut. Asumisoikeusmaksu ei kuitenkaan ole samassa asemassa kuin muut pääomasijoitukset siitä syystä, että se maksetaan rakennuskustannusindeksillä korotettuna enintään kolmen kuukauden odotusajalla takaisin asukkaalle. Asumisoikeusmaksu ei vastaa tavanomaista oman pääomanehtoista sijoitusta osakeyhtiöön siltä osin, että ensisijaista markkinariskiä ei ole, mutta asumisoikeusmaksulle ei myöskään saa oman pääoman ehtoisen sijoituksen tuottoa. Tältä osin riskit ja tuotot ovat jokseenkin tasapainossa. Asumisoikeusasukkaalla ei ole myöskään äänioikeutta yhtiössä, mikä kuuluu tärkeänä osana oman pääoman ehtoiseen osakesijoitukseen.

Asumisoikeusjärjestelmän on oltava läpinäkyvä ja sen on luotava kannusteita rakennuttaen asumisoikeusasuntoja. Ulkopuolinen omistaja-rakennuttaja-kiinteistönhoitaja on perusteltu järjestelmässä, koska tämän avulla on päästy riittävän suuriin, vakaampiin yhteisöihin ja välttytty päätöksentekoa koskevilta erimielisyyksiltä. Pienet yhteisöt ovat alttiimpia taloudellisille vaikeuksille, jos käyttöaste ei ole korkea ja asumisoikeuksia lunastetaan paljon. Järjestelmää kehitettäessä on otettava huomioon, että järjestelmä ei toimi, jos yhteisöillä ei ole enää kannustimia rakentaa uusia asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeustalojen hallinnointitoiminnassa on tärkeää, että kiinteistönhoitaja-omistaja on olemassa sitä varten, että asukkaille saadaan kohtuuhintaisia asuntoja ja valtion tuki kohdentuu asukkaille. Järjestelmän tarkoitus on ollut, että yhtiöt kilpailevat keskenään ja muiden asumismuotojen kanssa edullisesta vastikkeesta ja parhaasta asumispalvelusta, mikä pitää käyttövastikkeet kohtuullisina. Talojen vanhetessa ikuisiin rajoituksiin tarvittaisiin joustoja, jotta kannattamattomista kohteista voitaisiin luopua. Ulkopuolisen omistajan asumisoikeusyhtiömallissa vaarana kuitenkin on, että asumisoikeusyhtiöiden varallisuutta käytetään muihin tarkoituksiin kuin asukkaiden hyväksi, jos rajoituksista joustetaan.

Palautteessa on noussut esille myös käyttövastikkeiden jyvitys, jonka perusteista on sovittu asumisoikeussopimuksissa ja jota on tästä syystä vaikea muuttaa. Jyvityksen avulla tasoitetaan esimerkiksi isompien asuntojen käyttövastikkeita vastaamaan niiden neliometriä kohden pienem-

piä rakennuskustannuksia, jotta niillä olisi tarpeeksi kysyntää. Tällöin suurten asuntojen laskennallinen pinta-ala, jonka perusteella käyttövästike määrätään, laskee ja pienten asuntojen vastaavasti nousee. Jyvitystä pitäisi voida muuttaa, jotta isompia asuntoja voitaisiin hinnoitella kilpailukykyisemmiksi. Jyvitystä voitaisiin muuttaa myös oikeudenmukaisemmaksi isojen asuntojen asukkaita kohtaan. Maksuperusteita on ehdotettu muutettaviksi niin, että ne kustannukset, jotka eivät määräydy asuineliömetrien mukaan (esimerkiksi isännöinti), jaettaisiin tasan asuntojen kesken.

Yhtiöt ovat myös ehdottaneet, että asumisoikeuteen liittyvistä ikuisista rajoituksista joustetaan tyhjäkäytön ja yhtiön maksuvaikeuksien tilanteessa sallimalla asumisoikeussopimusten irtisanominen. Tämän arvioidaan vähentävän koko yhtiön taloudellisia riskejä, mikä turvaa asukkaan asemaa ja asumisoikeusmaksuja. Rajoituksista vapauttaminen on nykyisellään hidas prosessi johtuen asumisoikeuden haltijoiden pysyvistä asumisoikeussopimuksista. Tähän mennessä asumisoikeusasuntoja on vapautettu rajoituksista 102 (0,2 prosenttia kannasta), mikä on suhteessa vähän verrattuna valtion tukemien vuokra-asuntojen vapauttamisiin rajoituksista. Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen edellyttää, että jokainen asumisoikeus talossa lunastetaan vapaaehtoisesti eli kaikki asumisoikeuden haltijat muuttavat pois. Jotta kuluja voitaisiin karsia jo ennen tilanteen pahenemista ja jotta taloilla olisi jälleenmyyntiarvoa, taloista tulisi voida luopua ajoissa, jos asunnoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina. Riskit uhkaavat kasvaa talojen tullessa peruskorjausikään ja paikallisten asuntomarkkinatilanteiden muuttuessa.

Asumisoikeusasunnot on yleensä rakennettu hyvillä paikoilla ja omistusasuntotuotannosta suhdannesyistä vapautuneille tonteille, mutta joillakin paikkakunnilla samoin kuin syrjäisemmällä sijainnilla olevista asumisoikeusasunnoista on ylitarjontaa, varsinkin kun kanta alkaa vanheta. Taloudellisesti kannattamattomat kohteet edustavat pientä määrää asumisoikeusasunnoista. Asuntokantaa olisi kuitenkin kehitettävä ennakoivasti, jotta suurempia ongelmia ei synny asuntokannan vanhetessa. Syitä asumisoikeuskysynnän heikkouteen ovat esimerkiksi kohteen syrjäinen sijainti, hakijoiden toiveita vastaamattomat asuntokoot sekä asuntojen, rakennusten tai piha-alueiden huonokuntoisuus. Väestön kasvun hidastuminen ja väestöään menettävien kuntien määrän lisääntyminen tulevat pahentamaan ongelmaa lähitulevaisuudessa.

Asukasvalinta ja hakuprosessi

Ympäristöministeriön teettämän edellä mainitun riskienhallintaselvityksen mukaan asumisoikeusjärjestelmän selkeämpi kohdentaminen helpottaisi järjestelmän ymmärtämistä ja vähentäisi ristiriitaisia tulkintoja. Myös oikeus periä asumisoikeus heikentää tuen kohdistumista oikein, mutta asukkaat pitävät sitä tärkeänä. Asukasvalinnassa noudatetut varallisuusrajat ovat tärkeitä, jotta järjestelmä täyttäisi EU-oikeuden valtiontukisääntöjen edellytykset. Asumisoikeusasuntojen kohderyhmää ovat ihmiset, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa, mutta jotka eivät välttämättä pääse valtion tuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin. Lisäksi asukasvalinnan kehittämisen yhteydessä on esitetty, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asumispolkua asumisoikeusasuntoihin tulisi edistää esimerkiksi asettamalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaat etusijalle asukasvalinnassa, jolloin toteutuisi samalla asukasvalinnan tarkempi kohdentaminen ja valtion tukema vuokra-asunto vapautuisi tarvitsevalle.

Hakujärjestelmään liittyy myös yleisiä kysymyksiä järjestelmän houkuttelevuudesta ja asuntojen riittävästä markkinoinnista sekä hyvän kiinteistönpidon vaatimuksesta. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto voidaan valita mieluummin kuin asumisoikeusasunto, koska se on selkeämpi ja tunnetumpi hallintamuoto. Vaikka omistusasuntolainan saaminen on vielä hankalampaa, nuorilla voi olla vaikeuksia saada pankista asuntolainaa myös asumisoikeusmaksua varten, ja pank-

kisääntelyn tiukentumisen vuoksi se on vaikeutunut entisestään viime aikoina. Voimakas ylikysyntä kohdistuu halutuilla alueilla rinnan hinnakkaiden omistusasuntokohteiden kanssa sijaitseviin asumisoikeusasuntoihin. Muuten asumisoikeusasuntoja on rakennettu riittävästi kysyntään nähden eli toimijoilla on ollut kannusteita rakentaa asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeuden hakumenettelystä on tehty erillinen selvitys (ympäristöministeriön raportteja 12/2012) kesäkuussa 2012. Selvityksessä todettiin, että asukasvalintasäännöksiä olisi syytä selkiyttää, täydentää ja päivittää, ja kuntien säädöstulkintoja yhdenmukaistaa esimerkiksi ARAn antamalla ohjeella. Asukasvalintasäännösten uudistamisen lisäksi olisi syytä antaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaoppaan kaltainen ohjeistus asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

Järjestysnumeroa on pidetty hyvänä ja selkeänä valintakriteerinä. Riskienhallintaselvityksessä on asumisoikeusyhtiöiden puolelta nostettu esiin, että ikuisten järjestysnumeroiden muodostamia päivittämättömiä jonoja on kuitenkin vaikea hallinnoida ja se hidastaa huomattavasti asuntojen tarjoamisprosessia. Järjestysnumero tulisi sitoa asunnon tarpeeseen. Ennakkohaku koetaan epätasa-arvoiseksi ja ikäsyrviväksi. Asumisoikeusyhtiöt olisivat valmiita ottamaan asukkaiden valinnan hoidettavakseen. Tämä poistaisi ”kahden luukun” järjestelmän, jossa asukkaan on ensin haettava kunnalta järjestysnumero ja omistajalta asuntoa.

Kunnan hallintoprosessi nähdään yhtiöissä asukasvalintaa hidastavana tekijänä. Asukasvalinta voi olla pysähdyksissä pitkään esimerkiksi kunnan asuntosihteerin lomien takia. Tämä voi olla ratkaisevaa esimerkiksi työpaikkaa toiselta paikkakunnalta vastaanottaessa. Suurin osa yhtiöistä on ylikunnallisia, joten ne joutuvat asioimaan useiden kuntien kanssa, mistä aiheutuu hallinnollista taakkaa. Koska laki edellyttää kahden viikon odotusaikaa tarjouksia tehtäessä, voi asukasvalinnassa kestää jopa kuukausia, jos tarjouskierroksia joudutaan tekemään useita.

Helsingin seudun kunnissa on jo käytössä ylikunnallinen jonotusjärjestelmä, jossa Helsinki hoitaa kaikkien lähikuntien asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiset. Myös valtakunnallinen jonotusjärjestelmä saa riskienhallintaselvityksessä kannatusta. Valtakunnallinen jono olisi työvoiman liikkuvuuden ja hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta todennäköisesti paras ratkaisu. Asukasvalinnan hitaus tarkoittaa asumisoikeuden haltijalle usein kaksinkertaisia asumiskustannuksia, koska asukkaalla on kolmen kuukauden vastikevastuu luopumistilanteessa.

Yhtiöt voisivat asukasvalintaa hoitaessaan myös antaa järjestysnumeron tai muuten kirjata asukkaat jonoon hakujärjestyksessä. Tässä haasteena on käytäntöjen säilyttäminen yhdenmukaisena ja valvonnan toteuttaminen ottaen huomioon myös asumisoikeussopimusten pysyvyys. Jos jonoa ylläpitäisi ja asukasvalinnan tekisi omistaja, asukasvalinnan jälkivalvonta tulisi olla kunnalla. Kunnat toteavat, että asukasvalinnan hoitaminen hoituu samalla työmäärällä kuin jälkivalvontakin ja järjestysnumeroiden jälkivalvonta olisi hankalaa. Pysyvien asumisoikeussopimusten vuoksi jälkivalvonnan kautta puuttuminen jo tehtyihin sopimuksiin olisi hankalaa.

Nykyinen rajoittamaton määrä järjestysnumeroita hakijaa kohden koetaan sattumanvaraiseksi ja epäoikeudenmukaiseksi järjestelmäksi. Siirryttäessä yhden järjestysnumeron järjestelmään olisi sujuvoitettava asunnon vaihtoja, esimerkiksi siten, että järjestysnumero jää voimaan asunnon saannin jälkeen vaihtoa varten, tai vaihtoehtoisesti järjestysnumeroa ei tarvittaisi asumisoikeusasunnosta toiseen vaihdettaessa. Nykyisin asumisoikeuden haltijat ovat voineet varata uuden järjestysnumeron mahdollista vaihtoa varten, mutta tämä menettelytapa ei enää onnistuisi yhteen määräämään järjestysnumeroon siirryttäessä. Vaihtojen avulla asumisoikeusasunto vastaa asumisen tarpeisiin myös muuttuvissa elämäntilanteissa. Sujuvat vaihdot vaikuttavat järjestelmän houkuttelevuuteen joustavana ja pidempiaikaisena asumismuotona.

Kunnan suorittamaa asumisoikeuden haltijan hyväksymismenettelyä toivotaan nopeutettavan asuntojen tyhjäkäynnin minimoimiseksi ja asukkaiden sujuvan asunnonvaihdon mahdollistamiseksi. Tähän on ehdotettu harkittavan edellytystä esimerkiksi antaa hyväksymispäätös tietyssä määräajassa. On myös ehdotettu, että kunta voisi halutessaan periä kohtuullisen hakijamaksun (esimerkiksi 20–30 euroa). Järjestysnumerojen maksullisuus karsisi hakijoita, joilla ei ole akuuttia asumisoikeusasunnon tarvetta. Toisaalta maksullista järjestysnumeroa on pidetty hakijoita karkottavana sekä sopimattomana valtion tukemaan järjestelmään. Kunnan ja ARAn rooleja toivotaan selkiytettävän sen suhteen, mistä päätöksistä voi valittaa ja kuka valvoo järjestelmää.

Yhteishallinto asumisoikeustaloissa

Asukkaiden maksama asumisoikeusmaksu puoltaa vaikuttamismahdollisuuksia myös asumisoikeustalon omistavan yhtiön asioihin. Vaikka asukkaan maksama asumisoikeusmaksu palautetaan normaalitilanteessa, konkurssitilanteessa sitä kohdellaan yhtiön riskillisenä pääomana. Asukkaat maksavat käyttövastikkeissaan myös rakentamis- ja perusparannuslainan lyhennykset, samalla kun omistajalta ei vaadita lainkaan omarahoitusosuutta.

Asumisoikeusmaksu ei palauttamiskäytännön takia kuitenkaan ole omistusta perinteisessä mielessä, joten vallanjakoa ei voi toteuttaa sen pohjalta suoraan. Se, että asumisoikeusmaksut muodostavat merkittävän osan yhtiöiden omasta pääomasta, puoltaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä. Asumisoikeusmaksu on varsin suuri pääomapanos, jos se on ainoastaan kynnysraha. Monessa Euroopan maassa jo vuokra-asukkaan turva ja oikeudet ovat vahvat ilman kynnysrahaakin. Asukkaan oikeusturvan kannalta on ongelmallista, että asukkaan vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat yhtiöiden välillä.

Haasteena asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämisessä on, että omistajan ja asukkaan näkökulmat yhtiön kehittämiseen voivat olla erilaiset ja luovat ristiriitoja yhtiön johdon työskentelyyn ja tavoiteasetantaan. Asukkaiden intressit ovat kohdekohtaisia, kun taas yhtiötä tulisi johtaa sen kokonaisedun mukaisesti. Näitä ongelmia on havaittu asumisoikeustalojen nykyisessä hallitus- ja yhteistyöelinten työskentelyssä. Lisäksi hallitustyöskentelyssä on kyse yksittäisten asukasedustajien osallistumisesta päätöksentekoon. Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulisi edistää koko yhtiön etua, eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa. Hallitustyöskentely edellyttää myös vaativan tason taloudellista osaamista. Suurta osaa asukkaista ei kiinnosta asukastoiminta tai asukasvaikuttaminen. Asukasdemokratian tulisikin toimia, vaikka yksittäisissä taloissa ei ole aktiivisia ja osallistumishaluisia asukkaita.

Asukkaiden todellisten vaikutusmahdollisuuksien toteuttamiseksi on ehdotettu asukkaille äänivaltaa omistajayhtiön yhtiökokoukseen. Äänivalta yhtiökokouksessa kuuluu keskeisesti osakasasemaan ja on keskeinen osakkeenomistajan vaikutuskeino. Asumisoikeusmaksun maksamisessa ei ole ensisijaista markkinariskiä. Asumisoikeusmaksu maksetaan takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna ja asumisoikeusmaksun takaisin maksamisesta vastaa yhtiö. Toisaalta asumisoikeusmaksut on merkitty osakeyhtiön omaan pääomaan. Asumisoikeus ei ole kuitenkaan yhtiön osakkeiden omistusta eikä asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen yhtiökokoukseen ole tällä tavoin perusteltu omistuksen valvomiseksi, vaikka asumisoikeusasukkaalla onkin taloudellinen intressi asumisoikeusmaksun palautusturvan toteutumisen arvioinnissa.

Asumisoikeusyhdistyksissä päätösvalta on asumisoikeuden haltijoilla yhdistyksen jäsenenä. Ulkopuolista omistajatahoa ei ole. Asumisoikeusyhdistysten toiminnasta on olemassa hyviä esimerkkejä: asukkaat ovat tyytyväisiä ja käyttövastikkeet edullisia. Toisaalta pienissä asumisoi-

keusyhdistyksissä taloudellinen kantokyky voi olla heikko esimerkiksi tilanteissa, joissa asumisoikeuden haltijoita ei saada kaikkiin asuntoihin. Lunastusvastuu voi osoittautua yhdistykselle taloudellisesti raskaaksi vajakäyttötilanteissa. Myös päätöksenteko voi olla ongelma, jos asumisoikeuden haltijat ovat erimielisiä päätettävistä asioista.

Asukkaat haluaisivat kohdetasolla päättää mahdollisesta omatoimihuollosta huoltoyhtiön vaihtoehtona, vaikuttaa huollon järjestämiseen ja kerättyjen korjausvarausten käyttöön. Asukkaat haluaisivat lisää tietoa käyttövastikkeen perusteista. Erityisesti pääomavastiketta ei avata asukkaiden mielestä ymmärrettävästi.

Asukkaiden vaikutushalut ja -mahdollisuudet kohdistuvat luontevimmin oman talon asioihin. Yhtiöiden mukaan suurin osa asukkaista on tyytyväisiä ja yhtiötason toimintaan osallistuvan asukkaan on vaikea katsoa yhtiön etua kohdekohtaisen intressinsä vuoksi. Asukas on ”jäävi” yhtiön hallituksessa. Yhtiö edustaa operationaalista, ammattimaista kiinteistönpitoa. Yhtiö tulisi saada oikeanlaisin kannustimin ulkoisesti luotettavasti ajamaan asukkaan intressiä ja kustannustehokkuutta (niin sanottu agenttiongelma).

ARAn valvontaa pidetään välttämättömänä, koska asukkaita huolestuttavat asumiskustannusten nousu ja suuruus, eivätkä he koe saavansa tarpeeksi tietoa yhtiön toiminnasta. Yhtiöt kokevat valvonnan liian yksityiskohtaiseksi ja turhia kustannuksia aiheuttavaksi eikä sen koeta selkeyttävän asukkaalle annettavia tietoja. Yhtiöiden mukaan asukkaat ovat tyytyväisiä ja vain muutammat harvat valittavat. Yhtiöt eivät haluaisi luopua hyviksi kokemistaan käytännöistä raportoinnin yhdenmukaistamiseksi. Tiedonantovelvoitteet on yhtiöiden mukaan ymmärretty, mutta taloudellisen informaation viestiminen asukkaille on vaikeaa.

Säännösten noudattamisen valvontaa olisi järjeistettävä, mutta samalla huomioitava asukkaiden oikeusturva. Vaaditun valvonnan tulisi olla selkeää ja vaadittujen käytäntöjen jatkuvia. Hankintojen kilpailutusten läpinäkyvyys on luottamuksen kannalta avainasemassa. Valvontaan liittyvät kiistat keskittyvät omakustannusperiaatteen soveltamiseen, varautumiseriin ja hallinnointikustannuksiin. Aluehallintoviraston rankaisuvaltaan liittyvää menettelyä ja valvonnan hajaantumista pidetään hankalana.

Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksestä, ympäristöministeriön käynnistämästä yhteishallintolakia koskevasta selvityksestä (Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä, ympäristöministeriön raporteja 8/2017, jäljempänä yhteishallintotoselvitys) samoin kuin asukaskuulemisista nousee esiin tiedon saannin puutteellisuus. Omistajan tiedonantovelvollisuuksia tiukennettiin vuonna 2011 voimaan tulleella asumisoikeuslain muutoksella (1256/2010). Asumisoikeuslain 16 d § sisältää omistajan tiedonantovelvollisuudet asukkaan kannalta keskeisistä asioista: käyttövastikkeen perusteista, tasauksesta sekä varautumisesta korjauksiin ja muihin velvoitteisiin. Nämä tiedot on esitettävä asukkaille laskelman muodossa, mutta sen ymmärtäminen voi olla asukkaille vaikeaa. Asukkaille tärkeintä on saada selkeää ja ymmärrettävää tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista.

Asukkaan aseman parantamiseen liittyen on ehdotettu asumisoikeusmaksun siirtämistä omistajayhtiössä vieraaseen pääomaan, johon se luonteensa puolesta kuuluu. Asumisoikeusmaksut on kuitenkin luokiteltu vuonna 2003 voimaan tulleella lakiuudistuksella kaikissa omistajayhteisöissä yhtenevällä tavalla merkittäväksi oman pääoman eräksi taseeseen. Jos talojen rakentamis- tai hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut indeksihyvityksineen kirjattaisiin velaksi, olisi se ongelmallista osakeyhtiömuotoisille omistajille, koska velka kasvaisi koko ajan eikä sitä voitaisi lyhentää. Lisäksi järjestely ei parantaisi asumisoikeuden haltijan tosiasiallista asemaa, koska maksunsaantijärjestyksessä asumisoikeusmaksut olisivat edelleen vakuudellis-

ten velkojen jälkeen, ja asumisoikeustalot on rahoitettu asumisoikeus-maksujen lisäksi kiinteistövakuudellisella rakentamis- tai hankintalainalla. Vaihtoehtoisesti on ehdotettu, että asumisoikeusmaksu irrotettaisiin asunnosta ja muutettaisiin yhtiöosuudeksi asuinneliömetrien määrän suhteessa. Yhtiöosuudet voisivat tuottaa normaalisti äänioikeuden yhtiökokouksessa.

Asukkaat ovat ehdottaneet valtakunnallisen neuvottelukunnan perustamista asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhtiöiden väliseen neuvonpitoon. Neuvottelukunta olisi yhtiövetoisesta asukasdemokratiasta erillinen ja yhtiörajat ylittävä elin esimerkiksi valmisteltavan lain-säädännön kommentointiin, koska kattavaa etujärjestöä ei ole. Tehtävänantona elimelle voisi olla asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen asukkaiden näkökulmasta yhteistyössä asumisoikeusyhtiöiden ja viranomaisten kanssa sekä lausuntojen antaminen. Edustuksen tulisi olla laaja sekä alueellisesti ja yhtiöittäin tasapainoinen, jotta kaikki mielipiteet saataisiin kuuluviin.

Yhteishallintoselvityksen mukaan säännösten avulla voitaisiin kannustaa yhtiöitä nykyistä paremmin asukaslähtöiseen toimintaan. Tavoitteena on, että sekä omistajapuoli että asukkaat mieltäisivät yhteistoiminnan edut ja keskeisyyden. Nykyiseen yhteishallintolain 10 §:än sisältyvistä asukastoimikunnan kohdekohtaisista tehtävistä, joihin sisältyy päätöksentekovaltaa, päätetään keskitetysti yhtiötasolla (kuten järjestyssäännöt, autopaikkojen jakoperiaatteet). On tarkoituksenmukaista siirtää talotasolla päätettäviä tehtäviä yhtiötason yhteistyöelimen tehtäviksi.

Rahoitus

Omistajan sijoittaman pääoman kasvattaminen ja omarahoitusosuuden vaatiminen asumisoikeustalojen rakentamishankkeissa olisi perusteltua, jotta omistajan, asukkaan ja valtion välinen suhde tasapainottuisi ja edellä kuvattu agenttiongelman vähenisi. Omistajalla ei ole intressiä oman pääoman sijoittamiseen, koska ikuisten rajoitusten vuoksi sitä ei saa takaisin yhtiöstä. Myöskään asukkaat eivät pääsääntöisesti halua lisätä panostaan. Asukkaat eivät myöskään pidä omistajan panostusta välttämättä hyvänä asiana, koska se aiheuttaa omistajille tuotto-odotuksia. Nykyisessä järjestelmässä voidaan kysyä, mikä omistajan rooli on kiinteistönhoitajan lisäksi ja onko omistajan ainoa intressi yhtiössä toimimiseen yhtiön toiminnasta saadut palkkiot, jolloin palkkioilla on taipumus kasvaa. Tätä ongelmaa voidaan vähentää asumisoikeuslain edellyttämällä hankintojen kilpailuttamisella, mutta se ei poista omistajan ja asukkaan aseman ristiriitaa liittyvää perusongelmaa.

Asumisoikeussopimusten ikuisuus rajoittaa talojen myyntiä. Tyhjäkäyttö ja taloudelliset riskit voivat lisääntyä, koska tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta. Tappiollisten talojen kustannukset tulevat käyttövastikkeiden korotuksina yhtiön kaikkien asumisoikeuden haltijoiden maksettaviksi ja viime kädessä asumisoikeuden haltijoiden maksamat asumisoikeusmaksut voivat olla uhattuna.

Asumisoikeuden rahoitusjärjestelmää tulisi kehittää siten, ettei kaikki rahoitusvastuu ole viime kädessä valtiolla. Rahoituksen saaminen vapailta rahoitusmarkkinoilta on asumisoikeusyhteisöille vaikeaa ilman, että kiinteistöjä voidaan käyttää lainojen vakuutena. Rahoitusongelmat korostuvat talojen vanhetessa, koska talot ovat valtion korkotukeman perusparannuslainoituksen varassa.

Ikuiseen asumisoikeuteen ja asumisoikeussopimusten irtisanomattomuuteen liittyy riskejä, mutta toisaalta irtisanomisoikeus heikentäisi järjestelmän peruspilaria, asukkaan asumisturvaa, eikä takaa rahoitusta yksityisiltä markkinoilta. Siksi irtisanomisoikeutta voidaan ehdottaa vain erittäin rajattuihin tilanteisiin ja sitä tulee kompensoida asumisoikeuden haltijan aseman parantamisella muutoin.

3 Tavoitteet

Esityksellä uudistettaisiin asumisoikeuslaki. Valtion tuella rakennettuja ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset eriteltäisiin selkeästi uudessa laissa, mikä selkiyttäisi oikeustilaa ja edistäisi asumisoikeustuotantoa molemmissa rahoitusmuodoissa.

Esityksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja nopeuttaa asukasvalintaa sekä kehittää asumisoikeusyhtiöiden hallinnosta nykyistä läpinäkyvämpää, jotta asumisoikeuden haltijat saavat tietää, mistä omakustannusperusteinen käyttövastike koostuu. Tavoitteena on myös, että asumisoikeuden haltijat ovat mukana suunnittelemassa, toteuttamassa ja valvomassa asumiseen liittyviä asioita kuten korjauksia sekä huolto- ja siivouspalvelujen valintaa. Asukashallinnon perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa yhteen asukkaiden ja omistajan intressit. Suomessa asumisoikeustoimintaa harjoitetaan pääosin osakeyhtiömuodossa. Osakeyhtiötä hallitsee ulkopuolinen omistaja, mikä asettaa rajoituksia asukashallinnon kehittämiseksi. Asukashallintoa kehitettäisiin näissä puitteissa. Asumisoikeustalojen asukashallinnon säännökset siirrettäisiin yhteishallintolaista asumisoikeuslakiin. Osakeyhtiön omistaja olisi jatkossakin vastuussa asumiseen liittyvistä keskeisistä asioista, ja asukkaat voisivat asukashallintosäännöksillä turvautusti osallistua ja vaikuttaa yhtiöiden hallintoon. Ehdotetut säännökset edistäisivät yhtiöiden toimintakulttuurin muuttamista asukaslähtöisemmäksi.

Rajoituksista vapauttamisen helpottamista koskevan esityksen tavoitteena on nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Asumisoikeussopimuksia voitaisiin muuttaa vuokrasopimuksiksi poikkeustilanteissa, kun yhtiön on välttämätöntä luopua tappiollisesta asumisoikeustalosta. Asumisoikeuden haltijalla olisi mahdollisuus lunastaa asunto omakseen, jos talo muutettaisiin tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi, ja hänelle tarjottaisiin toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Asukasvalinnan ja hakujärjestelmän kehittäminen

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ja hakujärjestelmään ehdotetaan muutoksia, jotta asukasvalinta olisi nopeampaa ja asukaslähtöisempää. Hakujärjestelmä ehdotetaan päivitettäväksi nykyaikaan ja sähköiseen tietojenkäsittelyyn. Hakujärjestelmässä säilytettäisiin järjestysnumero. Järjestysnumeron voisi saada reaaliaikaisena online-numerona välittömästi. Hakujärjestelmää yksinkertaistettaisiin siten, että ikuisista järjestysnumeroista luovuttaisiin ja järjestysnumerot olisivat jatkossa voimassa kaksi vuotta. Hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron. Valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä pitäisi ARA. Muuten asukasvalintaan liittyvät tehtävät ehdotetaan siirrettäväksi asumisoikeusyhteisöille.

Jonojärjestelmä on koettu oikeudenmukaiseksi tavaksi jakaa asuntoja. On tärkeää, että järjestelmässä säilyy kriteeri etusijajärjestykselle varallisuusrajan lisäksi. Järjestysnumeroiden antaminen on kustannustehokasta ja helppoa sähköisesti. Arvontaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan luovuttavan. Valtaosa hakemuksista tehdään sähköisesti, jolloin korostuu tarve luopua päivän viiveestä järjestysnumeron arvonnasta. Myös paperilla tehtävä järjestysnumerohakemus säilyisi vaihtoehtona.

Saman asumisoikeuskohteen asukkaat, rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat ja asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa. Asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu pysyvää asumista varten ja sen toivotaan vastaavan joustavasti erilaisiin elämäntilanteisiin ja niiden edellyttämiin asunnon vaihtoihin, joten olisi perusteltua turvata uudistuksessa keskinäiset, sujuvat vaihdot. Muihin vaihtotilanteisiin tarvittaisiin järjestysnumero, jotta asumisoikeusasuntoa vasta hakevia ei asetettaisi erilaiseen asemaan asumisoikeusasunnossa jo asuviin nähden.

Uusiin säännöksiin ehdotetaan kohtuullisen pituista siirtymäaikaa, kahta vuotta, nykyisille jonottajille. Siirtymäajalla lievennettäisiin määräaikaiseen järjestysnumeroon siirtymisen vaikutuksia nykyisille jonottajille. Asumisoikeusasuntoa varten jo säästäneillä olisi tuo kaksi vuotta aikaa saada haluamansa asumisoikeusasunto aikaisemmin saadulla järjestysnumerolla.

On tarkoituksenmukaista hoitaa asumisoikeusasuntojen jonotusjärjestelmään liittyvät tehtävät keskitetysti. Helsingin kaupungin suorittama seudullinen asukasvalinta on toiminut hyvin, ja koska päätöksiä tehdään paljon, toiminta on myös kustannustehokasta. Valtakunnallinen jono on kuitenkin työvoiman liikkuvuuden ja hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta todennäköisesti paras ratkaisu, minkä vuoksi ehdotetaan, että ARA hoitaisi jonotusjärjestelmää valtakunnallisesti. Asukasvalinnat hoidettaisiin suoraan yhtiöissä.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen

Asukkaan ja yhtiön asemaa ehdotetaan tasapainotettavaksi vastaamaan paremmin asukkaan sijoittamaa pääomaa ottaen huomioon, että 15 prosentin sijoituksessa ensisijainen markkinariski on yhtiöllä (palautusvelvollisuus) ja viimesijainen riski asukkaalla (konkurssitilanteet). On perusteltua, että asukkailla, jotka ovat maksaneet asumisoikeusmaksun solmiessaan asumisoikeussopimuksen, on vaikutusvaltaa yhtiössä sekä omaan asumiseensa suoraan liittyvissä asioissa että yhtiötasolla. Perusteltua on myös, että asumisoikeusmaksun maksaneilla asumisoikeuden haltijoilla vaikuttamismahdollisuudet olisivat paremmat kuin vuokralaisilla.

Asumisoikeustalojen asukashallintoa koskevat säännökset ehdotetaan koottavan kokonaisuudessaan uuteen asumisoikeuslakiin. Ehdotettavilla säännöksillä luotaisiin yhtiön hallituksen rinnalle asukkaiden ja omistajan yhteistyöelimen muodossa yhtiötason asukashallinto. Yhteistyöelimelle ehdotetaan mahdollisuutta oman valvojan tai tilintarkastajan valintaan. Asukasdemokratiaa ja tiedonantovelvollisuutta ehdotetaan selkiytettäväksi siten, että jokainen asukas saa asukaskokouksessa ja verkossa tarvitsemansa ymmärrettävät tiedot. Esimerkiksi käyttövastikkeiden korotusperusteista tulisi viestiä nykyistä selkeämmin suoraan kaikille asumisoikeuden haltijoille.

Yhtiöihin luotavalla asukashallinnolla asukkaat otettaisiin mukaan päätöksentekoon. Yhtiötasoisissa asioissa asukkaat vaikuttaisivat yhteistyöelimen kautta. Nykyisin yhteishallintolaissa olevia yhteistyöelintä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että jokaisessa yhtiössä tulisi olla asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelin, jonka kautta asumisoikeuden haltijat pääsisivät osallistumaan yhtiötason päätöksentekoon. Lisäksi asumisoikeuden haltijoiden edustusta hallituksessa vahvistettaisiin lisäämällä asukasedustajien hallituspaikkoja siten, että asumisoikeuden haltijoilla olisi aina vähintään kaksi edustajaa hallituksessa.

Pohjana uuteen asumisoikeuslakiin otettaville asukashallintosäännöksille toimisivat nykyiset yhteishallintolain säännökset, joita sovelletaan myös asumisoikeusasuntoihin. Kokouskäytäntöjä ja äänivaltaisuutta koskevat säännökset laajennettaisiin koskemaan asukkaiden kokousten lisäksi yhteistyöelinten kokouksia. Vain asumisoikeuden haltijoiden ehdotetaan olevan kaikkien

asukkaiden sijasta äänivaltaisia asukashallinnon kokouksissa, sillä omakustannusperiaate koskee vain käyttövastikkeita ja asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu kohdennettavaksi asumisoikeuden haltijoille. Lisäksi osallistumisoikeudet vastaisivat asumisoikeusmaksua asumisoikeusyhtiön omassa pääomassa, jota muilla asukkailla ei ole.

Yhteistyöelimen kautta asukkaat voisivat osallistua asukasta lähellä olevia asioita (isännöinti, huolto, kilpailutukset) koskevaan päätöksentekoon silloin kuin on kyse yhtiötason linjauksista. Koko yhtiötä koskevat asiat (esimerkiksi rahoitus) käsiteltäisiin myös yhteistyöelimessä. Talotason asukastoiminta (asukaskokoukset ja asukastoimikunnat) säilyisi asukastoiminnan tärkeänä perustasona. Useissa yhtiöissä on jo olemassa olevaa yhtiötason toimintaa. Asumisoikeusyhtiö vastaisi edelleen talojen ylläpidosta ja hoidosta, mutta sitä koskevat linjausasiat käsiteltäisiin yhteistyöelimessä. Samoin on tärkeää, että asumisoikeuden haltijat pääsevät osallistumaan tasausjärjestelmän periaatteiden käsittelyyn yhteistyöelimen kautta.

Koska omistusrakennetta tai itse kannusteita ei voida muuttaa olemassa olevassa järjestelmässä, yhtiöiden toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen tulisi pyrkiä muilla keinoilla. Samoin kuin tavallinen osakeyhtiö raportoi omistajilleen, miten se on käyttänyt omistajien yhtiöön sijoittamia resursseja ja lisännyt omistaja-arvoa, yleishyödylliseksi nimetyn asumisoikeusyhtiön tulisi raportoida yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumisesta rahoittajilleen eli asukkailla ja valtiolle. Tämä lisäisi asukkaiden tietoja ja mahdollisuuksia valita eri yhtiöiden välillä, toisin sanoen yhtiöiden kilpailua asiakaista. Jotta yhtiöiden toimintaa koskevat yleishyödyllisyystavoitteet toteutuisivat, tulisi johdon palkkiojärjestelmien myös perustua yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumiseen. Suurissa yhtiöissä yhteiskuntavastuuraportointi on noussut tärkeäksi muun taloudellisen raportoinnin rinnalle. Yhtiöille asetettaisiin velvollisuus raportoida yleishyödyllisyyden toteutumisesta: miten yhtiö on edistänyt johtamisessa, toiminnassa ja organisaatiossa yleishyödyllisyystavoitteita.

Rajoituksista vapauttamisen nopeuttaminen

Uuteen asumisoikeuslakiin ehdotetaan otettavaksi mahdollisuus asumisoikeussopimuksen muuttamiseen vuokrasopimukseksi tilanteissa, joissa talon asunnot vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista. Tämä rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista vain poikkeustapauksissa, joissa talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on kolmasosassa tai alle kolmasosassa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota. Mahdollisuus muuttaa asumisoikeussopimus vuokrasopimukseksi heikentää asumisoikeuden haltijan asumisturvaa, mutta sitä kompensoitaisiin asukkaiden lunastusoikeudella ja etusijalla asukasvalinnassa. Asumisoikeudesta luopuvalle asumisoikeuden haltijalle olisi tarjottava lähinnä vastaavan kokoista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Rajoituksista vapauttamisen helpottaminen on tärkeää, jotta tappiollisista taloista aiheutuvat ylimääräiset kulut saadaan loppumaan ennen kuin ne rasittavat koko yhtiön taloutta.

Asumisoikeussopimuksen muuttaminen vuokrasopimukseksi merkitsee puuttumista asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteeseen, pysyvään asumisturvaan. Asumisoikeusasuntoja markkinoitaessa on korostettu pysyvää asumisturvaa asumisoikeuteen liittyvänä olennaisena tekijänä. Asukkaan asema turvattaisiin rajoittamalla muuntamismahdollisuus poikkeustilanteisiin, joissa asumisoikeuden haltijoiden etu vaatii tappiollisesta talosta luopumista. Tappiollisesta talosta luopuminen turvaisi asumisoikeuden haltijoiden yhtiöön maksamia asumisoikeusmaksuja sekä pienentäisi yhtiön, asukkaan ja valtion riskejä.

Jos asumisoikeustalo vapautetaan asumisoikeusrajoituksista, talo voidaan muuttaa vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi tai asunto-osakeyhtiöksi (myydä omistusasunnoiksi). Joissakin tapauksissa ratkaisuna voisi olla asumisoikeustalon muuttaminen rajoitusten alaiseksi valtion tukemaksi vuokrataloksi konsernirakenteessa, jolloin korkotuki- tai aravalainaa ei tarvitsisi maksaa takaisin. Korkotukilakiin lisättäisiin uusi 23 a §, jonka mukaan ARA voi hakemuksesta myöntää luvan muuttaa korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi. Edellytyksenä tälle muutokselle olisi, että sillä tavoin ehkäistäisiin asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä ja ARA vapauttaisi asunnot asumisoikeuslain mukaisista rajoituksista. Samalla asunnot siirtyisivät korkotukilaissa säädettyjen, vuokra-asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten piiriin.

Rajoituksista vapauttamiselle asetettavat edellytykset voivat vesittää vapauttamisesta saatavan taloudellisen hyödyn rahoitusta haettaessa, sillä ne voivat vaikuttaa vakuuden arvoon tai estää kiinteistön käytön vakuutena. Rahoittajan näkökulmasta mahdollisimman selkeä ja automaattinen asumisoikeustalon muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen olisi arvokkain vaihtoehto. Esimerkiksi asukkaan lunastusoikeus vaikuttaa vakuuden arvoon, jos lunastushinta poikkeaa markkinahinnasta. Rajoituksista vapautumista ei voida säätää automaationa järjestelmän perusluonteen takia, koska siihen sisältyy perustavanlaatuisena elementtinä pysyvä asumisoikeussopimus. Rajoituksista vapauttaminen tulee rajoittaa poikkeustilanteisiin, laissa säädettäviin ehtoihin ja rajoituksista vapauttamista koskeva päätös edellyttäisi aina viranomaisharkintaa. Asumisoikeussopimukset muuttuisivat vuokrasopimuksiksi. Rajoituksista vapauttamiseen liittyisi jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille oikeus asunnon omaksilunastamiseen, jos talo muutetaan tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi. Omaksilunastushinnaksi on päädytty ehdottamaan käypää hintaa tai vaihtoehtoisesti rakennuskustannusindeksillä tarkistettua alkuperäistä rakennuskustannusta, jos se on matalampi. Omaksilunastushinnasta vähennettäisiin indeksillä tarkistettu ja parannusten arvolla korotettu asumisoikeusmaksun palautus. ARA hyväksyisi kauppahinnan.

