Ympäristöministeriön moniste

106

Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen

Ympäristöministeriön työryhmän ehdotukset

HELSINKI 2003

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Julkaisu on saatavana myös Internetistä:
http://www.ymparisto.fi/palvelut/julkaisu/elektro/asuminen/ym106.htm

Ympäristöministeriön moniste 106
Ympäristöministeriö
Asunto- ja rakennusosasto

Taitto: Leila Haavasoja

Edita Prima Oy

Helsinki 2003

Ympäristöministeriölle

Ympäristöministeriö asetti 23.8.2002 työryhmän, jonka tehtävänä oli kokonaisvaltaisesti kartoittaa nykyisen asumisoikeusasuntojärjestelmän aseman ja kilpailukyvyn säilyttämiseksi tarpeelliset muutostarpeet. Kartoituksen pohjalta työryhmän tuli tehdä toimenpide-ehdotukset asumisoikeusasuntojärjestelmän kehittämiseksi. Työryhmän tuli 29.11.2002 mennessä selvittää

1) nykyisten lainaehtojen toimivuus ottaen huomioon yleisen korkokannan muutokset myös pitemmällä aikavälillä sekä asumisoikeusasuntoja hakevien ja niissä asuvien maksukykyisyys ja maksuhalukkuus erityisesti verrattuna muihin asumisvaihtoehtoihin,

2) asumisoikeusasuntolainoituksen alueellista kohdentumista ottaen huomioon sijaintialueiden asumisoikeusasuntojen kysyntänäkymät myös pitkällä aikavälillä sekä tällaisten asuntojen saatavuus ja vaihtomahdollisuudet alueella,

3) tarve nykyisten pysyvästi voimassa olevien asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevien rajoitusten muuttamiseen tai muihin vaihtoehtoisiin toimenpiteisiin erityistapauksissa, joissa kyseisen tyyppisillä asunnoilla ei ole kysyntää alueella tai joissa toimenpiteet ovat valtion saatavien turvaamiseksi välttämättömiä,

4) mahdollisuudet parantaa asukkaiden osallistumista ja vaikuttamista omaan asumiseen ja päätöksentekoon liittyvissä asioissa, sekä

5) keinot nykyisen hakujärjestelmän yksinkertaistamiseksi ja asumisoikeuden hakemista koskevan opastuksen lisäämiseksi.

Työryhmän puheenjohtajaksi kutsuttiin erityisasiantuntija Peter Fredriksson ja jäseniksi hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén, pääsuunnittelija Kari Matikainen, lainsäädäntöneuvos Tiina Rautio ja ylitarkastaja Mikko Määttä kaikki ympäristöministeriöstä sekä aluepäällikkö Kimmo Drotár ja lainoitusylitarkastaja Erkki Asikainen Valtion asuntorahastosta. Työryhmän kutsumina pysyvinä asiantuntijoina toimivat luottopäällikkö Harri Biström ja ylitarkastaja Soile Toriseva Valtiokonttorista. Työryhmän sihteerinä toimi Mikko Määttä. Työ tehtiin virkatyönä.

Työryhmä on tarkastellut nykyisen asuntomarkkinatilanteen pohjalta asumisoikeusjärjestelmän asemaa ja kilpailukykyä. Työryhmä on työssään ottanut huomioon asumisoikeusasuntojärjestelmän osana valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vireillä olevat asumisoikeusjärjestelmään vaikuttavat lainsäädäntöhankkeet. Keskeisimpänä asiakokonaisuutena esillä on ollut valtion asumisoikeusasuntotuotantoon myöntämien lainojen lainaehtojen toimivuus nykyisessä markkinatilanteessa. Työryhmä on esittänyt toimenpide-ehdotuksia asumisoikeusasuntojärjestelmän toimivuuden lisäämiseksi.

Työryhmä on kuullut Asoasunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asukasedustajia sekä Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajia asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin sekä hakujärjes-

telmään ja opastukseen liittyen sekä suurimpia asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöjä siitä, miten asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat käytännössä näiden omistamissa taloissa.

