

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

2003

Julkaistu Helsingissä 21 päivänä helmikuuta 2003

N:o 126—131

## SISÄLLYS

N:o		Sivu
126	Laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista .....	277
127	Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	285
128	Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta .....	299
129	Laki aravalain 15 b §:n muuttamisesta .....	300
130	Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta .....	301
131	Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen muuttamisesta .....	302

N:o 126

## Laki

### asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

#### *Soveltamisala*

Valtio ja kunta yhdessä tai valtio yksin on takausvastuussa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettua asumisoikeustaloa tai vuokratalona käytettävää rakennusta varten myöntämistä lainoista siten kuin tässä laissa säädetään. Takauksen piiriin kuuluvia lainoja nimitetään tässä laissa takauslainoiksi.

Tämän lain nojalla ei myönnetä takausta lainalle, joka on myönnetty sellaisiin asuntoihin, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinojen rahoituslain (329/1999) nojalla tai muun lain nojalla maatilatalouden kehittämisrahaston varoista.

2 §

#### *Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvän tontin hankintaa;

2) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

3) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkupe-

HE 228/2002  
YmVM 18/2002  
EV 195/2002

räiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

## 3 §

*Takauslainojen hyväksymisvaltuus*

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa. Asumisoikeustaloja vuokratalotuotannolle voidaan hyväksyä yhteinen hyväksymisvaltuus tai hyväksymisvaltuus kummallekin erikseen.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täytyessä käyttää vain kohteen sijaintikunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen takaus on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

## 4 §

*Asumisoikeustalojen takauslainojen käyttötarkoitus*

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (*asumisoikeustalon rakentamisen takauslaina*).

Lainaa, joka on myönnetty asumisoikeustalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi.

## 5 §

*Asumisoikeustalojen takauslainan saajat*

Takauslainaksi voidaan hyväksyä laina, joka on myönnetty tai siirretty sellaiselle lainansaajalle, joka voi olla 1 §:ssä tarkoitetun asumisoikeustalon omistaja.

## 6 §

*Asumisoikeustalojen takauslainan suuruus*

Asumisoikeustalon rakentamisen takauslainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Takauslaina voi myös olla asumisoikeustaloa, sen asuinhuoneistoa taikka asuinliömetriä kohden määrätty enimmäislaina tai osuus 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten rahoituksesta, ei kuitenkaan enempää kuin mitä 1 momentissa säädetään.

Asumisoikeustalojen takauslainan määrän rajauksista eräissä tapauksissa säädetään 12 ja 14 §:ssä.

## 7 §

*Vuokratalojen takauslainojen käyttötarkoitus*

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty vuokratalon uudisrakentamiseen (*vuokratalon rakentamisen takauslaina*).

Lainaa, joka on myönnetty vuokratalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi.

## 8 §

*Vuokratalojen takauslainan saajat*

Laina voidaan hyväksyä vuokratalojen takauslainaksi, jos se on myönnetty lainansaajalle, joka

1) on aravalain (1189/1993) 15 §:ssä tai 44 §:n 3 momentissa tarkoitettu yhteisö;

2) vastaaviin kohteisiinsa on kelpoinen saamaan valtion varoista korkotukea ottamalleen lainalle;

3) voi olla 1 tai 2 kohdassa tarkoitettun omaisuuden omistajana tai omistaa osakkeita tai osuuksia tällaisen omaisuuden omistavasta yhteisöstä tai voi olla jäsenenä tällaisen omaisuuden omistavassa yhteisössä tai säätiössä; tai

4) on muu kuin 1—3 kohdassa tarkoitettu yhteisö tai säätiö, jos yhteisö tai säätiö sitoutuu 20 §:n mukaisiin takauslainasta johtuviin käyttörajoituksiin ja valtion asuntorahasto on hyväksynyt sen takauslainakelpoiseksi.

## 9 §

*Vuokratalojen takauslainan suuruus*

Vuokratalon rakentamisen takauslainan

suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Takauslaina voi olla myös vuokrataloa tai sen asuinhuoneistoa taikka asuineliömetriä kohden määrätty enimmäislaina tai osuus 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten rahoituksesta, ei kuitenkaan enempää kuin mitä 1 momentissa säädetään.

Vuokratalojen takauslainan määrän rajauksista eräissä tapauksissa säädetään 12 ja 14 §:ssä.

#### 10 §

##### *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetussa laissa (1505/1992) tarkoitetun hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.

Ministeriöllä, jonka toimialaan asuntoasiat kuuluvat, on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä säädetään.

#### 11 §

##### *Takauslainan yleiset ehdot*

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan laina-ehtojen tulee olla sellaiset, että niitä voidaan vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehdot huomioon ottaen pitää kohtuullisina.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina. Valuuttamääräistä lainaa ei voida hyväksyä.

Lainanmyöntäjän lainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen laatuista ja suuruista, joita lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin.

