

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 30 päivänä joulukuuta 2024

1006/2024

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 9 §:n 1 momentti, 15 §, 16 §:n 4 momentti, 17 §:n 1 momentti, 34 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 47 §:n 4 momentti, 54 §:n 2 momentti, 75 §, 80 §:n 1 momentti, 84 §, 88 §:n 2 momentin johdantokappale, 89 §:n 3 momentti, 90 §:n 1 momentti, 103 ja 104 §, 105 §:n 1 momentti, 105 a §:n 2 momentti ja 108–110 §, sellaisina kuin niistä ovat 89 §:n 3 momentti laissa 919/2021 sekä 105 a §:n 2 momentti laissa 517/2023, seuraavasti:

9 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymistä rakennus- tai hankintakustannuksista (*hankinta-arvo*) voidaan kerätä asumisoikeusmaksuina enintään 15 prosenttia.

15 §

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

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

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

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettua tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen

liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

16 §

Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen

Asumisoikeusyhteisön tulee antaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tieto ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia.

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetty edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen antama järjestysnumero.

34 §

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

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

35 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaus ja pinta-alojen jyvitys

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*jyvitys*). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus 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 asumisoikeuskoh-

teen asunnoissa sitä edellyttää eikä jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. Jyvityksen muutos on käsiteltävä asukashallinnossa.

47 §

Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen

Jos tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

54 §

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.

75 §

Käyttötarkoituksen muutos valtion tukemissa asumisoikeustaloissa

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

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 74 §:n tai tämän pykälän 1 momentin säännöksiä, asumisoikeusyhteisö on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kullakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos edellä tarkoitettua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vaatimuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttori voi alentaa suoritettavaa määrää, jos se muodostuisi kohtuuttomaksi.

80 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina. Osake saa-

daan lisäksi luovuttaa muulle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

84 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen luovutushinnan vahvistaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa 81–83 §:ssä tarkoitetun luovutushinnan luovutettaessa valtion tukema asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake. Jos luovutus on tapahtunut säädettyä luovutushintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

88 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

89 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

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

90 §

Ilmoitusvelvollisuus rajoituksista vapauttamisesta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on tehtävä viipymättä ilmoitus asumisoikeustaloa ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevien 89 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen poistamiseksi tai, jos rajoituksista vapauttaminen on ollut ehdollinen, välittömästi sen jälkeen, kun se on todennut ehtojen täytyneen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

103 §

Valvonta ja tarkastusoikeus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä 56 §:ssä säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut talenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

104 §

Uhkasakkomenettely

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

105 §

Seuraamusmaksun määrääminen

Jos 104 §:ssä tarkoitettun uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

1) antaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai

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

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

4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:n mukaisesti.

— — — — —

1006/2024

105 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

108 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta

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

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

110 §

Kantelu

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2025.

1006/2024

Helsingissä 19.12.2024

Tasavallan Presidentti
Alexander Stubb

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen