



9.11.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 189/2020 vp Hallituksen esitys laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Ympäristöministeriön lausunto

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa koskien otsikossa mainittua hallituksen esitystä. Ympäristöministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Ympäristöministeriö on valmistellut hallituksen esityksen yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin kanssa eikä ympäristöministeriöllä ole huomauttamista hallituksen esityksen sisältöön. Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota lausunnon lopussa erääseen yksityiskohtaan, joka nousi esille esityksen valmistelun loppuvaiheessa.

Asumisoikeuslain uudistus

Esityksellä kehitettäisiin asumisoikeusjärjestelmää hallitusohjelman mukaisesti. Hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Lisäksi uudistetaan asukasvalintaa.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusasunnoista, jolla kumottaisiin nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Lakiin tulisi uudet luvut asukasvalinnasta (2 luku) ja asukashallinnosta (5 luku). Lisäksi selkiytettäisiin lain rakennetta. Uudistukseen liittyvä muutos ja täsmennyksiä tehtäisiin myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin.

Asumisoikeuslaki uudistettaisiin selkeyden vuoksi, mutta järjestelmän peruseräpäätöksiä ei ehdoteta muutettaviksi. Asumisoikeusjärjestelmässä asumisoikeusyhteisö on velvollinen lunastamaan asukkaan maksaman asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna. Asumisoikeussopimukset olisivat myös jatkossa pysyviä ehdotettuja poikkeustapauksia lukuun ottamatta. Asumisoikeusmaksun maksamalla saa asumisoikeuden asuntoon, se ei merkitse asunnon omistamista eikä asuntoa voi lunastaa omaksi ehdotettuja poikkeustapauksia lukuun ottamatta.

Asumisoikeuslakia on valmisteltu jo pitkään. Viime hallituskaudella esitys ei kuitenkaan edennyt eduskuntaan saakka. Tällä hallituskaudella esitys on valmisteltu uudelleen olemassa olevan pohjan perusteella ja siinä on otettu huomioon hallitusohjelma.



Lainvalmistelun pohjaksi teetettiin viime hallituskaudella riskienhallintaselvitys ja kuultiin laajasti asukkaita ja muita sidosryhmiä verkkopaneelissa, kyselyin, pyöreänpöydän keskustelussa, suuntaviivojen kommenttikierroksella ja lausuntokierroksella. Tällä hallituskaudella on järjestetty sidosryhmätapaamisia sekä asukkaille että yhteisöille ja uusi lausuntokierros.

Muutettavia asioita ovat asukasvalinta (2 luku), asukashallinto (5 luku) ja rajoituksista vapauttaminen (89-90 §). Asumisoikeuslain uudistuksella nopeutettaisiin asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa sekä lisättäisiin asukkaiden osallistumista ja yhtiöiden talouden läpinäkyvyyttä. Välttämätöntä on myös luopua poikkeustapauksissa jäljellä olevista asumisoikeussopimuksista, jos yksittäisellä talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona.

Asumisoikeusasunnot tarjoavat tärkeän kohtuuhintaisen vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Yhtiömuotoisessa asumisoikeusasumisessa asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet turvataan asukashallinnon avulla osakeyhtiömuodon puitteissa. Asumisoikeusyhdistyksissä puolestaan asukkaat käyttävät päätösvaltaa yhdistyksen jäseninä. Asumisoikeusyhdistysten kehittämistä arvioidaan asuntopoliittisen kehittämisohjelman yhteydessä.

Rajoituksista vapauttamiseen liittyvän asumisoikeuden rajoituksen vuoksi sekä asukasvalinnan siirrosta yksityiselle toimijalle aiheutuneen, julkista hallintotehtävää käsittelevän keskustelun johdosta esityksestä on ehdotettu pyydettävän perustuslakivaliokunnan lausunto. Näitä asioita on avattu esityksen perustuslakiperusteluissa.

Esitys liittyy vuoden 2021 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Talousarvioesityksen momentin 35.20.01 mukaan ehdotetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle asukasvalinnan tietojärjestelmän kehittämiseen ja valmistautumiseen 400 000 euroa.