Talot, joissa olevia asuinhuoneistoja hallittaisiin eri hallintamuodoissa (niin sanotut sekatalot) ratkaisisivat tyhjäkäytön ongelmaa siten, että vuokralla tai tyhjänä olevia isoja asumisoikeusasuntoja voitaisiin myydä omistusasunnoiksi tai asukkaille omaksilunastettaviksi. Sekataloja pidetään kuitenkin hallinnollisesti vaikeina sekä asumisoikeustaloyhtiöiden että asukkaiden puolesta eikä sekatalomahdollisuudelle löydy kannatusta.

Jyvityksen muuttaminen

Asumisoikeusasuntojen pinta-alaa jyvitetään talon sisällä usein siten, että jyvitetty pinta-ala eroaa oikeasta pinta-alasta. Näin voidaan esimerkiksi hinnoitella isoja asuntoja käyttövastikkeeltaan houkuttelevimmiksi tai ottaa huomioon avarat näköalat huoneistosta. Jyvityksen tuloksesta käyttövastike vastaa paremmin asunnon käyttöarvoa. Asumisoikeussopimukset on voitu laatia siten, että jyvityksen muuttaminen ei ole mahdollista. Siksi ehdotetaan, että ajan kuluessa muuttuneiden jyvitysperusteiden vuoksi jyvitystä olisi mahdollista muuttaa ARAn luvalla, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä vaatii.

Valvonta ja sanktiot

ARAn valvontavaltuuksia ehdotetaan lisättäviksi vastaamaan ehdotettavia uusia säännöksiä asumisoikeusyhteisöjen suorittamasta asukasvalinnasta, asumisoikeuden haltijoiden ja omistajien yhteistyössä toimivasta, nykyistä laajemmasta asukashallinnosta sekä mahdollisuudesta

poikkeustapauksessa muuttaa talossa jäljellä olevien asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeussopimuksia vuokrasopimuksiksi ARAn luvalla taloudellisista syistä. Toimivat sanktiot ovat tarpeen valtion tukemassa järjestelmässä, varsinkin kun viranomaisen aiemmin hoitamia tehtäviä ehdotetaan siirrettäviksi asumisoikeusyhteisöille, asumisoikeuden haltijoiden oikeusasemaa halutaan parantaa uusilla asukashallintoa koskevilla säännöksillä ja rajoituksista vapauttamista helpotetaan.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset asumisoikeuden haltijoihin

Asukasvalintaan liittyvien tehtävien siirtäminen kunnilta yksinomaan yhteisöjen hoidettavaksi nopeuttaisi asukasvalintaa, kun kaikki asukasvalintaan liittyvät tehtävät olisivat jatkossa yhteisöjen hoidettavana. Uusia asumisoikeussopimuksia tehdään arvion mukaan noin 10 000 kappaletta vuodessa. Asukasvalintaprosessin nopeuttaminen vaikuttaisi asumisoikeudesta luopuvien asumisoikeuden haltijoiden mahdollisia päällekkäisiä asumiskustannuksia karsivasti, koska uusi asumisoikeuden haltija voidaan valita nopeammin. Siltä osin kun nopeampi asukasvalintaprosessi vähentäisi omistajalle koituvia kuluja, se myös alentaisi asukkailta käyttövastikkeissa perittäviä kuluja. Koska kunta ei enää vahvistaisi asukasvalintaa, varallisuusarviointia ja enimmäishintaa, riskinä siirtymävaiheessa olisi se, että asukkaiden tasapuolinen kohtelu ei toteudu.

Mahdollisuus luopua vajaakäytössä olevista, asumisoikeuskäytössä taloudellisesti kannattamattomista taloista parantaisi yhtiöiden taloudellista asemaa, mikä turvaa viime kädessä asumisoikeuden haltijoiden maksamia asumisoikeusmaksuja ja vähentää asumisoikeuden haltijan taloudellista riskiä ja vajaakäytössä olevista taloista aiheutuvia, yhteisön sisällä myös muita taloja rasittavia ja käyttövastikkeita nostavia kuluja. Rajoituksista vapauttamistilanteissa asumisoikeuden haltija voisi valita jatkaako asumista asunnossaan lunastamalla asuntonsa omaksi markkinahinnalla tai alkuperäisellä rakennuskustannushinnalla tai jäämällä asuntoon vuokralaiseksi vai muuttaako pois asunnostaan, jolloin asumisoikeuden haltija saisi takaisin asuntoon muuttaessaan maksamansa asumisoikeusmaksun indeksillä ja parannuksilla tarkistettuna. Koska asukkaalla olisi mahdollisuus jatkaa asumista asunnossaan rajoituksista vapauttamisesta huolimatta, ei rajoituksista vapauttaminen heikentäisi asumisen pysyvyyttä ja turvaa.

ARAn laskeman, lunastettuihin asumisoikeusasuntoihin ja vaihtuvuuteen perustuvan ASO-indeksin mukaan merkittävän ylitarjonnan alueella sijaitsee 722 asumisoikeusasuntoa 4 kunnassa. Elokuussa 2019 lunastettuja asumisoikeusasuntoja oli 2 890 ja tyhjillään vähintään kaksi kulkautta olleita 350. Tämä ei kuitenkaan kerro kohdekohtaisesta kysyntätilanteesta, joten vuokrasopimukseksi muuttamismahdollisuutta potentiaalisesti tarvitsevista asumisoikeuskohteista on vaikea esittää arviota. ARAn arvion mukaan asumisoikeusasuntoja, jotka sijaitsevat tässä esityksessä tarkoitetuissa mahdollisesti rajoituksista vapautuvissa kohteissa, olisi noin 1 500 – 2100 eri kunnissa eri puolilla maata. Tämä tarkoittaa 50 – 70 asumisoikeuskohdetta eli noin 2,7 – 3,9 prosenttia kaikista asumisoikeuskohteista. Tämä arvio on tehty nojautuen aiemmin esityksessä olleeseen vaatimukseen, että asumisoikeuden haltijoita on oltava vapautettavassa asumisoikeustalossa alle puolessa huoneistoista. Arvion tekemisen jälkeen vaatimusta on tiukennettu siten, että asumisoikeuden haltijoita voi olla vain kolmasosassa huoneistoista, joten mahdollisia kohteita on päivitetyn esityksen perusteella vähemmän kuin arviossa on esitetty.

Ehdotuksella, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo voitaisiin ARAn luvalla muuttaa osittain tai kokonaan valtion tukemaksi vuokrataloksi, ei heikennettäisi talon asukkaiden asemaa. Ehtona vuokrataloksi muuttamiselle olisi, että talo vapautetaan rajoituksista asumisoikeuslain mukaisesti. Muutettaessa talo korkotukilainoitettuun vuokratäyttöön vuokra pysyisi omakustannusperiaatteella määräytyvänä ja asukkaat säilyttäisivät asuntonsa.

Asunnon omaksilunastamiseen liittyy uhkakuva, että omaksilunastaessaan asuntonsa asukas saattaisi jäädä vähemmistöosakkaaksi taloon, jossa päätösvalta olisi yhdellä enemmistöosakkaalla. Esimerkiksi osaomistusasunnoissa tähdätään tästä syystä yleensä aina lopputuloksena tavalliseen asunto-osakeyhtiöön, jotta asunto-osakeyhtiön päätöksenteko olisi siten normaalia. Omaksilunastaminen olisi mahdollista vain tilanteissa, joissa talosta muodostuisi asunto-osakeyhtiö, jonka enemmistön omistaisivat yksityishenkilöt.

Yhtiöiden raportointivelvoitteiden lisääminen, yhtiökohtainen valvoja ja yhteistyöelin parantaisivat asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia saada tietoja asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista asioista, vertailla yhtiöitä keskenään ja jopa vaikuttaa omiin asumiskustannuksiinsa tätä kautta. Raportointi- ja valvontavelvoitteet aiheuttavat kuluja yhtiöille ja vaikuttavat asukkailta perittäviä käyttövastikkeita nostavasti. Asumisoikeuden haltijoiden hallituspaikkojen lisääminen vahvistaisi asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksia.

Vaikutukset asumisoikeusyhteisöihin

Rajoituksista vapauttamisen helpottamisen tavoitteena on vähentää yhteisölle aiheutuvia ylimääräisiä kuluja vajaakäytössä olevista asunnoista tai asunnoista, joilla ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina. Yhteisön vakavaraisuus paranisi, kun yhteisölle lunastettuja asumisoikeusasuntoja olisi vähemmän. Vajaakäytössä olevien asuntojen tai talojen poistuminen yhteisön omistuksesta parantaisi yhteisön muiden talojen taloudellista asemaa.

Yhtiöiden arvioiden mukaan tyhjänä olevista asunnoista aiheutuu 0,5 – 1 prosentin lisäkustannukset saamatta jääneistä käyttövastiketuloista. Tämä tarkoittaa 0,07 euron kustannuksia asuineliömetriä kohden vuodessa eli yhteensä 2,5 miljoonaa euroa. Keskimääräisen asumisoikeusasunnon pinta-alan mukaan laskettuna kustannus on 56 euroa vuodessa jokaiselle asumisoikeusasukkaalle. Asumisoikeusmaksujen menetyksinä tämä tarkoittaa 10 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöiden on rahoitettava puuttuvat asumisoikeusmaksut asunnoista, joissa ei ole asumisoikeuden haltijaa. Asumisoikeusyhteisöt ovat käyttäneet 58 miljoonaa euroa yhteisöjen varoja näihin yhtiölle lunastettuihin asumisoikeusasuntoihin, joihin ei saada asumisoikeuden lunastajaa.

Jos asumisoikeusasuntojen kantaa ei kehitetä, tulevat tyhjäkäytön kustannukset todennäköisesti kasvamaan tulevaisuudessa, koska asuntokanta on vielä suhteellisen nuorta ja vasta tulossa peruskorjausikään. Asumisoikeustalot ovat ikuisten rajoitusten vuoksi valtion peruskorjauslainoituksen varassa. ARAn hyväksymä rahoitus asumisoikeustalojen perusparannuksille edellyttää asuntojen pitkäaikaista tarvetta ja korjausten jälkeen käyttövastike ei saa nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Näistä edellytyksistä johtuen kaikkia asumisoikeusasuntoja ei voida korjata valtion takaamalla rahoituksella.

Asukkaan omaksilunastusoikeus ja asumisoikeussopimusten muuttuminen vuokrasopimuksiksi vaikuttaisivat rajoituksina taloa tai huoneistoja myytäessä ja vaikuttaisivat talon ja huoneistojen vakuus- ja myyntiarvoa alentavasti. Ehdotus, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumis-

oikeustalo voitaisiin ARAn luvalla muuttaa osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokratilaksi, voisi helpottaa kroonisessa vajaakäytössä olevien asumisoikeustalojen saamista asumiskäyttöön.

Säännökset asukashallinnosta luovat uusia velvoitteita talojen omistajalle, mistä aiheutuu kustannuksia yhtiöille. Yhtiöt perivät nämä kustannukset asukkailta käyttövastikkeissa. Asumisoikeuden haltijoiden tiedonsaannin ja vaikutusmahdollisuuksien parantaminen voi sitouttaa heitä pitkäaikaisempaan asumiseen ja vähentää vaihtuvuutta, millä on suotuisia vaikutuksia asumisviihtyvyyteen, käyttöasteeseen ja yhteisöjen talouteen.

Asukasvalintaan liittyvien tehtävien siirtäminen kokonaan kunnilta yhteisöille siirtäisi yhteisöjen hoidettavaksi lopullisen asukasvalinnan, mikä lisäisi yhteisöjen työmäärää jonkin verran, millä voisi olla kohottavia vaikutuksia asukkaiden käyttövastikkeisiin. Toisaalta asukasvalintaan liittyvä työ on ollut tähän asti pitkälti kaksinkertaista, kun yhteisöt ovat tehneet ehdotukset asumisoikeuden haltijan hyväksymiseksi, keränneet varallisuusarviointiin tarvittavat liitteet ja laskeneet enimmäishinnan kunnan hyväksyttäväksi. Ehdotettu muutos poistaisi yhteisöiltä tarpeen olla yhteydessä kuntiin asukasvalintaan liittyen ja täten nopeuttaisi asukasvalintaa, millä voisi olla käyttövastikkeita alentava vaikutus siltä osin kun nopeammalla asukasvalinnalla vähennetään tyhjäkäyttöä asumisoikeuden haltijan kolmen kuukauden vastuuajan jälkeen.

Lisääntyvät raportointivelvoitteet asumiskustannuksiin vaikuttavista tekijöistä lisäisivät yhteisöjen toiminnan ja asumiskustannusten läpinäkyvyyttä asunnonhakijoille, mikä mahdollistaisi nykyistä paremmin asuntoa tarjoavien yhteisöjen vertailun. Tämä kannustaisi yhteisöjä kiinnittämään nykyistä enemmän huomiota asukkaille tärkeisiin asioihin kuten asumiskustannuksiin ja asumisen laatutekijöihin.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Valtaosa asumisoikeustaloista rakennetaan valtion tuella, josta päättää eduskunta valtion talousarviossa ja valtioneuvosto käyttösuunnitelmassa. Helpottamalla talojen vapauttamista asumisoikeuskäyttöön liittyvistä rajoituksista, silloin kun ne tuottavat tappiota, parannetaan korkotukilainojen riskienhallintaa, vähennetään valtion takausriskejä ja ehkäistään luottotappioita.

Asukasvalinta siirtyisi julkiselta toimijalta yksityiselle toimijalle vähentäen asumisoikeusasioiden hoidosta julkiselle sektorille aiheutuvia kokonaiskustannuksia. Kunnissa arvioidaan olevan valtakunnallisesti yhteensä noin 12–14 henkilötövuoden verran sidottuna asumisoikeusasuntojen asukasvalintatehtäviin. Ottaen huomioon ARAn lisäresurssitarpeen, julkisen talouden säästö olisi 10–11 henkilötövuotta.

Asukasvalinnan siirtäminen kunnilta yhtiöille vähentäisi kuntien tehtäviä ja lisäisi ARAn tehtäviä. ARA käyttää nykyisellään 1,25–1,5 henkilötövuotta asumisoikeusyhteisöjen ohjaukseen ja valvontaan. ARAlle ehdotettujen uusien tehtävien vaatima resurssitarve on 3,5 henkilötövuotta, joka sisältää yhden henkilötövuoden tietojärjestelmien ylläpitoon ja kehittämiseen. Siirtymäajan viestinnän ja hallinnoinnin vaatima resurssitarve on 0,5 henkilötövuotta. Resurssitarve sisältää asukasvalinnan valvonnan ja ohjauksen lisäksi muut ehdotetut ARAn valvonta- ja ohjaustehtävien laajennukset. Tietojärjestelmän kehittämiseen ja valmistautumiseen ehdotetaan vuoden 2021 talousarviesityksessä 400 000 euroa. Tulevien vuosien määrärahatarpeita arvioidaan ja niistä linjataan vuosia 2022–2025 koskevan julkisen talouden suunnitelman valmistelun yhteydessä.

Asumisoikeusasunnon hakemiseen tarvittavasta järjestysnumerosta on tarkoitus periä kohtuullinen maksu. Maksulla voitaisiin kattaa järjestysnumerorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta sekä siihen tarvittavasta henkilötöyövoimasta aiheutuvia kustannuksia. Maksun tulisi olla maksuperustelain tarkoittamalla tavalla vastikkeellinen eikä maksun suuruus voi ylittää palvelun suorittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Maksun suuruus tulisi määrittää siten, että se voisi vähentää sellaisten hakijoiden määrää, joilla ei ole tarkoitus varsinaisesti hakea asumisoikeusasuntoa tai joilla ei ole akuuttia asunnon vaihtotarvetta, mutta toisaalta se ei saisi karsia todellisia hakijoita maksun suuruudesta johtuen ja aiheuttaa asumisoikeusasuntojen kysynnän heikkenemistä.

Vaikutukset kansantalouteen

Yhteiskunnallisesti keskeinen vaikutus on esityksen vaikutus asumisen hintaan eli käyttövastikkeisiin. Esitys sisältää elementtejä, joilla ei kokonaisuutena ole merkittävää vaikutusta käyttövastikkeisiin, vaan esityksen tavoitteena on päivittää ja kehittää järjestelmän perusedellytyksiä ja toimivuutta. Asukashallintosäännösten voidaan arvioida aiheuttavan kustannuksia, kun taas asukasvalinnan sujuvoittamisella ja yksinkertaistamisella sekä rajoituksista vapauttamisen helpottamisella voi olla kustannuksia alentavaa vaikutusta.

Valtakunnallisella järjestysnumerolla edistettäisiin työvoiman liikkuvuutta. Nopeammalla ja yksinkertaisemmalla asukasvalinnalla parannettaisiin työmarkkinoiden kohtaanto-ongelmaa. Määräaikaiset järjestysnumerot edesauttaisivat asunnonhaun perustumista entistä enemmän asunnon tarpeeseen ja helpottaisivat työpaikan vastaanottamista.

4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esitys sisältää merkittäviä muutoksia asumisoikeusnumeroiden hakemiseen, asumisoikeuden haltijoiden valintaan sekä asumisoikeusyhteisöjen ohjaukseen ja valvontaan. Jatkossa yhteisöt vastaisivat asumisoikeuden haltijoiden valintapäätöksistä ja enimmäishintojen määrittämisestä. Nykyisen lain mukaan yhteisöt ovat valmistelleet valinnat ja esittäneet enimmäishintaa, mutta kuntien tehtävänä on ollut hyväksyä valinnat ja vahvistaa enimmäishinnat. Merkittävä määrä tehtäviä siirtyisi 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 käyttötarkoituksen muutospäätökset.

Esityksen mukaiset ARAn tehtävät käsittäisivät asukasvalinnan, enimmäishintojen, asukashallinnon (nykyisin yhteishallintolain mukainen ohjaus) ja luovutusten valvonnan, yhteisöjen ja asukkaiden kouluttamisen sekä kanteluiden käsittelyn ja seuraamusten määrittämisen. Yhtiöille siirtyvien tehtävien osalta asunnonhakijoiden ja asukkaiden tasapuolisuus edellyttää valvonnan lisäksi viranomaisohjeistusta lain yhtenäisen toteutumisen varmistamiseksi. Siirtymävaiheessa myös kuntia työllistävät hakijoiden kyselyt ja uudelleenohjaus. Kokonaisuudessaan esitys vähentäisi viranomaisten tehtäviä, koska asumisoikeuden haltijoiden valinta ja siihen liittyvät tehtävät, varallisuuden arviointi ja enimmäishinnan vahvistaminen, siirtyisivät kunnilta yhtiöille.

Tehtävien siirtoa toteutettaessa olisi varmistettava, että kunnat saavat tarvitsemansa asukasvalintaan liittyvän asuntomarkkinatiedon. Tämä edellyttäisi asukasvalintaan liittyvän tilastotiedon tuottamista ja saattamista kuntien käyttöön. Tieto tuotettaisiin mahdollisimman automaattisesti sähköisen hakujärjestelmän kautta. Tiedon tuottamisen käytännöt kehitettäisiin yhteistyössä kuntien kanssa.

4.2.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asumisoikeuden haltijoiden ja hakijoiden asemaan

Ehdotettu rajoituksista vapauttamisen helpottaminen puuttuisi järjestelmän tarjoamaan pysyvään asumisturvaan tekemällä poikkeuksen asumisoikeussopimuksen pysyvään luonteeseen. Toisaalta tiukat ehdot irtisanomistilanteille turvaisivat asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Säännöksen tarkoituksena olisi varmistaa asumisoikeusmaksun palauttaminen, kun taas hallitsemattomana jatkuessaan tyhjäkäyttö voisi uhata asumisoikeusmaksun takaisinmaksua. Lunastusmahdollisuus ja asumisoikeusasunnon tai vuokrasopimuksen tarjoaminen irtisanomistilanteissa lieventäisivät asumisturvan heikennystä. Esitys parantaisi järjestelmän sisältämän tuen kohdentumista, kun talot, joille ei ole käyttöä asumisoikeusasuntolina, voitaisiin muuttaa vuokra- tai omistusasunnoiksi.

Pysyvän järjestysnumeron muuttaminen määräajaiseksi heikentäisi nykyisten jonottajien asemaa. Hakijat ovat voineet olla jonossa vuosikymmeniä odottaen erityisen hyvällä paikalla olevaa asuntoa tai säästää asumisoikeusasuntoa varten. Pysyvistä järjestysnumerosta luopuminen heikentäisi myös asunnon vaihtajien asemaa, sillä tähän mennessä he ovat voineet hakea heti asunnon saatuaan tai jo ennen sitä järjestysnumeron vaihtoa varten, eikä heitä aseteta etusijalle ehdotettavissa asukasvalintasäännöksissä. Ehdotetun kahden vuoden siirtymäajan aikana pysyvän järjestysnumeron omaavilla hakijoilla olisi kuitenkin mahdollisuus hakea ja saada toivomansa asumisoikeusasunto. Tämä siirtymäaika turvaisi nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden aseman riittävällä tavalla. Esitys parantaa järjestelmän kohdentumista asumisoikeusasunnon tarpeessa oleville.

Rajoituksista vapauttamisen helpottamisen tavoitteena on vähentää yhteisölle aiheutuvia ylimääräisiä kuluja vajaakäytössä olevista asunnoista tai asunnoista, joilla ei ole kysyntää asumisoikeusasuntolina. Yhteisön vakavaraisuus paranisi, kun yhteisölle lunastettuja asumisoikeusasuntoja olisi vähemmän. Vajaakäytössä olevien asuntojen tai talojen poistuminen yhteisön omistuksesta parantaisi yhteisön muiden talojen taloudellista asemaa. Ehdotus, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo, joka vapautetaan asumisoikeusrajoituksista, voitaisiin lainoittaa osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokraloksi, lisäisi valtion tukemien vuokra-asuntojen määrää. Tällaisen lainoitusmahdollisuuden käytön arvioidaan kuitenkin jäävän vähäiseksi.

Ehdotetut ARAn valvontavaltuudet seuraamuksineen parantavat asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa edellyttäen, että tehtäville varataan riittävät resurssit. Asumisoikeuden haltijan oikeusturva on ollut paljolti omatoimisesti yleisessä tuomioistuimessa nostettavan kanteen varassa, mutta oikeudenkäynnin kynnys on osoittautunut korkeaksi. Valtion tukeen liittyvien säännösten noudattamiseen tarvitaan myös viranomaisvalvontaa ja -ohjeistusta.

Yhdenvertaisuusvaikutukset

Esitys parantaa hakijoiden yhdenvertaisuutta asukasvalinnassa sekä eri asumismuotojen valinnassa ja siten parantaa yhdenvertaisuutta koskevan lainsäädännön toteutumista. Ehdotettu ARAn mahdollisuus erityisistä syistä uusia määräaikainen järjestysnumero parantaisi yhdenvertaisuutta ja helpottaisi yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:n mukaisten kohtuullisten muutosten vaatimusten soveltamista.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lakiuudistus toteutettaisiin asumisoikeuslain kokonaisuudistuksella, jossa nykyinen laki asumisoikeusasunnoista kumottaisiin ja säädettäisiin uusi. Lain rakennetta selkiytettäisiin, ja uutena asiakokonaisuutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Lainsäädännön jako asumisoikeusasumista hallintamuotona (asumisoikeuslaki) ja valtion tuen ehtoja (korkotukilaki) koskeviin säädöksiin säilytettäisiin.

Uuden asumisoikeuslain säätäminen on perusteltua, koska nykyiseen asumisoikeuslakiin on vuoden 1990 jälkeen tehty jo useita osittaisuudistuksia ja lakiin lisätty runsaasti säännöksiä, joiden muuttaminen uudelleen tekisi laista hankalasti luettavan. Koska käytännössä lähes kaikki asumisoikeusasunnot ovat valtion tuella rakennettuja, uusi laki sisältäisi hallintamuotosäännösten ohella jonkin verran myös valtion tukea koskevia säännöksiä, mutta selkeästi toisistaan erillään. Lisäksi uuteen lakiin sisällytettäisiin nykyisin yhteishallintolaissa olevat asukasdemokratiasäännökset sääntelyn selkeyden ja käytettävyyden vuoksi. Toisena vaihtoehtona olisi uudistaa asukashallintosäännökset yhteishallintolain kaavaillun, hallitusohjelmaan sisältyvän uudistuksen yhteydessä, jolloin säännökset koskisivat edelleen samalla tavalla sekä asumisoikeustaloja että valtion tukemia vuokrataloja.

Vaikka asumisoikeuslaki uudistetaan kokonaan, asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteet säilytetään. Olemassa olevassa järjestelmässä ei voida perustavanlaatuisella tavalla puuttua toimijoiden oikeuksiin, vaan muutosten tulisi tapahtua vapaaehtoisesti. Nykyisen asumisoikeusjärjestelmän muuttaminen asukaslähtöisemmäksi voisi tapahtua suuntaamalla uudistuotannon lainoitusta rajatummalle kohderyhmälle. Täysin uusi asumisoikeusjärjestelmä voisi olla esimerkiksi asumisoikeusyhdistyksiin pohjautuva ilman asumisoikeusyhdistyksen lunastusvelvollisuutta, jolloin asukkailla olisi enemmän intressiä osallistua yhteisön hallintaan ja toimintaan eikä lunastusvelvollisuus muodostuisi yhdistykselle liian raskaaksi kantaa. Pohdinnat tämänkaltaisen uuden asumisoikeusjärjestelmän tarpeesta voidaan käydä asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelun yhteydessä.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman yhteydessä tulee arvioitavaksi omistuspohjaisen tukijärjestelmän kehittäminen. Hallitusohjelmassa on edellytetty sekä asunto-osuuskuntia koskevan lainsäädännön laatimista, että sen selvittämistä, tulisiko aravalainat ottaa käyttöön omistusasuntojen lainoituksessa. Asumisoikeusasumista välimuotona verrataan usein omistusasumiseen, johon verrattuna asumisoikeusasumista pidetään kalliina vaihtoehtona. Asumisoikeusjärjestelmää voitaisiin kehittää esimerkiksi vapaarahoitteiseen suuntaan, missä asumisoikeusyhteisö ei keskitetysti vastaisi asumisoikeusmaksun palautuksesta, jolloin asukkaalla olisi intressi osallistua myös hallintaan ja kiinteistön arvon säilyttämiseen pidemmällä tähtäimellä.

Asumisoikeusasuntoja pidetään tärkeänä keinona toteuttaa kuntien asuntopoliittikkaa. Asumisoikeusjärjestelmän arvo ei ole volyymissa vaan siinä, että asumisoikeusasunnoilla voidaan tasapainottaa vuokra- tai omistusasuntovaltaisten asuinalueiden asukasrakennetta. Asuntoalueen toteutus voi olla riippuvainen asumisoikeuskohteiden käynnistymisestä. Asumisoikeusjärjestelmä on tarkoituksenmukaista säilyttää eikä asukasvalintasäännösten tiukentamiselle ole perusteita, koska sen voidaan arvioida vaikuttavan negatiivisesti kunnan tontinluovutukseen asumisoikeusrakentamiseen samoin kuin asuntojen kysyntään ja tätä kautta asumisoikeusyhteisöjen talouteen. Väljemmät asukasvalintakriteerit ovat perusteltuja myös siitä näkökulmasta, että asukkaalla tulee olla maksu- ja usein myös lainanotto kykyä asumisoikeusmaksun suorittamista varten. Asukasvalintakriteerien tiukentaminen saattaisi vaikuttaa negatiivisesti asumisoikeus-

asuntojen kysyntään ja tätä kautta yhtiöiden talouteen. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asettamista etusijalle pidetään hallinnollisesti hankalana, asukasvalintoja mutkistavana ja poikkeuksia järjestysnumerokäytännöstä lisäävänä tekijänä. Järjestysnumeroa pidetään selkeänä kriteerinä, jonka poikkeukset on syytä minimoida. Asukkaan kannalta asumisoikeusasunto muodostaa tärkeänä pidetyn vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle.

Järjestysnumeroon perustuvan hakujärjestelmän kehittämisessä eräänä vaihtoehtona oli säilyttää kuntakohtainen järjestelmä, jossa oli mahdollista kuntien päätöksillä vapaaehtoisesti keskitää järjestysnumeroiden hakeminen alueellisesti. Esimerkiksi asuntomarkkinoiden kysyntätilanne välittyisi parhaiten kuntakohtaisten asukasvalitsijoiden kautta asumisoikeusasuntojen tontti- ja lainoitustarpeen pohdintoihin. Vapaaehtoiset keskitetyt järjestelmät ovat toimineet hyvin, mutta niitä on vain Helsingin ja Lahden seuduilla. Muuten yhtiöt asioivat jokaisen kunnan kanssa erikseen ja asukasvalintasäännösten soveltamiskäytäntö on kirjavaa. Koko maan kattava seudullinen järjestelmä olisi mahdollinen vain kuntien vapaaehtoisin sopimuksin. Valtakunnallisessa järjestelmässä vaihtoehtoina nähtiin ARAn ja Helsingin kaupungin hoitama asukasvalinta. Helsingin kaupungille keskittämistä puoltaisi valmis tietotekninen järjestelmä ja valmiit asukasvalintakäytännöt.

Vaihtoehtona olisi myös yhtiöiden kokonaan hoitama asukasvalinta, jolloin ainoastaan jälkivalvonta olisi kunnilla tai ARAlla. Jälkivalvonta on kuitenkin hankalaa ja järjestysnumeroa on pidetty järjestelmässä selkeänä kriteerinä, joka halutaan säilyttää, joten esityksessä on päädytty ehdottamaan asukasvalintatehtävien siirtämistä yhtiöille samalla kun järjestysnumeroiden antaminen pidettäisiin edelleen ARAn viranomaistehtävänä. Valtakunnallisesti keskitetty järjestelmä, joka perustuu viranomaisen antamaan järjestysnumeroon, mutta jossa ei hyväksytetä asukasvalintoja etukäteen kuten tähän asti, on perusteltu mallissa, jossa sosiaalisen tarveharkinnan kriteerinä toimivat varallisuusrajat ja tukea on vähemmän kuin vuokra-asunnoissa. Yhteisöt tekevät asukasvalintapäätökset järjestysnumeroon perustuen ja soveltaen varallisuuteen perustuvaa tarveharkintaa. ARA ohjaa ja kouluttaa yhteisöjä enimmäishinnan määrittelyssä sekä varmistaa ohjauksella ja valvonnalla valtakunnallisesti yhdenmukaiset (asukasmarkkinatilanteeseen perustuvat) arviointikäytännöt. Tällä tavalla toteutettuna muutos myös vähentää hallitusohjelman mukaisesti kuntien tehtäviä.

Nykyisen kunnallisen järjestysnumerojärjestelmän sijasta ARAlle ehdotetun järjestysnumerorekisterin kehittämiseen ja ylläpitoon liittyy myöhemmin vaikutusten arvioinnissa esitetyistä kustannuksista tietojärjestelmään 400 000 euroa sekä yksi henkilötyövuosi jatkuvaan tietojärjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen. Tämä on siis viranomaisen ylläpitämän jonojärjestelmän hinta verrattuna suoraan yhtiökohtaiseen asukasvalintaan. Kustannuksia voidaan kattaa järjestysnumerosta perittävällä maksulla. Järjestysnumerorekisteriin on päädytty, koska on haluttu säilyttää osa viranomaiskontrollista järjestelmässä, jossa aikaisemmin asukasvalinta on ollut kuntien vastuulla ja toisena vaihtoehtona olisi ollut kokonaan etukäteisestä viranomaiskontrollista luopuminen. Järjestysnumerorekisteri on perusteltu, koska asumisoikeusjärjestelmässä on tärkeää valtion tuella rakennettujen asuntojen kohdentuminen tasavertaisin kriteerein hakijoille.

Määräaikaisen järjestysnumeron voimassaoloajaksi on valmistelun kuluessa ehdotettu lyhyttä 3–6 kuukauden määräaika tai yhden vuoden määräaika. Lyhyempi määräaika palvelisi parhaiten asunnon akuuttiin tarpeeseen perustuvaa asukasvalintaa. Toisaalta sattumanvaraisuuden pienentämiseksi ja sen mahdollistamiseksi, että hakija voi rajata hakuaan ja löytää hakuajan kuluessa omia tarpeitaan vastaavan asunnon, on järjestysnumeron voimassaoloajaksi päädytty ehdottamaan kahden vuoden määräaika.

Asumisoikeuden haltijan mahdollisuuksia seurata läpinäkyvästi yhtiön toimintaa ja taloutta pidetään riittämättöminä. Vaikutusmahdollisuuksien lisääminen esityksen mukaisesti ei paranna

asumisoikeusmaksun asemaa yhtiön taseessa tai maksunsaantijärjestyksessä, mutta turvaa muuten asukkaan asemaa lisäten läpinäkyvyyttä. Vaikutusmahdollisuuksien lisääminen enemmän kuin esityksessä ehdotetaan merkitsisi puuttumista yhtiön omaisuudensuojaan ja päätöksentekovaltaan, joten se olisi luontevampaa toteuttaa muuttamalla asumisoikeustoiminnan yhtiömuoto yhteisöllisemmän oikeussubjektin muotoon. Tämä olisi mahdollista esimerkiksi suuntaamalla uusien asumisoikeusasuntojen korkotukilainoitusta uudella tavalla. Asumisoikeusmaksun siirtäminen vieraaseen pääomaan voisi parantaa asukkaan asemaa maksukyvyttömyystilanteissa, mutta yhtiöt ovat velkaisia ja kiinteistövakuudella turvatut velat ovat maksunsaantijärjestyksessä ennen asumisoikeusmaksua. Luopumalla asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuudesta ja muuttamalla asumisoikeusmaksu puhtaaksi sijoitukseksi voitaisiin muuttaa asumisoikeuden haltijan asema osaomistajaksi. Halukkuutta lunastusvelvollisuudesta luopumiseen ei ole asukkaiden palautteen perusteella ollut, eikä myöskään sekataloihin, missä omistajina olisivat sekä yhtiö että osaomistaja-asukkaat. Osaomistusjärjestelmän tarkoituksena on siirtää tavalliseen asunto-osakeyhtiöasumiseen. Nykyisten asumisoikeusyhteisöjen omaisuuden siirtäminen asukkaiden hallinnoimien yhteisöjen haltuun taas on mahdollista ainoastaan lain sallimin vapaaehtoisin toimin luovutushintasäännösten puitteissa.

Nykytilanteessa asumisoikeussopimusten pysyvyys estää hallintamuodon muuttamisen, vaikka suurelle osalle talon huoneistoista ei olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntona. Tyhjäkäyttö ja taloudelliset riskit voivat lisääntyä, koska tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta. Esimerkiksi asettamalla vajaakäytössä olevien talojen asumisoikeuden haltijat etusijalle asukasvalinnassa sekä asukkaiden lunastusoikeudella voitaisiin edistää asumisoikeuden haltijoiden vapaaehtoista asumisoikeussopimuksista luopumista tapauksissa, joissa talo on tarpeen vapauttaa rajoituksista ja myydä kustannusten karsimiseksi. Vapaaehtoisuuteen perustuva toteutusvaihtoehto on nähty kuitenkin riittämättömäksi. Sekatalomalliin liittyy vähemmistöosakkeenomistajan asemasta ja asuntojen jälleenmyynnistä aiheutuvia merkittäviä riskejä. Kiinnostus lunastukseen voisi jäädä vähäiseksi. Yhtiön näkökulmasta sekataloja on vaikea hallinnoida.

Jos talot vapautuisivat automaattisesti rajoituksista konkurssitilanteissa, se mahdollistaisi paremmin vakuuden käytön lainoitukseen. Tämä ei kuitenkaan takaa pankkien lainoitusta asumisoikeustaloille ja voisi luoda tilaa väärinkäytöksille. Esityksessä on siksi lähdetty siitä, että asumisoikeussopimusten irtisanominen rajoituksista vapauttamiseen liittyen on mahdollista vain viranomaisen luvalla. Tällöin viranomaisen on mahdollista valvoa toimenpidettä ja hyväksyä järjestelyt vain rajatuissa, laissa säädettyissä taloudellisissa ongelmatilanteissa.

Tukijärjestelmän toimivuuden edellytyksenä ovat toimivat puuttumiskeinot. Asumisoikeusjärjestelmään sisältyviä tuen väärinkäytöksiin puuttumisen keinoja olisi tarpeen kehittää siihen suuntaan, että seuraamuksia voitaisiin kohdentaa suoraan muille tahoille kuin asumisoikeusyhteisölle, sillä asumisoikeusyhteisön tulot tulevat asukkaiden käyttövastikkeista. Tästä syystä on valmistelussa harkittu vaihtoehtona sitä, että uhkasakon lisäksi ehdotettu seuraamusmaksu voitaisiin määrätä luonnolliselle henkilölle. Henkilökohtaiset seuraamukset ovat kuitenkin poikkeuksellisia, ja voisivat vähentää kiinnostusta asumisoikeusyhteisöjen johtotehtäviin mukaan lukien asukasedustajat hallituksessa. Rikoslain mukaista menettelyä, esimerkiksi avustusetokseksi käsittelyä, voidaan nämä seikat huomioon ottaen pitää riittävänä puuttumiskeinona seuraamusmaksun ja uhkasakon lisäksi.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Yleistä

Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä on omanlaisensa kuten suomalainen vahva asunto-osa-kehtiöjärjestelmäkin. Etenkin muiden Pohjoismaiden järjestelmistä löytyy kuitenkin yhtymäkohtia suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän kanssa. Ruotsin, Norjan ja Tanskan asumisoikeusjärjestelmät ovat lähellä toisiaan ja muistuttavat suomalaista asunto-osa-kehtiöasumista. Suomen asumisoikeusjärjestelmää voidaan kuvata lähinnä pysyväksi vuokra-asumiseksi. Asumisoikeusjärjestelmillä Pohjoismaissa on ollut tarkoituksena tarjota vuokra- ja omistusasumisen ominaisuuksia yhdistävää kohtuuhintaista asumista. Asumisen hinta on kuitenkin noussut, ja myös asuntojen heikko saatavuus on muodostunut ongelmaksi Pohjoismaissa.

Asumisoikeusasunnot ovat Euroopassa usein entisiä vuokra-asuntoja, joiden hallintamuoto on muutettu asumisoikeudeksi ja niiden hallinta on lähempänä omistusasumista kuin suomalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä. Rajoituksia asunnoille ovat lähinnä, että niitä on käytettävä omassa asumiskäytössä ja asuntoja voi olla vain yksi. Muuten ne ovat usein vapaasti luovutettavissa ja hinta määräytyy markkinoilla tai hinnalle on olemassa vain enimmäismäärä. Muiden eurooppalaisten maiden asumisoikeusasunnot voivat tarjota pysyvää asumisturvaa jopa ilman asukkaan omaa panosta. Asukkailla on päätösvalta asuntoja koskeissa asioissa. Osuuskuntamuodossa voi osuuskuntaan kuulua myös sijoittajajäseniä asukkaiden lisäksi.

Suomalaisesta järjestelmästä luotiin yhtiöpohjainen, yhtiöiden suureen kokoon ja riskin hajautamiseen perustuva järjestelmä. Asumisoikeusyhdistyslakiakin säädettäessä tarkoituksena oli luoda laajenevia, seudullisia yhteisöjä, jotka olisivat taloudeltaan riittävän vakavaraisia kantamaan lunastusvelvollisuutta ja jossa voitaisiin tasata käyttövastikkeita, jotta käyttövastike pysyisi kilpailukykyisenä eikä se ylittäisi laissa säädettyä vertailuvuokratasoa. Omistajan lunastusvelvollisuus ja asumisoikeuden säännelty hinta erottavat suomalaisen järjestelmän muista pohjoismaisista järjestelmistä.