Asumisoikeustalon tai vuokratalon rakentamisen takauslainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

#### 12 §

##### *Lainan vakuudet ja omaisuuden turvaava vakuus*

Rakentamista varten myönnettyllä takauslainaksi hyväksyttävällä lainalla tulee olla:

1) muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus;

2) hankkeen toteuttamista varten otetun muun lainan jälkeen parhaalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus, jos takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä on asumisoikeustalon osalta enintään 85 prosenttia 6 §:ssä ja vuokratalojen osalta enintään 90 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista; tai

3) muu turvaava vakuus.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

#### 13 §

##### *Valtion ja kunnan yhteinen takausvastuu sekä takausaika*

Jollei 14 §:stä muuta johdu, valtio on yhdessä hanketta puoltaneen kunnan kanssa vastuussa lainanmyöntäjälle asumisoikeustalon tai vuokratalon takauslainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja. Edellä tarkoitettu valtion ja kunnan yhteinen vastuu koskee:

1) sellaisia maksamatta jääneitä lyhennys-, korko- ja muita maksuja, jotka ovat eräänntyneet 2 momentissa tarkoitettuna takausaikana; ja

2) edellä 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takausaika on 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien, jollei takaus sitä ennen lakkaa tai sitä ei lakkauteta. Jos lainansaaja ottaa takauslainaksi hyväksytyyn lainan tilalle uuden lainan, takausaika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

#### 14 §

##### *Valtionvastuun rajaus eräissä tapauksissa*

Jos lainoitettavaa hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä on takauslainan saajana taikka takauslainan saajana on sellainen osakeyhtiö, jossa hanketta puoltaneella kunnalla, kunnilla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, saa takauslainaksi hyväksyä valtion vastuulla enintään 2 momentissa mainitun määrän.

Jos siihen on erityisiä syitä, lainan takauslainaksi hyväksyvä viranomainen voi päättää, että valtion vastuu kattaa koko tämän lain mukaisen takausvastuun. Tällöin takauslainaksi hyväksyttävän lainan määrä voi kuitenkin olla asumisoikeustalon osalta enintään 42,5 prosenttia 6 §:ssä ja vuokratalon osalta enintään 45 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista. Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä ei tällöin saa ylittää asumisoikeustalon osalta 85:tä prosenttia 6 §:ssä ja vuokratalon osalta 90:tä prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista.

Jos omaisuus siirtyy 1 momentissa tarkoitettuun omistukseen, kattaa tämän lain mukainen takaus vain valtion osuuden 13 §:n 1 momentissa mainituista eristä.

#### 15 §

##### *Lainan hyväksyminen takauslainaksi*

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä tämän lain mukaiseksi takauslainaksi.

Takauslainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että takauslainoitettun kohteen sijaintikunta on puoltanut lainan hyväksymistä takauslainaksi.

Valtion asuntorahaston, lainaa takauslainaksi puoltavan kunnan sekä lainanmyöntäjän on ennen lainan takauslainaksi hyväksymistä ja ennen kuin lainaa saadaan nostaa, tarkistettava, että myös tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä asetetut edellytykset ovat olemassa.

#### 16 §

##### *Kunnan takausvastuusta päättäminen*

Lainan takauslainaksi hyväksymistä puoltava kunnan päätös on tehtävä kuntalain (365/1995) 13 §:n mukaisesti, jollei kunnanvaltuusto ole valtuuttanut vahvistamansa takausvaltuuden rajoissa kunnan muuta toimielintä, luottamusmiestä tai viranhaltijaa tekemään yhtä tai useampia yksittäisiä kohteita koskevia päätöksiä. Valtuusto voi takausvaltuuden lisäksi asettaa muita takauslainoitettuja kohteita tai takauslainaksi puollettavia lainoja koskevia ehtoja ja edellytyksiä. Muilta osin valtuuston toimivallan siirrossa on soveltuvin osin noudatettava, mitä kuntalain 14 §:ssä säädetään.

Jos kunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi, mutta katsoo, ettei se voi mennä tässä laissa tarkoitettuun yhteistakaukseen valtion kanssa, sen tulee puoltopäätöksessään esittää perusteltu käsityksensä hankkeen toteuttamisen välttämättömyydestä ja yhteistakauksesta kieltäytymiselleen.

#### 17 §

##### *Takauksen lakkaaminen ja jatkuminen*

Jos takauslaina maksetaan kokonaan takaisin, takaus lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut

takauslainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, takaus pysyy voimassa, jos valtion asuntorahasto takaisin maksetusta lainasta takausvastuussa olleen kunnan puollon saatuun hyväksyy myös uuden lainan takauslainaksi. Valtion asuntorahaston tulee ilmoittaa valtiokonttorille uuden lainan takauslainaksi hyväksymisestä.

Rakennuksen luovutuksen jälkeen takaus voidaan pysyttää voimassa vain, jos talon uusi omistaja on 5 tai 8 §:ssä tarkoitettu yhteisö, joka ottaa takauslainan vastattavakseen. Valtion asuntorahasto päättää takauksen jättämisestä voimaan.