Asukasvalinta

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa uudistettaisiin. Uusi kaksi vuotta voimassa oleva järjestysnumero haettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen valtakunnallisesta rekisteristä. Asumisoikeusyhteisöt tekisivät asukasvalintapäätökset. Kuntakohtaisista, pysyvistä järjestysnumeroista ja kuntien suorittamasta asukasvalintojen hyväksymisestä luovuttaisiin, jotta asukasvalinta olisi yksinkertaisempaa ja nopeampaa.

Uudistuksen myötä valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin pääsisivät tasapuolisesti kaikkien ikäryhmien edustajat ja ennakkollisen järjestysnumeron hakemisen sijasta korostuisi asunnon tarve, koska järjestysnumeroa ei voisi enää hakea vuosia etukäteen odottamaan. Asunnon tarpeeseen perustuva asukasvalinta tukee myös työvoiman liikkuvuutta. Valtakunnallinen ja määräaikainen järjestysnumero vähentäisi hallinnollista taakkaa verrattuna



nykyisiin useisiin kunta- ja hakija-aluekohtaisiin, ei-päivitettyihin jonoihin perustuvaan asukasvalintaan. Nykyisin suosituimpiin taloihin ei ole päässyt lainkaan nuoria hakijoita ja hakijoilla on voinut olla useita eri aikoihin haettuja järjestysnumeroita.

Nopeampi asukasvalinta vähentäisi tyhjäkäytöstä asukkaille ja asumisoikeusyhteisöille aiheutuvia kustannuksia. Esitys säästää kunnan resursseja, koska asukasvalinnan tehtävät siirtyvät ARAlle ja asumisoikeusyhteisöille. Kunnat saisivat jatkossa ARAlta ja asumisoikeusyhteisöiltä asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelua varten tarvitsemansa tiedot esim. hakija- ja valintatilanteesta. Asumisoikeusyhteisöjen tehtävien ei arvioida lisääntyvän huomattavasti, koska asumisoikeusyhteisöt ovat tähänkin asti tehneet esitykset asukasvalintapäätöksiksi ja enimmäishinnoiksi.

Asumisoikeusyhteisöt hoitaisivat kuntien sijasta asukasvalinnat valtakunnallisen, ARAn antaman järjestysnumeron ja varallisuusrajan perusteella. Järjestysnumero halutaan säilyttää asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa, koska se on koettu hyväksi ja ymmärrettäväksi tavaksi jakaa asuntoja. Järjestysnumeron säilyttäminen edellyttää uuden valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin kehittämistä. Myös varallisuusarviointi säilytettäisiin. ARAn ohjauksella ja valvonnalla varmistettaisiin asukasvalinnan toimivuus ja yhdenvertaisuus.

Asukashallinto

Asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden aseman tasapainottamiseksi ehdotetaan parannuksia asumisoikeusasukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin. Asukashallintoa kehitettäisiin, jotta asukkaat voisivat saada paremmin tietoa yhtiön taloudesta ja osallistua asumiselle tärkeiden päätösten tekemiseen ja asumisoikeusyhteisöjen talous olisi läpinäkyvämpää. Säännökset siirrettäisiin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetusta laista asumisoikeuslakiin.

Asukkaiden asemaa vahvistettaisiin lisäämällä saatavilla olevaa tietoa sekä mahdollisuuksia vaikuttaa yhtiön asioihin. Asukashallinnolle tiedotettavien tietojen tulisi jatkossa olla sähköisesti asukkaiden saatavilla. Asukasjäsenten määrää yhteisön hallituksessa lisättäisiin vähintään kahteen ja vähintään 40 prosenttiin. Uudet asukashallintosäännökset antaisivat asukkaille oikeuden osallistua yhteisötason päätöksentekoon asukkaiden ja omistajan yhteistyöelimen kautta. Yhteistyöelimiä on jo useissa yhtiöissä, mutta niiden toiminta ei ole lakisääteistä. Talokohtainen asukashallinto säilytettäisiin, minkä lisäksi jatkossa yhtiötason asioita, kuten korjaus- ja rahoitussuunnitelmia, hoitojärjestelmää, kilpailutuksia sekä käyttövastikkeiden tasauksen periaatteita, käsittelee myös asukkaiden ja omistajan välinen yhteistyöelin.