Suomen asumisoikeusjärjestelmän yhtymäkohtia eurooppalaisiin vastaaviin järjestelmiin selvitettiin ympäristöministeriön toimeksiannosta vuonna 2016 (Katsaus eurooppalaisiin asumisoikeusjärjestelmiin, PTT työpapereita 179).

Ruotsi

Ruotsissa on kaksi järjestelmää, joita voidaan verrata suomalaiseen asumisoikeusjärjestelmään: ”hyresrätt” ja ”bostadsrätt”. Hyresrätt-järjestelmä tarjoaa kuntien tai yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia vuokra-asuntoja ilman tarveharkintaa tai alkupääomaa jonotusperiaatteella. Asukkaalla on ikuinen oikeus asua asunnossaan.

Bostadsrätt-järjestelmän asumisoikeusyhdistykset ovat osuuskuntamuotoisia. Asukas maksaa sekä alkupääoman että vastiketta. Asukas saa oikeuden käyttää asuntoa, mutta ei omista sitä. Asukas on yhdistyksen asukasomistaja ja asumisoikeuden voi jättää perinnöksi. Asukkaat valitsevat yhdistyksen hallituksen ja tilintarkastajat. Yhtiökokouksissa jokaisella asukkaalla on yleensä yksi ääni, jollei säännöissä ole toisin päätetty. Ruotsin asumisoikeusyhdistys on hyvin lähellä suomalaista asunto-osa-kehtiötä. Muunlainen kuin asumisoikeusyhdistyksen kautta tapahtuva omistusasuminen Ruotsissa ei ole ollut kerrostalossa mahdollista ennen vuotta 2009. Aiemmin yhdistyksen oli lunastettava asumisoikeus tiettyyn hintaan jäseneltään. Tästä on kuitenkin luovuttu, koska lunastusvelvollisuus johti asuntojen jäämiseen yhdistysten käsiin ja tätä kautta konkurssiin. Asukas on nykyisin vastuussa asumisoikeuden myynnistä vapaaseen hintaan. Asumisoikeuksien hinnat ovat uudistuksen jälkeen nousseet lähelle markkinahintoja.

Norja

Norjan järjestelmä perustuu myös osuuskuntamuotoisiin asumisoikeusyhdistyksiin. Myös Norjassa on luovuttu hintasääntelystä ja jonotuksesta jo 1980-luvun alussa. Hinnat ovat nousseet voimakkaasti sääntelyn purkamisen jälkeen. Asunnon voi myydä vapaasti markkinoilla, mutta myynissä käytetään tarjouskaupan lisäksi kriteerinä jäsenyysaikaa osuuskunnassa. Tarjouskilpailun voittaa korkein tarjous ja pitkäaikaisin jäsen osuuskunnassa. Lisäksi yhteisön asukkailla on etuosto-oikeus omassa yhteisössään. Asuntoja voi olla vain yksi ja jäsenen on asuttava asunnossaan. Väliaikainen vuokraus on sallittu enintään kolmeksi vuodeksi.

Tanska

Tanskan asumisoikeusjärjestelmä perustuu myös osuuskuntiin. Myös Tanskassa asumisoikeusasuntojen hinnat ovat nousseet omistusasuntojen kanssa lähes samalle tasolle, vaikka hinnat ovat säänneltyjä, toisin kuin Ruotsissa ja Norjassa. Yhteisöillä on ollut vapaus itse päättää hintojen määräytymistavasta. Tanskan erityispiirre on laaja asukasdemokratia, jossa asukas voi vaikuttaa asumiseensa eri tasoilla. Jäsenet käyttävät päätöksentekovaltaa yleiskokouksessa, jossa valitaan hallitus.

Islanti

Islannin asumisoikeusjärjestelmä on osuuskuntamuotoinen ja asumisoikeus palautuu osuuskunnalle pois muutettaessa. Asukkaalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Asunnot myydään tarjouskilpailulla, jonka voittaa se, jolla on suurin tarjous ja pitkäaikaisin jäsenyys.

Muu Eurooppa

Mualla Euroopassa vuokra-asuminen on yleisempää ja tarjoaa usein myös parempaa asumis-suojaa kuin Suomessa vuokra-asumisessa on. Euroopassa on myös paljon osuuskuntamuotoista asumista, joihin liittyy useimmiten vaikutusmahdollisuudet osuuskunnassa päätettäviin asioihin.

6 Lausuntopalaute

Tuoreimman, kuluvalle hallituskaudella käydyn lausuntokierroksen lausuntopalaute vastaa pääosin aiemmin lausuttuja käsityksiä. Kuntien lausunnoissa korostuu myöhempana esitetyn aiemman palautteen lisäksi siirtymävaiheen yhteistyö ja sen varmistaminen, että kunnat saavat jatkossakin tarvitsemansa asumisoikeusasuntoja koskevat asuntomarkkinatiedot asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelun tarpeita varten. Kunnat korostavat myös asetustason sääntelyn ja ohjeistuksen roolia yhdenmukaisen asukasvalintakäytännön luomiseksi jatkossa.

Lausuneet asukkaat ehdottavat rajoituksista vapauttamisen esityksestä poistamisen lisäksi tiukennuksia rajoituksista vapauttamista koskeviin ehdotettuihin säännöksiin. Asumisoikeusasukkaiden ja asukasjärjestön lausunnoissa korostuu jäljempänä esitetyn aiemman palautteen lisäksi ARA-vuokratason säätäminen käyttövastikkeeksi sallituksi enimmäistasoksi.

Oikeuskanslerinvirasto ja oikeusministeriö korostavat lausunnoissaan perustuslakiperusteluiden sekä tietosuojasääntelyyn ja asukasvalintatehtävien siirtoon liittyvien perusteluiden laajentamista ja täydentämistä. Perusteluita ja säännöksiä on lausuntojen perusteella täydennetty perustuslainäkökohtien, tietosuojan, rajoituksista vapauttamisen, asukasvalinnan siirtämisen ja määräaikaisen järjestysnumeron, seuraamusmaksun, asetuksenantovaltuuksien sekä tietojen luovutussäännösten osalta. Esityksessä on sen sijaan säilytetty peruslinjaus, jonka mukaan asumisoikeusyhteisöjen tehtävät eivät olisi julkisia hallintotehtäviä ja tästä syystä on myös lisätty

nimenomainen valituskieltosäännös. Oikeusministeriön näkökannan mukaan asumisoikeusyhteisöille kaavaillut tehtävät olisivat julkisia hallintotehtäviä, joten lainsäädännössä olisi säädettävä virkavastuusta ja valitusoikeudesta. Asiaa perustellaan lisää Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys –luvussa kohdassa 12.3.1.

Uuden lausuntokierroksen jälkeen esityksen yksityiskohtia ja perusteluja on täydennetty ja laajennettu. Asumisoikeusasukkaita saa olla jäljellä enintään kolmasosa ehdotetuissa rajoituksista vapauttamismenettelyssä. Käyttövastikkeen tasoa koskevaa pykälää on muutettu niin, että käyttövastikkeen tason on alitettava vertailuvuokrataso. Seuraamusmaksu on säädetty viime sijaiseksi seuraamuskeinoksi uhkasakon ollessa ensisijainen keino epäkohtien korjaamiseksi. Seuraamusmaksua on myös tarkennettu siten, että seuraamusmaksun määrääjällä on jo lähtökohtaisesti harkintavaltaa seuraamusmaksun suuruudessa kokonaisharkinnan perusteella.

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallituskaudella palautetta annettiin sekä suuntaviivamusiinon että hallituksen esityksen luonnokseen. Tehtyjen kommenttien johdosta ehdotetun määräaikaisten järjestysnumeron voimassaoloaikaa pidennettiin yhden vuoden mittaiseksi, kunnes se jäljempänä kuvatuksi pidennettiin lausuntokierroksen jälkeen kahteen vuoteen. Viranomaisen suorittaman asukasvalinnan sijasta on päädytty ehdottamaan yhtiökohtaista asukasvalintaa ja viranomaisen pitämää järjestysnumerorekisteriä.

Valtaosa lausunnonantajista piti asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan modernisoimista, käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen nopeuttamista ja siihen liittyvää asunnon omak-silunastusmahdollisuutta sekä asukashallinnon kehittämistä asuntojen käyttöä tehostavina ja jär-jestelmää parantavina uudistuksina.

Kunnat pitävät asumisoikeusasumista tärkeänä hallintamuotona, joka monipuolistaa asukasra-kennetta, mahdollistaa työn perässä muuttamista ja erilaisille kotitalouksille vaihtuvia tarpeita vastaavaa asumista. Kunnan kannalta merkittävä muutos nykytilaan verrattuna on järjestysnu-meroiden antamisen ja hallinnoinnin siirtyminen kunnalta ARAlle sekä kunnan tekemien asu-misoikeusmaksujen vahvistamis- ja asumisoikeuden haltijaksi hyväksymispäätösten siirtyminen omistajayhtiöiden tehtäväksi. Yhtiöiden osaaminen asukasvalinta- ja hintapäätösten teke-miseen vaihtelee, ja kunnat ehdottavatkin, että asukasvalinta siirrettäisiin kokonaan ARAlle tai että valvonta olisi kuntien tehtävä. Myös Helsingin seudun toimivaa järjestelmää ja sen pohjalta luotavaa mallia kannatetaan. Siirtymäaika on suunniteltava ja ohjeistettava tarkasti.

Asumisoikeusasukkaiden kannalta merkittävä muutos on omistajayhtiön mahdollisuus muut-taa poikkeustapauksissa viranomaisen luvalla asumisoikeussopimus vuokrasopimukseksi ver-rattuna nykyiseen ikuiseen asumisoikeuteen. Lausuneiden asukkaiden mukaan irtisanomismah-dollisuus on vastoin järjestelmän periaatteita ja perustuslakia. Rajoituksista vapauttamiseen on liityttävä lunastusmahdollisuus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan indeksillä tarkistet-tuna tai vastaavin ehdoin kuin valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokralaisille. Oikeusminis-teriön näkemyksen mukaan perusteltua voisi olla, että asumisoikeusasukas saisi irtisanomisti-lanteessa palautuksena alkuperäistä asumisoikeusmaksuosuutta vastaavan osuuden asunnon ar-vosta konversion jälkeen, kuitenkin vähintään asumisoikeusmaksun indeksikorotuksineen, ja huoneiston lunastushinta olisi jokin käypää markkinahintaa alempi hinta.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO) vaatii omistuksen siirtämistä ulkopuolisilta omista-jayhtiöiltä asukkaille tai asukkaiden muodostamille yhdistyksille. Järjestelmän kehittämisen ny-kyisenkaltaisena nähdään tarkoittavan asukkaiden varoilla ja pääomasijoituksella maksetun omaisuuden, joka kuuluisi maksajalle, siirtämistä asumisoikeusyhtiöille. Yhtiöt eivät toimi yleishyödyllisesti vaan rahastavat asukkaita liikaa, asuminen ei ole kohtuuhintaista ja järjes-

telmä hyödyttää vain yhtiöiden omistajatahoja. Lupa pysyvästä ja kohtuuhintaisesta asumisesta on petetty. Koska yhtiöt eivät toimi enää yleishyödyllisesti, talot tulisi vaihtoehtoisesti siirtää esimerkiksi asukkaiden enemmistöpäätöksellä osaomistustaloiksi, joissa väliomistajana voisivat olla kaupungit ja kunnat. Asukas voisi vastikkeessaan lyhentää lainaa.

Lausuneita asukkaita huolestuttavat etenkin asumiskustannusten nousu ja omakustannusperiaatteen toteutuminen muissa kuin kuntien omistamissa yhtiöissä ja asumisoikeusyhdistyksissä. Isoissa yhtiöissä ei myöskään ole mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseen liittyviin asioihin. Asukkaiden lausuntojen mukaan tasauksesta olisi luovuttava tai rajoitettava sitä voimakkaasti, perustettava vahvat asukashallitukset, asukkaiden oikeussuojaa olisi parannettava sekä säädettävä fuusiotilanteissa mahdollisuus muodostaa asukkaiden itsenäinen asumisoikeusyhdistys. Kilpailutukset ja niiden valvonta on saatava toimimaan. Asukkaiden olisi saatava riittävä tieto käyttövastikkeeseen vaikuttavista asioista. Myös seudullista tasausjärjestelmää ehdotetaan. ARAn valvontaa pidetään riittämättömänä.

Yhtiöt (SAY) vastustavat pakollista omistajien ja asukkaiden välistä yhteistyöelintä ja näkevät vakavia puutteita kaavaillussa seuraamusjärjestelmässä samoin kuin yhtiöt vastustavat asumisoikeusjärjestelmään liittyvää ylimääräistä hallinnollista raportointitaakkaa, josta seuraavat lisäkulut tulevat asukkaan maksettaviksi. Yhtiöiden mukaan asukasvalinta kokonaisuudessaan voitaisiin siirtää yhtiöille, jolloin ei tarvittaisi erikseen valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä ARAn.

Lausuntojen perusteella järjestysnumeron määräaika on pidennetty kahteen vuoteen. Järjestysnumerajärjestelmän keskittämisen lisäksi asunnonhaku voitaisiin keskittää yhdelle sivustolle ja luopua omistajakohtaisista asuntojonoista. Tämän muutoksen mahdollisuutta selvitettiin, mutta sen ehdottamisesta luovuttiin, koska sen arvioitiin hidastavan asukasvalintaa ja aiheuttavan turhaa hallinnollista taakkaa.

Lain alkusäännöksiin ehdotettua velvoitetta edistää osakeyhtiölaista poiketen asumisoikeuden haltijoiden etua yhtiöiden edustajat pitävät ristiriitaisena osakeyhtiön päätöksenteon kannalta. Yhtiöiden edustajat kokevat, että heidän tulee toiminnassaan edistää osakeyhtiölain mukaisesti osakkeenomistajien etua, ja ehdotettu säännös on ristiriidassa tämän periaatteen kanssa. Säännöstä täsmennettiin lausuntojen perusteella. Se säilytettiin esityksessä, koska sen nähdään keskeisesti edustavan yleishyödyllisten yhteisöjen korkotukilaissa säädetyjä periaatteita. Toisen lausuntokierroksen jälkeen ehdotus poistettiin esityksestä, koska sen sisältöä pidettiin oikeudellisesti epämääräisenä ja kyseinen periaate on johdettavissa korkotukilaista ja yleishyödyllisen yhteisön määritelmästä.

Yhteishallintoelimen yksityiskohtaista ja pitkää tehtäväluetteloa pidettiin lausunnoissa epäkohdana. Yhteishallintoelimen katsotaan olevan mahdotonta käsitellä kaikkia tehtäväluettelon asioita. Tehtäväluetteloa on selkiytetty ja tehtäväluettelot on muodoltaan muutettu oikeuksiksi, mikä kuvastaa paremmin asukashallinnon luonnetta.

Yhteishallintolain on koettu toteutuvan hyvin vaihtelevasti yhtiöissä. Ilman todellista päätöksentekovaltaa yhteishallintolain mukaiset neuvottelut, lausunnot ja asukkaiden kuuleminen niiden kautta eivät ole aina toteutuneet. Siksi lausuntokierroksella olleessa esitysluonnoksessa ehdotettiin yhteistyöelimelle veto-oikeutta. Jaettuun päätöksentekovaltaan liittyviä riskejä oli esityksessä vähennetty rajaamalla asukkaiden päätöksenteko linjausasioihin, jotka eivät edellytä välitöntä toimenpiteiden toteutusta, edellyttämällä määräenemmistöä veto-oikeuden käyttöpäätöksiltä ja sallimalla päätöksen toimeenpano toisen, yhteistyössä tehdyn valmistelun jälkeen, vaikka yhteistyöelin pysyisi edelleen veto-päätöksessään. Yhteistyöelintä koskevan ehdotetun säännöksen mukaan päätöksentekoon osallistuvien asumisoikeuden haltijoiden on katsottava

koko yhtiön etua ja talojen elinkaaritaloutta. Veto-oikeuden rajoituksilla sekä yhtiön edun ja elinkaaritalouden korostamisella olisi varmistettu, että yhtiön toiminnan kannalta välttämättömät päätökset esimerkiksi kustannusten jaosta ja tärkeistä korjauksista saadaan tehtyä, mutta asumisoikeuden haltijat pääsisivät osallistumaan päätöksentekoon.

Veto-oikeutta pidettiin kuitenkin lausunnoissa rajattunakin yhtiön päätöksentekoa hidastavana ja jopa vaarantavana tekijänä, jolla voisi olla vaikutusta esimerkiksi yhtiön saaman rahoituksen hintaan. Veto-oikeuden ei nähty sopivan yhteishallintoon, jonka tarkoituksena on neuvotella tärkeistä asioista yhteistoiminnassa omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden kesken.

Esityksestä on lausuntokierroksen jälkeen poistettu yhteistyöelimen veto-oikeus. Kiinteistönpitoon liittyvät vastuut samoin kuin yhtiöoikeudellinen vastuu ja yhtiötasolla tehtävät päätökset kuuluvat osakeyhtiössä yhtiön johdolle. Jaettu päätöksenteko jakaisi myös vastuuta. Asukkaiden päätöksentekovalta voisi aiheuttaa riskejä elinkaaritalouden näkökulmasta, sillä asukkailla on taipumus minimoida kustannuksia asumisajallaan. Elinkaaritaloudellisuudesta poikkeavat päätökset tai päätösten lykkääntyminen nostaisivat myös asumisen kustannuksia. Jaettu vastuu voisi nostaa yhtiöiden riskiluokitusta ja rahoituksen hintaa. Asukkaiden hyväksynnän saaminen päätöksille voisi viivästyttää päätöksentekoa ja aiheuttaa kustannuksia.

Asukashallinnon kehittäminen perustuisi neuvottelevaan yhteistyöelimeen ja yhtiökohtaiseen valvojaan läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Valtakunnallisesta neuvottelukunnasta olisi oma säännöksensä.

Asukkaissa vastustusta herättänyttä rajoituksista vapauttamisen poikkeustapauksissa mahdollistavaa säännöstä on täsmennetty sekä ehtojen että menettelyprosessin osalta: asumisoikeusso-pimus muuttuisi vuokrasopimukseksi, omaksilunastaa voisi käyvän hinnan lisäksi alkuperäisellä rakennuskustannushinnalla ja ARA osallistuisi omaksilunastushinnan määrittelyyn. Asunnon tarjoamisvelvoitetta on tiukennettu.

Yhtiöt arvostelivat lausuntokierroksella yleisesti sanktioiden epämääräisyyttä. Julkista varoitusta pidettiin myös kuntien lausunnoissa hankalana, koska se voisi aiheuttaa yhteisölle taloudellisia vaikeuksia, jos se karkottaa hakijoita, ja vaarantaa yhteisön asunnoissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Seuraamusmaksun muotoilua ja menettämisseuraamusta pidettiin epätasällisinä. Esityksessä on luovuttu julkisesta varoituksesta ja menettämisseuraamuksesta, joista jälkimmäinen on jo voimassa yleisenä rikosoikeudellisena seuraamuksena, sekä täsmennetty seuraamusmaksun muotoilua lakiesityksessä.

Arviointineuvoston lausunnon pääkohdat

Viime hallituskaudella saadun arviointineuvoston lausunnon mukaan esitys on sujuvasti kirjotettu ja vaikutusten arviointi on yleisellä tasolla kattavaa. Määrällistä vaikutusten arviointia tulisi arviointineuvoston mukaan lisätä esityksessä. Eri toteuttamistapojen hyötyjä ja kustannuksia tulisi esityksessä punnita tarkemmin, samoin kuin tulisi tarkemmin esitellä esityksen kokonaiskustannukset ja –hyödyt, myös suhteessa tavoitteisiin.

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunnon perusteella on täsmennetty ja lisätty esityksen ja vaihtoehtojen toteuttamistapojen vaikutusten arviointia. Esitykseen on otettu kuvaus esityksen vaikutuksista käyttövastikkeisiin, määrällisiä arvioita on lisätty ja vaikutusten jaottelua muutettu lausutun mukaisesti.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Lakiehdotusten perustelut

7.1.1 Laki asumisoikeusasunnoista

I OSA Yleiset säännökset

1 luku. Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet

Ehdotetun lain 1 luvun säännökset vastaisivat valtaosin kumottavan lain 1 lukua. Lukuun ehdotettavien muutosten tarkoituksena on selkiyttää lainsäädäntöä. Lisäksi lukuun ehdotetaan otettavaksi uusi säännös asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tarkoituksesta ja johdon tehtävästä.

1 §. Asumisoikeus. Pykälä sisältäisi asumisoikeuden määritelmän. Pykälässä ei eriteltäisi asumisoikeustalon rahoitustapoja voimassa olevan lain tavoin, vaan rahoitustavasta (valtion tukema, vapaarahoitteinen) säädettäisiin 2 §:ssä. Määritelmiin liittyvät muutokset voimassa olevaan lakiin nähden ovat lakitekniisiä, sisällöllisiä muutoksia ei asumisoikeuden määritelmään ehdoteta.

2 §. Valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot. Pykälässä määriteltäisiin valtion tukemat ja vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot. Määritelmiä ei muutettaisi, vaan ne vastaisivat sisällöltään voimassa olevan lain 1 §:n 1 momentissa säädettyä. Lisäksi pykälään otettaisiin voimassa olevan lain 5 §:n 1 momentissa oleva säännös, jonka mukaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevat rajoitukset jatkuvat senkin jälkeen, kun asuntojen rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten otettu laina on maksettu takaisin. Oma pykälänsä asiasta selkeyttäisi lakia ja valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien rajoitusten soveltamista.

3 §. Säännösten pakottavuus. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 1 §:n 3 momentissa ja 5 §:n 2 momentissa säädettyä.

4 §. Asumisoikeustalon omistaja. Pykälä vastaisi pitkälti voimassa olevan lain 1 a §:ä. Asumisoikeusyhteisön tarkoituksena tulee olla tarjota tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa. Jos yhteisöllä on omistaja, omistajayhteisön tulee olla osakkaana asumisoikeusyhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa. Pykälän tarkoituksena on säädellä omistajan tarkoitusta, ei yhteisön juridista muotoa. Valtion tukemien asumisoikeustalojen omistajia rajoittavat korkotukilaissa omistajille säädetyt myöntämisedellytykset. Näissäkin säännöksissä lähtökohtana on, että yhteisömuotoa ei pääsääntöisesti rajoiteta vaan tukea myönnetään lähtökohtaisesti kaikille yhteisömuodoille.

Nykyisen lain säännöksissä on mainittu sekä yhteisö että säätiö viitattaessa asumisoikeustalojen omistajiin. Ehdotetussa pykälässä määriteltäisiin, että laissa käytetty käsite ”yhteisö” ja ”asumisoikeusyhteisö” sisältäisi myös säätiöt, joita ei yleisesti pidetä yhteisinä. Näin välttyttäisiin toistamasta käsiteparia ”yhteisö ja säätiö” myöhemmin laissa.

Pykälään ehdotetun 2 momentin sisältö vastaisi korkotukilain 24 §:ssä säädettyä yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toiminnan tarkoitusta. Kyseinen säännös koskee myös valtion tuella rahoitettujen asumisoikeustalojen omistajia. Selkeyden vuoksi tämä säännös on tarpeen lisätä myös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun muutenkin asumisoikeusasuntoja koskevaa lain-

säädäntöä kootaan ehdotettuun lakiin. Säännös olisi poikkeussäännös, joka erottaa valtion tukemia asumisoikeusasuntoja omistavat asumisoikeusyhtiöt osakeyhtiölain mukaisesti voittoa tavoittelevista yhtiöistä.

Säädettävä laki on erityislaki suhteessa osakeyhtiölakiin. Asumisoikeusyhteisön toiminnan tarkoituksena tulisi olla, osakeyhtiölain yleissäännöksestä poiketen, turvata asumisoikeuden haltijoiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Pykälä sisältäisi myös nimenomaisen huolellisuusvelvoitteen yhtiön johdolle toimia asumisoikeusyhteisön edun mukaisesti. Asumisoikeusyhteisön edun edistäminen olisi poikkeussäännös osakeyhtiölaissa säädetyistä osakkeenomistajan edun edistämisestä. Korkotukilaissa säädettyjen yleishyödyllisyysäännösten mukaisesti valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen tarkoitus poikkeaa osakeyhtiölaissa säädetyistä tarkoituksesta. Omistajalla olisi oikeus korkotukilain 24 §:n mukaiseen kohtuulliseen tuottoon omistajan yhteisöön sijoittamille varoille, mutta muuten asumisoikeusyhteisöt olisivat asumisoikeuden haltijoiden edun edistämistä varten.

Säännös korostaisi asumisoikeusyhtiöiden eroavaisuutta taloudellista voittoa tavoittelevista osakeyhtiöistä ja ilmentäisi korkotukilaissa tuen edellytykseksi säädettyjä yleishyödyllisyysäännöksiä, joihin valtion tukemat asumisoikeusyhteisöt ovat sitoutuneet. Tämä eroavaisuus tavalliseen osakeyhtiöön nähden on yleishyödyllisyysäännösten valossa selvää ja on perusteltua, että tämä näkyy myös asumisoikeuslaissa. Asumisoikeusyhtiöiden liiketoiminta eroaa tavallisen osakeyhtiön toiminnasta siten, että yhtiöiden toiminta rahoitetaan valtion takaamalla ja korkotukemalla lainalla. Valtion tuen kohdentamiseksi oikealla tavalla asukkaalle ja asukkaan maksaman, yhtiön omaan pääomaan sisältyvän asumisoikeusmaksun kompensoimiseksi toiminnan tarkoituksen tulee olla tavallisesta osakeyhtiöstä poikkeava. Asumisoikeuden haltijalla ei ole käytössä normaaleja osakeyhtiön osakkeen omistajan valvontakeinoja.

Asumisoikeusmaksua ei ole pidetty sijoitukseen verrattavana eikä siihen nähdä sisältyvän sijoituksiin liittyvää riskiä, koska siihen kohdistuu yhtiön palautusvelvollisuus. Asumisoikeusmaksut muodostavat kuitenkin suurimman osan yhtiöiden omasta pääomasta ja asumisoikeusmaksu on myös yksittäisen asumisoikeuden haltijan kannalta erittäin merkittävä rahasumma. Summaa myös verrataan asukkaan kannalta omistusasunnon tuottamaan arvonnousuun tai osaomistusasunnon sisältämään lunastusmahdollisuuteen alkuperäisellä rakennuskustannushinnalla. Asumisoikeuden haltijan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että omistaja huolehtii asumisoikeusyhteisön edusta. Omistajalla ei ole yhtiössä merkittävää sijoitettua pääomaa, joten realisointitilanteessa ainoa rahojansa menettävä taho on asumisoikeuden haltija.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus asumisoikeusyhdistyslakiin.

5–6 §. Säännökset vastaisivat voimassa oleva lain 1 b ja 1 c §:ä.

7 §. Asumisoikeussopimus. Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 2 §:ä. Sähköiset asumisoikeussopimukset ovat korvanneet paperilla tehtävät sopimukset. Sähköinen asiointi helpottaa monin tavoin sopimuksen tekemistä ja vähentää sopimuksen tekemisestä ja panttauksesta aiheutuvia kuluja. Sopimus tulee laatia siten, että sen sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja sopimus säilyy kummankin osapuolen saatavilla. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 181 §:n mukaan jos sopimus on lain mukaan tehtävä kirjallisesti, vaatimuksen täyttää myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla.

Asumisoikeussopimukseen merkittäisiin uuden 5 kohdan mukaisesti järjestysnumero, jolla asumisoikeus on saatu niissä (yleisimmissä) tapauksissa, joissa asukasvalinta on lain mukaan perustunut järjestysnumeroon. Järjestysnumeroa voitaisiin näin ollen hyödyntää myös myöhemmin asukasvalinnassa etusijalle asettamisessa.

8 §. Puolisoiden yhteinen vastuu. Säännös vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 41 §:ssä säädettyä. Säännöksen kieltä on ajanmukaistettu siten, että viittaus avioliitonomaisiin suhteisiin on korvattu avoliitto-termillä.

9 §. Asumisoikeusmaksun määrä. Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 3 §:ä, mutta sen muotoilu muutettaisiin vastaamaan ehdotetun lain uusia valtion tukeman ja vapaarahoitteisen asumisoikeustuotannon käsitteitä.

10 §. Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 3 a §:ä.

2 luku. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinta

11 §. Asukasvalinnan yleiset periaatteet. Ehdotettu pykälä olisi uusi, ja se sisältäisi keskeiset asiat asukasvalinnasta. Asukasvalintasäännöksiä sovellettaisiin vain valtion tukemiin asuntoihin. Asukasvalinnassa keskeistä olisi järjestysnumeroperiaate ja tarveharkinta. Asumisoikeusasuntojen tuottamiseen maksettava valtion tuki on tarkoitettu asunnon tarpeessa oleville asumisoikeusasukkaille.

Voimassa olevan lain 4 §:ssä on säädetty, että asumisoikeussopimus, jolla valtion tukeman asumisoikeusasunnon asumisoikeus luovutetaan vastoin asukasvalintasäännöksiä, on mitätön. Tämän mitättömyysseuraamuksen voidaan arvioida olevan kohtuuton asumisoikeuden haltijalle, joka on solminut asumisoikeussopimuksen. Siksi sitä koskevasta säännöksestä ehdotetaan luovuttavan. Omistajaan asukasvalitsijana kohdistuvat ehdotettu valvonta ja seuraamukset ovat riittäviä varmistamaan asukasvalinnan oikeellisuuden.

12 §. Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset. Asumisoikeuden hakijoille säädetyt ikäedellytykset säilyisivät ennallaan eli vastaisivat voimassa olevan lain 4 a §:n 2 momentissa säädettyä. Selvyyden vuoksi lisättäisiin maininta, että hakijan on järjestysnumeroa hakiessaan oltava 18-vuotias. Pykälään ehdotetaan otettavaksi asumisoikeuden haltijoita koskevana rajauksena korkotukilain 11 §:n 3 momenttia vastaava säännös. Uuden säännöksen mukaan asumisoikeuden haltijaksi voitaisiin valita vain Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö. Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu pysyvään asumiseen ja sääntelyn tulee olla yhtenäistä vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskien. Säännösten yhtenevyyden ja asumisoikeuden haltijoiden asumisen kannalta on perusteltua, että säännöstä sovelletaan myös vuokrasopimuksen nojalla luovutettaviin asuntoihin eikä taloja käytetä tilapäiseen majoittamiseen.

13 §. Asumisoikeusasunnon tarve. Asumisoikeusasunnon tarvetta koskevat säännökset pysyisivät sisällöllisesti pääsääntöisesti ennallaan eli vastaisivat voimassa olevan lain 4 a §:n 1, 3 ja 4 momentissa säädettyä. Jatkossa varallisuusarvioinnissa otettaisiin kuitenkin huomioon kaikkien asumaan muuttavien yli 18-vuotiaiden henkilöiden varallisuus pelkän asumisoikeuden hakijan tai hakijoiden varallisuuden sijasta. Tämä on tarpeen, jotta hakemusta ei tehdä pelkän hakijaksi ilmoitettavan varallisuuden perusteella ja että varallisuuden arviointi on kattavaa. Voimassa olevan lain säännöstä varallisuusarvoltaan vähäisen omaisuuden pois lukemisesta ei ehdoteta otettavaksi uuteen säännökseen, koska varallisuusarvioinnissa ei muutenkaan oteta huomioon arvoltaan vähäistä omaisuutta. Yhdenmukaisten asukasvalintakäytäntöjen varmistamiseksi eri asumisoikeusyhteisöissä olisi tarpeen säätää mahdollisuudesta antaa tarkentavia

säännöksiä asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista valtioneuvoston asetuksella. Nykyisessä kuntien käytännössä varallisuusharkinta on vaihdellut kunnittain. Erityisesti ehdotetussa uudessa tilanteessa, kun asukasvalinta siirtyy kokonaisuudessaan yksityisille toimijoille, olisi tarpeen varmistaa asumisoikeuden hakijoiden yhdenvertainen kohtelu asukasvalinnassa. Asetuksella voitaisiin säätää esimerkiksi kunta- tai aluekohtaisista varallisuusrajoista.

Ehdotetun pykälän mukaan asumisoikeussopimus voitaisiin, kuten aikaisemminkin, tehdä ehdollisena, jos omistusasuntoa koskevan 1 momentin 1 kohdan tarkoittaman ehdon arvioidaan täyttyvän kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen solmimisesta. Pykälässä ehdotetaan nyt säädettäväksi erikseen, että ehto on merkittävä asumisoikeussopimukseen.

Varallisuusarvioinnissa otetaan huomioon hakualueella sijaitseva omistusasunto ja varallisuus, jolla voidaan hankkia haettua vastaava asunto tai peruskorjata hakualueella sijaitseva omistusasunto haettua 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.

14 §. Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä. Poikkeukset 13 §:ssä tarkoitettua tarve-edellytyksestä säädettäisiin omassa pykälässään. Poikkeukset olisivat samoja kuin voimassa olevan lain 4 a §:n 5 ja 6 momentissa. Tässä pykälässä säädettäisiin myös 4 §:n 1 momentissa voimassa olevassa laissa säädetty periaate siitä, että muukin kuin tarve-edellytyksen täyttävä henkilö voidaan valita asumisoikeuden haltijaksi, jollei tarve-edellytyksen täyttäviä hakijoita sillä kertaa ole.

15 §. Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin uudesta määräaikaisesta järjestysnumerosta, joka olisi voimassa kaksi vuotta sen antopäivästä. Kaksi vuotta voimassa oleva järjestysnumero parantaisi asumisoikeusasuntojen kohdentumista asuntoa tarvitsevalle nykyiseen ikuisiin järjestysnumeroihin perustuvan järjestelmän sijasta. Kahden vuoden voimassaoloajan on arvioitu olevan riittävä tarpeita vastaavan asumisoikeusasunnon löytämiseen. Selvyyden vuoksi säädettäisiin, että järjestysnumeroa ei voisi luovuttaa eteenpäin kuten asumisoikeuden. Voimassa olevassa laissa järjestysnumeroa koskevat säännökset ovat lain 4 c §:ssä. Aiemmasta käytännöstä poiketen jokainen hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakija voisi hakea uuden numeron. Järjestysnumeron voimassaoloaika päättyisi kahden vuoden jälkeen tai jos hakija saisi asunnon aikaisemmin, voimassaoloaika päättyisi tarjottua asuntoa koskevan asumisoikeussopimuksen tekemiseen. Tämän jälkeen hakija voisi hakea uuden järjestysnumeron.

Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin uudesta menettelystä, jossa määräaikainen järjestysnumero haettaisiin ja tarkistettaisiin ARAlta ja yhteisöt hoitaisivat muut asumisoikeuden haltijan valintaan liittyvät tehtävät. Se nopeuttaisi asumisoikeuden haltijoiden valintaa ja vähentäisi hallinnollista taakkaa ja viranomaistehtäviä. Myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan, jossa on asumisoikeusasuntoja tarkemmat valintakriteerit, hoitavat omistajayhteisöt. Asumisoikeuden haltijan valintaan liittyvät viranomaistehtävät ovat olleet tähän mennessä vahvistamis- ja kontrolliluonteisia ehdotusten tullessa talojen omistajilta. Jatkossa tämä tehtävä hoidettaisiin ARAn suorittaman valvonnan kautta. Valvonnasta säädettäisiin ehdotetun lain 12 luvussa.

Jotta asumisoikeus ei jäisi saamatta sen vuoksi, että järjestysnumeron voimassaolo päättyisi kesken asunnon tarjousprosessin, *1 momentissa* säädettäisiin tarkentavasti, että järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulisi olla voimassa, kun hakemus tehdään. Tämän jälkeen tarjousprosessi voitaisiin käydä loppuun, vaikka järjestysnumeron voimassaolo päättyisi kesken tarjousprosessin.

Yhdenvertaisuutta koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1347/2014) 8 §:n mukaan yhdenvertaisuuslaki (1325/2014) tuli voimaan vuoden 2015 alusta lukien. Yhdenvertaisuuslain 2 §:n mukaan lakia sovelletaan julkisessa ja yksityisessä toiminnassa. Yhdenvertaisuuslaki toteuttaa perustuslain 6 §:n, Suomea velvoittavien kansainvälisten ihmisoikeussopimusten ja EU-oikeuden yhdenvertaisuus- ja syrjäntäkieltosäännöksiä sekä perustuslain 22 §:n mukaista julkisen vallan velvoitetta turvata perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen.

Yhdenvertaisuuslain säännökset ja erityisesti sen 15 §:n säännös kohtuullisista mukautuksista ovat nousseet esille järjestysnumeroperiaatteen mukaisesti asumisoikeuden haltijoita valittaessa. Yhdenvertaisuussäännöksiä, syrjäntäkieltosäädöstä ja kohtuullisten mukautusten vaatimusta sovelletaan myös vapaarahoitteisissa asumisoikeusasunnoissa, joiden asukasvalintaa ei ole säännelty.

Asumisoikeuslain vahvan järjestysnumeroperiaatteen ja toisaalta yhdenvertaisuuslain edellyttämän, kohtuullisia mukautuksia koskevan tapauskohtaisen harkinnan välillä voi syntyä ristiriitoja asukasvalintakäytännössä. Tämä ei tarkoittaisi etusijalle asettamista eikä järjestysnumeroperiaatteesta luopumista. Näissä tilanteissa olisi varmistettava, että muita hakijoita ei aseteta huonompaan asemaan kuin he olisivat ilman kohtuullisten mukautusten soveltamistapausta, esimerkiksi että he eivät putoaisi jonosta tapauksen takia. Tätä vaikutusta ei jatkossa olisi, koska järjestysnumero olisi ehdotuksen mukaisesti voimassa vain rajoitetun ajan eikä tarjouksesta kieltäytymisiä siksi enää otettaisi huomioon jonossa pysymisessä. Toisaalta vain määräajan voimassa oleva järjestysnumero olisi asukasvalinnassa ehdottomampi. Tästä syystä ARAlle ehdotetaan säännöksen *3 momenttiin* valtuutta uusia määräaikainen järjestysnumero niissä tapauksissa, joissa yhdenvertaisuuslain tarkoittamissa tapauksissa asumisoikeuden hakijalla ei ole ollut mahdollisuutta saada tarpeitaan vastaavaa asuntoa määräaikaisen järjestysnumeron voimassaoloaikana. Hakija toimittaa ARAlle hakemuksen perusteluineen ja tarvittavine selvityksineen uusimista varten. ARA voi uudistaa järjestysnumeron säännöksen tarkoittamassa poikkeustapauksessa, mikä tarkoittaa sitä, että järjestysnumeron voimassaoloaika jatkuu toiset kaksi vuotta siitä päivästä lukien, jolloin se normaalitapauksessa vanhenisi.

Vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987) mukaan vammaisella henkilöllä tarkoitetaan henkilöä, jolla vamman tai sairauden johdosta on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista. Ehdotettuun säännökseen ei esitetä itsenäistä vammaisen henkilön määritelmää, vaan nojaututaan tähän yleisempään määritelmään. Asukasvalinnassa merkitsevää olisi, että hakijalla olisi vammaan tai sairauteen perustuvia pitkäaikaisia erityistarpeita, joihin kaikki tarjolla olevat asunnot eivät pysty vastaamaan esimerkiksi esteettömyyden puolesta. Kohtuullisen mukautuksen tarkoituksena on saattaa vammaisen henkilö yhdenvertaiseen tilanteeseen muiden hakijoiden kanssa eli järjestysnumeron pidennyksen myötä hänellä on samat mahdollisuudet saada tarpeisiinsa sopiva asunto kuin muillakin.

Järjestysnumeron uusimista koskevien hakemusten käsittely merkitsisi arkaluonteisten tietojen käsittelyä. Tietosuojalain 6 §:n mukaan tietosuojasetuksen erityisiä henkilötietoryhmiä koskevaa 9 artiklan 1 kohdassa säädettyä käsittelykieltoa ei sovelleta tietojen käsittelyyn, josta sää-

detään laissa tai joka johtuu välittömästi rekisterinpitäjälle laissa säädetystä tehtävästä. Hakemusten käsittely on tietosuojalaissa tarkoitettua tietojen käsittelyä, joka johtuu välittömästi rekisterinpitäjälle laissa säädetystä tehtävästä. Käsittelyyn liittyviä arkaluonteisia tietoja ei tallennettaisi rekisteriin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää enintään kahden vuoden ajan. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi uudesta järjestysnumerorekisteristä. Järjestysnumerorekisteri olisi tarpeen, koska asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa säilytettäisiin järjestysnumeroperiaate yhdenvertaisesti hakijoita kohtelevana valintakriteerinä, vaikka kunnan hyväksynnästä asukasvalinnassa luovuttaisiin. Kuntakohtaisten rekisterien tilalle perustettaisiin valtakunnallinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ylläpitämä rekisteri, josta säädettäisiin laissa.