#### 18 §

##### *Takauksen lakkauttaminen*

Jos lainansaaja on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai käyttänyt takauslainoitettua omaisuutta tämän lain vastaisesti taikka on takauslainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan takauslainaksi hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtion asuntorahasto voi lakkauttaa takauksen, jos myös lainanmyöntäjän on katsottava toimineen moitittavalla tavalla. Käyttöveloitteen vastaisesta asunnon käytöstä määrättävistä seuraamuksista säädetään 21 §:ssä.

Ennen takauksen lakkauttamista on lainansaajalle ja lainanmyöntäjälle sekä takausta puoltaneelle kunnalle sekä valtiokonttorille varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Takauksen lakkauttamisesta on välittömästi ilmoitettava lainansaajalle, lainanmyöntäjälle, valtiokonttorille sekä takausta puoltaneelle kunnalle.

#### 19 §

##### *Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Tämän lain mukaisen takauksen voimaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii takauslainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten, määräysten sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti. Lainanmyöntäjän valvonta- ja tiedonantovelvollisuudesta säädetään 27 §:ssä.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion ja kunnan etua, kun takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka takauslainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain valtiokonttorin suostumuksella.

Jos lainan kokonaismäärä on suurempi kuin 6 §:n tai 9 §:n 1 momentin mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, paitsi milloin on kyse 12 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun takauslainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

#### 20 §

##### *Takauslainasta johtuvat käyttörajoitukset*

Asumisoikeustalon takauslainalla lainoitettun talon käyttöä ja luovutusta sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita taikka omistajan yhteisömuodon muuttamista koskevista rajoituksista ja rajoitusten vastaisesta menettelystä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa sekä asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994).

Jollei muusta laista muuta johdu, vuokratalon takauslainalla lainoitettun talon asuinhuoneistoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 10 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien, ja tänä aikana asukkaiden valinnassa on etusija annettava niille, jotka vuokraavat huoneiston pääasiassa omaksi asunnokseen. Asuinhuoneistojen vuokra määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisesti, jollei muusta laista muuta johdu.

Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 2 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin pääasiassa asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

## 21 §

*Käyttövelvoitteen vastainen käyttö ja seuraamus*

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 20 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä, lainansaajana tai lainan siirronsaajana oleva talon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle laskettavista talon tai taloryhmän rakennuskustannusindeksillä tarkistetuista lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista.

Jos takauslainoitettu talo on luovutettu eikä takauslainaa ole siirretty luovutuksensaajan vastattavaksi, luovuttaja on velvollinen suorittamaan valtiolle siltä ajalta, joka luovutushetkellä 10 vuoden vähimmäiskäyttöajasta on jäljellä, puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta talon tai taloryhmän rakennuskustannusindeksillä tarkistetuista, lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista.

Jos asuinhuoneistolle tai talolle tai taloryhmälle ei ole lainoituksen yhteydessä erikseen vahvistettu 6 tai 9 §:ssä tarkoitettuja kustannuksia, ne lasketaan huoneistojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hyväksytyistä lainoituskustannuksista tai luovutetun talon tai taloryhmän suhteessa rakennusryhmän hyväksytyistä lainoituskustannuksista.

Vaativuudesta korvauksen määräämiseksi ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä tai luovutuksesta on kulunut 10 vuotta. Jos 1 tai 2 momentissa mainittua määrää ei valtion asuntorahaston sitä vaadittua suoriteta vapaaehtoisesti, maksuvelvollisuudesta päättää valtion asuntorahaston vaatimuksesta hallinto-oikeus. Valtiolla suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu, valtiolle suoritettava korvaus tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

## 22 §

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 13 §:ssä tarkoitettua, ta-

kausvastuuseen perustuvan korvauksen, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneeruksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne valtiokonttorille, joka tulouttaa valtion takausta vastaavan osuuden valtion asuntorahastolle.

Korvaus menetyksistä voidaan valtiokonttorin niin päätettyä jättää suorittamatta tai sen määrää alentaa, jos takauslainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä taikka hyvää pankki- ja perintätapaa, ja tällaisella menettelyllä on loukattu takaajien etua. Ennen tässä momentissa tarkoitettua päätöksen tekemistä valtiokonttorin on kuultava takausvastuussa olevaa kuntaa.

## 23 §

*Kunnan takausvastuun toteuttaminen*

Jos takauslaina ei ole kokonaan valtion vastuulla, takausvastuussa oleva kunta vastaa 50 prosentin osuudella 13 §:n mukaisen korvauksen suorittamisesta. Kun valtiokonttori on maksanut lainanmyöntäjälle koko 13 §:n mukaisen korvauksen, sen tulee viipymättä periä takausvastuussa olevalta kunnalta sen osuus, jollei sitä ole voitu suorittaa 26 §:n 3 momentissa tarkoitetuista, kunnalle takausmaksuista kertyneestä osuudesta ja jollei 4 momentista muuta johdu. Kunnan osuudelle peritään kunnan takausosuuden maksamisen vaatimisesta lukien valtiolle viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa säädetyn korkokannan mukaan.