Asukkailla olisi oikeus valvoa yhtiön taloutta valitsemalla valvoja tarkastamaan esimerkiksi käyttövastikkeiden määritystä tai hankintojen kilpailutusta. Lisäksi



perustettaisiin valtakunnallinen neuvottelukunta asumisoikeusasioiden käsittelyyn yli yhteisörajojen. Neuvottelukuntaan osallistuisi tasapuolisesti asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen edustajia.

Asumisoikeusyhteisöjen osakeyhtiömuoto rajoittaa päätöksentekovallan jakamista asukkaille. Osakeyhtiömuoto on osoittautunut tehokkaasti juridiseksi muodoksi tuottaa asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasuntoja voidaan tuottaa asukaslähtöisessä yhdistysmuodossa, mutta tähän ei ole ollut laajempaa kiinnostusta. Vain prosentti asumisoikeusasunnoista on yhdistysmuotoisia, ja yhdistyksillä on ollut taloudellisia vaikeuksia asumisoikeusmaksun lunastusehdon takia.

Asukashallintosäännöksillä turvataan asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia asumisoikeusyhteisössä. Asukashallinnon toimieliimet aiheuttavat asumisoikeusyhteisöille kustannuksia, jotka peritään asukkaiden käyttövastikkeissa. Sähköisin menettelytavoin voitaisiin hillitä kustannuksia. Asukashallinnon tarkoituksena on parantaa talojen kunnossapitoa, lisätä asumisviihtyvyyttä ja asukkaiden pysyvyyttä, mikä vähentää kustannuksia.

Rajoituksista vapauttaminen

Vajaakäytössä olevien asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin siten, että talo voitaisiin poikkeustapauksessa taloudellisten vaikeuksien kärjistymisen ehkäisemiseksi vapauttaa asumisoikeuskäytöstä ja muuttaa muuhun hallintamuotoon jo silloin, kun talossa on vielä asumisoikeusasukkaita. Edellytyksenä on, että talolle ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enintään kolmasosassa huoneistoista.

Asuntomarkkinat ovat Suomessa jakautuneet ja asumisoikeustalot vanhenevat. Joissakin tapauksissa syrjäisellä mikrosijainnilla tai esimerkiksi hissittömän talon asumisoikeusasunnoilla ei ole enää kysyntää asumisoikeuskäyttöön. Näitä tapauksia varten ehdotetaan luopumismahdollisuutta, jolloin yksittäisestä talosta voitaisiin luopua ARAn luvalla.

Esitykseen sisältyvä rajoituksista vapauttamisen helpottaminen on riskienhallintakeino, jolla voitaisiin pelastaa asumisoikeusyhtiön terve osa ja asumisoikeuskäytössä kysytyt talot. Asumisoikeuden haltijoiden etu on asumisoikeusyhteisöjen talouden vakaa pohja, mikä edellyttää korkeaa käyttöastetta. Hallittu tappiollisista taloista luopuminen on arvioitu paremmaksi vaihtoehdoksi kuin kulujen maksattaminen muilla asumisoikeusasukkailla, vaikka samalla jouduttaisiin puuttumaan näissä erityistapauksissa asumisoikeussopimusten pysyvyyteen.



Asumisoikeussopimukset ovat pysyviä eikä niitä voi irtisanoa omistajasta johtuvista syistä. Ikuiset asumisoikeussopimukset merkitsevät sitä, että asumisoikeusyhteisöt eivät voi luopua talosta, vaikka asunnoille ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä, jos yksikin asumisoikeussopimus on jäljellä. Vajaakäyttö tulee käyttövastikkeissa kaikkien yhteisön asumisoikeuden haltijoiden maksettavaksi. Asumisoikeusyhteisön konkurssissa vaarantuisivat asumisoikeusmaksut.