Tietosuoja koskien noudatetaan yleistä tietosuoja-asetusta (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/679 luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta) ja täydentävästi tietosuojalakia (1050/2018). ARA toimii järjestysnumerorekisterin rekisteripitäjänä. Tietosuoja-asetuksessa säädetyn minimointiperiaatteen (tietosuoja-asetuksen 5 art. 1.c) mukaisesti henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään.

Pykälässä säädettäisiin järjestysnumerorekisterin pitämisestä ja rekisterin tietosisällöstä. Rekisteritietojen käsittelyn oikeusperusta on tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohda. Säännöksen tarkoituksena on toteuttaa EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettu tietojen käsittelyperuste, josta on mainitun artiklan 3 kohdan mukaisesti säädettävä joko unionin oikeudessa tai rekisterinpitäjään sovellettavassa jäsenvaltion lainsäädännössä. Kyseinen käsittelyn oikeusperuste voi edelleen 3 kohdan mukaan sisältää erityisiä säännöksiä, joilla mukautetaan tietosuoja-asetuksen sääntöjen soveltamista, muun muassa: yleisiä edellytyksiä, jotka koskevat rekisterinpitäjän suorittaman tietojenkäsittelyn laimukaisuutta; käsiteltävien tietojen tyyppiä; asianomaisia rekisteröityjä, yhteisöjä joille ja tarkoituksia joihin henkilötietoja voidaan luovuttaa; käyttötarkoitussidonnaisuutta; säilytysaikoja; sekä käsittelytoimia ja -menettelyjä, mukaan lukien laillisen ja asianmukaisen tietojenkäsittelyn varmistamiseen tarkoitettut toimenpiteet.

Järjestysnumerorekisteri vastaisi nykyisiä kuntakohtaisia rekisterejä, mutta olisi valtakunnallinen. ARA ei luovuttaisi asumisoikeusyhteisölle muita tietoja järjestysnumerorekisteristä kuin järjestysnumeron yksilöityä pyyntöä vastaan. Haettaessa asumisoikeusasuntoa hakijan yksilöimiseksi käytettäisiin henkilötunnusta, jonka avulla asumisoikeusyhteisö pystyisi tarkistamaan hakijan ilmoittaman järjestysnumeron viranomaisen rekisteristä. Henkilötunnusta käsitellessä on esimerkiksi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei henkilötunnusta merkitä tarpeettomasti henkilörekisterin perusteella tulostettuihin tai laadittuihin asiakirjoihin. Henkilötunnuksen käsittely täyttäisi tietosuojalain 29 §:n vaatimukset, koska käsittelystä säädettäisiin laissa. Lisäksi rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen olisi tärkeää laissa säädetyn tehtävän eli asukasvalinnan suorittamiseksi järjestysnumeron perusteella.

Ehdotetun 4 momentin mukaisesti järjestysnumerorekisteriin tallennettaisiin asukasvalintaa varten järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset. Lisäksi tallennettaisiin järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Tiedot olisivat tarpeen ARAn suorittamaa, 105 §:ssä säädettäväksi ehdotettua asukasvalinnan valvontaa varten. Tietoja käytettäisiin anonymisoituina asukasvalinnasta tuotettavien julkisten tilastojen laadintaan.

Rekisteriin tallennettavia tietoja olisivat hakijaa ja haettavan asunnon ominaisuuksia koskevat tiedot, jotka kysyttäisiin hakijalta järjestysnumeroa haettaessa. Tällaisia tietoja olisivat hakijan ja kanssahakijan henkilötunnukset ja nimet, hakijan kotiosoite, hakijan muu yhteystieto (puhelin ja sähköposti), hakijan ikä, hakijaruokakunnan koko, haettavan asunnon koko, ensisijainen hakukunta, toissijainen hakukunta ja mahdollisesti kolmoissijainen hakukunta. Kun asumisoikeusyhteisö merkitsisi järjestysnumeron käytetyksi, kysyttäisiin asuntotyyppiä koskevat yleiset tiedot ja asunnon saanutta perhekuntaa koskevat kuvailutiedot. Tallennettavia tietoja olisivat asukkaaksi hyväksymisen peruste, hyväksytyn tai hyväksytyjen nimi ja henkilötunnus, hyväksytyn hakijaruokakunnan koko, hakijan ikä, asunnon koko, hyväksyttävä varallisuus, sijaintikunta, talonomistaja ja asumisoikeuskohde. Rekisteriin ei tallennettaisi arkaluonteisia henkilötietoja.

Järjestelmään tallennettuja henkilötietoja tarvittaisiin asukasvalintaa ja asukasvalinnan valvontaa varten. Tiedot, joita ei käytetä enää asukasvalintaa tai valvontaa varten, olisi poistettava rekisteristä. Tiedot, jotka on käsitelty siten, ettei niitä voida välillisesti tai välittömästi tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskevaksi, saadaan säilyttää pysyvästi. Tietosuoja-asetuksen 5 artiklan tietosuojaperiaatteisiin lukeutuvan säilytyksen rajoittamisen periaatteen mukaan henkilötiedot on säilytettävä muodossa, josta rekisteröity on tunnistettavissa ainoastaan niin kauan kuin on tarpeen tietojenkäsittelyn tarkoitusten toteuttamista varten. Säilytysajan määrittely kuuluu rekisterinpitäjälle. Lisäksi tietoaineistojen ja asiakirjojen säilytysaikojen määrittelystä säännellään julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetussa laissa, jonka 21 §:ssä luetellaan asiat, jotka säilytysaikoja määriteltäessä tulisi ottaa huomioon.

Kunnille luovutettaisiin asukasvalinnan yhteydessä kertyviä tietoja asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten. Aiemmin kunta on saanut nämä tiedot hyväksyessään asukasvalintapäätöksiä, ja asukasvalintaa uudistettaessa tietotarpeet olisi turvattava tietojen luovuttamisen kautta. Kunnalla on moninaisia tietotarpeita liittyen asuinalueiden suunnitteluun, asumisoikeusasuntojen tarpeeseen ja yleisemmin asuntopoliittikkaan. Kunnille ei luovutettaisi henkilötietoja, vaan kunnalle luovutettavat tiedot olisivat sellaisia, ettei niitä voida välillisesti tai välittömästi tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskevaksi.

16 §. Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen. Asumisoikeushuoneistoja tulee tarjota säännöksen mukaan ensisijaisesti asumisoikeusasunnoiksi. Omistajan olisi ilmoitettava asunnot yleisesti ja julkisesti haettaviksi. Omistajan tulisi siten markkinoida asumisoikeusasuntoja sopivalla tavalla. Säännökset asumisoikeuden tarjoamisesta ovat voimassa olevan lain 4 d §:ssä.

Useista hakumenettelyyn ja talonomistajalle ilmoittautumiseen liittyvistä, voimassa olevan lain 4 c–d §:ssä olevista säännöksistä voitaisiin luopua asumisoikeusasuntojen hakumenettelyn yksinkertaistuksessa ehdotettavien säännösten mukaisesti. Asumisoikeuden hakijan tulisi jatkossakin hakea asuntoa asumisoikeusyhteisöiltä haettuaan järjestysnumeron.

17 §. Asumisoikeuden haltijan valinta. Säännös sisältäisi voimassa olevan lain 4, 4 a ja c §:ssä olevia säännöksiä.

Voimassa olevan lain 4 c §:n 4 momentissa säädetystä kahden viikon odotusajasta tarjouskierron järjestämisessä ehdotetaan luovuttavan. Tarjouskierroksia voidaan joutua tekemään useita asumisoikeusasuntoa tarjottaessa, jolloin niiden yhteiskesto venyttää kohtuuttomasti asunnon luovuttamista edelleen. Nopea uuden asumisoikeussopimuksen solmiminen on tärkeää asukkaalle, jolle voi muuten aiheutua usealta kuukaudelta päällekkäisiä asumiskustannuksia. Omistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus vasta kolmen kuukauden lunastusajan jälkeen. Asumisoikeusasunnot kilpailevat asuntomarkkinoilla vuokra-asuntojen kanssa, ja turhien säännösten purkaminen on tärkeää asumisoikeusasuntojen käyttöasteen kannalta.

Pykälän 3 *momentin* mukaisesti rajoituksista vapauttamisen yhteydessä asumisoikeudestaan luopuvat, asuntoa keskenään vaihtavat tai saman lainoituskohteen sisällä muuttavat eivät tarvitse järjestysnumeroa. He olisivat etusijalla asukasvalinnassa mainitussa järjestyksessä.

Etusija ehdotetaan koskevaksi ensimmäiseksi (2 *momentin* 1 kohta) sen talon asumisoikeuden haltijoita, mistä talosta omistaja joutuu luopumaan rajoituksista vapauttamisen kautta. Etusijalle asettamisella kompensoitaisiin asumisoikeuden haltijalle asumisoikeudesta luopumista. Parhaimmillaan asumisoikeuden haltijalle pystyttäisiin tarjoamaan vastaava asumisoikeusasunto korvaamaan omistajalähtöistä asumisoikeudesta luopumista.

Samoin ehdotetaan asuntoa keskenään vaihtavien asumisoikeuden haltijoiden asettamista etusijalle asukasvalinnassa (2 *momentin* 2 kohta). Sen sijaan saman omistajayhteisön asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavilta (muut asunnonvaihdot kuin keskinäiset vaihdot) asumisoikeuden haltijoilta edellytettäisiin jonotusta. Heiltä poistuu siirtymäajan jälkeen mahdollisuus varata itselleen järjestysnumero mahdollista vaihtoa varten, kun järjestysnumerot ovat voimassa vain rajoitetun ajan. On perusteltua, että järjestelmän ulkopuolista jonottajaa ei asetettaisi eri asemaan etusijajärjestyksessä kuin asumisoikeusasunnossa jo asuvaa. Vaihdettaessa asumisoikeusasuntoa ei kuitenkaan 14 §:n poikkeussäännöksen mukaisesti tarkistettaisi varallisuutta, kuten asumisoikeusasuntoa haettaessa.

Keskinäiset vaihdot olisi mahdollista tehdä myös eri asumisoikeusyhteisöjen välillä. Keskinäiset vaihdot ovat sekä asumisoikeuden haltijoiden että omistajien kannalta joustavia ja perusteltuja, koska keskinäiset vaihdot eivät aiheuta tyhjäkäyntiä tai päällekkäisiä asumiskustannuksia.

Saman asumisoikeuskohteen asukas ehdotetaan asetettavaksi etusijalle asumisoikeusasunnon vapautuessa (2 *momentin* 3 kohta). Asumisoikeuskohde tarkoittaisi muutamaa yleensä lähekkäin sijaitsevaa taloa, jotka on lainoitettu samalla arava- tai korkotukilainalla. Asumisoikeusasuntojen vaihdoissa saman asumisoikeuskohteen sisällä edistettäisiin pysyvää asumista, vaihtuvuuden vähenemistä, asukkaiden sitoutumista omaan taloyhtiöön ja mahdollisuutta elämäntilanteen mukaiseen asumiseen.

Jos samaan huoneistoon olisi useampia hakijoita, jotka muuttavat rajoituksista vapautettavasta talosta tai saman taloyhtiön sisällä, valittaisiin asumisoikeuden haltijaksi se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Arvioinnissa määräävänä seikkana pidettäisiin asumisoikeussopimuksen allekirjoittamisen päivämäärää sen asunnon asumisoikeussopimuksessa, mistä asukas olisi muuttamassa.

Ehdotetun pykälän mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asumisoikeuden haltijan valinnasta järjestysnumeron perusteella ja etusijalle asettamisesta. Tällaisia sääntämistarpeita saattaa nousta, koska asumisoikeuden haltijoiden valinta siirretään viranomaiselta yksityisille toimijoille. Asetuksella voitaisiin täsmentää menettelytapoja, joita sovelletaan tehtäessä lain mukaisesti asukasvalintoja, jotta menettelytavat olisivat mahdollisimman yhdenmuukaisia.

18 §. Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi. Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 4 b §:ä.

19 §. Asumisoikeusyhteisön oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä. Uutena säännöksenä lakiin ehdotetaan säännöstä siitä, että asumisoikeuden haltija voitaisiin asukasvalintasäännösten estämättä kahden vuoden määräajaksi jättää valitsematta uudelleen asumisoikeuden haltijaksi, jos hänen asumisoikeussopimuksensa on purkamisperusteen, esimer-

kiksi asumishäiriöitä aiheuttavan käytöksen tai käyttövastikkeen maksamatta jättämisen perusteella purettu. Lisäksi edellytettäisiin, että on perusteltua syytä olettaa, että purkamisperuste jatkuu edelleen. Ehdotettu säännös olisi omistajakohtainen, eli valinnan saisi jättää tekemättä se asumisoikeusyhteisö, joka on purkanut asumisoikeussopimuksen.

II OSA Asumisoikeuden haltijan ja asumisoikeusyhteisön oikeudet ja velvollisuudet

3 luku. Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito sekä hallinnan luovutus

20–21 §. Säännökset vastaisivat sisällöltään voimassa olevan lain 6 ja 7 §:ä sekä 27 §:n 1 momentissa säädettyä.

22–23 §. Säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 8 ja 9 §:ä.

24 §. Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet. Lakiin ehdotettaisiin uutta, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995, jäljempänä huoneenvuokralaki) vastaavaa säännöstä omistajan velvollisuudesta ilmoittaa ajoissa lähestyvistä ja tiedossa olevasta remontista. Samoin omistajan tulisi uuden säännöksen mukaan minimoida korjaus- tai muutostyöstä aiheutuva häiriö asukkaalle. Säännös sisältäisi huoneenvuokralakia vastaavan omistajan huolellisuusvelvoitteen, jonka mukaan vain korjaus- tai hoitotoimenpiteen aiheuttama välttämätön haitta tai häiriö olisi sallittua (*3 momentti*).

Korjaus- ja muutostyöhön sovelletaan vastaavia käyttövastikkeen alentamiseen, sen maksamisesta vapauttamiseen tai korvaukseen johtavia säännöksiä kuin muihin sopimusrikkomuksiin, joiden vuoksi hallinnan luovutus viivästyy tai huoneiston kunto on puutteellinen. Tämä kirjattaisiin selvyyden vuoksi säännökseen. Järjestelmän alkuaikoina 1990-luvulla rakennetut asumisoikeusasunnot alkavat tulla peruskorjausikään, ja tarvitaan säännöksiä menettelytavoista, joita noudatetaan korjausten vuoksi. On perusteltua, että asumisoikeusasukkaiden oikeudet vastaavat vähintään vuokralaisten oikeuksia huoneenvuokrasuhteessa.

25–26 §. Säännökset vastaisivat sisällöltään voimassa olevan lain 11–13 §:ssä säädettyä. Ehdotettuun 26 §:än lisättäisiin täsmennys, jonka mukaan huoneistossa käynnin tulisi järjestyä asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana *kohtuullisen ajan kuluessa*.

27–29 §. Säännökset vastaisivat sisällöltään voimassa olevan lain 10 sekä 14–15 §:ssä säädettyä. Sovittelusäännökseen 28 §:ssä otettaisiin uutena sovitteluun vaikuttavana tekijänä mukaan osapuolten varallisuusolot huoneenvuokralain sovittelusäännöstä vastaavasti. Pykäliin tehtäisiin kielellisiä korjauksia.

30 §. Huoneiston hallinnan luovutus. Pykälä vastaisi muuten voimassa olevan lain 27 ja 28 §:ssä säädettyä, mutta pykälään otettaisiin selventävä kielto luovuttaa asumisoikeushuoneistoa tai osaa siitä ammattimaisesti edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muuten vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön. Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu vakinaiseen asumiskäyttöön. Säännöksen tarkoituksena on estää asumisoikeusasuntojen käyttö ammattimaiseen majoitustoimintaan tai muuten ansiotarkoituksessa toteutettu luovutus. Säännöksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole rajoittaa asumisoikeuden haltijan oikeutta väliaikaisesti perustellusta, laissa tarkoitettusta syystä vuokrata asuntoa siten, että huoneisto säilyy vakinaisessa asumiskäytössä eikä kyseessä ole ansiotarkoituksessa tehty toiminta.

Kielto luovuttaa asumisoikeusasunto muuhun kuin huoneenvuokralain tarkoittamaan vuokra käyttöön väliaikaisesti perustellusta, laissa tarkoitettusta syystä olisi säännöksenä uusi, mutta se on ollut aikaisemminkin johdettavissa asumisoikeuslain säännöksistä. Kumottavan lain 45 §:n

mukaan asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Toissijaisesti asuinhuoneistoja voidaan käyttää vuokralaisten asuntoina. Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kumottavan lain 27 §:n mukaan asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakituisena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakituisena asuntona. Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Asumisoikeuden haltija ei muuten saa luovuttaa huoneiston hallintaa toiselle, ellei 28 §:stä (väliaikaista luovutusta sääntelevä pykälä) muuta johdu. Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan toiselle vastoin asumisoikeuslain säännöksiä tai jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin asumisoikeuslaisissa ja asumisoikeussopimuksessa on edellytetty. Majoitustoiminta ja ylipäänsä se, että asunto on ulkopuolisen hallinnassa ansaintatarkoituksessa, on selkeästi vastoin asumisoikeusjärjestelmän tarkoitusta ja asumisoikeusasuntojen käyttötarkoitusta. Vakituisen asuinkäytön vaatimuksesta säädettäisiin ehdotettavan lain 20 §:n 2 momentissa. Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käytöstä säädettäisiin ehdotettavan lain 74 §:ssä.

31 §. Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 29 §:ssä säädettyä.

4 luku. Käyttövastike ja sen maksaminen

32–34 §. Ehdotetut säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 16 ja 16 a §:ä, mutta omakustannusperiaate ja sen toteuttamista edistävät säännökset rajattaisiin koskemaan vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Myös vapaarahoitteisessa asumisoikeustuotannossa käyttövastikkeiden tulisi 32 §:n mukaisesti olla kohtuullisia.

Ehdotetun 33 §:n 3 momentin mukaan käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on. Tämä säännös määrittää asumisoikeusjärjestelmässä 34 §:ssä säädetyn omakustannusperiaatteen lisäksi käyttövastikkeiden tason. Säännös on voimassa olevassa laissa muotoiltu ylärajaksi, jota käyttövastikkeet eivät saa ylittää. Käyttövastike määräytyy 34 §:ssä säädetysti omakustannusperiaatteen mukaisesti, eikä käyttövastikkeisiin saa sisällyttää muita menoja kuin kyseisessä pykälässä luetellut. On perusteltua, että 33 §:ä tarkennetaan siten, että käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin vertailuvuokra. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaista asumista markkinaehtoista vuokraa edullisemmin.

Ehdotetussa pykälässä käyttövastiketta verrataan käyttöarvoltaan samanveroisin huoneistoihin, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia. Voimassa olevassa säännöksessä käyttövastike ei saa ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisesta huoneistosta yleensä perittävää vuokraa. Vertailu vastaavalla sijainnilla sijaitsevan huoneiston vuokraan korostaisi sijainnin merkitystä vuokran määräytymisessä. Samalla paikkakunnalla eri alueet voivat olla vuokratasoltaan ja käyttöarvoltaan hyvin erilaisia. Vastaavalla sijainnilla tarkoitetaan yleisen vuokratason samanlaisuutta asuinalue- tai vyöhykekohtaisesti. Esimerkiksi Helsingissä on vuokratasoltaan hyvin erilaisia alueita, ja vuokratasoltaan kaupunki voidaan jakaa useisiin vyöhykkeisiin.

Käyttöarvoltaan samanveroisia huoneistoja olisivat huoneistot, joiden ominaisuudet ja mikrosijainti rakennuksessa vastaisivat vertailtavaa asumisoikeusasuntoa. Vaikka käyttövastikkeet määräytyvät asumisoikeusjärjestelmässä omakustannusperiaatteen mukaisesti, lisäksi käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee 33 §:n mukaisesti olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Vertailtaessa asumisoikeusasunnon käyt-

tövastiketta yleisesti perittävään vuokraan ja sovellettaessa tätä laissa säädettyä ylärajaa vastikkeille, on käyttöarvoon perustuva määrittäminen oikeudenmukainen lopputulos, jossa asunnon sijainnin, huoneiston pinta-alan, kunnan ja huoneiden lukumäärän lisäksi esimerkiksi merinäköala, parveke tai huoneiston käytettävyys voi nostaa käyttövastikkeen ylärajaa, mitä yksittäisestä asumisoikeusasunnosta voidaan lain mukaan enintään periä.

Ehdotettuun 34 §:än otettaisiin rahoitusylijiään tai -alijäämän huomioon ottamista koskeva säännös, joka on voimassa olevassa laissa ollut omistajan tiedonantovelvollisuutta käyttövastikkeiden perusteista käsittelevän säännöksen, 16 d §:n, yhteydessä. Omistajan tiedonantovelvollisuudesta säädettäisiin asukashallintosäännösten yhteydessä ja käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittämisestä ehdotetun lain viimeisessä, oikeussuojaa käsittelevässä luvussa.

Ehdotetun 34 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettaisiin valmiiden olemassa olevien kohteiden rakennuskustannuksia, jotka voidaan sisällyttää käyttövastikkeisiin. Käyttövastikkeilla ei saa kattaa tulevien rakennettavien kohteiden hankintakustannuksia. Varautumiseen kerätyistä varoista voidaan väliaikaisesti lainata varoja esimerkiksi tontin ostoon, mutta varat tulee palauttaa alkuperäiseen tarkoitukseen heti lainan noston jälkeen.

Ehdotetun 34 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat varautumisesta asumisoikeusyhteisölle lain mukaan kuuluvien velvoitteisiin, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti. Tämän kohdan nojalla voidaan siis varautua tuleviin lain kanssa sopu-soinnussa oleviin velvoitteisiin, esimerkiksi myöhemmin erääntyviin bullet-lainojen lyhennyksiin, korkotukilainojen lyhennyksiin, jotka erääntyvät useamman vuoden välein (mahdollisuus varautua viiden vuoden jakson aikana erääntyviin lyhennyksiin), portaittain nouseviin korkotukilainojen lyhennyksiin sekä asumisoikeusmaksujen lunastuksiin. Kohdassa varautumisella tarkoitetaan tulevia, myöhemmin erääntyviä velvoitteita eikä se mahdollista sitä, että normaalit vuosittaiset lainojen lyhennykset merkittäisiin varauksiin.

35 §. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden taseus ja pinta-alojen jyvitys. Pykälässä säädettäisiin tasauksen lisäksi uutena asiana jyvityksestä. Asumisoikeuskoh-teissa on käytössä huoneistokohtaista käyttövastikkeiden määrittäystä eli jyvitystä. Pysyvistä asu-misoikeussopimuksista johtuen jyvitystä ei voida muuttaa, vaikka vuosikymmenten kuluessa erilaisten huoneistojen kysyntätilanne tai näkymät asunnosta ovat saattaneet muuttua huomattavasti. Esimerkiksi isojen asuntojen kysyntä on voinut heikentyä tai puistonäkymä kadota täydennysrakentamisen myötä. ARA-vuokra-asunnoissa jyvityksen muuttaminen on mahdollista. Jyvityksen taustalla on usein tarve parantaa suurempien asumisoikeusasuntojen menekkii, sillä pinta-alaan perustuvassa käyttövastikkeen määrittäksessä niiden käyttövastike muodostuu korkeaksi ja kysyntä kohdistuu tästä syystä pieniin asuntoihin. Jyvityksen tavoitteena on parantaa asumisoikeusasuntojen käyttöastetta, mikä parantaa käyttövastikkeiden kertymää. Tällöin voidaan pitää myös pienten asuntojen käyttövastiketaso kohtuullisempänä. Samoin tavoitteena on käyttövastikkeiden kohtuullinen ja oikeudenmukainen jakautuminen asuntojen kesken. Jyvityksessä on otettava huomioon, että samanlaisista asunnoista tulee periä samaa käyttövastiketta. Saman kohteen sisällä ei siis voi periä asukkailla erisuuruista käyttövastiketta, jos asunnot ovat samanlaisia kooltaan, varustukseltaan, kunnoltaan ja sijainniltaan talossa. Jyvitys koskee vain käyttövastikkeita, jyvityksellä ei voida muuttaa kohteen asumisoikeusmaksuja.

Kun jyvitystä muutetaan, on otettava huomioon lain 32 ja 33 §:n säännökset siitä, että jokaisen huoneiston käyttövastikkeen on oltava kohtuullinen, käyttövastikkeiden on jakauduttava huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla eikä käyttövastike saa olla vastaavalla sijainnilla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittävää vuokraa korkeampi. Jyvityksen

muuttaminen on käsiteltävä asukashallinnossa ja yhdessä asukkaiden kanssa olisi pyrittävä oikeudenmukaiseen ja kohtuulliseen lopputulokseen, kuitenkin niin, että asukashallinnolla ei ole lain säännöksen perusteella oikeutta päättää jyvityksestä, vaan jyvityksen muuttamisesta ja sen oikeudenmukaisuudesta ja kohtuullisuudesta päättää ja vastaa omistaja. Jos jyvityksen muuttamisesta aiheutuu korotuksia jonkin huoneiston käyttövastikkeeseen, on se jaksotettava useammalle vuodelle niin, että vältetään kohtuuttomilta käyttövastikkeen korotuksilta.

Jyvityksen muuttamiseen olisi oltava laissa mainittu peruste ja jyvityksen muuttamisen hyväksyntää tulisi hakea etukäteen ARAlta. ARA antaisi asiasta päätöksen.

Ehdotetun 35 §:n tasausta koskeva asetuksenantovaltuus uudistettaisiin vastaamaan korkotukilain vastaavaa säännöstä ja asetuksenantovaltuuteen lisättäisiin valtuus antaa tarkentavia säännöksiä jyvityksen muuttamisesta.

36–40 §. Ehdotetut säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 16 b–c, 17, 20 ja 21 §:ä. Ehdotetussa 37 §:ssä viitattaisiin julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) sijaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettuun lakiin (1397/2016), joka on tullut voimaan vuoden 2017 alusta. Voimassa olevan lain 22 §:än sisältyvästä käyttövastikkeen maksutapaa koskevasta säännöksestä luovuttaisiin tarpeettomana.

5 luku. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinto

41 §. Asukashallinnon soveltaminen. Asumisoikeustalojen asukashallintoa koskevat säännökset sisältyvät nykyisellään yhteishallintolakiin, ja lisäksi asumisoikeusyhdistyslaissa on asumisoikeusyhdistyksiä koskevat säännökset asukashallinnosta. Asumisoikeuslakiin ehdotettavissa säännöksissä pohjana olisivat mainitut yhteishallintolain säännökset. Ehdotetut asukashallintosäännökset koskisivat siis muita asumisoikeusyhteisöjä kuin asumisoikeusyhdistyksiä.

Asukashallinnon tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa, lisätä asumisviihtyvyyttä ja tiedonkulkua asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisön välillä sekä edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Ehdotetuissa säännöksissä on haluttu säilyttää joustavuus ottaen huomioon, että yhteisöt ovat erilaisia esimerkiksi kooltaan ja toimintatavoiltaan, ja eri yhtiöissä erilaiset asukashallinnon rakenteet ja toiminta ovat osoittautuneet toimiviksi. Nämä toimivat rakenteet olisi mahdollista säilyttää, sillä ehdotetussa pykälässä säädetysti asukkaat voisivat päättää haluamastaan asukashallinnon mallista lain puitteissa. Yhteisö ja asukkaat kehittävät mallin yhdessä. Sekä yhteisö-että talotaso olisivat pakollisia: asukaskokouksen ja yhteistyöelimen kokouksen järjestäminen sekä asukasedustajien valinta asumisoikeusyhteisön hallitukseen asukaskokousten nimeämistä ehdokkaista.

Ehdotetulla lailla halutaan edistää asukkaiden ja omistajan välistä tiedonkulkua ja asukkaiden tiedonsaantioikeuksia palvelevien sähköisten menettelyjen käyttöä esimerkiksi asukkaiden osallistamisessa kilpailutusta suunniteltaessa. Monet yhteishallinnon nykyisistä tehtävistä ovat sen laatuista, että ne olisi helpompaa ja sujuvampaa järjestää sähköisesti. Sähköinen menettely voi parantaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia, sillä esimerkiksi nopea ja reaaliaikainen reagointi on mahdollista. Omistajan on helpompi käsitellä ja ottaa huomioon asukkailta saatua palautetta kuin esimerkiksi jäykässä ja aikaa vievässä lausuntomenettelyssä, josta päätetään kokouksissa. Sähköiset menettelytavat mahdollistavat myös kokoustamisen joustavasti.

Asukashallinto perustuu omistajan avoimeen tiedonvälitykseen sekä omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden väliseen hyvään yhteistyöhön ja keskinäiseen luottamukseen. Asukashallinnossa tärkeintä on asumisoikeuden haltijoita kiinnostavien yhteisten asioiden esittäminen ymmärrettävästi samoin kuin avoin ilmapiiri ja rakentava keskusteluyhteys yhtiön johdon ja asumisoikeuden haltijoiden välillä. Asukas tuntee parhaiten talon asiat. Asukkaiden tulisi olla keskeisiä osallisia yhtiön toiminnassa. Yhteisymmärryksessä tulisi kehittää näkemys koko yhtiön tilanteesta ja eduista. Avoimuus edellyttää toiminnan läpinäkyvyyttä: tietoa siitä, mitä on tekeillä ja missä vaiheessa asioista päätetään.

Asukashallintosäännösten tulisi olla tarpeeksi joustavia sopimaan erilaisten ja erikokoisten yhtiöiden asukashallintoon. Toisaalta asukashallintosäännösten tulisi turvata asumisoikeuden haltijoiden oikeudet ja vastaavasti määritellä omistajayhteisöjen velvollisuudet asukashallinnossa. Asukashallintosäännökset loisivat yhtiöiden asukashallinnolle minimitason, joka olisi ainakin toteutettava, mutta sitä voitaisiin kehittää asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia kasvattavaan suuntaan laissa säädetystä minimitasosta. Asukashallintosäännökset mahdollistaisivat asukkaiden osallistumisen ja tiedonsaannin. Asukashallintoon osallistuminen olisi asukkaalle aina oikeus, ei velvollisuus.

42 §. Asukaskokous ja asukastoimikunta. Säännös vastaisi yhteishallintolain 3 ja 7 §:n säännöksiä asukkaiden kokouksen päätösvallasta ja asukastoimikunnan asettamisesta. Vastaavat säännökset tulisivat koskemaan myös ehdotetun lain mukaista yhteisötason asukashallintoa.

Asukashallinnossa olisi kaksi tasoa: yksittäisen asumisoikeuskohteen asioiden käsittelemiseen kohdekohtainen taso ja yhteisötaso, joka käsittelee koko asumisoikeusyhteisöä koskevia asioita. Kohdekohtaisella tasolla koolle kutsuttaisiin asukaskokous ja yhteisötasolla toimisi yhteistyöelin. Osallistuvat asumisoikeuden haltijat voisivat päättää, käsitelläänkö asukashallinnon asioita kokouksessa vai valitaanko asukastoimikunta käsittelemään asioita. Sama koskisi yhteistyöelintä yhteisön asioissa.

Asukaskokouksessa asumisoikeuden haltijat voisivat päättää heille sopivimmasta tavasta järjestää kohdekohtainen asukashallinto ja yhteistyöelimessä asumisoikeuden haltijat päättäisivät asukashallinnon järjestämisestä yhteisötasolla. Asumisoikeuskohteella tarkoitetaan tässä laissa lainoitettavaksi hyväksyttävän rakentamis- tai hankintalainan kohdetta, joka käsittää yhden tai muutamia asuinrakennuksia. Asukastoimikunnan perustamisen sijaan asukaskokouksessa voitaisiin päättää vaihtoehtoisesta toimintamuodosta.

43 §. Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano. Säännös vastaisi muutoin yhteishallintolain 8 §:n säännöstä, mutta toimikunnan erottamista koskevaa säännöstä tarkennettaisiin siten, että erottamiseen tarvittaisiin puolet kokouksessa annettavista äänistä. Satojenkin asumisoikeuden haltijoiden taloyhtiöissä on toimivan asukashallinnon ja erottamismahdollisuuden kannalta epärealistinen vaatimus, että erottamiseen tarvittaisiin kokouksessa puolet kaikkien äänioikeutettujen eli taloyhtiön asumisoikeuden haltijoiden äänistä.

44 §. Asukashallinnon oikeudet asumisoikeuskohteessa. Pykälään ehdotetaan vastaavaa luetteloa, mitä on säädetty yhteishallintolain 10 §:ssä asukastoimikunnan tehtäviksi. Pykälässä ei kuitenkaan ehdoteta säädettyväksi tehtävistä, vaan oikeuksista. Lainsäädännöllä luotaisiin oikeudet osallistumiseen ja tiedonsaantiin sekä mahdollisuudet vaikuttaa, mutta asukashallinto itse päättäisi, mihin toimintoihin se haluaa lain puitteissa osallistua. Tehtäväluetteloa on pidetty joiltain osin byrokraattisena ja asukkaiden osallistumista vähentävänä tekijänä. Samoin asukastoimikunnan tilalle tulisi asukashallinto, jotta asumisoikeuskohteessa voitaisiin vapaammin

päättää, miten asukashallintoa halutaan hoitaa. Oikeuksia voisi edelleen toteuttaa asukastoimikunta, asukaskokous tai asukashallintoa voitaisiin hoitaa muuten asukaskokouksen päättämällä tavalla.

Kohdekohtaisen asukashallinnon osallistumisen kenttää kehitettäisiin siten, että lakitekstistä poistettaisiin lausunnonantovaltuus. Asukashallinnossa käsiteltäisiin edelleen listassa mainittuja asioita asukashallinnon päättämässä laajuudessa ja jos kohdekohtaisella asukashallinnolla on tarpeen lausua niistä, asiat vietäisiin eteenpäin asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välisen yhteistyöelimen käsiteltäväksi. Yhteistyöelin olisi siis jatkossa omistajatahon rinnalla toimiva elin, joka kokoaisi asukkaiden tärkeänä pitämät asiat, palautteet ja korjaus ehdotukset vietäväksi eteenpäin omistajalle. Aiempaa lausuntomenettelyä ei ole pidetty toimivana, koska on koettu, että lausunnot eivät etene toimenpiteiksi asti ja lausunnonanto on vain turhaa hallinnointia. Omistajayhteisön on ollut vaikea käsitellä ja reagoida lausuntoihin, koska isoissa yhtiöissä lausuntoja voi tulla satoja.

Kohdekohtaista luetteloa osallistumisalueista kehitettäisiin myös siten, että yhteisötasolla luontevimmin käsiteltävät asiat siirrettäisiin yhteistyöelimen käsiteltäviksi asioiksi. Tällaisia asioita olisivat järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista päättäminen. Asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemisesta ja sovittelijana toimimisesta häiriötapauksissa luovuttaisiin asukashallinnon tehtävänä, koska se on yhteishallintonselvityksen mukaan koettu tilanteiden vaikeuden vuoksi asukashallinnolle sopimattomaksi, jopa vaaralliseksi. Asumisneuvonta korvaa tätä tehtäväkenttää yhtiöissä, joissa on asumisneuvoja. Muutoin asukaskokouksen osallistumisoikeudet vastaisivat aiempia tehtäviä.

Talotasolla käsiteltäisiin käyttövastikkeisiin ja kustannuksiin vaikuttavat kohdekohtaiset tiedot. Yhteisötason tiedot kuuluisivat yhteistyöelimen toimivaltaan. Tärkeitä asumisoikeuden haltijan kannalta ovat käyttövastike-esitykset, tasauksen vaikutus käyttövastikkeisiin ja tasauksen perusteet, taloustiedoista lain mukaan tehtävät laskelmat, käyttövastikkeisiin sisällytettävät korjaustoimenpiteet, korjaus- ja rahoitussuunnitelma samoin kuin korjaus-, huolto- ja hoitotehtävien järjestäminen. Pitkän ajan rahoitussuunnitelma sisältäisi kohdekohtaiset tiedot lainojen lyhentymisestä, erääntymisestä ja muista lainaehdoista huolimatta siitä, että nämä ovat usein tasattavia kustannuksia.

Kiinteistön kunnan seurannan ja hoidon tulee asumisoikeusyhteisöissä olla suunnitelmallista. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti asukashallinnolle. Korjauksen tulisi perustua pitkänajan korjaussuunnitelmaan, joka käsitellään asukashallinnossa.

Asukashallinnon osallistumisoikeutena kohdetasolla olisi *5 kohdan* mukaan tehdä esityksiä talon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Samoin asukashallinnolla olisi oikeus *6 kohdan* mukaan valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun yhteisissä tiloissa hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista. Näiden oikeuksien toteutumista varten asumisoikeuden haltijat tarvitsevat tietoja näitä oikeuksia koskevista yhtiön tekemistä sopimuksista, esimerkiksi huolto-, energia-, jäte- ja vesisopimuksista. Asumisoikeuden haltijoiden tiedonsaantioikeudesta ja talonomistajan tiedottamisvelvollisuudesta säädettäisiin 50 §:ssä.

Momentin *6 kohtaan* ehdotetaan lisättäväksi, että valvontaa voitaisiin suorittaa vain yhteisissä tiloissa. Asukkaiden hallitsemiin tiloihin ulottuvaa valvontaa voitaisiin edelleen suorittaa asukkaan nimenomaisella suostumuksella ja hyvässä yhteisymmärryksessä, mutta yleistä valvontavaltuutta on tarpeen rajata. Yhteishallintonselvityksessä nostettiin esille, että valvonta ei voi ulot-

tua asukkaiden hallitsemiin tiloihin. Asukashallinnon suorittama valvonta ei korvaisi talonomistajan suorittamaa valvontaa eikä talonomistajan vastuuta valvonnasta voisi siirtää asukashallinnolle. Momentin 7 kohdan mukaan asukashallinnolla olisi oikeus päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä. Käytön tulisi olla tilojen tarkoitetun käyttötarkoituksen mukaista, jotta kaikilla asukkailla olisi mahdollisuus yhtäläisesti käyttää tiloja eli toiminnan tulisi olla sellaista, ettei se vahingoita tai kuluta kohtuuttomasti tiloja ja vastuu tilojen käytöstä on käyttäjällä.

45 §. Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin. Yhteistyöelimen työskentelyyn osallistuisivat sekä omistajan että asumisoikeuden haltijoiden edustajat. Yhteishallintoselvityksen mukaan käytännössä on koettu toimiviksi järjestelyt, jossa yhteistyöelin on aidosti omistajan ja asukkaiden välisen yhteistyön väline. Omistaja osallistuisi yhteistyöelimen työskentelyyn, joten siinä olisivat edustettuna kaikki yhtiön päätöksenteolle relevantit tahot. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttäisivät vain asumisoikeuden haltijat. Yhteishallintolaissa säädetään yhteistyöelimestä 16 ja 17 §:ssä.

Asumisoikeustaloa yhteistyöelimessä edustaisi kohdekohtaisen tason asukastoimikunnan puheenjohtaja tai toimikunnan sijasta valittu luottamusmies. Edustajat yhteistyöelimeen voitaisiin valita myös vaaleilla. Tarkoitus olisi, että yhteistyöelimen muodostaminen voitaisiin sopeuttaa kunkin yhteisön vallitseviin toimiviin käytäntöihin ja kullekin yhteisölle sopiviin tapoihin. Asumisoikeusyhteisöt ovat erilaisia kooltaan, käytännöiltään ja hallintorakenteiltaan. Tarkoitus olisi, että yhteistyöelimen koko, kokoontumistiheys ja mahdollinen alatoimikuntien valinta sopeutettaisiin kullekin yhteisölle sopivaksi, jotta asukashallinto olisi toimivaa ja kustannustehokasta. Yhteistyöelimen kokoontumisen kannalta on myös tärkeää, että se ei ole kooltaan liian suuri. Isoissa asumisoikeusyhteisöissä, joissa asumisoikeuskohteita on satoja, yhteistyöelimen jäsenet valittaisiin vaaleilla.