Jos useampi kunta on puoltanut takauksen myöntämistä, kunnat vastaavat valtiolle 1 momentissa tarkoitettua kunnan osuudesta yhteisvastuullisesti, jollei takausvastuun jakautumisesta kuntien kesken ole kuntien ja valtion asuntorahaston kanssa muuta sovittu.

Milloin siihen on erityistä syytä, valtiokonttori voi päättää, että kunnalta ei peritä sen takausvastuuta siltä osin kuin takausvastuun mukaisen korvauksen maksamiseen ei ole käytettävissä takausmaksuista kunnalle kertynyttä osuutta. Valtion takausvastuu ei kuitenkaan saa tällöinkään muodostua suuremmaksi kuin se 14 §:n 2 momentin mukaan olisi ollut, jos valtio olisi yksin ollut takausvastuussa tästä lainasta eikä lainaa olisi ollenkaan lyhennetty tai korkoja maksettu.

## 24 §

*Takautumisoikeus*

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 25 §:stä tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta tämän lain mukaisen takauksen perusteella lainanmyöntäjälle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa säädetyn korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Tästä on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Ennen 1 momentissa tarkoitettun päätöksen tekemistä valtiokonttorin tulee kuulla takausvastuussa olevaa kuntaa. Takautumisoikeuden perusteella lainansaajalta saaduista varoista on tilitettävä takausvastuussa olevalle kunnalle sen takausvastuuta vastaava osuus.

## 25 §

*Takautumisvaatimuksesta luopuminen*

Lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen takauksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää perimättä takaisin lainansaajalta, jos sen katsotaan olevan kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut ja takausvastuiden toteutumiseen johdaneet syyt.

Ennen takautumisvaatimuksesta luopumista on lainanmyöntäjälle ja takausta puoltaneelle kunnalle sekä valtiokonttorille varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Takautumisvaatimuksesta luopumisesta on välittömästi ilmoitettava takausta puoltaneelle kunnalle ja valtiokonttorille.

## 26 §

*Takausmaksut*

Tämän lain mukaisesta takauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle ja takauksen myöntäneelle kunnalle takausmaksua lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä vähintään 1,25 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta, jollei 2 momentista muuta johdu.

Takausmaksujen suuruudesta voidaan säätää valtioneuvoston asetuksella. Takausmaksua määrättäessä otetaan huomioon takauksista valtiolle ja kunnille mahdollisesti aiheutuvan suoritusvelvollisuuden määrä, riskien kohteena olevan toiminnan ja talouden laatu ja laajuus, riskiajan pituus ja muut katettavaan riskiin vaikuttavat seikat sekä kilpailutekijät.

Valtion ja takausvastuussa olevien kuntien osuus takausmaksuina kertyneisiin varoihin jakautuu valtion ja kuntien kesken sen mukaan, miten ne ovat takausvastuussa kustakin takauslainasta. Takausmaksut maksetaan valtiokonttorille, joka tulouttaa niistä valtion osuuden valtion asuntorahastoon.

Jos kunta ei enää ole tämän lain mukaisessa takausvastuussa, se voi vaatia, että valtiokonttori maksaa kunnalle kuuluvan osuuden 3 momentissa tarkoitetuista varoista.

## 27 §

*Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, takausvastuussa olevan kunnan tai lainaa puoltaneen kunnan ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja takausvastuussa olevalle kunnalle näiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille sekä takausvastuussa oleval-

le tai lainaa puoltaneelle kunnalle näiden tämän lain mukaisen takauksen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

Valtion asuntorahasto valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia takauksia käytettäessä.

#### 28 §

##### *Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 14 tai 15 §:n nojalla tekemää päätöstä, tai kunnan päätökseen, joka koskee kunnan 16 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

#### 29 §

##### *Tarkemmat säännökset*

Sen lisäksi, mitä 10 §:n 5 momentissa ja 26 §:n 2 momentissa säädetään, tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta koskien lainojen hakumenettelyä ja kohteiden hyväksymismenettelyä sekä maanvuokrasopimusta, valvontaa ja tiedonantovelvollisuutta, annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

Valtion asuntorahasto voi antaa menettelytapaohjeita takauslainojen hyväksymismenettelystä.

#### 30 §

##### *Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Suomen markkamääräisenä tai muun Euroopan raha- ja talousliittoon kuuluvan jäsenmaan valuutassa myönnetty laina, joka on myönnetty ennen 1 päivää tammikuuta 2002, voidaan 11 §:n estämättä hyväksyä takauslainaksi.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*



N:o 127

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

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

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



1 §

*Asumisoikeus*

*Asumisoikeudella* tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, joka on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n mukaan taikka jonka rakentaminen, hankinta tai perusparantaminen on rahoitettu muulla tavoin sekä jonka omistaa aravalain 22 §:ssä

tai 44 §:n 3 momentissa, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö tai muu 1 a §:ssä tarkoitettu yhteisö tai säätiö (*asumisoikeustalo*). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

1 a §

*Asumisoikeustalojen omistajat*

Asumisoikeustalon omistajina voivat olla seuraavat yhteisöt tai säätiöt:

HE 100/2002  
YmVM 20/2002  
EV 227/2002

2 430301/20

1) 1 §:ssä mainittujen lakien mukaiset omistajat;

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

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

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

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

#### 1 b §

##### *Osakeyhtiö asumisoikeustalon omistajana*

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

Asumisoikeustalon omistavat osakeyhtiöt ovat aina yksityisiä osakeyhtiöitä.

#### 1 c §

##### *Asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeussopimuksen nimisuoja*

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

tystä asumisoikeus. Asumisoikeusyhdistyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

#### 3 §

##### *Asumisoikeusmaksun määrä*

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta tai muusta hankintavaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalainan tai vuokrasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen perustana olevan hankinta-arvosuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

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

#### 3 a §

##### *Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili*

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

1) talon rakentamista tai hankintaa varten nostetut lainat; sekä

2) asumisoikeustalon rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut.

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

Jos talon omistaja on perinyt asumisoikeuden haltijoiksi ilmoittautuneilta ennen asumisoikeussopimuksen tekemistä tai asumisoikeuden haltijoilta ennen talon valmistumista

varaus- tai muita maksuja, ne on myös talletettava erilliselle tilille. Tiliä ei saa käyttää varojen keräämisen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, ellei tästä tai muusta laista muuta johdu.

## 4 §

*Asumisoikeuden haltijat*

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

## 4 a §

*Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valinta ja edellytykset*

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

Asumisoikeuden hakijan tulee olla hakuajan päättyessä tai, jos asumisoikeuksia on voitu hakea jatkuvasti, hakemusta jätettäessä 18 vuotta täyttänyt henkilö tai tätä vanhempi henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tietyn ikäisille tai erityisryhmään

kuuluville henkilöille ja vähimmäisikä- tai muista vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

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

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

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

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

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

## 4 b §

*Asuvan asukkaan etusija asumisoikeuden haltijaksi*

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

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

#### 4 c §

##### *Hakumenettely*

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

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

Asumisoikeuden hakijat saavat järjestysnumeron 2 momentissa tarkoitettujen hakemusten perusteella seuraavasti:

1) haku aikana hakeneiden keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla;

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

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

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

#### 4 d §

##### *Talonomistajalle ilmoittautuminen ja asumisoikeuksien tarjoaminen*

Talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoittautumisia. Ilmoittautumisia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana tai jatkuvasti taikka vain tietyn talon osalta taikka yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen talonomistaja omistaa tai tulee omistamaan. Talonomistaja voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiset ovat voimassa määräajan, joka on edellä mainitussa ilmoituksessa mainittava. Talonomistaja voi myös

vaatia, että ilmoitusten edelleen voimassa oleminen edellyttää, että ne tietyn ajan kulluttua uudistetaan. Myös tämän velvoitteen asettamisesta on mainittava edellä mainitussa ilmoituksessa tai, jos uudistamisvelvoite asetetaan hakijoille heidän ilmoittautumisensa jälkeen, velvoitteesta on yleisesti ja julkisesti ilmoitettava sekä erikseen kirjallisesti ilmoitettava kullekin ilmoittautuneelle hänen ilmoittamallaan osoitteella.

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

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

#### 4 e §

##### *Vapaarahoitteisen asumisoikeuden haltijat*

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

#### 4 f §

##### *Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet*

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä

varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokratuloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään.

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

#### 9 a §

##### *Talon omistajan velvollisuuden laiminlyönti*

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

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

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

#### 13 §

##### *Talon omistajan pääsy huoneistoon*

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

## 16 a §

*Käyttövastikkeilla katettavat menot*

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa yhteisön menoja, jotka aiheutuvat muun muassa:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia;
- 4) yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista;
- 5) varautumisesta 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja 4 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 6) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 7) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä.

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

Yhteisön on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos palvelusopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 20 000 euroa, se on kilpailutettava, jollei ole erityistä syytä olla tekemättä niin tai muusta laista muuta johdu.

## 16 b §

*Osingon tai muun hyvityksen maksaminen*

Osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisen sijoituksen tehneelle voidaan maksaa, jollei muusta laista muuta johdu,

osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta ottaen kuitenkin huomioon, mitä 16 §:ssä säädetään käyttövastikkeiden määräytymisestä ja 18 §:ssä käyttövastikkeiden kohtuullisuudesta.

## 18 §

*Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen*

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

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

## 23 §

*Asumisoikeuden luovuttaminen*

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

- 1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa; taikka

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

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle, hänen on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Jollei talon

omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 24 §:n mukaisesta luovutushinnasta. Velvollisuutta lunastamiseen ei kuitenkaan ole ennen kuin asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on päättynyt. Siltä, jolle talon omistaja sittemmin luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, talon omistaja saa periä enintään 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

## 5 a luku

### Asumisoikeuksien lunastussuoritukset

#### 26 a §

##### *Varautumisvelvoite*

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

Asumisoikeuksien lunastusrahostosta säädetään 51 e §:ssä.

Asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 9 luvussa.

#### 26 b §

*Lunastussuoritukseen käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta*

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

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

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

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (936/1994) 44 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Jos omistaja on osakeyhtiö, sovelletaan lisäksi, mitä osakeyhtiölain (734/1978) 12 luvun 5 §:n 2 momentissa säädetään. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:n 5 kohdassa sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 88 ja 89 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (109/1930) 12 a §:ssä säädetään.

Asumisoikeuksien lunastukset maksetaan siinä järjestyksessä kuin ne ovat erääntyneet. Jos samana päivänä erääntyy maksettavaksi useampia lunastuksia, maksetaan ne siihen saakka kuin tämän pykälän mukaan on mahdollista, jolleivät talonomistaja ja lunastukseen oikeutetut muuta sovi. Siltä osin kuin talon omistaja ei saa sen johdosta, mitä tässä pykälässä säädetään, maksaa erääntynyttä asumisoikeuden lunastusta, talon omistaja on velvollinen suorittamaan korkolain

(633/1982) mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle. Mitä 1—4 momentissa säädetään, koskee myös tässä momentissa tarkoitettua viivästynyttä suoritusta viivästyskorkoineen.

## 26 c §

*Maksuunsaantijärjestys*

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

## 28 §

*Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus*

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

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

Jos huoneiston hallinta luovutetaan pitemmäksi aikaa kuin kahdeksi vuodeksi, asumisoikeuden haltijan on viimeistään kuukausi ennen kuin luovutuksesta on kulunut kaksi vuotta kirjallisesti ilmoitettava asiasta talon omistajalle. Jollei talon omistaja hyväksy luovutusta, talon omistajan on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustami-

sen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää talon omistajan kanteen, talon omistajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

## 31 §

*Asumisoikeuden haltijan kuolema*

— — — — —  
 Jos asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy henkilölle, joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten mukaan ei voi olla asumisoikeuden luovutuksensaaja, eikä asumisoikeutta lunasteta 2 momentin mukaisesti tai talon omistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa luovuteta 2 momentissa tai 23 §:n 1 momentin 1 taikka 3 kohdassa tarkoitettulle henkilölle, talon omistajalla on oikeus lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaisesti luovutushinnasta.  
 — — — — —

## 39 §

*Muuttopäivä sopimuksen purkaututtua*

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

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

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



## 46 §

*Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen*

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

## 47 §

*Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen*

Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta säädetään 47 b §:ssä. Jos samalla omistajalla on sekä tässä pykälässä että 47 b §:ssä tarkoitettuja asuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan, mitä tässä pykälässä säädetään.

## 47 b §

*Vaparahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen*

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

Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa.

## 48 a §

*Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa*

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeet, jotka luovuttaja on saanut omistukseensa hankkimalla yhtiön koko osakekannan tai osan siitä, saadaan luovuttaa enintään 2 momentin mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Luovutushintaan luetaan mukaan seuraavat erät:

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

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

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

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

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettua luovutushintaa.

## 48 b §

*Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa*

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

Luovutushintaan luetaan mukaan seuraavat erät:

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

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

3) luovuttajan vastattavaksi jäävä osa suo-

ritettujen parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömistä lainoista ja samassa tarkoituksessa suoritettu oman pääoman lisäys.

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

Mitä 1—3 momentissa säädetään, sovelletaan myös sellaisiin luovutuksiin, joissa luovutettava talo on saatu omistukseen muulla tavoin kuin sulautumisessa, mutta luovuttaja on hankkinut omistukseensa myös talon omistaneen yhtiön osakkeet, jotka se edelleen omistaa tai jotka se on jo luovuttanut edelleen tai joita ei enää ole luovuttajan purettua yhtiön.

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettun luovutushinnan.

#### 48 c §

#### *Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta*

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

#### 49 §

#### *Pakkohuutokauppa*

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

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

#### 50 a §

#### *Luovutushintaan kuulumattomat velat*

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

#### 51 §

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

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

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

#### 11 a luku

#### **Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen**

#### 51 a §

#### *Velvollisuus laatia tilinpäätös*

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

#### 51 b §

#### *Tilinpäätöksen liitetiedot*

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

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

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

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

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

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

#### 51 c §

##### *Toimintakertomus*

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

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

2) talousarvion toteutumisesta.

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

#### 51 d §

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

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan 3 §:ssä tarkoitettujen hankinta-arvo-osuuden kattamista varten, talonomistajayhteisölle tai -säätiölle suoritettujen asumisoikeusmaksujen merkintään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, nämä asumisoikeusmaksut merkittään erilliseksi eräksi vieraaseen omaan pääomaan.