Tässä tilanteessa on vastakkain yksittäisen asumisoikeuden haltijan oikeus pitää kiinni asumisoikeussopimuksesta ja muiden yhtiön asumisoikeuden haltijoiden etu, koska he maksavat tasauksen kautta kustannukset, joita aiheutuu tappiollisesta talosta.

Lakiehdotus asettaa tiukat edellytykset rajoituksista vapauttamiselle:

- Kolmasosa tai vähemmän asunnoista on asumisoikeussopimuksella hallittuja
- Asunnoille ei ole kysyntää asumisoikeuskäytössä
- Asumisoikeussopimus muuttuu vuokrasopimukseksi
- Talossa jäljellä olevat asumisoikeusasukkaat voivat lunastaa asuntonsa omaksi käyvän hinnan vaihtoehtona myös alkuperäisellä rakennuskustannushinnalla indeksillä tarkistettuna sen mukaan, kumpi näistä on matalampi. Lunastusoikeus koskee tilanteita, joissa talo muuttuu normaaliksi asunto-osakeyhtiötaloksi.
- Omistaja tarjoaa toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa
- Asukkaalle korvattaisiin myös kohtuulliset muuttokustannukset
- ARA myöntää luvan asuntomarkkinaperusteella
- Asumisoikeustalon käyttövastikkeet ja vuokrat eivät riitä kulujen kattamiseen
- Taloudelliset ongelmat eivät johdu yhtiön omasta toiminnasta vaan haastavasta markkinatilanteesta
- Omistaja on ryhtynyt kuluja karsiviin toimenpiteisiin, jotka eivät ole auttaneet
- Asumisoikeusmaksut korotuksineen palautetaan ja rakentamislaina maksetaan takaisin
- Myynnistä mahdollisesti jäävä voitto jää luovuttavaan yhteisöön ja se otetaan huomioon käyttövastikkeissa
- Asia käsitellään asukasdemokratiassa

Tiukoilla ehdoilla varmistetaan, että kyse on poikkeustapauksista, jotta asumisoikeusasukkaiden asumisturva ei heikenny ja asumisoikeusasuntokanta pysyy asumisoikeuskäytössä.

Lain tarkoituksena on säilyttää asumisoikeusjärjestelmä elinkelpoisena. Talot alkavat vanheta, suurilla perheasunnoilla ei välttämättä ole kysyntää asumisoikeuskäytössä ja yllättäviä korjaustarpeita saattaa tulla. Ikuisten rajoitusten takia asumisoikeustalot ovat pääosin valtion peruskorjauslainoituksen varassa. Peruskorjauslainoitus asettaa ehtoja talon asumisoikeuskysynnälle pitkällä aikavälillä.



Asumisoikeusyhteisön on lunastettava poismuuttavan asukkaan asumisoikeus kolmessa kuukaudessa takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna. Yhtiöiden lunastusvelvollisuuden takia niiden on oltava vakavaraisia ja pystyttävä lunastamaan pois muuttavien asukkaiden asumisoikeusmaksut. Tästä syystä asumisoikeustalot ovat riskialttiita vajaakäytölle. Omakustannusperiaate merkitsee, että kaikki talojen kustannukset on katettava asukkailta perittävillä vastikkeilla. Jos asuntoja on tyhjillään, muut asumisoikeusasukkaat maksavat tyhjäkäynnin kulut.

Tappiollisesta ja vajaakäyttöisestä asumisoikeustalosta luopuminen olisi sekä yhtiön että asukkaiden etu, sillä näin katkaistaisiin kulujen kertyminen ja asumiskustannusten kasvu sekä estettäisiin talousongelmien kaatuminen muiden asumisoikeustalojen ja asumisoikeusasukkaiden kannettavaksi. Menettelyllä turvataan viime kädessä asumisoikeusasukkaiden asumisoikeusmaksuja. Näin myös valtion tuki kohdistuisi asumisoikeusasukille eikä tyhjien asuntojen ylläpitoon.