Jotta asukashallinto toimisi, yhteisön johdon olisi annettava tukensa yhteistyöelimelle ja tehtävä asumisoikeuden haltijoiden edustajien kanssa tiivistä yhteistyötä. Tärkeintä on tahto kehittää yhtiön asioita yhdessä asukkaiden kanssa. Hyvin valmistellut esitykset havainnollisine esimerkeineen ovat tuloksellisen työskentelyn pohjana.

Yhteistyöelimessä käsiteltäisiin yhteisötason asioita. Yhteistyöelimen työskentelyn peruseriaatteita olisivat kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolinen kohtelu ja kohteiden elinkaaritaidollinen hoito pitkällä tähtäimellä. Työnjako kohdekohtaisen asukashallinnon ja yhteistyöelimen välillä tulisi olla joustava, jolloin asioita voitaisiin käsitellä sillä tasolla, mihin ne parhaiten kuuluvat, kohdekohtaiset asiat talotasolla ja yhteisötason asiat yhteistyöelimessä tai sen valitsemassa yhteisötason asukastoimikunnassa, ja asioita voitaisiin tarvittaessa siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi. Yhteistyöelin olisi asumisoikeuden haltijoiden linkki yhtiön päätöksentekoon.

46 §. Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä. Yhteistyöelimen tehtävinä olisi perehtyä yhteisöön, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle ja tiedottaa asukkaille asioiden perusteista ja valmisteluprosesseista.

Yhteistyöelimelle kuuluisi yhteisön tilinpäätöksen, käyttövastikkeiden ja vuokrien määrittely sekä investointien ja isompien vuosikorjausten käsittely. Yhteistyöelin antaisi lausunnon käyttövastikkeiden ja vuokranmäärityksen periaatteista, mukaan lukien tasaus ja tasauksen perusteet. Yhteistyöelin käsitelisi yhteisön kokonaisuutta koskevat asiat: keskustelisi strategian linjauksista ja antaisi lausunnon valmiista strategiasta. Yhteistyöelin käsitelisi myös koosteen asukastoiminnasta, kiinteistön ylläpidosta, korjaustoiminnasta ja muista ajankohtaisista asioista.

Asukasdemokratian toiminnan suunnittelu kuuluisi yhteistyöelimen tehtäviin yhdessä yhteisön johdon kanssa.

Tärkeimpiä asioita asumisoikeuden haltijoiden kannalta ovat huoltojärjestelmät ja korjaussuunnitelmat, tasaus- ja jyvitysjärjestelmät sekä myös pääomavastikkeeseen vaikuttavat rahoitusjärjestelyt. Yhteistyöelimellä olisi oikeus käsitellä kaikki nämä yhteisötason asiat.

Yhteishallintolain mukaiselta asukastoimikunnalta siirtyvät tehtävät ovat sen kaltaisia, että ne kuuluvat luontevasti yhteisötason yhteistyöelimen tehtäviksi. Yhteistyöelin myös koordinoisi kohdekohtaista asukashallinnon toimintaa kokoamalla asumisoikeuden haltijoiden esityksiä talotasolta ja välittämällä niitä omistajalle.

Ehdotetussa *1 momentin 2 kohdassa* säädetty rahoitussuunnitelma sisältäisi tiedot koko yhtiön lainojen lyhentymisestä, erääntymisestä ja muista lainaehdoista.

Ehdotetun *1 momentin 6 kohdan* mukaan asukashallinnolla olisi oikeus osallistua 4 kohdassa tarkoitettuja ylläpitoa ja hoitoa koskevia sopimuksia sekä 5 kohdassa tarkoitettuja perusparannuksia ja uudistuksia koskevien kilpailutusten ja kilpailutusperiaatteiden valmisteluun. Kilpailumenettely on varsinkin hankintalain tarkoittamissa hankintayksiköissä lakisääteinen prosessi, jossa tarjoajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja kilpailutusprosessin lainmukaisuudesta vastaa omistajayhteisö. Asukashallinto voisi osallistua kilpailutusten valmisteluun ja heitä tulisi kuulla kilpailutusten ehtojen ja edellytysten valmistelussa.

Suoraan yhteistyöelimen päätettäviä asioita olisivat *1 momentin kohtien 9 ja 10* mukaan järjestyssääntöjen sisältö ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien jakamis- ja vuokrausperusteet. On tarkoituksenmukaista päättää näistä asioista kokonaisuutena ja samalla yhtenevällä tavalla eri kohteita koskien. Vuokrausperusteista päätettäessä yhteneväisyys olisi tärkeää paitsi asukkaiden yhdenvertaisuuden vuoksi myös siksi, että mahdolliset maksut voitaisiin periä kustannustehokkaasti.

Yhteistyöelimen tehtäväluettelo olisi kattava ja laajasti yhteisössä päätettäviä asioita sisältävä. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole luoda vapaaehtoisvoimin toimivalle yhteistyöelimelle mahdollonta työlistaa, vaan tehtäväluettelo olisi siksi kattava, että se turvaisi asumisoikeuden haltijoiden oikeuksia tietää ja keskustella laajasti yhteisön hallintoon kuuluvista asioista. Yhteistyöelimen roolin tulisi olla vapaamuotoinen ja aidosti keskusteleva. Yhteistyöelin voisi siirtää haluamansa asiat valitsemansa toimikunnan käsiteltäväksi.

Yhteistyöelimellä olisi oikeus tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista. Yhteistyöelimen esitykset olisi käsiteltävä yhteistyöelimen niin halutessa 45 §:n mukaisesti yhteisön hallituksessa ja hallituksen olisi tehtävä esityksestä päätös, joka annetaan tiedoksi yhteistyöelimelle.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi uudesta asukashallinnon osallistumiseen kuuluvasta asiasta. Yhteistyöelimelle toimitettaisiin tiedoksi asumisoikeusyhteisön yhtiökokouksen tai sitä vastaavan päätöksentekaelimen pöytäkirja. Yhtiökokoukseen osallistuminen on osakkeenomistajan keskeinen oikeus ja asumisoikeuden haltijalla tulisi olla vastaavantyyppinen oikeus liittyen siihen, että asumisoikeuden haltija on maksanut asumisoikeusmaksun, joka on osa asumisoikeusyhteisön omaa pääomaa. Asumisoikeusyhteisöön ja asumisoikeuden haltijan asemaan sovitettuna osallistumisoikeus voisi täytyä sillä, että yhtiökokouksen pöytäkirjan kautta

asumisoikeuden haltijat saisivat selon yhtiökokouksen tapahtumista ja päätöksistä. Jos yhtiökokousta ei osakeyhtiölain mukaisesti pidettäisi osakkeenomistajien ollessa yksimielisiä, yhteistyöelimelle toimitettaisiin päätöksenteosta tehty pöytäkirja.

47 §. Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen. Pykälä vastaisi osin yhteishallintolain 4 §:ä, mutta siitä poistettaisiin kokouskutsun jakamisen tarkempi määritelmä, joka edellyttää kutsun jakelua paperilla jokaiseen huoneistoon. Yhteishallintolain säännöksen mukaan kokouskutsu tulee toimittaa huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella. Tarkoituksenmukaista on, että viestinnässä siirrytään käyttämään enemmän sähköisiä viestintäkanavia eikä lainsäädäntö saisi olla tämän esteenä. Tietyistä perusasioista on viestittävä henkilökohtaisesti, kuten käyttövastikkeen muutoksista ja muutoksen perusteista. Sen sijaan esimerkiksi kutsu asukaskokoukseen tulisi voida lähettää sähköisiä viestintäkanavia käyttäen ja lisäksi siitä tulisi tiedottaa talon ilmoitustaululla tai vastaavassa kaikille saavutettavassa ja hyvin esillä olevassa paikassa, koska kaikki asukkaat eivät käytä sähköisiä viestintäkanavia.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kokouskutsun toimittamisajankohdasta. Kutsu asukaskokoukseen olisi toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta ja kutsu yhteistyöelimen kokoukseen olisi toimitettava vähintään viikkoa ennen kokousta. Yleensä kerran tai pari vuodessa järjestettävän asukaskokouksen kutsu olisi toimitettava aikaisemmin, jotta kokousajankohta sopisi mahdollisimman monelle. Sen sijaan yhteistyöelimen kokoontuisi yleisemmin useasti vuodessa, jolloin kokouksen ajankohdista voitaisiin sopia paremmin etukäteen ja kokouskutsu olisi mahdollista toimittaa joustavammin lähempänä kokousta.

Kokous tai yhteistyöelimen on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten. Yksi kymmenesosa laskettaisiin asukaskokouksen osalta kohteen asumisoikeuden haltijoista, ja yhteistyöelimen osalta asumisoikeusyhteisön asumisoikeuden haltijoista.

Asukaskokouksessa jaettaisiin tärkeää talokohtaista tietoa käyttövastikkeiden määräytymisestä. Informaation tulisi olla myös helposti saatavilla sähköisesti esimerkiksi asumisoikeusyhteisön tai asumisoikeuskohteen verkkosivuilla. Kokouksen liitteisiin tulisi päästä tutustumaan hyvissä ajoin ennen kokousta, ja niiden jakaminen sähköisesti olisi helppoa ja kustannustehokasta.

48 §. Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukashallinnon kokouksessa. Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia olisivat asumisoikeuden haltijat. Säännös vastaisi muutoin yhteishallintolain 5 §:ä, mutta vakinaisesti asuvien asukkaiden sijasta on perusteltua, että asumisoikeustalossa äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat vain asumisoikeuden haltijat. He ovat maksaneet asumisoikeusmaksun ja asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena on kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen asumisoikeuden haltijoille. Vuokralaisilla olisi oikeus osallistua kokouksiin ja muuten asukashallintoon.

49 §. Päätöksenteko asukashallinnon toimielimissä. Pykälä vastaisi pääpiirteiltään yhteishallintolain 6 §:n säännöstä. Vaali voidaan päättää toimittaa myös muulla vaalitavalla kuin kokouksessa, esimerkiksi sähköisesti, erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Esimerkiksi suurissa yhtiöissä vaalin toimittaminen sähköisesti tekisi menettelystä helppoa ja kustannustehokasta. Tällöin olisi yhdenvertaisuuden vuoksi mahdollistettava toissijaisesti äänestäminen muitakin menettelytapoja hyödyntäen, jos jollakin äänioikeutetulla ei ole mahdollisuutta äänestää sähköisesti.

50 §. Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus. Säännös vastaisi sisällöllisesti yhteishallintolain 11 §:n säännöstä. Tiedonantovelvollisuuden kohteena oleviin asukashallinnon toimielimiin lisättäisiin ehdotettu yhteistyöelin. Vuokrataloja alun perin koskeneet yhteishallintolain määritelmät uudistettaisiin vastaamaan asumisoikeuslain määritelmiä.

Tiedonsaanti on asukashallinnon perusta ja asukashallintoon liittyvä asumisoikeuden haltijan oikeus. Tiedonsaanti koskee siten kaikkia asukashallinnon tasoja niiden ominaispiirteiden ja oikeuksien mukaisesti mahdollistaen vaikuttamisen ja asumisoikeuden haltijoiden oikeuksien toteutumisen. Asukaskokous ja asukastoimikunta saisivat omaa asumisoikeuskohdetta koskevat tiedot. Yhteistyöelin saisi tiedot asumisoikeusyhteisön muodostamasta kokonaisuudesta.

Tiedot olisi annettava tilintarkastajan varmentamana, jos yhteistyöelin ne sellaisena pyytää. Asukkaiden valitseman valvojan tai tilintarkastajan tehtävänä olisi yleisten periaatteiden ja yhteisökohtaisten laskelmien varmentaminen, ei jokaisen yksittäisen talokohtaisen laskelman varmentaminen, koska tämä aiheuttaisi huomattavia kustannuksia.

51 §. Asumisoikeusyhteisön velvollisuus antaa tietoja käyttövastikkeiden perusteista. Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 16 d §:ä. Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksestä ja samoin kuin asukaskuulemisista nousee esiin tiedon saannin puutteellisuus. Omistajan tiedonantovelvollisuuksia tiukennettiin vuonna 2011 voimaan tulleella lakiuudistuksella (1256/2010) ja erityisesti näillä uusilla laskelmilla. Tiedot esitetään laskelmamuodossa, koska niiden tulee olla määrämuotoisia ja kirjanpidosta johtuvia, jotta niiden oikeellisuus voidaan varmistaa esimerkiksi valvojan toimesta. Jotta laskelmat olisivat informatiivisia myös tärkeimmälle loppukäyttäjälleen eli asukkaalle, tulisi niiden olennaisinta sisältöä ja laskelman luvuissa tapahtuneita muutoksia avata asukkaille. Tavoitteena on laskelmien käyttökelpoisuus, ei uusien velvoitteiden asettaminen omistajalle. Asumisoikeuden haltijoiden tulisi esimerkiksi saada selkeästi tiedot siitä, mitkä ovat tasauksen perusteet ja mihin se johtaa kunkin kohteen osalta.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että tietojen olisi oltava kokouksien lisäksi asukkaiden saatavissa myös sähköisesti. Jos asumisoikeusyhteisöllä ei ole käytössään verkkopohjaista sähköistä järjestelmää tietojen yleistä jakamista varten, tiedot voitaisiin toimittaa asukkaalle pyynnöstä sähköpostitse.

52 §. Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä. Pykälä vastaisi osittain yhteishallintolain 12 §:ä, mutta sen sisältämiä määritelmiä tarkistettaisiin vastaamaan asumisoikeuslakia. Pykälää muutettaisiin asumisoikeuden haltijoiden edustuksen vahvistamiseksi. Ehdotettavan pykälän mukaan vähintään 40 prosenttia eli kaksi viidesosaa asumisoikeusyhteisön hallituksen tai vastaavan elimen jäsenistä olisi valittava asumisoikeuden haltijoiden ehdottamista henkilöistä. Asukasedustajia tulisi aina olla hallituksen jäsenenä vähintään kaksi. Eli 2–5 henkilön hallituksissa asumisoikeuden haltijoita olisi kaksi, 6–7 henkilön hallituksissa kolme ja niin edelleen. On perusteltua vahvistaa asumisoikeuden haltijoiden edustusta hallituksessa asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi. Tähän asti asumisoikeuden haltijoiden edustajia on ollut yksi tai kaksi jäsentä hallituksessa hallituksen koon mukaan. Hallituksen jäsenyys on asumisoikeuden haltijoiden konkreettinen, tuntuva ja sitova vaikuttamismahdollisuus asumisoikeusyhteisössä, joka ei ole asumisoikeusyhdistys. Päättökset osakeyhtiömuotoisessa asumisoikeusyhteisössä tehdään hallituksessa, joten on perusteltua, että asumisoikeuden haltijoiden vaikuttamismahdollisuuksia lisätään juuri hallitusjäsenten lukumäärän kautta.

53 §. Asukashallinnon nimeämä valvoja. Säännös vastaisi pääsääntöisesti yhteishallintolain 14 §:ä. Säännökseen otettaisiin mahdollisuus kohdekohtaisen valvojan lisäksi valita yhteisötason valvoja. Yhteisötason valvojan valitsisi yhteistyöelin. Asumisoikeusyhteisöissä on jo olemassa yhteisötason valvoja ja tämä on tärkeää, koska suurin osa taloudellisista päätöksistä tehdään yhteisötasolla. Lainsäädäntö ei ole kuitenkaan aikaisemmin taannut mahdollisuutta valita yhteisötason valvojaa.

Valvoja valittaisiin tarkastamaan valitsijansa osoittamaa asia, esimerkiksi käyttövastikkeiden määrittämiseen kuuluvaa asiaa. Näin vältettäisiin päällekkäisyys asumisoikeusyhteisön lakisääteisen tilintarkastuksen kanssa ja päällekkäiset kustannukset. Asukashallinnon nimeämä valvoja voisi keskittyä asukkaiden intressissä olevien asioiden, kuten omakustannusperiaatteen toteuttamisen, tarkastamiseen yhtiössä.

Valvojalta edellytettäisiin tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Vaatimus ammatillisesta pätevyydestä korostuu, jotta valvoja voi toteuttaa tehtävänsä. Valvojalta edellytettäisiin sellaista taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Ehdotuksen lähtökohtana on, että valvojalta ei edellytettäisi vastaavaa taloudellisten tai oikeudellisten asioiden, laskentatoimen ja tilintarkastuksen tuntemusta kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HT-tilintarkastajalta. Valvojalta voidaan kuitenkin edellyttää sellaista yhteisön tai asumisoikeuskohteen taloudellisten ja oikeudellisten perusasioiden tuntemusta, että hän kykenee riittävän luotettavalla tavalla toteuttamaan yhteistyöelimen tai asukaskokouksen hänelle osoittamat tehtävät. Asumisoikeusyhteisöt ovat suuria ja muodostavat vaativia taloudellisia kokonaisuuksia.

Valvoja (tai tilintarkastaja) tarkastelisi yhteisötasolla kokonaisuutena esimerkiksi käyttövastikkeiden määrittämisperiaatteita, mutta ei välttämättä kävisi kaikkia yksittäisiä kohteita tai laskelmia läpi. Talotason asukashallinto voisi tehdä ehdotuksia yhteistyöelimelle tai kiinnittää yhteistyöelimen huomiota talokohtaiseen asiaan, jossa tarvitaan valvojan tarkastusta. Yhteistyöelin päättäisi valvojan käyttämisestä tällaiseen talokohtaiseen asiaan.

Yhteistyöelimen valitsemalla valvojalla on oikeus yhteisökohtaisiin ja kohdekohtaisiin tietoihin, kun taas kohdekohtaisella valvojalla tehtävänsä mukaisesti kohdekohtaisiin tietoihin.

54 §. Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta. Säännös olisi uusi. Asumisoikeusasioiden käsittelyyn perustettaisiin valtakunnallinen neuvottelukunta, joka toimisi asumisoikeuden haltijoiden, asumisoikeusyhteisöjen ja viranomaisten neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen valtakunnallisella tasolla sekä ministeriön apuna asumisoikeusasioiden kehittämisessä.

Ehdotetun säännöksen mukaan kokouskuluista vastaisivat osallistuvat asumisoikeusyhteisöt. Viranomaisten edustajat vastaisivat omista kuluistaan. Mahdollisia ansionmenetyksiä ei korvattaisi. Kokoukseen olisi järjestettävä osallistumismahdollisuus myös tietoverkon välityksellä, jotta mahdollisimman moni jäsenistä pääsisi osallistumaan joustavasti.

55 §. Asetuksenantovaltuus. Edellä 44 ja 46 §:ssä säädettyistä asukashallinnon oikeuksien sisällöstä, 50 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamistavoista ja asukashallinnon järjestämistavoista voisi olla tarpeen säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, varsinkin koska osa asukashallinnon ehdotettavista rakenteista olisi uusia. Perussäännökset asumisoikeuden haltijan oikeuksista kävisivät ilmi laista. Oikeuksien toteuttamiseksi ja konkretisoimiseksi voi kuitenkin olla tarpeen säätää tarkentavia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

6 luku. Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

Voimassa olevan lain 5 a ja 8 luku yhdistettäisiin ehdotetun lain asumisoikeuden luovutusta koskevan luvun loppuun, johon ne sisällöllisesti sopivat.

56 §. Asumisoikeusmaksun palautus. Pykälä vastaisi sisällöltään pääsääntöisesti voimassa olevan lain 24 §:ä sekä 25 §:n 2 momenttia. Voimassa olevan lain tarkoittamaan enimmäishinnan määritelmään ei ehdoteta muutoksia. Enimmäishinnan tilalla ehdotetussa laissa käytettäisiin käsitettä asumisoikeusmaksun palautus. Tämän käsitteen muutoksen on tarkoitus selkeyttää asumisoikeudesta luopumista koskevia säännöksiä. Enimmäishintaa ei ehdotuksen mukaan enää vahvistaisi kunta, vaan asumisoikeusmaksun palautuksen määrittäminen olisi talonomistajan tehtävä myös valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.

Asumisoikeusmaksua tarkistetaan ensimmäisen asumisoikeusmaksun jälkeen indeksin muutosta vastaavasti. Ehdotettua pykälää täsmennettäisiin siten, että asumisoikeutta perustettaessa suoritettua asumisoikeusmaksulla tarkoitettaisiin asumisoikeudesta maksettua ensimmäistä asumisoikeusmaksua, jonka siis maksaa rakennettuun asumisoikeustaloon ensimmäiseksi muuttava asumisoikeuden haltija. Tämä ensimmäinen asumisoikeusmaksu muodostaisi lähtökohdan, johon tehtäisiin pykälän mukaisesti indeksin muutokseen perustuvia korotuksia. Asumisoikeusmaksu ei voisi olla ensimmäistä asumisoikeusmaksua alempi. Sen sijaan palautettava asumisoikeusmaksu voisi olla pienempi kuin sisään muutettaessa myöhemmin maksettu asumisoikeusmaksu, jos indeksi on tämän jälkeen muuttunut negatiivisesti. Säännöksen täsmentäminen ei merkitsisi sisällöllisiä muutoksia asumisoikeusmaksun laskemiseen ja määrään.

57 §. Asumisoikeudesta luopuminen. Pykälä vastaisi sisällöltään pitkälti voimassa olevan lain 23 §:ä ja 25 §:n 1 momenttia. Asumisoikeuden luovuttamiseen perheenjäsenelle tai suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle ehdotetaan kahden vuoden asumisaikavaatimusta. Näissä luovutuksissa on esiintynyt ongelmia, koska säännöstä soveltamalla on pyritty kiertämään asukasvalintaa ja varallisuusrajoituksia koskevia säännöksiä. Voimassa olevassa laissa ei ole erikseen edellytetty edes sitä, että asumisoikeuden haltijaksi hyväksytty ylipäänsä muuttaa asuntoon ennen sen luovuttamista edelleen. Jotta asumisoikeusasunnot kohdentuisivat asukasvalinnan tarkoittamille, asunnon tarpeessa oleville henkilöille, on tarpeen rajoittaa eteenpäin luovuttamisia asumisaikavaatimuksella. Luovuttamista ja asumisaikaa koskevia rajoittavia säännöksiä sovellettaisiin valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin.

Pykälä sisältäisi myös asumisoikeudesta luopumista koskevat säännökset, jotka vastaisivat voimassa olevaa lakia. Ainoastaan pieniä teknisiä, selventäviä muutoksia ehdotetaan pykälän 2 momenttiin. Käytännössä omistaja lunastaa asumisoikeuden kolmen kuukauden kuluttua luopumisilmoituksesta ja lunastus voi osapuolten välisellä sopimuksella tapahtua myös lyhyemmässä ajassa kuin kolmen kuukauden kuluttua. Voimassa olevan lain sanamuoto juontaa juurensa olettamasta, että asumisoikeus siirtyisi pääsääntöisesti asumisoikeuden haltijalta seuraavalle valitavalle asumisoikeuden haltijalle.

Pykälän 3 momentissa säädetään aiempaa sääntelyä vastaavasti alkuperäisen asumisoikeussopimuksen esittämisestä asumisoikeudesta luovuttaessa. Momenttiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan merkintä voitaisiin vastaavasti tehdä sähköisesti tehtyyn asumisoikeussopimukseen tai merkintä voitaisiin sähköisen asumisoikeussopimuksen ollessa kyseessä tehdä erilliseen asiakirjaan (sähköiseen tai muuhun asiakirjaan).

Säännöksessä muistutettaisiin, että avioliittolain (234/1929) 39 §:ssä säädetään puolison suostumuksesta ja sen merkityksestä asumisoikeutta luovutettaessa. Tämä säännös otettaisiin pykälän viimeiseksi momentiksi sen selventämiseksi, että avioliittolain mukaisissa tilanteissa sovellettavaksi tulee avioliittolain 39 §:n pätemättömyyssääntely tämän pykälän tarkoittaman mitätömyyssääntelyn sijaan.

58 §. Asumisoikeuden panttaus. Pykälä vastaisi sisällöltään pitkälti voimassa olevan lain 26 §:ä. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi sähköisen asumisoikeussopimuksen panttauksen mahdollistava laajennus menettelytapoihin. Asumisoikeuden haltijalla ei nykyisin ole välttämättä lain tarkoittamaa alkuperäistä asumisoikeussopimusta, vaan asumisoikeussopimus laaditaan alun perinkin sähköisesti.

59–62 §. Säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 26 a–c §:ä. Viittaukset uudistettaisiin ehdotetun lain mukaisiksi.

63–64 §. Pykälät vastaisivat voimassa olevan lain 34 ja 35 §:ssä säädettyä. Pykäliin otettaisiin säännös siitä, että osuuden luovuttamiseen osaomistajalle (63 §) ja yhteisomistussuhteen purkamiseen (64 §) ei sovellettaisi 56 §:n 1 momentissa säädettyjä luovuttamisen rajoituksia. Kyseisessä viitatussa momentissa on luovutuksensaajien rajoittamisen lisäksi edellytetty kahden vuoden asumisaikaa ennen luovutusta. Tällä rajauksella luovuttaminen olisi mahdollista avoerotapauksissa ja laajemminkin olisi mahdollista luopua yhteisomistetusta osuudesta ilman asumisaikavaatimusta osaomistajan lunastaessa sen. Edellytyksenä olisi, että luovutuksensaaja olisi siis yhteisomistussuhteen osapuoli. Asumisoikeutta ei voitaisi luovuttaa ehdotetun säännöksen nojalla ulkopuoliselle luovutuksensaajalle, elleivät 56 §:n 1 momentissa säädetyt ehdot täyttyisi.

7–8 luku

Lukujen sisältämiin säännöksiin ei ehdoteta muita sisällöllisiä muutoksia kuin että ositusta koskevaan pykälään (65 § 5 mom.) lisättäisiin viittaus, jonka mukaan avio- ja avoerossa osuus voitaisiin luovuttaa ilman asumisaikavaatimusta puolisoiden kesken. Ehdotettu 7 luku vastaisi voimassa olevan lain 7 lukua ja ehdotettu 8 luku voimassa olevan lain 9 lukua, johon siirrettäisiin voimassa olevan lain 40 §:n 1 momentissa oleva säännös. Säännökset vastaisivat sisällöltään voimassa olevaa lakia. Sanamuotoja uudistettaisiin vastaamaan ehdotettua lakia. Viittaukset uudistettaisiin koskemaan ehdotettua lakia.

III OSA Asumisoikeusyhteisön toiminta

9 luku. Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö

Asumisoikeustalon käyttöä ja luovuttamista koskevat säännökset ovat voimassa olevassa lain 11 luvussa. Ehdotetussa laissa nämä keskeiset asiat jaettaisiin kahteen eri lukuun (9 ja 10 luku).

74 §. Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö. Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu asumisoikeuskäyttöön, mutta vajaakäytön estämiseksi niitä voidaan toissijaisesti käyttää vuokra-asuntoina. Asuntoja on aina tarjottava ensisijaisesti asumisoikeusasunnoiksi ennen vuokrakäyttöä. Tämä säännös ehdotetaan lisättäväksi selvyiden vuoksi lakiin. Omistajayhteisöllä olisi näyttötaakka siitä, että asuntoa on tarjottu asumisoikeusasunnoksi ennen vuokralle tarjoamista.

75 §. Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa. Valtion tukemien asumisoikeustalojen käyttötarkoituksen muuttamisesta ehdotetaan otettavaksi lakiin oma selkeä pykälänsä. Käyttötarkoituksen muutoksen on voimassa olevan lain mukaan myöntänyt kunta. Koska asukasvalintaa koskevat viranomaistehtävät hoitaisi ehdotetun lain mukaan ARA, myös käyttötarkoituksen muutoksen myöntäisi jatkossa ARA. Tehtäviä ei ole tarkoituksenmukaista hajauttaa hallinnon eri tasoille. ARA päättää käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä myös siitä, peritäänkö muutoksen johdosta korkotukilainaa takaisin. Pykälä sisältäisi myös sanktiosäännöksen, johon ei ehdoteta muutoksia muutoin kuin että sanktion määräisi Valtiokonttori kunnan sijasta ARAn vaatimuksesta.

76–78 §. Luvun loppusäännökset koskisivat asumisoikeustalojen rakennuttamista. Säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 58 a–c §:ä.

Ehdotettu 78 § sisältäisi asetuksenantovaltuuden, joka on säädetty myös voimassa olevassa laissa. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää, että 78 §:n 2 momentissa säädettyjen rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden on oltava mainitussa momentissa säädettyä suurempi vähimmäisosuus urakkahinnasta. Asetuksenantovaltuus on tarpeen, jotta varataan liikkumavaraa vakuuden suuruuden suhteen turvaamaan myös tilanteissa, joissa pykälässä ehdotetut normaalimääräiset vakuudet osoittautuvat liian alhaisiksi. Vakuudet ovat tärkeitä, koska ne suojaavat rakentamisvaiheessa jo maksettuja asumisoikeusmaksuja.

10 luku. Asumisoikeustalon luovuttaminen

Luvun säännökset vastaisivat sisällöltään pitkälti voimassa olevan lain 11 luvussa olevia säännöksiä, mutta pykälien sanamuotoja tarkistettaisiin ja asiat ryhmiteltäisiin osin eri tavalla.

79 §. Yhteisön sulautuminen, jakautuminen, muuttaminen ja purkaminen. Säännöksen soveltamista vain valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin selkiytettäisiin vastaamaan ehdotetun lain määrittelyä. Pykälään lisättäisiin jakautuminen lupaa edellyttäväksi toimenpiteeksi.

80 §. Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen. Valtion tukemia ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset eriteltäisiin selkeästi pykälässä.

81–83 §. Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia. Säännöksiin kumottavassa laissa sisällyneestä toimivallan määrittelystä ehdotetaan säädettävän jäljempänä 84 §:ssä.

84 §. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen. Säännökset ARAn suorittamasta luovutushinnan vahvistamisesta koottaisiin omaksi selkeäksi pykäläkseen. Maininta luovutushinnan vahvistamisesta on voimassa olevassa laissa ollut jokaisessa luovutushintaa käsittelevässä pykälässä erikseen. Säännös sallitun luovutushinnan ylittävän hinnan mitättömyydestä otettaisiin osaksi tätä pykälää. Luovutushinnan vahvistamista koskevista menettelysäännöksistä eli kunnan kuulemisesta asiasta ja ilmoitusvelvollisuudesta kunnalle luovutettiin tarpeettomina. ARA voi kuulla kuntaa ja ilmoittaa asiasta kunnalle ilman nimenomaista säännöstä yleisten hallinto-oikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

85 §. Luovutusrajoitusten soveltaminen. Luovutusrajoitusten soveltamista koskeva säännös, jolla luovutusta ja luovutushintaa koskevat säännökset ulotetaan koskemaan kaikkia oikeustoi-
mia, joiden tarkoituksena on asumisoikeustalon luovuttaminen, otettaisiin tähän pykälään ja säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

86 §. Myynti pakkotäytäntöönpanossa. Pykälän otsikkoa ja sisältöä tarkistettaisiin vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja käytäntöä, koska nykyisin ulosottoteitse tai konkurssissa voidaan myydä omaisuutta muullakin tavalla kuin järjestämällä pakkohuutokauppa. Viittaukset uudistettaisiin vastaamaan ehdotettua lakia.

87 §. Luovutushintaan kuulumattomat velat. Säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

88 §. Rajoituksista vapauttaminen. Rajoituksista vapauttaminen tapahtuisi samanlaisin ehdoin kuin ennenkin lukuun ottamatta lisättävää 3 momenttia. Vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen määrittely uudistettaisiin vastaamaan ehdotettua lakia.

Lisättävän 3 *momentin* mukaan, jos asumisoikeustalolle on hyväksytty valtion tukema perusparannuslaina, rajoituksista vapauttamista ei voida pääsääntöisesti myöntää ennen kuin lainan hyväksymisestä on kulunut kymmenen vuotta. Lähtökohtaisesti jos perusparannuslainaa hyväksyttäessä on arvioitu, että asunnoille on käyttöä asumisoikeusasuntoina ja asunnot kannattaa korjata valtion tukeman lainan turvin asumisoikeusasunnoiksi, tarvetta rajoituksista vapauttamiseen ja asumisoikeuskäytöstä luopumiseen ei olisi. Kuitenkin, esimerkiksi jos asuntoja myytäisiin talossa jo asuville asumisoikeuden haltijoille, voitaisiin harkita rajoituksista vapautumisen myöntämistä, jolloin peruskorjauksen hyödyt koituisivat asuvien asumisoikeuden haltijoiden hyväksi.

89 §. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa. Säännös olisi uusi. Pykälällä pyritäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja vähentämään taloista aiheutuvia tappioita mahdollistamalla luopuminen niistä asumisoikeustaloista, joissa sijaitsevilla huoneistoilla ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Jos asumisoikeuskysynnältään huomattavasti heikentyneen talon kohdalla joudutaan odottamaan kaikkien asumisoikeuden haltijoiden pois muuttamista, prosessi voi olla huomattavan pitkä ja aiheuttaa merkittäviä tappioita yhtiölle ja kuluja maksettavaksi muiden asumisoikeuden haltijoiden käyttövastikkeissa. Siksi on tarpeen helpottaa tappiollisten asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamista, kuitenkin niin, että asumisoikeuden haltijoiden asumisturva säilytetään rajoituksista vapauttamiseen liittyvillä ehdoilla. Asumisoikeuteen puuttuminen on viimesijainen keino ja mahdollista vain, kun tosiasiallinen taloudellinen tilanne on sellainen, että hallitsemattomana jatkuessaan se vaarantaisi esimerkiksi asumisoikeuteen kuuluvien asumisoikeusmaksujen mahdollista lunastamista.

Menettelyssä tärkeintä olisi asumisoikeuden haltijan asumisturvan säilyttäminen siitä huolimatta, että talo on tarpeen myydä tai muuttaa vuokrataloksi. Tästä syystä irtisanomismahdollisuutta voitaisiin käyttää vain tarkoin ehdotetussa pykälässä rajatuissa tilanteissa ja siihen on liityttävä omaksilunastusmahdollisuus, asumisoikeus- tai vuokra-asunnon tarjoaminen ja asumisoikeussopimuksen muuttuminen vuokrasopimukseksi. Asuntoa koskevan tarjouksen on perustuttava ARAn hyväksymään käypään markkinahintaan tai huoneiston ARAn vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Näistä hinnoista valitaan matalampi. Tarjous on tehtävä ehdollisena siten, että kauppa toteutuu, jos ARA myöntää luvan rajoituksista vapauttamiselle.

Pykälän 1 *momentin* 1 *kohdan* mukaisesti asumisoikeuden haltijalle maksettaisiin 56 §:ssä säädetty asumisoikeusmaksun palautus ja lisäksi asumisoikeusyhteisö korvaisi kohtuulliset muutokustannukset, jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi.

Asumisoikeusasuntonsa omaksi lunastavan asukkaan suojaksi säädettäisiin 2 *momentissa*, että omaksilunastus toteutuu vain niissä tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön enemmistön tulisi omistamaan yksityishenkilöt. Sekahallintamuotoiset talot on koettu hankaliksi Suomessa eikä ole tarkoituksenmukaista edistää lainsäädännöllä menettelyä, jossa asunto-osakkeet lunastava jäisi vähemmistöosakkaaksi asunto-osakeyhtiöön, jonka enemmistön omistaisivat muut kuin asuntonsa omistavat yksityishenkilöt.

Omistajan olisi tarjottava asumisoikeudestaan luopuvalle asumisoikeuden haltijalle toista vastaavan kokoista tai lähinnä vastaavaa asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Asunnon ei tarvitsisi olla saman omistajan omistama, vaan sopiva asunto voisi löytyä myös muiden omistajien tarjonnasta. Tällaiseksi tarjottavaksi vuokra-asunnoksi ei kävisi asunto samaisesta talosta, jossa asumisoikeuden haltija jo asuu, ellei ole tiedossa, että vuokra-asutokäyttö ja

vuokrasopimus jatkuvat asumisoikeusrajoituksista vapauttamisen jälkeen pidemmällä tähtäimellä. Paikkakunnalla tarkoitettaisiin tässä yhteydessä yleensä samaa kuntaa, missä rajoituksista vapautettava talo sijaitsee.

ARAlla olisi harkintavalta rajoituksista vapauttamista koskevan luvan myöntämisessä ja myöntämisedellytysten täyttymisessä asumisoikeuden haltijoiden edun varmistamiseksi. ARA myöntäisi luvan vain tapauksissa, joissa edellytysten täytyessä on aidosti asumisoikeusyhteisön ja sen asunnoissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden yhteisen edun mukaista luopua kyseisestä asumisoikeustalosta. ARA voisi tarvittaessa antaa yhteisölle ennakkoarvion vapauttamisen mahdollisuudesta, mutta ARA ei voisi antaa oikeudellisesti sitovaa ratkaisua ennen kuin hakemus käsitellään virallisesti. Virallisen hakemuksen ehtona olisi, että asia on jo käsitelty asukasdemokratiassa.

Asumisoikeustalon voitaisiin katsoa olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jos se ei ole kahtena edellisenä vuotena pystynyt kattamaan käyttövastikkeilla ja vuokrilla pääoma- ja hoitomenoja. Rajoituksista vapauttamisen yleisenä ehtona olisi, että asumisoikeusyhteisö on huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan talon talouden tervehdyttämiseksi. Perittävän käyttövastikkeen ja vuokrien tason tulisi siis olla oikea suhteessa talon ja asuntojen käyttö- ja markkina-arvoon. Kustannusten tulee olla hyvän ja huolellisen taloudenpidon edellyttämiä. Rajoituksista vapauttamista ei voitaisi myöntää tapauksissa, joissa omistaja on myötävaikuttanut omalta osaltaan alijäämän syntyminen.

Omistajan tulisi ryhtyä omalta osaltaan toimenpiteisiin ennen pykälässä tarkoitettua rajoituksista vapauttamista. Perittävän käyttövastikkeen ja vuokrien taso tulisi arvioida, tehdä mahdolliset tarkistustoimenpiteet, kustannuksia karsia ja asuntoja markkinoida ensisijaisesti asumisoikeus- ja toissijaisesti vuokratyötyöön. Toimenpiteiden tarkoituksena olisi tappiollisen toiminnan tervehdyttäminen. Toimenpiteinä arvioitaisiin myös peruskorjaustarpeita, elinkaaritaloudellista korjaamista ja korjausten kannattavuutta suhteessa asumisoikeusasuntojen kysyntään ja käyttövastiketasoon kyseessä olevalla sijainnilla. Lupa rajoituksista vapauttamiseen tulisi myöntää vain, jos omistajan toimenpitein taloutta ei saataisi tervehdytettyä.

Rajoituksista vapautumista myöntäessään ARA tarkistaisi, että asumisoikeuden haltijoille olisi tarjottu asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa ja että heillä on ollut lunastusmahdollisuus, jos talo muutetaan yksityishenkilöiden enemmistönä omistamaksi asunto-osakeyhtiöksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi tarvittaessa ennen pykälässä tarkoitettua päätöksen tekemistä kuulla talon sijaintikuntaa. Kuulemisen edellytyksenä olisi, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti osapuoli asiassa.

Ehdotetun 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetuista tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista vapauttamisen myöntämisestä ja edellytyksistä. Rajoituksista vapauttamista koskevalla menettelyllä on suora liittymä asumisoikeuden haltijan perusoikeuksiin: omaisuudensuojaan ja julkiselle vallalle säädettyyn velvollisuuteen asumisen edistämiseen. Myöntämismenettelyyn liittyen saattaa nousta sääntelytarpeita, jolloin esimerkiksi ARAlle lupaa varten toimitettavista asumisoikeusyhteisön selvityksistä tai omistajayhteisöltä vaadittavasta menettelystä voitaisiin antaa lain perussäännöksiä täsmentäviä velvoittavia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Myös laissa säädettyjä edellytyksiä luvan myöntämiselle voi olla tarpeen tarkentaa asetustasoisin säännöksin.

90 §. Menettely vapautettaessa asumisoikeustalo rajoituksista vajaakäyttötilanteissa. Pykälä sisältäisi menettelysäännökset toteutettaessa erityisjärjestelyä, josta säädettäisiin edellisessä pykälässä. Kun ARA olisi myöntänyt luvan, talossa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset voitaisiin muuttaa vuokrasopimuksiksi ja talo myydä tässä pykälässä säädetysti.