Taseen asumisoikeusmaksut erää alennetaan siltä osin kuin asumisoikeuden lunastukseen ei ole voitu käyttää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mu-

kaan muuta omaa pääomaa tai, jos omistaja on osakeyhtiö, muuta vapaata omaa pääomaa. Jos asumisoikeusmaksut erää on asumisoikeuden lunastuksen vuoksi jouduttu alentamaan, vastaavan määräinen siirto takaisin taseen asumisoikeusmaksut erään tehdään sen jälkeen, kun talon omistaja on uudelleen luovuttanut asumisoikeuden.

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

#### 51 e §

##### *Asumisoikeuksien lunastusrahasto*

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

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

Siltä osin kuin lunastusrahastoon siirretyt varat on kerätty käyttövastikkeissa, lunastusrahaston käytön jälkeen lunastusta tai muuta käyttöä vastaava määrä on yhteisöä koskevan

erityislain mukaisesti mahdollisimman pian siirrettävä takaisin lunastusrahoon.

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan, asuminisoikeuksien lunastusraho merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahasto merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

#### 51 f §

##### *Kielto antaa lainaa tai vakuutta*

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

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

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

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

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

#### 51 g §

##### *Konsernitilinpäätös*

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

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

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

#### 51 h §

##### *Asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeenomistajan tilinpäätös*

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

#### 58 §

##### *Lomakekaavat*

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

#### 58 a §

##### *Valintaoikeuden rajoittamiskielto*

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

Jos talon omistaa asuminisoikeyhdistys, 1 momentissa säädetyn lisäksi noudatetaan, mitä asuminisoikeyhdistyksistä annetussa laissa säädetään.

## 58 b §

*Oikeus vedota rakentamista, hankintaa tai korjaamista koskevaan sopimukseen*

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

## 58 c §

*Rakentamista koskevan vakuuden asettaminen ja vapauttaminen*

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

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

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

Jos talon omistaja on aiheettomasti evännyt vakuuden vapauttamisen tai talon omistajan

suostumusta ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

## 59 §

*Tarkemmat säännökset*

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

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

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

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

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

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

Tämän lain 51 d §:ää sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perittyihin asumisoikeusmaksuihin.

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

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

**Tasavallan Presidentti**  
**TARJA HALONEN**

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

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

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

N:o 128

**L a k i****asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

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

57 §

*Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta*

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

73 §

*Selvitystoimet*

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudestaan luopuvien lunastussuori-

tusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

81 §

*Tytäryhteisösulautuminen*

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

**Tasavallan Presidentti****TARJA HALONEN**Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

**N:o 129**

**L a k i**

**aravalain 15 b §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

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

15 b §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*



**N:o 130**

**L a k i**

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

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

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

25 §

*Yleishyödyllisyys konsernissa*

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

HE 100/2002  
 YmVM 20/2002  
 EV 227/2002

4 430301/20

## Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen muuttamisesta

Annettu Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty ympäristöministeriön esittelystä, *kumotaan* 30 päivänä joulukuuta 1993 annetun arava-asetuksen (1587/1993) 58 §, *muutetaan* 31, 33, 35 ja 37 § sekä 60 §:n 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 33 § osaksi asetuksissa 403/1998 ja 1075/1999, 35 § osaksi mainitussa asetuksessa 403/1998 ja 37 § mainitussa asetuksessa 1075/1999, sekä *lisätään* asetukseen uusi 36 a § seuraavasti:

### 31 §

#### *Vuokra-aravalainan kiinteä korko*

Vuokra-aravalainasta lukuun ottamatta lyhytaikaista vuokra-asumisen perusparannuslainaa peritään kiinteää vuotuista korkoa nostetulle lainapääomalle siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään laskettavaksi.

Vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan kiinteä korko on toistaiseksi 37 §:ssä tarkoitetun perusomavastuun suurinen. Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan kiinteä korko on toistaiseksi 3,8 prosenttia lainan määrästä. Jos laina on myönnetty asumisoikeustalon perusparantamiseen, kiinteä korko on kuitenkin 4 prosenttia lainan määrästä.

### 33 §

#### *Vuokra-aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus*

Vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on 3,7 prosenttia lainan määrästä. Asumisoikeustalon hankkimista tai rakentamista varten myönnetyn vuokra-aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on kuitenkin 3,9 prosenttia lainan määrästä.

Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on 3,8 prosenttia lainan määrästä. Asumisoikeustalon pitkäaikaisen perusparannuslainan ensimmäinen vuosimaksu on kuitenkin 4 prosenttia lainan määrästä.

Vuokra-aravalainan laina-aika on enintään 45 vuotta.

### 35 §

#### *Vuokra-aravalainan vuosimaksun vuotuinen tarkistus*

Valtiokonttori tarkistaa vuokra-aravalainan vuosimaksua kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä.

Vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti. Vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyinä 0,7 prosenttiyksiköllä. Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä. Kuluttajahintaindeksin muutoksena otetaan huomioon kuitenkin enintään 10 prosenttia. Valtioneuvoston asetuksella voidaan asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokrataloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa säätää, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

### 36 a §

#### *Vuokra-aravalainan viitekorko*

Vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan koron laskentaperusteena käytetään valtion euromääräisten kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaa korkokantaa.