Luopumismenettely voisi arvion mukaan koskea 600–900 asuntoa. Näissä asumisoikeusasukkaita olisi siis alle kolmasosassa asunnoista.

Muutosmahdollisuus koskisi vain pientä osaa asumisoikeusasukkaista (noin 0,5 %). Esitetyllä rajoituksista vapauttamisen helpottamisella vähennetään valtion takausriskejä sekä vajaakäytössä olevista taloista yhteisöille ja käyttövastikkeisiin koituvia kuluja.

Muut säännökset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoisi asukasvalintaa ja muiden ehdotettavien säännösten noudattamista. Valvonnan tehosteeksi ehdotetaan Valtiokonttorin määräämää seuraamusmaksua nykyisen uhkasakkomenettelyn lisäksi. Uhkasakkomenettely siirrettäisiin Aluehallintovirastolta ARALLE.

Esitys sisältää myös muita järjestelmän toimivuutta parantavia ehdotuksia:

- Asumisoikeusyhteisöllä ei ole velvollisuutta tehdä uutta asumisoikeussopimusta häiriöiden tai maksurästien takia hädätyn kanssa 2 vuoden karenssiaikana (19 §)
- Ilmoitusvelvollisuus asumisoikeusasukkaalle tulevista remonteista (24 §)
- Käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin vastaavasta asunnosta yleensä perittävä vuokra (voimassa oleva laki: ei saa ylittää) (33 §)
- Pinta-alojen jyvitystä asumisoikeustalossa voitaisiin muuttaa oikeudenmukaisemmaksi, jos olosuhteissa on tapahtunut muutoksia (35 §)
- Sukulaisille luovutuksiin säädettäisiin 2 vuoden asumisaika vaatimus (57 §)
- Asumisoikeustalokorkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi mahdolliseksi silloin kun talo vapautetaan asumisoikeusrajoituksista (korkotukiL 23 a §)



Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2021. Uusia asukasvalintasäännöksiä sovellettaisiin kahden vuoden siirtymäajan jälkeen 1.1.2023 alkaen. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa 31.8.2023 asti. Reilun kahden ja puolen vuoden siirtymäajan kuluessa vanhoilla jonottajilla olisi mahdollisuus hakea haluamaansa asuntoa. Asukashallintoa koskevia säännöksiä sovellettaisiin vuoden siirtymäajan jälkeen 1.1.2022 alkaen.

Energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa koskeva muutos asumisoikeuslakiin

Eduskunta on 3.11. täysistunnossaan hyväksynyt energiatehokkuusdirektiiviä (EED) koskevan hallituksen esityksen (HE 104/2020 vp) mukaiset lakiehdotukset (EV 126/2020 vp), joihin sisältyy myös asumisoikeuslain muutos. Kyseiset muutokset olisi otettava osaksi myös nyt käsittelyssä olevaa ehdotettavaa uutta asumisoikeuslakia (muutosehdotukset kursivoituna):

32 § uusi 2 mom.

Käyttövastike

Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta.

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

Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. (1 momentin 2. lause siirtyy 3 momentiksi)

33 § 2 mom.

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 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.

35 § uusi 2 mom.

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys

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

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

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

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

Seuraamusmaksun perusteeksi myös aravalainakanta



Jotta asumisoikeusyhteisöjä kohdeltaisiin yhdenmukaisesti, olisi tarpeen lisätä seuraamusmaksun määrittämistä koskevaan pykälään määrittämisen perusteeksi myös aravalainat, vaikka aravalainoja ei enää myönnetä ja lainakanta on pienenevä.

Hallituksen esityksessä ehdotettu sanamuoto:

107 § Seuraamusmaksun määrittäminen (2 momentin 1. lause)

—————

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan korkotukilainan yhteismäärästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

—————

Mahdollinen täsmennys (muutosehdotus kursivoituna):

107 § Seuraamusmaksun määrittäminen (2 momentin 1. lause)

—————

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan *arava- ja* korkotukilainan yhteismäärästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. (momentti jatkuu)

—————