Asumisoikeussopimukset muuttuisivat menettelyssä aina vuokrasopimuksiksi, joihin sovellettaisiin huoneenvuokralakia. Asumisturvan säilyttämiseksi vaihtoehtona asumisen jatkamiselle vuokrasopimukseen perustuvan hallinnan lisäksi olisi aina myös edellisen pykälän mukaisesti asunnon omaksilunastaminen tai toisen asumisoikeus- tai vuokra-asunnon vastaanottaminen, mitä omistaja tarjoaa edellisen pykälän mukaisesti. Kohde on muutettava asunto-osakeyhtiömuotoiseksi, jos asumisoikeuden haltijat haluavat lunastaa asuntonsa ja kohteesta voitaisiin muodostaa yksityishenkilöiden enemmistöomistama asunto-osakeyhtiö.

Ehdotetun pykälän *3 momentissa* säädettäisiin mahdollisen voiton jäämisestä luovuttavaan asumisoikeusyhteisöön ja siitä, että voitto olisi otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövas-
tikkeita määritettäessä. Säännöksellä varmistettaisiin mahdollisen voiton käyttö asumisoikeuden haltijoiden eduksi näissä erityistilanteissa, joissa on mahdollista luopua asumisoikeustalosta voitollisesti. Tämä seuraa muutenkin korkotukilain 4 luvussa säädetystä yleishyödyllisyysään-
nöksistä, mutta on tarpeen kirjoittaa selvästi auki tämän poikkeuspykälän yhteydessä. Momentti koskisi vain valtion tuella rahoitettuja asumisoikeustaloja.

Ehdotetun *4 momentin* mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännök-
siä menettelytavoista muutettaessa tämän pykälän mukaisesti asumisoikeussopimuksia vuokra-
sopimuksiksi. Kuten edellistä pykälää koskevan ehdotetun asetuksenantovaltuuden perustelui-
den yhteydessä on esitetty, menettelyllä on liittyä asumisoikeuden haltijan perusoikeuksiin
ja tästä syystä voi olla tarpeen säätää velvoittavilla alemman asteisilla säännöksillä tarkoin nou-
datettavasta menettelystä, jonka perussäännökset on säädetty laissa.

91–92 §. Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

93 §. Rajoitusten päättymisen. Rajoitusten päättymisestä säädettäisiin samassa luvussa kuin
missä säädetään rajoituksista vapauttamisesta. Voimassa olevassa laissa nämä säännökset ovat
1 luvussa.

94 §. Liiketilat ja niiden luovutus. Säännöksessä olevat viittaukset päivitettäisiin vastaamaan
ehdotetun lain säännöksiä.

11 luku. Tilinpäätös ja asumisoikeusyhteisön varojen käyttäminen

Luvun säännökset vastaisivat sisällöltään pääsääntöisesti voimassa olevan lain 11 a luvussa ole-
via säännöksiä.

95 §. Asumisoikeusyhteisön kirjanpito ja tilinpäätös. Säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

96 §. Tilinpäätöksen liitetiedot. Pykälän *4 ja 5 kohdan* sisältämät viittaukset korjattaisiin vas-
taamaan ehdotettua lakia.

Pykälän *5 kohdan* viittaus rajattaisiin koskemaan 51 §:n yhteisökohtaisia laskelmia. Ainoastaan
yhteisökohtaiset laskelmat tulisi liittää tilinpäätökseen, ei sen sijaan kohdekohtaisia laskelmia.
Kohde- ja tasausryhmäkohtaiset käyttövastike- ja jälkilaskelmat esitettäisiin asukaskokouksessa
ja niiden tulisi olla sähköisesti asukkaiden saatavilla. Jos sähköistä järjestelmää ei ole, laskelmat

tulisi lähettää asukkaille pyydettyä sähköpostilla. Yhteistyöelimellä olisi 53 §:n mukaisesti mahdollisuus valita valvoja tarkastamaan laskelmia tarkemmin.

Yhteisöjen tulisi käyttää ARAn laatimia jälkilaskelmaohjeita tai esittää vastaavat tiedot. Yhteisökohtaisista laskelmista sekä käyttövastike- että jälkilaskelma tulee liittää tilinpäätöksen liitetietoihin.

97 §. Toimintakertomus. Asumisoikeusyhteisön toimintakertomukseen tulisi sisällyttää uutena vaadittavana tietona selonteko siitä, miten omistaja on edistänyt laissa säädettyä yleishyödyllistä tarkoitustaan. Asumisoikeuden haltijan kannalta asumisoikeusyhteisöä koskevat erityissäännökset ovat keskeisiä eikä asumisoikeuden haltijalla ole käytettävissään muita osakkeenomistajalle kuuluvia osallistumis- ja valvontaoikeuksia.

Uusilla säännöksillä toiminnan tarkoituksesta pyritään varmistamaan yhteisöjen yleishyödyllistä toimintaa, mitä on edellytetty yhtiöiltä alun perinkin korkotukilaissa säädetysti. Jotta yhtiöiden toiminta olisi aidosti yleishyödyllistä, on yhtiön toiminnassaan kiinnitettävä huomiota yleishyödyllisten tarkoituseriaatteiden toteuttamiseen ja sen mahdollistaviin toimintamalleihin. Koska yhtiöiden on tullut noudattaa yleishyödyllisyyden periaatteita toiminnassaan tähänkin asti, ei niistä raportoinnin edellyttämisen pitäisi aiheuttaa yhtiöille kohtuutonta lisärasitusta, vaan sen tulisi olla olemassa olevien toimintamallien kirjaamista ylös ja julkituomista. Yleishyödyllisen yhteisön toiminnan tulee olla julkisesti ulkoisesti luotettavaa.

Toimintakertomuksessa tulisi raportoida talousarvion toteutumisesta ja sen olennaisista muutuneista tapahtumista. Lisäksi yhteisön tulisi kertoa tasauksen vaikutuksesta olennaisin osin sekä rahoitusylijäämän suuruus yhteisötasolla. Nämä tiedot tulisivat 50 §:ssä tarkoitetuista yhteisötason laskelmista sanallisesti kertoen. Tiedot selkiyttäisivät yhteisökohtaista tilannetta kaikille asumisoikeuden haltijoille. Sen sijaan pykälästä ehdotetaan poistettavaksi nykyinen 1 kohta, joka vastaa 96 §:n 5 kohdan jo sisältämiä laskelmia.

98 §. Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä taseeseen. Säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

99–101 §. Säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

12 luku. Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo

Lukuun koottaisiin sopimusrikkomuksia ja vahingonkorvausta sekä valvontaa ja muutoksenhaku koskevat säännökset voimassa olevasta laista. Luku päättyisi voimaantulosäännökseen.

Virka-apua koskeva voimassa olevan lain 57 § kumottaisiin tarpeettomana. Virka-avusta säädetään poliisilain (872/2011) 9 luvun 1 §:n 2 momentissa.

102 §. Vakuuden asettaminen. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 42 §:ä.

103 §. Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 18, 19 ja 19 a §:ä mutta siinä ei rajoitettaisi tuomioistuimen toimivaltaa siten, että se voisi alentaa käyttövastiketta vain tapauksissa, joissa käyttövastike ylittää vähäistä enemmän kohtuullisena pidettävän käyttövastiketason. Tuomioistuimen harkinnassa on, kuinka paljon käyttövastiketta alennettaisiin, ja oikeudenkäynnin kynnys on korkea, joten kyseisestä rajoitussäännöksestä ehdotetaan luovuttavan.

104 §. Vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 9 a §:n 3 momenttia.

105 §. Valvonta ja tarkastusoikeus. Pykälässä säädettäisiin ARAn ja Valtiokonttorin valvontavaltuuksista, ja se vastaisi pitkälti voimassa olevan lain 16 e §:ä. ARAn nykyisten valvontavaltuuksien lisäksi valtuutta laajennettaisiin vastaamaan asumisoikeusyhteisöille esitettäviä uusia asukasvalintaan (2 luku) ja asukashallintoon (5 luku) liittyviä tehtäviä. Asukasvalinnan valvontaan liittyisi myös asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva valvonta, esimerkiksi asumisoikeusmaksun palautusten määrittämisen ja asukasvalinnasta poikkeavien perheen sisäisten luovutusten valvonta. ARAn tehtävänä olisi näiden ehdotettavien uusien valvontavaltuuksien lisäksi omakustannusperusteisen käyttövastikkeen määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten (4 luku) noudattamisen valvonta. ARA voisi myös tarvittaessa antaa tarkempia ohjeita näistä asioista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ARAssa ei kuitenkaan ulottuisi kuntien omistamiin asumisoikeusyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaisesti.

ARAn tarkastusoikeutta koskeva säännös olisi samansisältöinen kuin kumottavassa laissa, mutta tarkastusvaltuudet koskisivat myös uusien valvontavaltuuksien kattamia asioita. Tarkastus rajattaisiin valvonnan kannalta välttämättömiin tietoihin perustuslakivaliokunnan käytännön mukaisesti, koska valvonnan kannalta tarpeellisia tietoja ei ole mahdollista luetella tyhjentävästi lainvalmisteluvaiheessa. Pykälään ehdotetaan vastaavaa tarkastusoikeutta myös Valtiokonttorille, joka huolehtii valtion tukemien lainojen hoidosta ARAn hyväksymispäätöksen jälkeen. Lisäksi ehdotetaan täsmennystä, että tarkastusoikeus voisi kohdentua myös lainanmyöntäjän hallussa oleviin tietoihin.

Uutta valvontavaltuuksista säädettäessä olisi Valtiokonttorin toimivalta ARAn rinnalla. Säädöksellä parannettaisiin Valtiokonttorin mahdollisuuksia valvoa asumisoikeustalokannan käyttöä, koska Valtiokonttorin tehtävänä on myös lainakannan hoito ja riskienhallinta yhteistyössä ARAn kanssa. Asiantuntijuus jakaantuu kahden viranomaisen välille ja tehokkaan valvonnan varmistamiseksi valvontavaltuus ehdotetaan ulotettavan myös Valtiokonttorille. ARAn tehtävistä säädetään asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain 1 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettua asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta.

106 §. Uhkasakkomenettely. Voimassa olevan lain 9 a §:ssä säädetty, nykyisin aluehallintovirastolla oleva toimivalta toimeenpano- tai kieltomääräyksen antamiseen ja sen tehostamiseen uhkasakolla säilytettäisiin. Aluehallintoviraston sijasta ARA voisi antaa määräyksen ja tehostaa sitä uhkasakolla. Aluehallintovirastolla ei ole ollut muita asumisoikeuslainsäädäntöön liittyviä tehtäviä ja asiantuntemus sekä kantelut asumisoikeusasioissa ovat paljolti keskittyneet ARAan. Säännös ja sen tarkoittama seuraamusmenettely on tarpeen säilyttää täydentävänä, sillä ehdotettua ARAn määräämää seuraamusmaksua voidaan käyttää rajatumminkin voimassa olevaa uhkasakkomenettelyä.

107 §. Seuraamusmaksun määrääminen. Pykälässä säädettäisiin uudesta seuraamuksesta, seuraamusmaksusta. Seuraamusmaksu olisi toissijainen menettely suhteessa 106 §:ssä säädettyyn uhkasakkomenettelyyn, ja sitä voitaisiin käyttää, jos säädetyn uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan tapaukseen. ARAn ja Valtiokonttorin valvontatoimivalta vaatii tuekseen oikeasuhtaisen sanktiomahdollisuuden. Arava- ja korkotukilain sanktiot, aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen, yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttaminen ja jo

maksetun tuen takaisinperiminen ovat käytössä myös asumisoikeusjärjestelmässä. Myös arava-rajoituslain ja korkotukilain mukaiset kiellot periä korkoa omistajan omarahoitusosuudelle ja tulouttaa tuottoa omistajalle, koskevat asumisoikeusasuntoja. Niiden tueksi tarvitaan asumisoikeusjärjestelmään räätälöityjä puuttumiskeinoja.

Ehdotuksessa asumisoikeustalojen omistajille siirretään merkittävää toimivaltaa asukasvalinnassa sekä mahdollisuutta poikkeustapauksissa, viranomaisen luvalla muuttaa asumisoikeus-sopimuksia vuokrasopimuksiksi. Lakiin ehdotetaan myös otettavaksi asukashallintosäännökset, joiden toimeenpano edellyttää toimivaa seuraamusjärjestelmää. Tällä seuraamuksella tehostettaisiin käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteen toteutumista sekä palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen ja jälkilaskelmien laatimisvelvoitteen noudattamista. Asukkaille lakisääteisesti annettavilla tiedoilla on merkitystä asumisoikeusjärjestelmän läpinäkyvyyden varmistamisessa, ja asukashallinto ja -yhteistyö on yksi keinoista turvata asumisoikeusmaksun maksaneen asumisoikeuden haltijan osallistumismahdollisuudet, valtion tuen oikea kohdentuminen ja valtion tukeman asumisen asukaslähtöisyys.

Kaikkiin edellä mainittuihin teonkuviin sisältyisi oleellisuuden tai olennaisuuden vaatimus, jotta seuraamusmaksu voitaisiin määrätä. Olennaisuus merkitsisi toistuvaa tai jatkuvaa lain vastaista menettelyä, jolla olisi olennainen merkitys asumisoikeuden haltijoiden oikeusturvan tai velvoitteiden kannalta. Säännöksen sanamuoto ei edellyttäisi tahallisuutta tai tuottamusta, joita voi olla vaikea arvioida ja näyttää toteen, mutta seuraamusmaksua määrättäessä tulisi olla kyse selkeästi menettelystä, jonka lainvastaisuudesta tekijä on tietoinen esimerkiksi viranomaisen antaman oikaisukehotuksen perusteella.

Päätöksen seuraamusmaksusta tekisi Valtiokonttori joko omasta aloitteestaan tai ARAn aloitteesta. ARA on vastuussa lainojen hyväksymisestä ja tuen myöntämisestä sekä tuensaajien valvonnasta koskien käyttövastikkeiden määräytymistä, asukasvalintaa, asukashallintoa ja rajoituksista vapauttamista. Valtiokonttori taas vastaa lainojen hoitoon liittyvistä tehtävistä lainojen hyväksymisen jälkeen. Olisi perusteltua, että seuraamusmaksusta päätöksen tekisi Valtiokonttori. ARA tekisi ilmoituksen Valtiokonttorille, jos se havaitsisi valvontatoiminnassaan epäkoh-tia, joihin 106 §:ssä säädetty uhkasakkomenettely ei sovellu ja olisi tarpeen harkita seuraamusmaksun määräämistä.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin, että seuraamusmaksun suuruus olisi yksi prosentti alun perin myönnetyn korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Korkotukilainan suuruutta laskettaessa voitaisiin käyttää myös Tilastokeskuksen vahvistamaa luovutus-hintakerrointa. Seuraamusmaksun määrääminen tulisi kyseeseen tilanteissa, joissa yhtiö ei ARAn tai Valtiokonttorin kehotuksesta huolimatta korjaisi virheellistä menettelyään kohtuullisessa ajassa. Seuraamusmaksu perittäisiin kultakin sellaiselta kalenterikuukaudelta, jonka kulu-essa yhtiö on toiminut 107 §:n 1 momentin mukaisella tavalla tai ei ole oikaissut antamiaan vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Jos yhtiö esimerkiksi antaisi vääriä tietoja, seuraamusmaksu voitaisiin määrätä maksettavaksi jokaiselta kuukaudelta siihen saakka, kunnes yhtiö toimittaisi ARAlle oikeat tiedot. Valtiokonttori voisi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt.

Pykälän 3 *momentissa* säädettäisiin selvyuden vuoksi, että seuraamusmaksua ei voida kattaa käyttövastikkeilla tai muilla asukkailta peräisin olevilla varoilla. Lainvastaisesta toiminnasta aiheutuneita velvoitteita ei 34 §:n mukaisesti voida sisällyttää käyttövastikkeisiin. Seuraamusta koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 112 §:n mukaisesti. Hallinto-oikeuden asiassa antamaan päätökseen ei olisi mahdollista hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta ilman valituslupamenettelyä. Linjaus vastaa muutoksenhaun yleistä linjausta,

jonka mukaan valitusluvan edellyttäminen on mahdollista myös sanktiota koskevissa päätöksissä.

108 §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto. Seuraamusmaksun täytäntöönpanosta ja tiedoksiannosta säädettäisiin omassa pykälässään. Tiedoksiannosta säädettäisiin, että seuraamusmaksua koskeva päätös tulisi antaa tiedoksi asukashallinnolle. Muuten tiedoksiannossa noudatettaisiin tavalliseen tapaan hallintolakia.

109 §. Seuraamusmaksun vanhentuminen. Seuraamusten vanhentumisesta ehdotetaan säädettävän yleisen, muilla aloilla vakiintuneen tavan mukaisesti. Sääntelyltä vaadittavan oikeasuhtaisuuden kannalta on yleensä suositeltavaa rajata vanhentumisaika päätymään viimeistään viiden vuoden kuluttua rikkomuksen tai laiminlyönnin tapahtumisesta. Pitkää vanhentumisaikaa voidaan harkita lähinnä sellaisissa tilanteissa, joissa sanktion määrittämiseen voidaan perustellusti olettaa liittyvän viranomaisvalvonnassa vaikeasti selvitettäviä seikkoja. Pykälässä ehdotetaan käytettäväksi viiden vuoden vanhentumisaikaa, koska valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen ollessa kyseessä, toiminnan epäkohtien selvittäminen on isojen konserniyhteisöiden osalta työlästä ja aikaa vievää.

110 §. Tietojen saaminen muilta viranomaisilta. Säännös olisi uusi. Tietojen saannista viranomaisilta olisi tarpeen säätää, jotta olisi selvää, että valvontaa varten välttämättömiä tietoja voitaisiin luovuttaa vaivattomasti viranomaisten ja muiden julkista tehtävää hoitavien välillä ilman erikseen kysyttävää rekisteröidyn suostumusta.

Tietopyynnössä on yksilöitävä asumisoikeusyhteisö tai luonnollinen henkilö ja valvontatehtävä, jota varten tietoja pyydetään. Lisäksi esimerkiksi verotustietoja koskevassa pyynnössä on yksilöitävä yhteisö tai henkilö, jota pyyntö koskee, ja se, mitä tietoja pyydetään, kuten tietyn verovuoden veroilmoitus- tai muut verotustiedot. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä tietojen saamisesta muilta viranomaisilta. Muutosta ehdotetaan käytännön selventämiseksi ja valvonnan tehostamiseksi. Vastaavan sisältöinen säännös on lisätty myös korkotukilain 39 §:än.

Ehdotetun säännöksen perusteella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voisi esimerkiksi pyytää Verohallinnolta tietoja, joita asumisoikeusyhteisö tai luonnollinen henkilö on toimittanut sille verotusta varten, jos tietojen saaminen on tarpeellista ARAssa tai Valtiokonttorissa vireillä olevan määrätyn valvontatehtävän suorittamiseksi. Säännöksen perusteella ARAlla tai Valtiokonttorilla ei kuitenkaan ole oikeutta saada yleisesti kaikkia yhteisöä tai henkilöä koskevia tietoja viranomaiselta taikka muultakaan taholta, joka on kerännyt tietoja yhteisöltä tai henkilöltä määrättyä tarkoitusta varten.

Ehdotetun säännöksen mukaisesti tietoja saisi hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty. Tietojen luovuttamisesta teknisen rajapinnan avulla viranomaisten välillä ja katseluyhteyden avaamisesta viranomaiselle säädetään julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019) 22 ja 23 §:ssä.

111–112 §. Pykälät vastaisivat osittain voimassa olevan lain 53 ja 54 §:ä, joissa säädetään oikeisuvaatimuksesta ja valituksesta. Asumisoikeuslain muutoksenhakusäännökset on yhdenmukaistettu vuoden 2016 alusta lukien muiden hallintoasioita koskevien lakien kanssa hallituksen esityksellä eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamisesta (HE 230/2014 vp) sekä päivitetty vastaamaan uutta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia (HE 72/2019 vp).

Ehdotetun lain 111 §:ssä säädettäisiin oikaisuvaatimuksesta ja valituksesta. Ehdotetun pykälän mukaan ARAn ja Valtiokonttorin päätökseen saisi hakea oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Säännös ehdotetaan muutettavaksi passiivimuotoon, jotta sillä ei rajoitettaisi hallintolain tai hallintolainkäyttölain rajaaman asianosaisen tai muun muutoksenhakuun oikeutetun määritelmää. Voimassa olevassa laissa käytetään termiä ”hakija” oikaisuvaatimuksen tekijänä. Muutoksenhausta kunnan päätökseen ei ehdoteta enää säädettäväksi, koska ehdotetussa asumisoikeuslaissa ei ehdoteta kunnalle tehtäviä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuden oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetyllä tavalla. Hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea valittamalla muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Voimassa olevan lain 54 §:ssä muutoksenhakua asukasvalintapäätöksiin on rajoitettu. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskevaan päätökseen on saanut hakea muutosta vain, jos valittajan hakemus on hylätty siksi, ettei hän täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edellytyksiä tai että virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi. Hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole saanut tehdä jatkovalitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Koska viranomaisen eli kunta ei enää tekisi asukasvalintapäätöksiä, tästä oikaisuvaatimuksen ja valituksen rajatuissa asioissa sisältävästä muutoksenhausta luovutaisiin. Sen sijaan ehdotetaan, että valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien säännösten kattamista asioista, kuten asukasvalinnasta, voisi kannella ARAn. ARAn kantelumenettely korvaisi oikaisuvaatimukset, koska oikaisuvaatimusten nykyinen käyttöala kunnan päätöksistä on ollut suppea ja nykyisinkin oikaisuvaatimusta ratkaistaessa asukasvalintapäätös on jo tehty eikä oikaisuvaatimus asukasvalinnassa ole voinut johtaa jo solmittujen asumisoikeussopimusten purkamiseen. Asukasvalintaa koskevat ratkaisut eivät voi jäädä odottamaan muutoksenhakua, vaan sekä asukkaiden tilanteiden että asumisoikeusyhteisön talouden kannalta ratkaisut on tehtävä välittömästi ja juoksevasti. Sama tilanne on myös vuokra-asuntoja koskevassa asukasvalinnassa: asukasvalintaratkaisuihin voi tehdä oikaisuvaatimuksen vain niissä tapauksissa, joissa asukasvalintapäätökset tekee kunta eivätkä asukasvalinnat voi jäädä odottamaan muutoksenhaun lopputulemaa. Näistä syistä kantelumenettely sopii oikaisuvaatimusta ja valitusta paremmin asukasvalintoihin, joita ei joka tapauksessa voida muutoksenhaussa jälkikäteen muuttaa.

Muutoksenhakua asukasvalinta-asioita koskeviin päätöksiin on käytännössä vaikea toteuttaa. Tämä ongelma koskee sekä valtion tukemia vuokra- että asumisoikeusasuntoja. Eräitä erityisryhmiä lukuun ottamatta kenelläkään ei ole subjektiivista oikeutta asunnon saamiseen. Asukasvalinta ei voi jäädä odottamaan muutoksenhakuun saatavaa ratkaisua, koska asuntojen mahdollisimman korkea käyttöaste on kriittistä yhteisön taloudelle ja vajaakäytön kulut tulevat asukkaiden maksettaviksi. Jos muutoksenhakuprosessissa todettaisiin, että hakija olisikin oikeutettu hakemaansa asuntoon, tämä asunto olisi luultavasti jo osoitettu toiselle hakijalle eikä sitä sen vuoksi voitaisi enää osoittaa muutosta hakeneelle hakijalle. Näistä syistä asukasvalintapäätökset sopivat hyvin huonosti tuomioistuinten harkittaviksi, ja siksi valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevissa muutoksenhakusäännöksissä on pääsäännöksi asetettu valituskielto asukasvalintapäätöksiin (esimerkiksi korkotukilain 41 §:n 2 momentti). Oikeussuojan on näin ollen toteuduttava siten, että asukasvalintapäätösten tekijän virheelliseen toimintaan puututaan ohjauksen, valvonnan, korvauksen ja viime kädessä sanktioiden kautta.

Edellä kuvatuista ongelmista huolimatta asunnonhakijoilla on perusteltu oikeusturvan tarve myös asukasvalintaa koskevissa asioissa. Tämän vuoksi valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa on mahdollistettu hallintolain mukaisen oikaisuvaatimuksen tekeminen myös

asukasvalintapäätöksistä. Koska oikaisua voidaan lähtökohtaisesti vaatia vain viranomaisen tekemiin päätöksiin, asukasvalintapäätöksiä koskeva oikaisuvaatimus on rajattu korkotukilaissa ja voimassa olevassa asumisoikeuslaissa ainoastaan ARAn, Valtiokonttorin ja kunnan tekemiin päätöksiin. Kuitenkin oikaisuvaatimusmenettelyyn liittyvät samat edellä kuvatut ongelmat kuin valitusmenettelyynkin. Käytännössä asukasvalintapäätösten tekijöiden virheelliseen toimintaan puututaan kuntien ja ARAn suorittaman ohjauksen, valvonnan ja viime kädessä sanktioiden kautta. Myös eduskunnan apulaisoikeusasiamies on ottanut asiaan kantaa 27.6.2017 antamassaan päätöksessä dnro 2194/2/14.

Ehdotetun lain mukaan asukasvalintapäätökset tekisi kunnan sijasta asumisoikeusyhteisö. Siksi olisi perusteltua, että asumisoikeusyhteisön asukasvalintaa koskevaan päätökseen voisi hakea oikaisua samalla tavoin kuin aiemmin kunnan päätökseen. Asumisoikeustalojen omistajat eivät kuitenkaan ole viranomaisia, joten hallintolaissa tarkoitetun oikaisuvaatimusmenettelyn ulottaminen niihin olisi ongelmallista. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa oikaisuvaatimusmenettelyä ei ole ulotettu koskemaan vuokralojen omistajia. Taustalla on kysymys siitä, onko asukasvalintapäätösten tekemistä pidettävä julkisen hallintotehtävän hoitamisenä, mihin on esitetty erilaisia näkemyksiä. Asumisoikeusyhteisö ei ole varsinaisesti julkista hallintotehtävää hoitava taho, vaan valtion tukea vastaan julkisen palvelun velvoitetta suorittava, tukeen liittyvää rajoittavaa lainsäädäntöä soveltava taho. Rajoittavan lainsäädännön tarkoituksena on varmistaa tuen kohdentuminen tuen tarpeessa olevassa asukkaalle. Lisäksi asunnonhakijoille koitua hyöty oikaisuvaatimusmenettelyn ulottamisesta asumisoikeustalojen omistajiin jäisi edellä kuvattujen syiden vuoksi vähäiseksi. Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Asumisoikeuden hakija ei liene tässä järjestelmässä hallintolain tarkoittamalla tavalla asianosaisen asemassa.

Oikeusturvakeinona ehdotetaan säädettäväksi kantelu-oikeudesta (112 §) ARAlle valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien säädösten noudattamatta jättämisestä tai noudattamisesta tehdyistä virheistä. ARA käsittelee nykyisinkin ko. kanteluja, mutta asiasta ei ole säädetty aikaisemmin. Kantelu-oikeus on myös uusien ehdotettujen säädösten vuoksi tarpeellinen. Koska asukasvalintoja ehdotetaan yksityisten asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi, luonteva oikeusturvakeino myös asukasvalinnoista olisi jatkossa kantelu. Kannella voisi valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevien säännösten noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset ovat rajoituksia, jotka liittyvät valtion tukeen. Rajoitukset liittyvät asumisoikeusasuntojen käyttöön asukasvalintaperusteiden mukaisesti valittujen asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevia säännöksiä, jotka on ehdotetussa laissa eritelty, ovat asukasvalinnan lisäksi asumisoikeuden laissa säädettyjä luovutuksensaajia, käyttövastikkeiden määräytymistä ja asukashallintoa koskevat säännökset. Myös rajoituksista vapauttamiseen liittyvä viranomaismenettely on asumisoikeusasuntojen käytön ohella valtion tuen kohdentumiseen liittyvä rajoitus. Asumisoikeussopimukseen ja sen mukaisiin velvoitteisiin liittyvät yksityisoikeudelliset asiat sen sijaan käsittelevät kuluttajariitalautakunta ja yleiset tuomioistuimet, ja niihin on mahdollista saada kuluttaja-apua. Kanteluun voitaisiin soveltaa hallintolaissa (434/2003) säädettyjä hallintokantelua koskevia säännöksiä, vaikka kyse on yksityisen toimijan, ei viranomaisen, toiminnasta kantelemisesta valvovalle viranomaiselle.

Myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinta-asioiden muutoksenhakusäännökset on tarkoitus uudistaa myöhemmin kokonaisuutena erillisessä lainsäädäntöhankkeessa, jolloin voidaan arvioida myös asumisoikeusasuntoja koskevien vastaavien säännösten toimivuus kokonaisuutena ja yhtenevyys vuokra-asuntoja koskevien säännösten kanssa. Hankkeessa kehitettäisiin valtion tuella rakennettujen asuntojen asukasvalintaa koskevia muutoksenhakusäännöksiä siten, että muutoksenhaku toteutuisi tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti asunnonhakijoiden oikeusturvanäkökohdat ja yhdenvertaisuus huomioon ottaen. Harkittavaksi esimerkiksi tulisi, olisiko

vuokra-asuntojen asukasvalinta-asioiden muutoksenhaussa perusteltua siirtyä kokonaan kantelutyyppeihin menettelyyn. Tätä puoltaisi se, että käytännössä asukasvalintapäätösten tekeminen rinnastuu monin tavoin tosiasialliseen hallintotoimintaan, jossa toimivin oikeusturvakeino on valvovalle viranomaiselle tehty kantelu.

Ehdotettuun 112 §:ään otettaisiin kanteluoikeuden lisäksi selventävä säännös, jonka mukaan asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

113 §. Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 44 §:ssä säädettyä, mutta säännöstä on modernisoitu vastaamaan nykyisiä käytäntöjä ja mahdollistamaan sähköisiä tiedonantovelvollisuuden täyttämistapoja. Lainkohdassa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin toimittaa postitse tai sähköisesti, jos vastaanottaja on hyväksynyt sähköisen toimittustavan. Voimassa olevan lain 55 §:ä vastaavia tiedoksiantosäännöksiä ei enää ehdoteta säädettäväksi, sillä kunta ei enää tekisi asukasvalintojen hyväksymispäätöksiä ja muihin viranomaispäätöksiin sovelletaan yleislakina hallintolakia ilman viittaustakin.

114 §. Voimaantulo. Ehdotetulla lailla kumottaisiin voimassa oleva asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990).

Ennen ehdotetun lain voimaantuloa annetut järjestysnumerot olisivat voimassa 31.8.2023 asti eli kaksi ja puoli vuotta lain voimaantulon jälkeen. Vuosien 2021 ja 2022 ajan asukasvalintaan ja enimmäishintojen vahvistamiseen sovellettaisiin kumottavan lain säännöksiä. Tämä merkitisi kunnan hyväksymää asukasvalintaa ja enimmäishintojen vahvistamista, jolloin asumisoikeusyhteisöjen suorittama asukasvalinta ja ARAn asukasvalintaa ja asumisoikeusmaksujen palautuksia koskeva valvonta alkaisivat 1.1.2023. Hakijalla olisi mahdollisuus hakea uusi määräaikainen numero 1.1.2023 alkaen. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa vielä tämän jälkeen reilun puolen vuoden ajan. Kunnan olisi julkisesti ilmoitettava ennen tämän lain soveltamista annettujen järjestysnumerojen vanhenemisesta, jotta hakijat saisivat tiedon hakujärjestelmän muuttumisesta.

Ennen ehdotetun lain voimaantuloa talonomistajille tehty ilmoittautumiset ovat voimassa talonomistajan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaisesti asettaman määräajan, kuitenkin enintään 31.12.2022 asti. Talonomistajille tehtäviä ilmoittautumisia koskevat säännökset eivät muuttuisi, mutta omistajilla olisi mahdollisuus luopua vanhentuneista asuntohakemuksista.

Tämän lain säännöksiä asukasvalinnasta sovellettaisiin 1.1.2023 alkaen. Soveltamispäivämäärään mennessä ARA olisi ehtinyt käynnistää ehdotetun valtakunnallisen järjestysnumerojärjestelmänsä uusille annettaville järjestysnumeroille. Tästä ajankohdasta eteenpäin kunnat jatkaisivat vielä vuoden loppuun tietojen antamista asumisoikeuden hakijoille ja yhteisöille vanhoista järjestysnumeroista, koska vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa 31.8.2023 asti. Vanhojen järjestysnumerojen haltijat voisivat 1.1.2023 lähtien, jolloin aloitetaan uusien järjestysnumerojen antaminen, hakea ehdotetun lain mukaisen määräaikaisen, yhden järjestysnumeron, kuten uudetkin asumisoikeuden hakijat. Vanhat järjestysnumerot vanhenisivat siirtymäajan jälkeen 31.8.2023.

Yleisten oikeusperiaatteiden mukaisesti seuraamusmaksua ei voitaisi määrätä teosta tai laiminlyönnistä, joka olisi tapahtunut ennen tämän lain voimaantuloa.

7.1.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

20 §. Asumisoikeustalolainojen korkotuki. Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin asumisoikeustalojen perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle aiemmin valtioneuvoston asetuksessa asetettu ajallinen vaatimus. Kyseisen säännöksen mukaan perusparannuslainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 20 vuotta. Jos korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi, korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi tai asiassa on muu erityinen syy, perusparannuskorkotukilaina voidaan hyväksyä myös kohteeseen, jonka valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta.

Asiasta on säädetty aikaisemmin sekä vuokra-asuntoja että asumisoikeustaloja koskien vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Korkotukilakiuudistuksessa asetuksen sisältämä säännös siirrettiin korkotukilain vuokra-asuntolainoja koskevaan 9 §:ään, joka ei koske asumisoikeustaloille myönnettäviä lainoja. Edellytystä on lainojen hyväksyntään liittyvän ARA:n harkinnan vuoksi sovellettu katkeamatta myös asumisoikeustalolainoihin, vaikka nimenomaista säännöstä ei ole erikseen säädetty asetuksen säännöksen kumoamisen jälkeen asumisoikeustalolainoja koskien.

23 a §. Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi. Lakiin lisättäisiin uusi 23 a §, joka koskisi asumisoikeustalon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen hyväksytyn korkotukilainan muuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainaksi. Pykälän mukaan ARA voisi lainansaajan hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä olisi lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeuslaissa säädetään. Siltä osin kuin asumisoikeustalon korkotukilaina muutettaisiin vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, sen laina- ja tukiehdot muuttuisivat vuokra-asuntojen korkotukilainaa vastaaviksi ja asuntojen käytön ja luovutuksen osalta olisi noudatettava kaikkia korkotukilain 2 luvun säännöksiä esimerkiksi asuntojen vuokratyöstä, asukasvalinnasta ja vuokranmäärityksestä. Poikkeuksena tähän olisivat talossa jo asuvat asumisoikeuden haltijat, jotka voisivat jatkaa asumistaan vuokra-asunnoksi muuttuvassa asumisoikeusasunnossa. Myös vuokralla jo asuvat voisivat jatkaa asumistaan.

39 §. Valvonta. Korkotukilain yleiseen valvontaa sääntelevään 39 §:ään lisättäisiin samat täsmennykset kuin asumisoikeuslain valvontaa sekä tarkastus- ja tiedonsaantioikeutta sääntelevissä 105 ja 110 §:ssä on ja niihin lisätään. Lisäksi ehdotetaan, että ARA ja Valtiokonttori voisivat antaa määräyksiä annettavista tiedoista ja tietojen antamistavasta. Käytännön valvonnassa on huomattu, että täsmälliset valvontasäännökset ovat tarpeen ja tämä on perusteltua myös nykyisen tietosuojaja- ja perusoikeussääntelyn viitekehyksessä. Tehokkaan valvonnan kannalta on tärkeää, että tietoja toimitetaan valvonnan kannalta välttämättömistä asioista ja koneluettavassa muodossa.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Hallituksen esityksen myötä ei ehdoteta säädettäväksi uutta alemman asteista sääntelyä, mutta ehdotettu laki sisältää useita asetuksenantovaltuuksia. Tarkemmin valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista (13 §), asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakumenettelystä (16 §), asumisoikeuden haltijan valinnasta järjestysnumeron perusteella ja etusijalle asettamisesta (17 §), käyttövastikkeita määrittäessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja siitä, mitä on pidettävä kohtuullisena varautu-

misena (34 §), käyttövastikkeiden tasauksen rajoittamisesta, muista käyttövastikkeiden tasauksessa noudatettavista menettelytavoista ja jyvityksen muuttamisesta (35 §), 44 ja 46 §:ssä säädettyistä asukashallinnon oikeuksien sisällöstä, 50 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamistavoista ja asukashallinnon järjestämistavoista (55 §), vakuuden vähimmäisosuudesta (78 §) ja rajoituksista vapauttamisen myöntämisestä ja edellytyksistä (89 §), menettelytavoista muutettaessa asumisoikeussopimuksia laissa säädettyissä poikkeustapauksissa vuokrasopimuksiksi (90 §), rajoitusmerkintöjen tekemisestä (91 §) ja ilmoitusvelvollisuudesta rajoituksista vapauttamisesta (92 §). Nämä asiat ovat sen luonteisia, että niitä koskien voi nousta sääntelytarpeita, jotka voidaan toteuttaa asetuksen tasolla, koska asioista on laissa tarvittavat perussäännökset.

Aiemmasta kumottavan asumisoikeuslain nojalla annetusta asetustasoisesta sääntelystä jäisi voimaan asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annettu valtioneuvoston asetus (78/2006). Tarpeettomina ja vanhentuneina kumoutuisivat asumisoikeushakemuksen kaavasta annettu ympäristöministeriön asetus (793/2003) ja asumisoikeussopimuksen kaavasta annettu ympäristöministeriön asetus (794/2003).

9 Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2021. Asukashallinnossa siirryttäisiin uusien säännösten noudattamiseen 1.1.2022.

Ehdotettavien asukasvalintasäännösten muutosten myötä asukasvalinta siirtyisi pysyvien järjestysnumeroiden muodostamista kunta- ja seutukohtaisista jonoista ARAn ylläpitämään valtakunnalliseen järjestysnumerorekisteriin, joka koostuu määräaikaaisesti voimassa olevista järjestysnumeroista. Muutokselle on varattava raha- ja henkilöresurssien lisäksi riittävä siirtymäaika tietojärjestelmän rakentamiseen sekä uusien säännösten soveltamisen edellyttämän ohjeistuksen laadintaan. Sen vuoksi ehdotetaan, että asukasvalintaa koskevat ehdotetut säännökset tulisivat sovellettaviksi vasta 1.1.2023 alkaen. Kunnat jakaisivat vuosien 2021 ja 2022 ajan edelleen vanhoja järjestysnumeroita sekä hyväksyisivät asukasvalinnat ja enimmäishinnat vanhan lainsäädännön mukaisesti.

ARA alkaisi antaa uusia määräaikaaisia järjestysnumeroita, kun asukasvalintasäännöksiä aletaan soveltaa 1.1.2023 lähtien. Tästä ajankohdasta lähtien asukasvalinnat tehtäisiin ehdotetun lain uusien asukasvalintasäännösten mukaisesti. Asukasvalintapäätökset tekisivät yhtiöt ja järjestysnumero tarkistettaisiin ARA:ta. ARA valvoisi asukasvalintoja ja enimmäishintoja.

Ennen lakien voimaantuloa haetut pysyvät järjestysnumerot olisivat voimassa runsaat kaksi ja puoli vuotta lain tultua voimaan. Myös vanhojen järjestysnumeroiden perusteella tehtäviin asukasvalintoihin sovellettaisiin uutta lakia 1.1.2023 alkaen. Vuoden 2023 ajan vanhat järjestysnumerot tarkistettaisiin kunnilta. Kunnat ylläpitäisivät vanhojen järjestysnumeroiden rekistereitään 31.8.2023 saakka. Kuntien jakamat järjestysnumerot eivät olisi enää voimassa 1.9.2023 alkaen.

10 Toimeenpano ja seuranta

ARAlle kuuluvat ehdotetun uuden asumisoikeuslain mukaiset valvontatehtävät, joten tietoa toimeenpanon edistymisestä ja sen vaikutuksista kertyy valvontatoiminnan kautta. Ehdotuksen mukaan perustettava asumisoikeusasioiden valtakunnallinen neuvottelukunta seuraa osaltaan lainsäädännön toimeenpanon vaikutuksia käytännön toimintaan ja ottaa kantaa järjestelmän myöhemmän kehittämiseen. Ympäristöministeriö seuraa lain tarkoituksen toteutumista ja ARAn ohjauksen kautta toimeenpanoa.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Hallituksen esityksessä laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta (HE 104/2020) ehdotetaan muutettaviksi asumisoikeuslain käyttövastikkeiden määräytymistä ja tasausta koskevia 16 ja 16 a §:ä. Esitykset on sovitettava yhteen siten, että mainitussa esityksessä ehdotetut uudet säännökset kulutusperusteisesta laskutuksesta tulevat myös osaksi uutta ehdotettua asumisoikeuslakia.