Valtiokonttori vahvistaa 1 momentissa tarkoitetun korkokannan prosenttiyksikön sadasan tarkkuudella vuosittain heinäkuun lopussa päättyneeltä 36 kuukauden ajanjaksolta seuraavaksi maaliskuun 1 päivästä alkavaksi vuosimaksukaudeksi.

## 37 §

*Vuokra-aravalainan korko*

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan korosta on 3,4 prosenttia.

Jos 36 a §:ssä tarkoitettu viitekorko ylittää perusomavastuun määrän, vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta, vuokra-asuntolainasta ja vuokra-asunnon hankintalainasta perittävän koron määrä lasketaan lisäämällä perusomavastuukoron määrään toistaiseksi seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus siitä viitekoron osuudesta, joka ylittää perusomavastuun.

lainavuosi	%-osuus
1	5
2	7
3	9
4	11
5	13
6	16
7	18
8	20
9	22
10	26
11	30
12	34
13	38
14	42
15	46
16	50
17	54
18	58
19	66
20	74
21	82
22	90

23	98
24—	100

Jos vuokratalolaina tai vuokratalon hankintalaina on myönnetty asumisoikeustaloa varten, perusomavastuun määrään lisätään toistaiseksi seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus perusomavastuun ylittävästä viitekoron osuudesta:

lainavuosi	%-osuus
1	10
2	12
3	14
4	16
5	18
6	21
7	23
8	25
9	27
10	31
11	35
12	39
13	43
14	47
15	51
16	59
17	67
18	75
19	83
20	91
21	99
22—	100

Pitkäaikaisesta vuokra-asumisen perusparransuulainasta perittävän koron suuruus on toistaiseksi toteutunut kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä 3,6 prosenttiyksiköllä. Asumisoikeustalon perusparantamista varten myönnetystä lainasta perittävän koron suuruus on toistaiseksi toteutunut kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä 4 prosenttiyksiköllä. Jos lainan kohteena on kuitenkin kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus taikka jos laina on myönnetty pääasiassa muussa kuin asuinkäytössä olleen rakennuksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi, on koron suuruus toistaiseksi kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä 2 prosenttiyksiköllä.

## N:o 131

Jos 1—4 momentin mukaisesti määräytyvä korko ylittää 6,0 prosenttia, ylimenevää osaa ei peritä.

## 60 §

*Soveltaminen aiemmin vuosimaksujärjestelmän mukaan myönnettyihin lainoihin*

Asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 1, 3, 4, 7 ja 8 kohdan nojalla myönnettyistä lainoista peritään tämän asetuksen 31 ja 37 §:n 1 momentista poiketen velkakirjaehdoista ilmenevää alempaa kiinteää korkoa ja lainan myöntämivuoden perusteella seuraavaa korkoa:

1) jos laina on myönnetty vuonna 1990 tai 1991, vuosimaksun vuotuista tarkistusta lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä; sekä

2) jos laina on myönnetty vuonna 1992, vuosimaksun vuotuista tarkistusta lisättyinä 1,95 prosenttiyksiköllä.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003. Sitä sovelletaan 1 päivästä maaliskuuta 2003 ja sen jälkeen myönnettä-

viin vuokra-aravalainoihin sekä tarkistettaviin vuosimaksuihin ja korkoihin.

Ennen tämän asetuksen voimaantuloa myönnettyihin vuokra-aravalainoihin sovelletaan tämän asetuksen 31, 33 ja 37 §:ää sellaisina kuin ne olivat tämän asetuksen tullessa voimaan kuitenkin siten, että myös asumisoikeustalon rakentamista tai hankintaa varten myönnetyn aravalainan koron suuruus vastaa toistaiseksi vuosimaksun tarkistusta lisättyinä 1,95 prosenttiyksiköllä ja vuokra-aravalainasta perittävä vuotuinen korko on toistaiseksi enintään 5,2 prosenttia lainan määrästä. Jos 36 a §:ssä tarkoitettu viitekorko nousee tai laskee enemmän kuin 0,5 prosenttiyksikköä, ennen tämän asetuksen voimaantuloa myönnetystä vuokra-aravalainasta perittävä vuotuinen enimmäiskorko nousee tai laskee vastaavasti. Selvitettäessä, onko enimmäiskorkoa nostettava tai laskettava, kulloinkin voimassa olevaa viitekorkoa verrataan viitekorkoon, joka oli voimassa tämän asetuksen tullessa voimaan, taikka jos enimmäiskorkoa on myöhemmin muutettu, viitekorkoa verrataan siihen viitekorkoon, joka oli voimassa, kun enimmäiskorkoa viimeksi muutettiin.

Helsingissä 14 päivänä helmikuuta 2003

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

Lainsäädäntöneuvos *Tiina Rautio*