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2021 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Talousarvioesityksessä ARAlle ehdotetaan asukasvalinnan tietojärjestelmän kehittämiseen ja valmistautumiseen 400 000 euroa.

12 Suhde perustuslakiin ja säättämisjärjestys

Asumisoikeuslaki toteuttaa perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä, joten sisällöllisiä muutoksia lakiin on arvioitava kyseisen perustuslain kohdan valossa. Toinen keskeinen perusoikeuskytkentä liittyy perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan, joka suojaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Asukasvalinnan siirtoon liittyy kysymys siitä, onko valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinta perustuslain 124 §:ssä tarkoitettu julkinen hallintotehtävä ja voidaan ko kyseinen tehtävä siirtää viranomaiselta yksityiselle toimijalle.

12.1 Tappiollisista taloista luopuminen

Esityksellä pyritään perustuslain 19 §:n mukaisesti edistämään jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asumisoikeussopimusta ei voi irtisanoa ja voimassa olevat asumisoikeussopimukset on solmittu tästä lähtökohdasta käsin. Esityksellä puututaan asumisoikeussopimuksen tarjoamaan pysyvään asumisturvaan ja sillä on liittymäkohtia perustuslain 15 §:ssä säädettyyn asumisoikeuden haltijan omaisuuden suojaan (PeVL 45/2002 vp). Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Asumisoikeus on mainitussa perustuslakivaliokunnan lausunnossa katsottu varallisuusarvoiseksi omistukseen rinnastettavissa olevaksi oikeudeksi.

Perustuslain 15 §:ssä tarkoitettuun omaisuuden suojaan sisältyy muun ohella yksilöiden vapaus määrätä omaisuudestaan haluamallaan tavalla. Omaisuuden suojaan kuuluu myös, että omaisuuden kohdistuvat käyttörajoitukset eivät muodostu niin merkittäviksi, että ne rinnastuisivat tosiasiallisilta vaikutuksiltaan omaisuuden pakkolunastukseen (esimerkiksi PeVL 38/1998 vp).

Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan omaisuuden suoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi (PeVL 24/2002 vp, s. 2/II, PeVL 5/2002 vp). Varallisuusarvoisuuksien oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2/II, PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Perusteltujen odotusten suojaan liittyy valiokunnan mielestä oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan lainsäädännön pysyvyyteen niin, että sopimusosapuolten oikeusasemaa ei voida näitä seikkoja tavallisella lailla sääntelemällä kohtuuttomasti heikentää. Perusteltujen odotusten ja

luottamuksen suojan merkitys korostuu, kun kysymyksessä on asumisoikeuden kaltainen, lailla alun alkaen luotu erityisjärjestely.

Ehdotettu rajoituksista vapauttaminen liittyy myös perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaiseen julkisen vallan tehtävään edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ikuinen asumisoikeus ja asumisoikeussopimusten irtisanomattomuus eli asukkaan asumisturva on asumisoikeusjärjestelmän peruslähtökohta, joka erottaa asumisoikeusasunnon vuokra-asunnosta. Asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuutta voidaan siksi ehdottaa vain erittäin rajattuihin tilanteisiin ja sitä tulee kompensoida asumisoikeuden haltijan aseman parantamisella muutoin. Rajoituksista vapauttamisen helpottamisen tavoitteena on nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Asumisoikeussopimuksia voitaisiin muuttaa vuokrasopimuksiksi poikkeustilanteissa, kun yhtiön olisi välttämätöntä luopua tappiollisesta asumisoikeustalosta, asumisoikeusasukkaita on enintään kolmasosassa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota. Asumisoikeuden haltijalla olisi mahdollisuus lunastaa asunto omakseen, jos talo muutettaisiin tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi, ja hänelle tarjottaisiin toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Rajoituksista vapauttamista koskeva päätös edellyttäisi aina viranomaisharkintaa.

Ehdotettujen säännösten tarkoituksena on voida luopua vajaakäytössä olevasta talosta ja siitä aiheutuvista ylimääräistä kustannuksista siinä vaiheessa, kun se on vielä mahdollista. Nykyisin talo pysyy osana asumisoikeusyhteisöä, jos talossa on yksikin asumisoikeussopimus jäljellä. Tästä aiheutuu kustannuksia, jotka on katettava muilta asumisoikeusasukkailta perittävillä vastikkeilla. Asumisoikeusmaksu palautettaisiin esitettävissä poikkeustapauksissa normaalikäytännön mukaisesti ja asumisoikeuden haltijalle korvattaisiin muuttokustannukset. Lisäksi esitykseen liitetyillä edellytyksillä pyritään turvaamaan asumisturva, jolla on liitännä perustuslaissa säädettyyn asumisen oikeuteen ja sen edistämiseen.

Luopumissäännöksen taustalla on asumisoikeusyhteisöjen säilyttäminen taloudellisesti elinkykyisinä, jolloin ne pystyvät tarjoamaan kohtuuhintaista asumista ja turvaamaan jäljelle jäävien asukkaiden asumisoikeudet. Asumisoikeusmaksun lunastuksen saamatta jääminen voisi yksittäistapauksessa johtaa yksityisen henkilön varallisuusarvonsa kohtuuttomaan heikkenemiseen. Tällaisen tilanteen konkretisoituminen olisi ongelmallista yksittäisen asumisoikeuden haltijan perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan kannalta, sekä tilanne konkretisoituessaan olisi vieras ajatellen koko lainsäädännöllä luotua asumisoikeusjärjestelmää itsessään. Asumisoikeussopimukseen puuttuminen olisi viimesijainen keino turvata lopulta lakisääteinen asumisoikeusmaksun lunastus ja turvata asumisen oikeutta.

Perustuslain 15 §:n 1 momenttiin linkittyvät asumisoikeuden kavennukset ovat välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen saavuttamiseksi. Esitetyillä omaisuuden suojaan puuttuvilla säännöksillä pyritään viime kädessä suojaamaan saman oikeuden toteutumista. Oikeuden toteutumisella on myös laajempaa yhteiskunnallista merkitystä ja painavaa yhteiskunnallista tarvetta, koska talojen vanhetessa riski asumisoikeusmaksujen menetyksistä tappiollisten talojen vuoksi kasvaa. Tällaisilla menetyksillä olisi vaikutuksia koko asumisoikeusjärjestelmään ja se realisoisi tappioita myös valtiolle, koska taloilla on valtion takaus.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin säännöksellä voi olla merkitystä tulkittaessa muita perusoikeussäännöksiä ja arvioitaessa perusoikeusrajoitusten sallittavuutta. Tämä koskee erityisesti perustuslain 15 §:n säännöstä omaisuudensuojasta. Jos rajoituksen tarkoituksena on edistää 19 §:n 4 momentin mukaisen oikeuden toteutumista, rajoitukselle voidaan katsoa olevan hyväksyttävä peruste. (PeVL 17/1997 vp)

Puuttuminen asumisturvaan mahdollistamalla asumisoikeussopimuksen muuttaminen vuokrasopimukseksi lainsäädäntöä muuttamalla on rajoitettu tässä esityksessä poikkeustapauksiin, joten sillä ei tule olemaan vaikutusta kaikkiin sopimuksiin ja sille on asetettu tiukat ehdot, kuten viranomaislupa. Rajoituksesta vapauttamisen edellytyksistä ja vapauttamiseen liittyvästä menettelystä on säädetty tarkoin esityksen ehdotetussa 89 ja 90 §:ssä. Edellytyksissä on otettu huomioon asumisturvan säilyttäminen edellyttämällä toisen vuokra- tai asumisoikeusasunnon tarjoamista ja säätämällä omaksilunastusmenettelystä. Rajoituksista vapauttamista koskeva sääntely ei ulottuisi omaisuudensuojan ydinalueelle, koska rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on asumisoikeusmaksun palauttaminen indeksikorotuksineen ja parannuksista maksettavine korvauksineen. Asumisturvan heikennystä kompensoitaisiin tarjoamalla asukkaalle toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa ja korvaamalla muuttokustannukset.

Asumisturvan heikennystä lievennetään asettamalla asumisoikeuden haltijalle omaksilunastusoikeus asuntoonsa näissä erityistapauksissa. Omaksilunastus tapahtuisi käypään hintaan, tai rakennuskustannusindeksillä tarkistettuun alkuperäiseen rakennuskustannushintaan, jos se on lunastajalle edullisempi. Omaksilunastus olisi mahdollista vain tapauksissa, joissa talo muutetaan omistusmuodoltaan asunto-osakeyhtiöksi ja asunto-osakeyhtiön enemmistön tulisivat omistamaan yksityishenkilöt. Asumisoikeussopimus muuttuisi vuokrasopimukseksi, jolloin asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus jatkaa asumistaan vuokralaisena. Asumisoikeuden haltija olisi myös etusijalla omistajan muiden asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa, ja asumisoikeusasunnosta luopumaan joutuvalla tulisi tarjota toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa.

Asumisoikeussopimukseen puuttuminen on viimesijainen keino ja se on mahdollista vain, kun tosiasiallinen taloudellinen tilanne on sellainen, että hallitsemattomana jatkuessaan se vaarantaisi myös perustuslain omaisuudensuojan piirissä olevaa asumisoikeuteen kuuluvaa asumisoikeusmaksun lunastusta, joka on säädetty asumisoikeusyhteisön vastuulle. Siten esityksen tarkoituksena on viime kädessä turvata perustuslaissa säädettyä asumisen oikeutta ja asumisoikeuden haltijan asemaa mahdollistamalla taloudellisia ratkaisuja, joiden avulla asumisoikeusyhteisöt pysyvät taloudellisesti toimintakykyisinä ja pystyvät tarjoamaan kohtuuhintaista asumisoikeusasumista turvatulla asumisoikeusmaksun palautuksella.

12.2 Jyvityksen muuttaminen

Jyvityksen muuttamista koskeva ehdotus merkitsee puuttumista solmittuihin asumisoikeussopimuksiin takautuvasti. Muuttaminen merkitsee etua joillekin asumisoikeuden haltijoille käyttövastikkeen alenemisen myötä ja toisaalta käyttövastikkeen nousua joillekin asumisoikeuden haltijoille. Jyvityksen muuttamisella pyritään kuitenkin yhdenvertaisuuteen käyttövastikkeen perusteena olevien kustannusten jakautumisessa asumisoikeuden haltijoille. Jyvityksen muuttamisen myötä käyttövastikkeet vastaisivat paremmin asunnon nykyistä käyttöarvoa ja jakautuisivat oikeudenmukaisemmin asumisoikeuden haltijoiden kesken. Jyvityksen muuttamisen perusteena tulisi olla esitetyn asumisoikeuslain 35 §:n mukaisesti, että käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä vaatii.

12.3 Asukasvalintatehtävien siirtäminen asumisoikeusyhteisöille

12.3.1 Arviointia julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta

Asukasvalinnan siirtoa kunnilta asumisoikeusyhteisölle voidaan arvioida perustuslain 124 §:ssä asetettujen, julkisen hallintotehtävän antamista muulle kuin viranomaille koskevien vaatimusten kautta, vaikka onkin esitetty erilaisia näkemyksiä siitä, onko asukasvalinta varsinaisesti jul-

kinen hallintotehtävä. Asukasvalinnan hoitaminen yhteisön toimesta on jo käytössä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen lainoituksessa on suurempi tukiaste ja asukasvalinnassa tarkemmat ja enemmän harkintavalttaa sisältävät kriteerit.

Asukasvalinnan siirtoa koskevalla esityksellä on yhteys myös perustuslain 17 §:än, joka suojaa oikeutta omaan kieleen ja kulttuuriin. Kielilain 25 §:n 1 momentin mukaan, jos julkinen hallintotehtävä on lailla säädetty yksityiselle, sitä koskee sen hoitaessa tätä tehtävää, mitä kielilaissa säädetään viranomaisesta. Jos asukasvalintatehtävä tulkittaisiin julkiseksi hallintotehtäväksi, olisi kielilakia noudatettava asukasvalinnassa.

Vastaavasti esityksellä on edellä mainittujen perustuslain säännösten lisäksi yhteys perustuslain 6 §:ssä säädettyyn kansalaisten yhdenvertaisuuteen. Valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa hakijoita on kohdeltava yhdenvertaisella tavalla ja järjestelmää muutettaessa on varmistettava, että myös muutostilanteessa turvataan hakijoiden yhdenvertainen kohtelu. Ehdotetun järjestysnumerorekisterin tarkoituksena olisi viranomaisvalvonnan ohella säilyttää yhdenvertaisuus asukasvalinnassa myös ehdotetussa muutostilanteessa, jossa asukasvalinta siirtyy kuntien vastuulta asuntojen omistajayhteisöille. Yhdenmukaisen kohtelun turvaaminen edellyttää myös valvovan viranomaisen ohjeistusta ja koulutusta. Eduskunnan oikeusasiamies on ratkaisussaan dnro 1930/2/13 todennut, että kuntien omistamat vuokrataloyhtiöt ja yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt puolestaan toteuttavat vähintäänkin välillisesti perustuslaissa julkiselle vallalle asetettua velvoitetta edistää jokaisen oikeutta asuntoon, kun ne saamansa valtion tuen vastapainoksi sitoutuvat noudattamaan arava- ja korkotukilainsäädännössä asetettuja ehtoja, ilmoittavat asuntoja julkisesti haettaviksi ja valitsevat asukkaita niihin. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoamista voidaan oikeusasiamiehen mukaan pitää julkisen palvelun muotona, jota käytännössä toteutetaan asukasvalinnoilla. Oikeusasiamies katsoo asiaa koskevan sääntelykokonaisuuden ja oikeusasiamiehen laillisuusvalvontakäytännön perusteella, että vuokrataloyhteisöt hoitavat perustuslain 124 §:ssä tarkoitettua julkista hallintotehtävää tarjotessaan valtion tukemia vuokra-asuntoja yleisesti haettaviksi ja tehdessään niihin asukasvalintoja.

Nykyisessä asumisoikeusasuntojen asukasvalintaprosessissa kunta on vahvistanut asukasvalinnat omistajan ehdotuksesta. Menettelyllä on varmistettu asukasvalinnassa sekä varallisuusrajan että järjestysnumeroperiaatteen noudattaminen. Kuntakohtainen menettely ei toisaalta ole varmistanut asukasvalintakriteerien yhdenmukaista soveltamista valtakunnallisesti eikä viivytyksetöntä menettelyä kaikissa tapauksissa. Asumisoikeusyhdistöjen toiminnan olennaisena osana asukasvalintojen tulee olla nopeita ja asukasvalintakäytännöt tulee suhteuttaa vuokra-asuntoja vähäisempään valtion tukeen ja sen edellyttämään harkintaan. Asukasvalinnassa ei ole syytä säilyttää hallinnollista työtä aiheuttavaa vahvistusmenettelyä, mitä ei edellytetä valtion tukemissa vuokra-asunnoissakaan, joissa sosiaalinen tarveharkinta on korostunutta ja tukiaste asumisoikeusasuntoja korkeampi. Asukasvalinnan siirto hyödyttää hallinnollisen tehokkuuden tarpeen lisäksi yksityisten henkilöiden (hakijoiden) ja yhteisöjen tarpeita mahdollistamalla nopeamman ja yksinkertaisemman asukasvalinnan.

Ottaen huomioon nämä seikat asukasvalintojen tekemisessä ei ole kyse perustuslaissa tarkoitettua merkittävästä julkisen vallan käytöstä, jota ei voitaisi siirtää yksityiselle toimijalle. Tehtävillä on enemmän tosiasiallisen hallintotoiminnan piirteitä kuin varsinaisen julkisen hallintotehtävän. Toimivallan siirto muulle kuin viranomaiselle on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä siirto vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Kunnan suorittama hyväksyntä on ollut asukasvalintaa viivästyttävä ylimääräinen vaihe asukasvalinnassa ja on perusteltua, että myös asumisoikeusasuntojen osalta siirrytään yksinkertaisempaan menettelyyn, joka on jo käytössä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. ARAn suorittama ohjaus ja valvonta sekä ARAlle tehtävä kantelu ovat riittäviä viranomaiskei-

noja varmistamaan asunnon hakijoiden oikeusturvaa ja asukasvalinnan yhdenmukaisuutta ottaen huomioon, että jo tehtyihin asukasvalintaratkaisuihin ei voida takautuvasti puuttua, vaikka ratkaisusta olisi säädetty valitusmahdollisuus.

Julkiseen hallintotehtävään liittyvä hallinnollisten lakien soveltaminen ja virkavastuu ovat liian jäykkiä ja joustamattomia tapoja järjestää asukasvalinta, jonka on tapahduttava viivytyksettä. Asumismuodon on oltava kilpailukykyinen muiden hallintamuotojen, kuten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kanssa, ja hakijan on esimerkiksi voitava vastaanottaa työpaikka, jolloin asunonsaannin on varmistuttava nopeasti. Viivytyksetön asunnon järjestäminen tukee työvoiman liikkuvuutta. Operatiivisen toiminnan luonne soveltuu huonosti julkisen hallintotehtävän aiheuttamaan yleisen hallintolainsäädännön soveltamiseen. Valtion tukeman asuntotuotannon tulee olla etenkin asumiskustannuksiltaan kilpailukykyinen muiden hallintamuotojen kanssa ja sen tulee pystyä tarjoamaan kohtuuhintaista asumista asukasvalintasäännösten perusteella määräytyvälle kohderyhmälleen. Hallinnollinen ylimääräinen työ aiheuttaa kustannuksia, jotka vaikuttavat suoraan asumiskustannuksiin. Nämä ylimääräiset kustannukset tulisi rajata välttämättömyyksiin, eli erityislainsäädännön ja sen sisältämien rajoitusten soveltamiseen.

Valtion tuella rahoitettuja asuntoja koskevassa lainsäädännössä tai sen esitöissä ei ole mainintaa siitä, että tätä asuntotuotantoa tai siihen liittyviä tehtäviä olisi pidettävä perustuslain 124 §:n tarkoittamana julkisena hallintotehtävänä. Eduskunnan oikeusasiamies ja apulaisoikeusasiamies ovat kuitenkin useissa ratkaisuihinsa (18.11.2014 dnro 4002/2/13, 3.12.2015 dnro 4373/2015, 29.4.2016 dnro 1930/2/13 ja 17.12.2018 EOAK/296/2017) katsoneet, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoamista yleisölle, asukasvalintaa ja vuokranmääritystä tulisi pitää julkisena hallintotehtävänä.

Perustuslain esitöistä tai perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännöstä ei voida löytää selkeitä yleisiä kriteerejä sille, tulisiko valtion tukemaa vuokraus- ja asumisoikeustoimintaa pitää perustuslain 124 §:ssä tarkoitettuna julkisena hallintotehtävänä ja minkä tyyppiset tehtävät ylipäänsä jäävät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle (professori Juha Lavapuron asiantuntijalausunto 24.11.2018 liikenne- ja viestintäministeriölle koskien luonnosta hallituksen esitykseksi laiksi Liikenneviraston liikenteenohjaus- ja hallintapalveluiden muuttamisesta osakeyhtiöksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s. 5). Perustuslakivaliokunnan lausunnot ovat olleet kannanottoja yksittäisiin lainsäädäntöhankkeisiin. Siten tulkinta siitä, onko valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoamista yleisölle ja siihen liittyvää toimintaa pidettävä julkisena hallintotehtävänä vai ei, edellyttää tapauskohtaista harkintaa.

Perustuslain esitöissä todetaan, että 124 §:n muotoilulla on haluttu korostaa sitä, että julkisten hallintotehtävien hoitamisen tulee pääsääntöisesti kuulua viranomaisille ja että tällaisia tehtäviä voidaan antaa muille kuin viranomaisille vain rajoitetusti (HE 1/1998 vp, s. 179). Tältä osin voidaan todeta, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen rakennuttamista ja ylläpitoa ei ole koskaan nähty valtion omaksi tehtäväksi. Sen sijaan valtio on edistänyt tällaista yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaista toimintaa myöntämällä sille rahoitusta valtion varoista. Valtio on tukenut yleishyödyllistä rakennustoimintaa jo Suomen itsenäistymisestä lähtien (Yleishyödyllisen rakennustoiminnan tukeminen, Sosiaaliministeriön ja sosiaalihallituksen julkaisemia tiedonantoja 12/1921), ja ensimmäiset nykyistä tukijärjestelmää edeltäneet aravalainat myönnettiin 1940-luvun lopulla. Aravalainoja ja ne myöhemmin korvanneita korkotukilainoja on myönnetty kunnille ja erilaisille yksityisille toimijoille, yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille, jotka ovat vastanneet etupäässä vähävaraisille tarkoitettujen asuntojen rakennuttamista ja ylläpidosta.

Julkisen hallintotehtävän on yleensä katsottu olevan palautettavissa valtion tai muun julkisyhteisön lakisääteiseen toiminnalliseen velvoitteeseen tai edes julkisen vallan tiettyyn toimintaan

kohdistuvaan järjestämisvastuuseen. Tältä osin on selvää, että sosiaalisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuotanto tai tarjoaminen ei ole valtion lakisääteinen tehtävä eikä valtiolla ole siihen liittyen edes järjestämisvastuuta, ainoastaan perustuslain 19 §:än perustuva edistämistehtävä. Sama pätee myös kuntiin. Asuinolojen kehittämisestä annettu laissa (919/1985) on kyllä säädetty, että kuntien on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi ja nämä toimenpiteet on suunnattava erityisesti asunnottomien asunto-olojen parantamiseksi. Kyseinen velvoite koskee kuitenkin vain asunto-olojen kehittämistä, ei konkreettista kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa. Lisäksi sanottu laki on kokonaisuudessaan lähinnä julistuksenomainen eikä sitä ole koettu velvoittavaksi (Valtion rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla, ympäristöministeriön raportteja 8/2011, s. 57). Kunnat ovat perinteisesti olleet suurin toimija valtion tukemien asuntojen tuotannossa, mutta ne ovat viimeisten vuosikymmenten aikana antaneet sen omistamiensa yhtiöiden tehtäväksi tai luopuneet siitä kokonaan. Myös valtio on pyrkinyt saamaan asuntojen tuottajiksi muita kuin kuntia, tämä on esimerkiksi ollut yksi vuonna 2016 käytöön otetun, lyhytkestoisia korkotukilainoja koskevan tukijärjestelmän tavoitteista. Asumisoikeustoimijoiden joukossa yleishyödyllisiä yhteisöjä on enemmän kuin kunnallisia toimijoita.

Lisäksi perustuslain esitöistä käy ilmi, että perustuslain 124 §:n mukaisella julkisella hallinto-
tehtävällä viitataan ”verraten laajaan hallinnollisten tehtävien kokonaisuuteen, johon kuuluu esimerkiksi lakien toimeenpanoon sekä yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä” (HE 1/1998 vp, s. 179). Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tuotantoon liittyvät, tuensaajille suoraan tukilainsäädännöstä johtuvat tehtävät ovat kuitenkin suhteellisen vähäiset: lähinnä sellaisina voidaan pitää asuntojen tarjoamista julkisesti haettaviksi, asukkaiden valintaa tarveharkinnan perusteella sekä vuokran tai käyttövastikkeen määrittämistä omakustannuseriaatteella. Nämä tehtävät liittyvät asukkaiden asemaan, mutta on kyseenalaista, onko niissä kyse perustuslaissa tarkoitetuista ihmisten oikeuksista tai eduista. Lainsäädännössä kenellekään ei ole annettu subjektiivista oikeutta saada asuntoa valtion tukemasta asuntokannasta (esimerkiksi sosiaali- ja terveystieteiden osalta koskevassa lainsäädännössä tietyille henkilöryhmille on säädetty subjektiivinen oikeus asumispalveluiden saamiseen, mutta tämäkään velvoite ei tarkoita, että näillä henkilöillä olisi oikeus saada tarvitsemansa asunto nimenomaan valtion tukemasta asuntokannasta). Valtion tukema asuntokanta on vain yksi keino, jolla julkinen valta tukee ihmisten asumista: asukkaiden kannalta ei ole useimmiten suurta käytännön merkitystä sillä, saako henkilö kohtuuvuokraisen valtion tuella rahoitetun asunnon vai vapaarahoitteisen asunnon, jossa asumista valtio tukee suoraan asukkaalle maksettavalla asumistuella (yleisestä asumistuesta annettu laki, 938/2014, ja eläkkeensaajan asumistuesta annettu laki, 571/2007). Näin ollen voitaneen katsoa, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnassa sekä vuokran ja käyttövastikkeen määrittämisessä on sovellettava niitä koskevia säännöksiä, mutta sen enempiä asukasvalinnassa kuin vuokran- tai käyttövastikkeenmäärittämisessä ei tehdä lakiin perustuvia oikeuksia koskevia hallintopäätöksiä tai käytetä niihin rinnastettavaa julkista valtaa.

Lisäksi asuntotuotannon tukilainsäädännössä on asetettu tuensaajien, myös asumisoikeusyhteisöjen, toiminnalle useita rajoituksia. Nämä niin sanotut yleishyödyllisyysäännökset koskevat lähinnä tuensaajayhteisön toimialaa, riskinotto- ja lainanantomahdollisuuksia sekä voitonjakoa omistajille (korkotukilaki 24 §, aravalaki 15 a § ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 5 ja 14 §). Ne eivät kuitenkaan ole yhteisöille asetettuja tehtäviä vaan niillä ainoastaan varmistetaan valtion tuen käyttäminen siihen tarkoitukseen, johon se on myönnetty, eli edullisten asuntojen tarjoamiseen asukkaille.

Olli Mäenpään mukaan (Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, 2008, s. 49) julkisten hallinto-
tehtävien ydinalueen muodostaa julkisen vallan käyttö. Julkisen vallan käytöllä tarkoitetaan Mäenpään mukaan lain nojalla tapahtuvaa päätöksentekoa toisen edusta, oikeudesta tai velvol-

lisuudesta, velvoittavan määräyksen antamista tai tosiasiallista puuttumista toisen etuun tai oikeuteen. Edellä todetun nojalla lienee selvää, ettei valtion tuella rahoitettujen asuntojen tuotannossa ole kyseessä julkisen vallan käytöstä. Se on luonteeltaan lähinnä tosiasiallista hallintotoimintaa tai operatiivista ja teknisluonteista toimintaa, joten se voisi enintään kuulua julkisten hallintotehtävien reuna-alueelle.

Juha Lavapuron mukaan julkisina hallintotehtävinä voidaan perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön nojalla pitää ainakin yksilön oikeuksia ja velvollisuuksia koskevaa päätöksentekoa, lupa- ja rekisterihallintoa, valvontaa ja tarkastuksia, hallinnollista sääntelyvaltaa, julkistalouden toimeenpanoa, suojeluluontoisia ja turvallisuutta edistäviä sekä julkisia palveluita koskevia tehtäviä (asiantuntijalausunto 24.11.2018, s. 6). Näistä valtion tuella rahoitettujen asuntojen tuotantoa voitaisiin pitää lähinnä vain julkisia palveluja koskevana tehtävänä. Myös Olli Mäenpää on katsonut (Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, s. 49), että julkisten palvelujen toteuttamista voidaan pitää perustuslain 124 §:n tarkoittamana julkisen hallintotehtävän hoitamisena. Jos kysymyksessä on lakisääteisen julkisen palvelun hoitaminen, tällöin on kyse julkisesta hallintotehtävästä riippumatta siitä, huolehtiiko palvelun tarjoamisesta julkinen taho, kuten kunta, vai yksityinen taho. Kaikki julkisen palvelun tehtävät eivät kuitenkaan kuulu julkisten hallintotehtävien piiriin. Myös Marietta Keravuori-Rusanen toteaa väitöskirjassaan (Yksityinen julkisen vallan käyttäjä, 2008, s. 231 ja 176 ss.), että julkiset palvelutehtävät voivat olla julkisia hallintotehtäviä. Julkisten palvelujen piirteinä on pidetty muun muassa palvelun yleisyyttä ja kollektiivisuutta, palvelun yhteiskunnallista tarvetta ja sitä, että palvelu ei kulu yksittäisen käyttötapahtuman seurauksena. Palveluluontoisissa ja suoritavissa hallintotehtävissä on Keravuori-Rusasen mukaan kyse tilanteesta, jossa yksilöt tai yhteisöt ovat tosiasiaa riippuvaisia palveluntuottajasta eikä palvelun käyttäjällä ole useinkaan mahdollisuutta vaikuttaa palvelun sisältöön. Palvelun julkisen palvelun luonnetta arvioitaessa voidaan kiinnittää huomiota erityisesti siihen, nojaako palvelun valtiosääntöinen perusta perusoikeussäännöksiin (ks. myös oikeusasiamiehen lentoasemien turvatarkastusta koskeva ratkaisu 30.4.2012, dnro 1634/2/12).

Arvioitaessa sitä, onko valtion tuella rahoitettujen asuntojen tuotantoa ja ylläpitoa pidettävä julkiseksi hallintotehtäväksi katsottavan julkisen palvelun toteuttamisena, voidaan ensinnäkin todeta, että sitä ei voitane pitää ainakaan lakisääteisenä julkisena palveluna. Vaikka asuntojen tuotantoon ja ylläpitoon liittyvän tuen myöntämisestä säädetään laissa, kunnille tai yksityisille tahoille ei ole missään säädöksessä asetettu velvollisuutta valtion tuella rahoitetun asuntotuotannon järjestämiseen. Myöskään millekään ihmisryhmälle ei ole säädetty oikeutta asunnon saamiseen valtion tuella rahoitetusta asuntokannasta. Periaatteessa kuka tahansa voi hakea tällaista asuntoa, mutta asunto voidaan myöntää vain laissa säädettyt asukasvalintaperusteet täyttävälle hakijalle. Siten on kyseenalaista, voidaanko näiden asuntojen tarjoamista pitää yleisenä ja kollektiivisena palveluna. Asunnot myös luonnollisesti kuluvat asumisen seurauksena. Yksilöt eivät käytännössä ole riippuvaisia valtion tuella rahoitetuista asunnoista tai niiden omistajayhteisöistä, sillä he voivat hakeutua asumaan myös vapaarahoitteisiin asuntoihin, joissa asumista valtio tukee asumistuilla. Asukasdemokratiasta valtion tuella rahoitetuissa asunnoissa säädetään yhteishallintolaissa. Valtion tuella rahoitetuissa asunnoissa asuvilla henkilöillä on siis suoraan lakiin perustuvat osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet saamansa asumispalvelun sisältöön. Se, että valtio tukee kohtuuhintaista ja sosiaalista asuntotuotantoa, perustuu viime kädessä perustuslain 19 §:n 4 momenttiin. Kyseisessä säännöksessä ei kuitenkaan aseteta julkiselle valalle velvollisuutta asunnon järjestämiseen, vaan julkisen vallan tulee vain edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Säännöksen muotoilun voidaan nähdä puoltavan sitä, että valtio ainoastaan tukee vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden toimintaa ja sitä, että asuntokannasta löytyisi kaikkien tulo- ja varallisuustasolle sopivia asumisratkaisuja. Voidaan siis katsoa, että juuri mitkään oikeuskirjallisuudessa julkisiin hallintotehtäviin tai julkisten palveluiden toteuttamiseen liitetyt tunnuspiirteet eivät täyty valtion tuella ra-

hoitettujen asuntojen tuotannon osalta. Lisäksi voidaan arvioida, että jos valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoaminen katsottaisiin julkiseksi hallintotehtäväksi vain sen vuoksi, että valtio tukee tällaista toimintaa ja toiminnalle on lainsäädännössä asetettu tiettyjä edellytyksiä, tällainen tulkinta toisi julkisten hallintotehtävien piiriin hyvin laajan joukon muitakin sellaista yksityisesti harjoitettua toimintaa, jota valtio rahoittaa ja jolle on rahoituksen saamisen edellytykseksi asetettu laissa vaatimuksia.

Lisäksi vaatimus siitä, että julkista hallintotehtävää hoitavien luonnollisten henkilöiden on toimittava tehtävässään virkavastuulla, laajentaisi virkavastuun luultavasti satoihin valtion tuemia asuntoja omistavissa yksityisissä yrityksissä, yhdistyksissä ja järjestöissä toimiviin työntekijöihin. Myös tätä voidaan pitää kohtuuttomana vaatimuksena tuensaajayhteisön näkökulmasta.

Perustuslakivaliokunta on kuitenkin pitänyt joissakin erityislaatuissa sääntely-yhteyksissä mahdollisena, että yksityisiin toimijoihin ei sovelleta hallinnon yleislakeja niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä. Tällöin on ollut kyse esimerkiksi toiminnasta, joka on lainsäädännöllä yksityiskohtaisesti säännelty tai toiminta on kohdistunut rajatulla erityisalalla toimiviin ammattimaisiin oikeushenkilöihin (PeVL 26/2017, s. 49–50). ARA-tuotannossa ja siihen sisältyvien rajoitusten noudattamisessa on kyse yksityiskohtaisesti säännellystä toiminnasta.

Valtion tuella rahoitetun asuntotuotannon katsominen julkiseksi hallintotehtäväksi voisi muodostua ongelmaksi myös perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuuden suojan ja siihen liittyvän taannehtivan lainsäädännön kiellon kanssa. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tuotantoa ei tähän saakka pidetty julkisena hallintotehtävänä eivätkä näitä asuntoja omistavat yritykset ja muut yhteisöt ole siten katsoneet hoitavansa julkista hallintotehtävää. Siten julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraavat uudet vaatimukset, kuten velvollisuus kielilain ja hallintolain noudattamiseen, olisivat tuensaajien kannalta uusia velvoitteita, ja ne merkitsisivät edellä kuvatulla tavalla huomattavaa lisätyötä ja -kustannuksia tuensaajille. Perustuslakivaliokunta on aiemmassa lausuntokäytännössään katsonut, että valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville yhteisöille asetetut yleishyödyllisyyttä koskevat vaatimukset ja asuntojen käyttöä koskevat 10 vuoden jatkorajoitukset eivät olleet perustuslain 15 §:n vastaisia (PeVL 48/1998 vp ja PeVL 17/1997vp). Ensiksi mainitussa lakimuutoksessa oli kyse siitä, että aiemmin vain hallintokäytäntöön ja ”herrasmiehsopimuksiin” perustuneet, tuensaajien yleishyödyllistä toimintaa koskevat vaatimukset kirjattiin lakiin, ja jälkimmäisessä lakimuutoksessa siitä, että asuntojen käyttöä koskevien rajoitusten kestoja pidennettiin 10 vuodelta siitä, mikä se olisi alkuperäisten säännösten mukaan ollut. Valiokunta perusteli kantaansa muun muassa sillä, että yleishyödyllisyysvaatimukset ja jatkorajoitukset olivat sopusoinnussa valtion asuntopoliittiselle tuelle alun perin asetettujen vaatimusten kanssa eivätkä ne siten olleet tuensaajien kannalta uusia tai odottamattomia rajoituksia. Lisäksi valiokunta otti ratkaisuisaan huomioon sen, että tuensaajat saattoivat yleishyödyllisyysvaatimusten osalta jättäytyä halutessaan tuen ulkopuolelle ja jatkorajoituksista saattoi tietyin edellytyksin vapautua jo ennen niiden päättymistä.

On kyseenalaista, miltä osin näitä argumentteja voitaisiin soveltaa valtion tuella rahoitetun asuntotuotannon katsomiseen julkiseksi hallintotehtäväksi. Tätä koskeva muutos tulisi tuensaajille luultavasti täysin odottamatta, mutta sitä voitaisiin kuitenkin perustella julkisen hallintotehtävän yleisellä määritelmällä ja sen täyttymisellä. Vaikeampaa olisi perustella, miten julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraavat, merkittävästi lisätyötä tuensaajille aiheuttavat uudet vaatimukset voisivat tulla sovellettaviksi tuensaajien toiminnassa myös niiden olemassa olevassa asuntokannassa. Uusia vaatimuksia ei voitaisi ulottaa koskemaan vain muutoksen jälkeen rakennettavia asuntokohteita, koska tällöin vanhoissa ja uusissa asunnoissa asuvia asukkaita kohdeltaisiin eri tavoin vain rakennuksen valmistumisvuodesta johtuen. Tämä olisi ongelmallista asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta.

Lisäksi muutoksesta aiheutuisi vaikeita rajanvetoja valtion tuella rahoitetun asuntotuotannon sisällä. Jos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tarjoaminen katsottaisiin julkiseksi hallintotehtäväksi, samalla logiikalla myös esimerkiksi vuokralajien rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetussa laissa (856/2008) tarkoitettujen asuntojen tarjoaminen pitäisi katsoa julkiseksi hallintotehtäväksi. Kuitenkin näihin kahteen viimeksi mainittuun tukimuotoon liittyvät, tuensaajien toimintaa ja asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset ovat merkittävästi lievempiä kuin ensiksi mainitun lain mukaiseen asuntotuotantoon liittyvät rajoitukset. Siksi ne olisi perusteltua jättää uusien vaatimusten ulkopuolelle. Kuitenkin myös niissä on kyse lähtökohtaisesti samanlaisesta valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjonnasta kuin ensiksi mainitussa laissakin, joten olisi epä johdonmukaista olla katsomatta myös niitä julkisen hallintotehtävän hoitamiseksi. Lisäksi julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraavat tuensaajien uudet vaatimukset olisivat niin paljon laajemmat kuin näihin tukimuotoihin myönnetty valtion tuki, että uusien vaatimusten edellyttäminen tuensaajilta käytännössä luultavasti lopettaisi näiden tukimuotojen käytön kokonaan.

Asiaa tulee tarkastella myös valtion tuella rahoituissa asunnoissa asuvien asumisoikeusasukkaiden ja vuokralaisten näkökulmasta. Julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraavat uudet vaatimukset aiheuttaisivat tuensaajille lisäkustannuksia, jotka siirrettäisiin omakustannusperiaatteen mukaisesti asukkaiden maksettaviksi korkeampien käyttövastikkeiden ja vuokrien muodossa. Yleishyödyllisin periaattein toimivilla yrityksillä ja muilla yhteisöillä ei ole sellaisia muita tuloja, joilla nämä lisäkustannukset voitaisiin kattaa. Asukkailta perittävien vuokrien korottaminen olisi selvässä ristiriidassa valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien tavoitteiden, kuten kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamisen pieni- ja keskituloisille, kannalta. Lisäksi korkeammat käyttövastikkeet ja vuokrat nostaisivat todennäköisesti valtion asumistukimenoja, koska suuri osa valtion tukemissa asunnoissa asuvista kotitalouksista saa asumismenoihinsa asumistukea.

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain, jos se ei vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Perustuslain esitöiden mukaan julkisen hallintotehtävään liittyvässä päätöksenteossa tulee kiinnittää huomiota muun muassa yhdenvertaisuuteen, yksilön kielellisiin oikeuksiin sekä oikeuteen tulla kuulluksi, vaatimukseen päätösten perusteleminen ja oikeuteen hakea muutosta (HE 1/1998 vp, s. 179). Käytännössä tämä edellyttää, että asian käsittelyssä tulee noudattaa hallinnon yleislakeja ja asioita käsittelevien tulee toimia virkavastuulla (PeVL 26/2017, s. 49). Hallinnon yleislakeina pidetään hallintolakia, kielilakia, saamen kielilakia, viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia, sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia sekä EU:n tietosuoja-asetusta ja kansallista tietosuojalakia (Lainkirjoittajan opas, luku 12.3.1).

Pelkästään valtion tuen saaminen ei kuitenkaan tee yksityisistä yhteisöistä julkisen hallintotehtävän toteuttajia. Viranomainen voi asettaa myöntämänsä tuen ehdoksi erilaisia velvoitteita ilman, että tuensaajan toiminta niiden vuoksi muuttuisi julkisen hallintotehtävän hoitamiseksi. Asuntojen rakennuttaminen ja vuokraaminen on hyvin tavanomaista ja markkinaehtoista toimintaa eikä siihen liity sen kaltaista ”julkista intressiä”, että se olisi katsottava julkiseksi hallintotehtäväksi, vaikka toiminnassa onkin noudatettava valtion tukeen liittyviä, tuen oikean kohdentumisen takaavia säännöksiä. Tuettujen asuntojen tarjoaminen ei kuitenkaan ole lakisääteinen tehtävä valtiolle tai kunnille, vaan tukea myönnetään edistämismääräyksen toteuttamiseksi sekä yksityisille että kunnallisille toimijoille (kuntien omistamille yhtiöille). Subjektiivista oikeutta valtion tukemaan asuntoon ei ole säädetty eikä toimijoilla ole velvollisuutta järjestää asuntoa sitä tarvitsevalle, vaan tarjota kohtuuhintaisia asuntoja valtion tuen ehtojen mukaisesti.

Oikeusasiamiehen ja apulaisoikeusasiamiehen näkemyksiä voitaisiin ottaa huomioon säätämällä joitakin pienempiä tarkennuksia ja lisäyksiä valtion tuella rahoitettuja omistavien yhteisöjen velvollisuuksiin. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi yhteisöille asetettava velvoite julkaista asuntoilmoitukset myös ruotsin kielellä kaksikielisissä kunnissa.

Jos ARA-asuntojen tarjoaminen katsottaisiin julkiseksi hallintotehtäväksi, tarkoittaisi se sitä, että yhteisöjen tulisi asukasvalintoja tehdessään noudattaa esimerkiksi hallintolakia ja kielilakia. Tämä aiheuttaisi suuret hallinnolliset taakat yhteisöille ja mahdollisesti heikentäisi entisestään valtion tukeman asuntotuotannon houkuttelevuutta sekä hidastaisi asukasvalintaa ja nostaisi asumisen hintaa. Asukasvalintapäätösten hitaus olisi kohtuutonta sekä asukkaaksi valittavien, että asuntojen käyttöasteen ja yhteisön talouden kannalta. Omakustannusvuokrassa asukkaat maksavat kaikki nämä kustannukset. Julkisella vallalla on ainoastaan edistämisvelvoite, johon valtion tuki perustuu. Valtion tukema asuntotuotanto täydentää ainoastaan markkinoiden toimintaa, sen tulee olla kilpailukykyinen muiden asumismuotojen kanssa sekä tarjota kohtuuhintaista asumista. Asukasvalintapäätösten laatu ja luonne edellyttävät nopeaa toimintaa ottaen huomioon myös kohderyhmä, eniten asunnon tarpeessa olevat henkilöt.

Riippumatta siitä, onko kyseessä julkinen hallintotehtävä vai ei, tulee huolehtia hakijoiden oikeusturvasta riittävällä tavalla ehdotetussa uudessa, enemmän yksityisten toimijoiden vastuulla olevassa järjestelmässä. Tässä esityksessä hakijoiden oikeusturvasta on huolehdittu järjestysnumerorekisterin perustamisella, ARAn valvonnalla ja ohjauksella sekä kantelumahdollisuudella ARAlle. Asumisoikeuden hakijalla on myös oikeus vaatia korvausta omistajan virheellisen menettelyn aiheuttaman vahingon johdosta lain 104 §:n nojalla. Asukasvalintoihin ei voida säätää oikeisuvaatimus- tai valitusoikeutta, koska valintoja ei voi muuttaa jälkikäteen.

12.3.2 Tietosuoja uuden järjestysnumerorekisterin toteutuksessa

Perustuslain 10 §:n mukaan henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Valiokunta on aiemmassa käytännössään pitänyt henkilötietojen suojan kannalta tärkeinä sääntelykohteina ainakin rekisteröinnin tavoitetta, rekisteröitävien henkilötietojen sisältöä, niiden sallittuja käyttö- ja tarkoituksia mukaan luettuna tietojen luovutettavuus sekä tietojen säilytysaikaa henkilörekisterissä ja rekisteröidyn oikeusturvaa. Aikaisemman valiokuntakäytännön mukaan näiden seikkojen sääntelyn lain tasolla tuli lisäksi olla kattavaa ja yksityiskohtaista (ks. PeVL 14/1998 vp, s. 2 ja esimerkiksi PeVL 1/2018 vp, s. 2).

Perustuslakivaliokunta on kuitenkin kiinnittänyt huomiota myös siihen, että Euroopan unionin yleisessä tietosuoja-asetuksessa vahvistetaan säännöt luonnollisten henkilöiden suojelulle henkilötietojen käsittelyssä sekä säännöt, jotka koskevat henkilötietojen vapaata liikkuvuutta (ks. PeVL 2/2018 vp, s. 4—8, PeVL 31/2017 vp, s. 3 ja PeVL 42/2016 vp, s. 7—8). Tietosuoja-asetus on EU:n säädös, joka on kaikilta osiltaan velvoittava ja jota sovelletaan sellaisenaan kaikissa jäsenvaltioissa. Euroopan unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan unionin lainsäädäntö on ensisijaista suhteessa kansallisiin säännöksiin oikeuskäytännössä määriteltyjen edellytysten mukaisesti (ks. myös esim. PeVL 51/2014 vp, s. 2/II).

Perustuslakivaliokunta on uudemmassa käytännössään katsonut, ettei estettä ole sille, että henkilötietojen suojaan liittyvät sääntelyn kattavuuden, täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimukset voidaan joiltain osin täyttää myös yleisellä Euroopan unionin asetuksella tai kansalliseen oikeuteen sisältyvällä yleislalla (ks. myös PeVL 2/2018 vp, s. 4—8, PeVL 31/2017 vp, s. 3—4, PeVL 5/2017 vp, s. 9 ja PeVL 38/2016 vp, s. 4).

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn raskauteen ja monimutkaisuuteen (ks. esim. PeVL 2/2018 vp, s. 4—8, 11, PeVL 49/2017 vp, s.

3, PeVL 31/2017 vp, s. 4 ja PeVL 71/2014 vp, s. 3). Valiokunta on katsonut, että henkilötietojen suojan toteuttaminen ei voi enää jatkossa perustua nykyisenkaltaisen sääntelymallin varaan. Henkilötietojen suojan toteuttaminen tulisi valiokunnan mukaan jatkossa ensisijaisesti taata yleisen tietosuojasetuksen ja säädettävän kansallisen yleislain nojalla. Tähän liittyen tulisi välttää kansallisen erityislainsäädännön säätämistä sekä varata sellaisen säätäminen vain tilanteisiin, joissa se on yhtäältä sallittua tietosuojasetuksen kannalta ja toisaalta välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi (PeVL 2/2018 vp, s. 5).

Perustuslakivaliokunta katsoo tietosuojasetuksen soveltamisen alkamisen johdosta olevan perusteltua tarkistaa aiempaa kantaansa henkilötietojen suojan kannalta tärkeistä sääntelykohteista. Valiokunnan mielestä tietosuojasetuksen yksityiskohtainen sääntely, jota tulkitaan ja sovelletaan EU:n perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien mukaisesti, muodostaa yleensä riittävän säännöspohjan myös perustuslain 10 §:ssä turvattun yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. Valiokunnan käsityksen mukaan tietosuojasetuksen sääntely vastaa asianmukaisesti tulkittuna ja sovellettuna myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan määräytyvää henkilötietojen suojan tasoa. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole tietosuojasetuksen soveltamisalalla enää valtiosääntöisistä syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä.

Uutta järjestysnumerorekisteriä koskeva sääntely ehdotetussa asumisoikeuslain 15 §:ssä on laadittu tietosuojasetuksen 6 artiklan 3 kohdan liikkumavaraa käyttäen ja ehdotettuja säännöksiä rekisterinpitäjästä sekä tietojen vaihdosta ARA:n ja asumisoikeusyhteisön välillä voidaan pitää välttämättöminä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. Ehdotettu oikeusperustan sääntely on oikeasuhtaista tavoiteltuun päämäärään nähden. Muutoin noudatetaan ensisijaisen tietosuojasetuksen ja henkilötietolain säännöksiä. Säännöskohtaisissa perusteluissa on luonnehdittu rekisteriin tallennettavia tietoja.

Järjestysnumerorekisteriin ei tallennettaisi tietosuojasetuksen mukaisiin erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvaa tietoa. ARA käsittelee kohtuullisten mukautusten takia henkilön tekemän hakemuksen perusteella lakisääteiseen tehtävään perustuen erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja. Näiden tietojen säilyttämisaikasta on säädetty laissa ja perusteluissa on tunnistettu näiden tietojen käsittelyperusteeksi tietosuojalain 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetysti rekisterinpitäjän lakisääteinen tehtävä.

12.4 Järjestysnumero

Järjestysnumeron muuttaminen määräaikaiseksi vähentää järjestysnumeron saaneen asumisoikeusjonossa olevan oikeuksia. Asumisoikeusjärjestelmä on, kuten todettu, määrätarkoitukseen luotu valtion tuella toimiva järjestelmä, jota voidaan lainsäädännöllä muuttaa. Ikuisesta järjestysnumerosta luopuminen on perusteltua asumisen perusoikeuden näkökulmasta, koska se suosii asunnon tarpeeseen perustuvaa asunnon hakua pelkkään ajan kulumiseen perustuvan jonotuksen kustannuksella. Vanhojen jonottajien edut on turvattu riittävän pituisella siirtymäajalla (kaksi vuotta). Asumisoikeusasuntojen tarjontatilanne on yleisesti ottaen hyvä. Vanhoja järjestysnumeroja tarvitaan uusien asuntojen ja suosittujen asuinalueiden asukasvalinnassa. Kahden vuoden siirtymäajan kuluessa on mahdollista kohtuudella löytää asunto, joka vastaa hakijan tarpeita. Siirtymäajan harkinnassa painottuvat pysyvän järjestysnumeron hakijan luottamuksen suoja ja toisaalta kaikkien mahdollisten hakijoiden yhdenvertaisuus asunnon saannissa. Valtion tukemassa järjestelmässä ei ole syytä asettaa tiettyä hakijaryhmää muiden hakijoiden edelle, taata juuri tietyn houkuttelevan asunnon saantia eikä suosia perusteettomasti mitään ikäryhmää. Uudistuksessa tärkeää on, että vanhojen järjestysnumerojen vanhenemisesta tiedotetaan laajasti, jotta jonossa olevat saavat tiedon siirtymäajasta ja voivat hyödyntää sen.

Määräaikaiseen järjestysnumeroon siirtyminen voi vaikeuttaa tiettyjen hakijaryhmien, joilla on erityisvaatimuksia asunnolle, tilannetta. Määräaikaisen järjestysnumeron ehdottomuuden vuoksi esityksessä on ehdotettu poikkeusmahdollisuutta järjestysnumeron vanhenemiselle tilanteissa, joissa on kyse vammaisen henkilön hänen erityistarpeitaan vastaavan asunnon saannista. Yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa ARA voisi uusia vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Sääntelyllä edistettäisiin perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuutta sekä toteutettaisiin perustuslain 22 §:ssä julkiselle vallalle säädettyä velvollisuutta turvata perusoikeuksien toteutuminen ja 19 §:n 4 momentissa säädetysti edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Sääntely on tarpeen, jotta vammaisella henkilöllä olisi mahdollisuus saada tarpeitaan vastaava asunto muita hakijaryhmiä vastaavasti, koska erityistarpeiden vuoksi kahden vuoden määräajassa ei välttämättä löydy tarpeita vastaavaa asuntoa.

12.5 Asukashallinto

Asukashallinnon kehittäminen luo asumisoikeustalojen omistajalle uusia lakisääteisiä velvoitteita. Tähän on viime kädessä perustuslakiin nojaavat hyväksyttävät syyt, asumisen oikeus (19 §) sekä oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen (2 §). Ehdotetut uudet vaikuttamismahdollisuudet eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön ottaen huomioon, että talot ovat valtion tuella rahoitettuja, ne kuuluvat asumisoikeusjärjestelmän ikuisten rajoitusten piiriin ja niihin on sovellettu yhteishallintolain säännöksiä.

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on katsottu, että laissa asetettavien velvollisuuksien koskiessa pörssiyhtiöitä tai muita varallisuusmassaltaan huomattavia oikeushenkilöitä lainsäätäjän liikkumavara on omaisuudensuojan näkökulmasta lähtökohtaisesti suurempi kuin silloin, kun sääntelyn vaikutukset muodostuisivat hyvin välittömiksi oikeushenkilön taustalla olevien luonnollisten henkilöiden asemalle. Valiokunta on myös katsonut, että mitä etäämpänä oikeushenkilö on yksilöistä ja mitä vähäisempiä ja välillisiä ovat ehdotettujen toimenpiteiden vaikutukset yksilöiden konkreettisiin taloudellisiin etuihin, sitä epätodennäköisemmin oikeushenkilöön kohdistuvat toimenpiteet voivat olla ristiriidassa perustuslaissa turvatun omaisuudensuojan kanssa. Asumisoikeustalojen varallisuusarvo vaihdannassa on myös pieni käytännössä, koska niitä koskevat ikuiset luovutusrajoitukset rajoittavat luovutushinnan pelkkään omistajan sijoittaman oman pääoman palautukseen. Omistajalla ei ole omaa pääomaa rakennushankkeissa, joten omistajan sijoittama pääoma rajoittuu osakepääomaan.

Tukijärjestelmään liittyvien rajoitusten tarkoituksena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi edullisempien asumisoikeusmaksujen ja käyttövastikkeiden muodossa. Järjestelmän rajoituksineen on toimittava EU-oikeuden valtioneuvoston vaatimusten mukaisesti ja toteutettava perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä edellyttää, että järjestelmä on läpinäkyvä ja asumisoikeuden haltijat saavat osallistua taloja koskevaan päätöksentekoon.

Perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä on suhtauduttu lähtökohtaisesti kielteisesti taannehtivaan puuttumiseen varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen sisältöön (perusteltujen odotusten suoja). Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyviä säännöksiä on kuitenkin pidetty sellaisena lainsäädännössä valtion rahoituksen ja tuen turvin määrätarkoitukseen luotuna järjestelmänä, jolle on olennaista, että lailla lähtökohtaisesti voidaan muuttaa sääntelyn sisältöä esimerkiksi varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen pysyvyyttä koskevan, omaisuuden perustuslainsuojan palautuvan tulkintakäytännön estämättä (PeVL 17/1997 vp ja 48/1998 vp).

Koska yhteishallintosäännökset ovat jo koskeneet asumisoikeusasuntoja, ehdotetut säännökset eivät ole uudentyyppisiä vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Muutoksilla turvataan asumisoikeuden haltijoiden oikeutta valvoa yhtiön taloutta, koska he ovat maksaneet yhtiölle asumisoikeusmaksun, sekä turvataan asumisoikeuden haltijoilta perittävien käyttövastikkeiden käyttöä omakustannusperiaatteen edellyttämään kohtuulliseen kiinteistönpitoon tukijärjestelmän tarkoituksen mukaisesti.

Esityksellä pyritään lisäämään ihmisten osallisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia heidän asumiseensa, mikä on perusteltua valtion tukemassa järjestelmässä. Yhtiöiden läpinäkyvyys ei toteudu, elleivät asukkaat pysty osallistumaan yhtiön päätöksentekoon. Omistajalle asetettavalle rajoituksella on perusoikeusrajoitukselta vaadittava hyväksyttävä syy ottaen huomioon asumisoikeuden haltijan oma panos ja taloihin jo nyt kohdistuvat ikuiset rajoitukset, jotka rajoittavat talojen luovutusta ja omaisuuden arvoa pysyvästi. Esitys on kokonaisuutena tasapainossa ja sillä parannetaan kohtuullisesti sekä asumisoikeustalojen omistajayhteisön että asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa.

12.6 Valvonta ja seuraamukset

ARAn ja Valtiokonttorin toimivaltuuksia valvoa asumisoikeusyhteisöjen toimintaa ja määrätä lain vastaisesta toiminnasta seuraamuksia parannettaisiin. Esityksessä ehdotetaan otettavaksi käyttöön uusi seuraamusmaksu asumisoikeuslain vastaisesta toiminnasta liittyen yksilöityihin tekoihin ja laiminlyönteihin koskien asukasvalintaa, käyttövastikkeen määrittystä ja hankintojen kilpailuttamista, tiedonantovelvollisuutta sekä rajoituksista vapauttamista koskevien ehtojen noudattamista.

Nykyisin asumisoikeuslain sanktiomahdollisuudet perustuvat uhkasakkomenettelyyn. Uhkasakkomenettely säilytettäisiin, mutta AVIn sijasta ARAlle ehdotetaan valtuutta suorittamisen määräajan ja lopulta uhkasakon määrittämiseen. ARa ja Valtiokonttori ovat ARa-tukia ja lainoja hallinnoivat viranomaiset, jotka omaavat parhaan asiantuntemuksen asumisoikeusjärjestelmään ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaan. Rangaistusluonteisia hallinnollisia seuraamuksia koskevan sääntelyn kehittämistä käsitelleen työryhmän mietinnössä (oikeusministeriö, mietintöjä ja lausuntoja 52/2018) on todettu, että toimivalta hallinnollisen sanktion määrittämiseksi on yleensä perusteltua osoittaa sellaiselle lainsäädännön noudattamisen valvontaa suorittavalle viranomaiselle, jolla on parhaat edellytykset ja asiantuntemus arvioida määrittämisen perusteena olevia seikkoja.

Seuraamukset liittyen ARAn valvontaan ovat pitkään olleet asumisoikeusjärjestelmässä keskustelun kohteena. ARalla ja Valtiokonttorilla tulee olla valvontaansa liittyen riittävät sanktiomahdollisuudet. Tämä on keskeistä koko asumisoikeusjärjestelmän uskottavuuden ja luottamuksen kannalta. Seuraamuksia tarvitaan ennen kaikkea ehkäisemään ennakolta mahdollisia väärinkäytöksiä ja toissijaisesti niihin puuttumiseksi.

Perustuslakivaliokunta on rinnastanut rangaistusluonteiset hallinnolliset seuraamukset asiallisesti rikosoikeudellisiin seuraamuksiin (PeVL 61/2014 vp, PeVL 28/2014 vp, PeVL 14/2013 vp, PeVL 32/2005 vp). Hallinnollisen sanktion määrittämisestä ja sen suuruuden perusteista sekä seuraamuksen kohteen oikeusturvasta on perustuslain 2 §:n 3 momentti huomioon ottaen säädettävä riittävän täsmällisesti lailla. Laista tulee perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan käydä nimenomaisesti ilmi, minkä lainsäädännön vastaisista teoista tai laiminlyönneistä voi olla seuraamuksena sanktio. Sanktioitavat teot ja laiminlyönnit on lisäksi laissa luonnehdittava niiden yksilöimiseksi (PeVL 60/2010 vp, PeVL 57/2010 vp, PeVL 11/2009 vp, PeVL 12/2006 vp). Seuraamusjärjestelmän tulee kokonaisuutena arvioiden täyttää oikeasuhtai-

suuden vaatimukset (PeVL 56/2014 vp, PeVL 16/2013 vp, PeVL 23/1997 vp). Sanktioista säädettyä on kiinnitettävä erityistä huomiota sääntelyn tarkkarajaisuuden ohella sanktioiden kohteena olevien oikeusturvaan (PeVL 49/201/ vp).

Hallinnollisen seuraamuksen yleisistä perusteista on säädettävä perustuslain 2 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lailla, koska sen määrittämiseen sisältyy julkisen vallan käyttöä. Valiokunta on myös katsonut, että kyse on merkittävästä julkisen vallan käytöstä. Laissa on säädettävä täsmällisesti ja selkeästi maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta samoin kuin lain täytäntöönpanon perusteista. Vaikka perustuslain 8 §:n rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen täsmällisyysvaatimus ei sellaisenaan kohdistu hallinnollisten seuraamusten sääntelyyn, ei tarkkuuden yleistä vaatimusta kuitenkaan voida tällaisen sääntelyn yhteydessä sivuuttaa. Lisäksi säännösten tulee täyttää sanktioiden oikeasuhtaisuuteen liittyvät vaatimukset. (PeVL 2/2017)

Sanktioluonteisten hallinnollisten seuraamusten tulee perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan täyttää myös sanktioiden oikeasuhtaisuuteen liittyvät vaatimukset (esim. PeVL 39/2017 vp, s. 3, PeVL 2/2017 vp, s. 5, PeVL 15/2016 vp, s. 5 ja PeVL 28/2014 vp, s. 2/II). Oikeasuhtaisuuden kannalta merkittäviä ovat paitsi säännökset sanktioiden euromääräisestä suuruudesta myös säännökset seuraamuksen suuruuden määräytymisessä huomioon otettavista seikoista ja seuraamusmaksun määrittämisestä jättämisestä (107 §). Valiokunnan mielestä myös sääntelyn oikeasuhtaisuuden näkökulmasta on perusteltua, että seuraamusmaksuja koskevissa säännöksissä ilmenee nimenomaisesti niiden määrittämisen olevan harkinnanvaraista. (PeVL 12/2019)

Perustuslakivaliokunnan käytännössä seuraamusmaksuja on pidetty lainvastaisesta teosta tai laiminlyönnistä määrättävinä sanktioluonteisina hallinnollisina seuraamuksina. Valiokunta on asiallisesti rinnastanut rangaistusluonteisen taloudellisen seuraamuksen rikosoikeudelliseen seuraamukseen (ks. esim. PeVL 9/2018 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunnan käytännössä on katsottu, että vaikka perustuslain 8 §:ssä tarkoitettuna rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen asettamat sääntelyn täsmällisyyttä koskevat vaatimukset eivät sellaisenaan kohdistu hallinnollisten seuraamusten sääntelyyn, tarkkuuden yleistä vaatimusta ei voida tällaisen sääntelyn yhteydessä sivuuttaa (esim. PeVL 9/2018 vp, s. 3, PeVL 39/2017 vp, s. 3, PeVL 2/2017 vp, s. 5, PeVL 15/2016 vp, s. 5, PeVL 10/2016 vp, s. 7 ja PeVL 57/2010 vp, s. 2/II). PeVL 12/2019

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hallinnolliset sanktiot eivät saa menettelyn puolesta muodostua perustuslain 21 §:ssä tarkoitettua syyttömyysolettaaman vastaisiksi eivätkä ne voi perustua puhtaasti käännettyyn todistustaakkaan taikka ankaraan objektiiviseen vastuuseen (PeVL 9/2018 vp, s. 3, PeVL 39/2017 vp, s. 3, PeVL 2/2017 vp, s. 5, PeVL 15/2016 vp, s. 5, PeVL 57/2010 vp, s. 3—4 ja PeVL 4/2004 vp, s. 7/II).

Hallinnollisen seuraamuksen perusteista on säädettävä perustuslain 2 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lailla, koska seuraamuksen määrittämiseen sisältyy julkisen vallan käyttöä. Valiokunta on myös katsonut, että kysymys on merkittävästä julkisen vallan käytöstä. Laissa on säädettävä täsmällisesti ja selkeästi maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta samoin kuin lain täytäntöönpanon perusteista (esim. PeVL 9/2018 vp, s. 2, PeVL 39/2017 vp, s. 3, PeVL 2/2017 vp, s. 5, PeVL 15/2016 vp, s. 4—5, PeVL 10/2016 vp, s. 7 ja PeVL 28/2014 vp, s. 2/II).

Ehdotetut seuraamukset olisivat oikeasuhtaisia suhteessa suojattavaan oikeushyvään eli asumisoikeusjärjestelmän toimivuuteen ja asemaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamiseksi ja asumisoikeuden haltijoiden oikeuksien turvaamiseksi ja riittävän täsmällisesti rajattuja. Jotta asumisoikeusjärjestelmän valvonta olisi toimivaa, edellyttää tämä oikeasuhtaisia seuraamuksia.

Viime kädessä seuraamuksilla turvataan julkiselle vallalle perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä asumisen edistämismahdollisuutta ja sekä rajoituksia, jotka liittyvät olennaisena osana asumisoikeustaloille myönnettävään valtion tukeen ja sen kohdentumiseen asukkaalle. Seuraamukset olisivat välttämättömiä asumisoikeustoiminnan valvonnassa ja ne liittyvät laissa säädettyihin rajoituksiin, joihin asumisoikeusyhteisö on sitoutunut valtion tukea hakiessaan. Seuraamusmaksu on käytössä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskien esimerkiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksellä annetussa laissa (856/2008).

Valvontaa varten välttämättömien tietojen saamiseksi ehdotetaan viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskevia säännöksiä 105 ja 110 §:iin. Ehdotetuissa pykälissä tiedot on rajattu perustuslakivaliokunnan käytännön mukaisesti valvontaa varten välttämättömiin tietoihin.

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan lainsäätäjän liikkumavaraa rajoittaa tämän säännöksen lisäksi myös se, että henkilötietojen suoja osittain sisältyy samassa momentissa turvattuun yksityiselämänsuojan piiriin. Kysymys on kaiken kaikkiaan siitä, että lainsäätäjän tulee turvata tämä oikeus tavalla, jota voidaan pitää hyväksyttävänä perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudessa (mm. PeVL 14/2018 vp, s. 2 ja siinä mainitut lausunnot).

Perustuslakivaliokunta on toistuvasti arvioinut viranomaisten tietojen saamista ja luovuttamista salassapitovelvollisuuden estämättä koskevaa sääntelyä perustuslain 10 §:n 1 momentissa säädetyn yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta ja kiinnittänyt huomiota muun muassa siihen, mihin ja ketä koskeviin tietoihin tiedonsaantioikeus ulottuu ja miten tiedonsaantioikeus sidotaan tietojen välttämättömyyteen. Viranomaisen tietojensaantioikeus ja tietojenluovuttamismahdollisuus ovat valiokunnan mukaan voineet liittyä jonkin tarkoituksen kannalta "tarpeellisiin tietoihin", jos tarkoitetut tietosisällöt on pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi. Jos taas tietosisällöt ei ole samalla tavoin luetteloitu, sääntelyyn on pitänyt sisällyttää vaatimus "tietojen välttämättömyydestä" jonkin tarkoituksen kannalta (ks. esim. PeVL 17/2016 vp ja siinä viitatu lausunnot). Valiokunta ei toisaalta ole pitänyt hyvin väljiä ja yksilöimättömiä tietojensaantioikeuksia perustuslain kannalta mahdollisina edes silloin, kun ne on sidottu välttämättömyyskriteeriin (ks. esim. PeVL 59/2010 vp).

Perustuslakivaliokunta on katsonut myös, että salassapitosäännösten edelle menevässä tietojensaantioikeudessa on viime kädessä kysymys siitä, että tietoihin oikeutettu viranomainen omine tarpeineen syrjäyttää ne perusteet ja intressit, joita tiedot omaavaan viranomaiseen kohdistuvan salassapidon avulla suojataan. Mitä yleisluonteisempi tietojensaantiin oikeuttava sääntely on, sitä suurempi on vaara, että tällaiset intressit voivat syrjäytyä hyvin automaattisesti. Mitä täydellisemmin tietojensaantioikeus kytketään säännöksissä asiallisiin edellytyksiin, sitä todennäköisemmin yksittäistä tietojensaantipyyntöä joudutaan käytännössä perustelemaan. Myös tietojen luovuttajan on tällöin mahdollista arvioida pyyntöä luovuttamisen laillisten edellytysten kannalta. Tietojen luovuttaja voi lisäksi kieltäytymällä tosiasiallisesti tietojen antamisesta saada aikaan tilanteen, jossa tietojen luovuttamisvelvollisuus eli säännösten tulkinta saattaa tulla ulkopuolisen viranomaisen tutkittavaksi. Tämä mahdollisuus on tärkeä tiedonsaannin ja salassapitointressin yhteensovittamiseksi (esim. PeVL 62/2018 vp. ja siinä viitatu lausunnot).

Ehdotetussa pykälässä velvollisuus luovuttaa tietoja kohdistuisi asumisoikeusyhteisöön ja lainanmyöntäjään, jotka lähtökohtaisesti ovat yksityisiä tahoja. Perustuslakivaliokunta on kuitenkin katsonut, että edellä mainittuja lähtökohtia voidaan soveltaa myös tietojen saamiseen ja luovuttamiseen yksityiseltä esimerkiksi pankkisalaisuuden estämättä (PeVL 12/2019 vp). Sääntelyyn tulee sisällyttää vaatimus tietojen välttämättömyydestä valvonnan kannalta (ks. PeVL 17/2016 vp).

12.7 Asetuksenantovaltuudet

Esitys sisältää lukuisia asetuksenantovaltuuksia. Asetuksenantovaltuudet on pyritty muotoilemaan perustuslain edellyttämällä tavalla täsmällisiksi ja tarkkarajaisiksi. Tarvittavista yksilön oikeuksiin ja velvollisuuksiin vaikuttavista perussäännöksistä säädettäisiin lakitasolla ja asetuksessa säädettäisiin ainoastaan tarkennuksia lainsäätännöksiin sekä menettelytavoista.

Ehdotettua sääntelyä voidaan kokonaisuutena pitää sekä asumisoikeuden haltijan että omistajayhtiön kannalta kohtuullisena. Sääntely täyttää perusoikeuden rajoituksen edellytykset täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksityksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon esitykseen sisältyvän, asumisoikeussopimukseen puuttuvan ehdotetun rajoituksista vapauttamisen takia sekä sen arvioimiseksi, olisiko asukasvalintaa pidettävä julkisena hallintotehtävänä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

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.

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 käytettäväksi 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.

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 suoritettun 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 puolisot 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.

Puolisoon 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.

Vapaarahoitteisessa 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 valmistumista 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 vараus- 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. Asumisoikeusyhdistys 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 oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

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

15 §

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselta, 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 kehittämiskeskukseen 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 tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää 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. Asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituna kunnalle asuntopoliittisia 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. Asumisoikeusyhteisö voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden hakemukset ovat voimassa määrääjän, 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 ilmoituksestaan 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 rajoituksesta vapauttamisen vuoksi;

2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;

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

Edellä 2 momentissa tarkoitettut 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 talon 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 tarkoitetussa kunnossa asumisoikeuden haltijan hallinta-ajan.

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.

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.

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 suurenmisen 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 tarkoitettun ilmoituksen 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 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.

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 syystä.

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 määrättäessä 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 säädetävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

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.

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 käyttövastiketasen saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää. 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 kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonnäköä ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 25 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, hankinta 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.

5 luku

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinto

41 §

Asukashallinnon soveltaminen

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

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 §

Asukashallinnon oikeudet asumisoikeuskohteessa

Asukashallinnolla on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

- 1) osallistua talousarvioesityksen sekä käyttövastikkeiden määrittämisestä ja valmisteluun;
- 2) tehdä esityksiä vuosittain käyttövastikkeista 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.

Asumisoikeustaloa yhteistyöelimestä 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 yhteistyöelimestä 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.

46 §

Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä

Asukashallinnolla on koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa oikeus:

- 1) osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, 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 perusparannusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saadaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;
- 6) osallistua 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuihin sopimuksiin ja toimenpiteisiin koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä valvoa kilpailutuksia;
- 7) seurata uudiskohteiden 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 yhtiökousta 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 osallistua sähköisesti kokoukseen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava asumisoikeusasunnon 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. Äänten 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 määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen 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 asumisoikeustaloa 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 asumisoikeustaloa, hallitukseen;
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, 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 tarkoitettuna asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen asukashallintoelinten kanssa.

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 tarkoitetut 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.

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 tarkoitetulla 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 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.

Avoliittolain (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 tehdesään tienneyt 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 seuraavalle 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.

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 tarkoitetun indeksikorotuksen ja huoneistoparannuksen rahoitusosuuden suorittamiseen on kuitenkin ensisijaisesti käytettävä muita varoja tai muuta omaa pääomaa kuin taseen asumisoikeusmaksut-erää. Taseen asumisoikeusmaksut-erän alentamisesta asumisoikeuden lunastamisen ja sen korottamisesta asumisoikeuden uudelleen luovutuksen perusteella säädetään 98 §: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 viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 1–3 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkoineen.

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.

62 §

Maksunsaantijärjestys

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

63 §

Osuuden luovutus

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

Luovutushinta saa 1 momentissa tarkoitetussa 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, tuomioistuin 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.

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 yleisjälkisaadoksen 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 määräajassa lunasta asumisoikeutta, asumisoikeusyhteisöllä on oikeus lunastaa asumisoikeus maksamalla 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus.

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 vastataksien 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 säädettyssä 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 säädetään, 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 §:ssä ja 102 §: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 oikeausuutto 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 purkauduttua

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 joului- tai juhannusaatto, huoneiston on oltava edellä tarkoitettulla tavalla talon omistajan käytettävissä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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

Asumisoikeusyhdistyksen toiminta

9 luku

Asumisoikeustalon rakennuttaminen ja käyttö

74 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntolina. Asuinhuoneistoja saadaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntolina, jos asumisoikeuden haltijoita ei saada. Asumisoikeustalon asuinhuoneistoa on aina tarjottava asumisoikeusasunnoksi 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 valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua valtiontakauksesta. 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, asumisoikeusyhdistys 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- ja kehittämiskeskuksen vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

76 §

Valintaoikeuden rajoittamiskielto

Asumisoikeusyhdistyksen 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 täyttämistä asetetaan asumisoikeusyhteisön hyväksi rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuksien on oltava pankkitalletuksia, pankkitakauksia 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, tuomioistuim voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää, että 2 momentissa tarkoitettun vakuuden on oltava mainituksa momentissa säädettyä suurempi vähimmäisosuus urakkahinnasta.

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.

Vapaarahoitteinen asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa 4 §:ssä tarkoitettulle luovutuksensaajalle. Jos samalla omistajalla on sekä valtion tukemia että vapaarahoitteisia 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.

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 hyväksyttävien menojen kattamiseksi suorittama oman pääoman lisäys.

Jos yhtiölle on myönnetty aravalain nojalla myös muuta kuin mainitun lain 21 §:ssä tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrättäessä 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.

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 säädetyt 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 pi-
tempään, ryhdyttävä toimenpiteisiin omaisuuden luovuttamiseksi sellaiselle yhteisölle, joka tä-
män lain mukaan voi olla asumisoikeusyhteisö.

87 §

Luovutushintaan kuulumattomat velat

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

88 §

Rajoituksista vapauttaminen

Vapaarahoitteisen 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 momen-
tissa säädetty edellytykset täyttyvät. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että
toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä ole-
mista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

1) valtion asuntolaina tai aravalaina taikka vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta mak-
setaan kokonaan takaisin, ei kuitenkaan, jos lainasaatavaa ei ole voitu turvata pakkotäytäntöön-
panossa;

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta makse-
taan takaisin lainan ennenaikaisesta 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, va-
pautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella takauslai-
naksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan
takaisin lainan ennenaikaisesta 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 myöntä-
misestä on kulunut kymmenen vuotta.

89 §

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukai-
sista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeus-
asuntolina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kol-
masosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn
lisäksi, että:

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 yhteistyöelimessä, 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 edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja;

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 omistusmuodoksi 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 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 kestoaikana huomioon myös asumisoikeussopimuksen kesto.

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 myyvälle 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 §

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 tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksyttyään 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 §

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustaloa ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 91 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut mahdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täyttyneen. 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 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi. Asumisoikeusyhteisön 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 tarkoitettua velvoitettaan tai talon vapautumista koskeva merkintä on virheellinen, merkintä on korjattava Valtiokonttorin ilmoituksesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä ilmoitusvelvollisuudesta.

93 §

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

Jos vapaarahoitteisen 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 §

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 §:ssä säädetään.

11 luku

Tilinpäätös ja asumisoikeusyhteisön varojen käyttäminen

95 §

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.

Jos asumisoikeusyhteisö harjoittaa tässä laissa tarkoitettun 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 §

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 erään-
tynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 60 §:n 3 momentin mukaiseen
arvoonsa tilikauden päättyessä;

5) 51 §:ssä tarkoitettu yhteisökohtainen käyttövastike- ja jälkilaskelma.

97 §

Toimintakertomus

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

1) talousarvion toteutumisesta, sen olennaisista muuttuneista tapahtumista, tasauksen vaiku-
tuksesta ja rahoitusylijäämän suuruudesta;

2) 4 §:n 2 momentissa säädetystä toiminnan tarkoituksen toteutumisesta.

Hallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä esitys asumisoikeusyhteisön voittoa tai tap-
piota koskeviksi toimenpiteiksi.

98 §

*Talojen rakentamis- ja hankintavaiheesta perittyjen asumisoikeusmaksujen merkintä tasee-
seen*

Kun asumisoikeusyhteisön taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 8 §:ssä
tarkoitettun hankinta-arvo-osuuden kattamista varten, asumisoikeusyhteisölle suoritettut asumis-
oikeusmaksut merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osake-
yhtiö, nämä asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Taseen asumisoikeusmaksut-erää alennetaan siltä osin kuin asumisoikeuden lunastukseen ei
ole käytetty viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan muuta omaa pää-
omaa tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muuta vapaata omaa pääomaa. Jos asumisoikeusmaksut-
erää on asumisoikeuden lunastuksen vuoksi vähennetty, vastaava lisäys taseen asumisoikeus-
maksut-erään tehdään sen jälkeen, kun asumisoikeusyhteisö on uudelleen luovuttanut asumis-
oikeuden.

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 teh-
neelle, 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
muuta yhteisön varoja yhteisön omistajille, jäsenille tai yhteisöön oman pääoman ehdoin sijo-
ituksen tehneelle.

99 §

Kielto antaa lainaa tai vakuutta

Asumisoikeusyhteisö ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä osakkaalle tai jäsenelle eikä
hallituksen, johtokunnan tai yhteisön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen eikä asukastoimi-
kunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle eikä sille, joka on
johonkuhun näistä tilintarkastuslain 4 luvun 7 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa suh-
teessa. 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 §

Konsernitilinpäätös

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

Emoyhteisön toimintakertomuksessa on konsernista annettava 97 §: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.

101 §

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 §

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 sovitussa ajassa aseteta, asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa sopimus. Oikeutta sopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

103 §

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.

104 §

Vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Asumisoikeusyhteisö 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 asumisoikeusyhteisön tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi.

105 §

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;
- 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 käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta 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 §

Uhkasakkomenettely

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).

107 §

Seuraamusmaksun määrääminen

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

1) antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille 105 §:n mukaista 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;

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

5) jättää noudattamatta rajoituksista vapauttamisesta vajaakäyttötilanteissa 89 tai 90 §:ssä säädettyjä ehtoja tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asiaa koskevan luvan lupamääräyksiä.

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan 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 kehittämiskeskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Seuraamusmaksu voidaan periä kulta-kin 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 §

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.

109 §

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 §

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 §: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 §

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 §

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 §

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

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

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Tällä lailla kumotaan asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990), jäljempänä *kumottu laki*. Asukasvalintaan ja enimmäishinnan vahvistamiseen sovelletaan kumotun lain säännöksiä 31 päivään joulukuuta 2022. Asukashallintoon sovelletaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990) 31 päivään joulukuuta 2021.

Kuntien kumotun lain nojalla antamat järjestysnumerot ovat voimassa 31 päivään elokuuta 2023. Kunnan on julkisesti ilmoitettava ennen tämän lain 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 2022.

Aluehallintovirastossa vireillä olevat tässä laissa tarkoitetut asiat siirtyvät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käsiteltäviksi 1 päivänä tammikuuta 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:

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 terveyshaitan 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-asunnoiksi 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-asunnoksi 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 oikeus 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 aiheutonta 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 .

HE 189/2020 vp

Helsingissä 22.10.2020

Pääministeri

Sanna Marin

Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 §

20 §

Asumisoikeustalolainojen korkotuki

Asumisoikeustalolainojen korkotuki

Laina voidaan hyväksyä asumisoikeus-asunnoista 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).

Laina voidaan hyväksyä asumisoikeus-asunnoista 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 terveyshaitan poistamiseksi;*
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai*
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

(lisätään 23 a §)

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos asumisoikeustalon muuttaminen vuokra-asunnoiksi ehkäisee asuntojen vajaa-käyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään. Jos rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttyvät, ja kohteessa asuu edelleen asumisoikeuden haltijoita, asumisoikeuden haltijoilla on oikeus jatkaa asumista hallitsemassaan vuokra-asunnoksi muuttuvassa asunnossa solmittavan vuokrasopimuksen nojalla.

39 §

39 §

*Valvonta**Valvonta*

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus *ohjata ja* valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

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 oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaaajan ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheutonta 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.*

Voimassa oleva laki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella 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.

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

Ehdotus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella 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