Työryhmä sai työlleen jatkoaikaa 15.1.2003 asti työn laajuuden takia. Määräaikaa pidennettiin lopulta 17.2.2003 asti, koska työryhmän työn lainaehtoosion sisältöön vaikutti osittain se, mihin ratkaisuun valtioneuvosto päätyi käsitellessään tammi- ja helmikuussa yleisiä aravaehtoja. Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä antaa selvityksensä ja toimenpide-ehdotuksensa kunnioittavasti ympäristöministeriölle.

Helsingissä 17. päivänä helmikuuta 2003

Peter Fredriksson

Erkki Asikainen

Kimmo Drotár

Seija Heiskanen-Frösén

Kari Matikainen

Mikko Määttä

Tiina Rautio

Sisältö

Ympäristöministeriölle *3*

1 Johdanto *7*

2 Markkinatilanne *9*

2.1 Yleistä **9**
2.2 Asumisoikeusasuntojen kysyntä **11**
2.3 Arviointia **15**

3 Rahoitus ja muut tukimuodot *18*

3.1 Asumisoikeustalojen rahoitus **18**
3.2 Nykyinen aravalainajärjestelmä **20**
3.2.1 Pääpiirteet **20**
3.2.2Synty **22**
3.2.3 Ongelmat **22**
3.3 Aravalainajärjestelmän kehittäminen **24**
3.3.1 Lainajärjestelmää koskevat eduskunnan ja hallituksen kannanotot **24**
3.3.2 Aravalainajärjestelmän periaatteista **26**
3.3.3 Työryhmän arvio lainajärjestelmän kehittämisestä **30**
3.4 Nykyiset erityistoimet omistajayhteisöjen talouden tukemiseksi **31**
3.4.1 Yleistä **31**
3.4.2 Vuosimaksun alentaminen **31**
3.4.3 Viivästyskorosta vapauttaminen **33**
3.4.4 Velkasaneeraus **33**
3.4.5 Tervehdyttämisavustus **34**
3.4.6 Lainaehtojen muuttaminen eräissä tapauksissa **35**

4 Asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset *37*

4.1 Nykyiset käyttö- ja luovutusrajoitukset **37**
4.1.1 Asumisoikeuden haltijaa koskevat rajoitukset **37**
4.1.2 Omistajaa koskevat rajoitukset **39**
4.2 Käyttö- ja luovutusrajoitusten muutos- ja muiden toimenpiteiden tarve asumisoikeusasuntojen vajaakysynnän estämiseksi ja valtion saatavien turvaamiseksi **41**
4.2.1 Käyttö- ja luovutussäännösten sekä valtion rahoituksen merkityksestä **41**
4.2.2 Nykytila riskien näkökulmasta **42**
4.2.3 Ehdotuksia riskien hallitsemiseksi **43**
4.3 Ovatko valtion saatavat turvattavissa myymällä asumisoikeusasunto ensisijaisesti asukkaalle kysynnän loputtua? **48**

5 Asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen ja vaikuttaminen 51
5.1 Yleistä 51
5.2 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet osakeyhtiön, säätiön ja kunnan omistamissa asumisoikeustaloissa 52
5.2.1 Laissa säädetyt osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet 52
5.2.2 Sopimuksin turvatut osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet .. 53
5.3 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet asumisoikeusyhdistyksessä 55
5.4 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet käytännössä 56
5.5 Arviointia 60

6 Hakujärjestelmä ja opastus 62
6.1 Hakujärjestelmä 62
6.1.1 Asumisoikeuden saamisen edellytykset 62
6.1.2 Hakumenettely 63
6.1.3 Asumisoikeusasuntojen vaihto 65
6.1.4 Muutoksenhaku ja vahingonkorvaus 65
6.1.5 Arviointia 66
6.2 Opastus 67
6.2.1 Nykytila ja 1.3.2003 voimaan tulevat muutokset 67
6.2.2 Arviointia 69

7 Toimenpide-ehdotukset 76

Liite 1 Valtioneuvoston päätös vuosimaksujärjestelmän muuttamiseksi .. 80
Liite 2 Asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet asumisoikeusyhdistyksessä 83
Liite 3 Vertailu asumisoikeusasumisen ja omistusasumisen kustannuksista 91
Liite 4 Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet omistajan ja paikkakunnan mukaan 94
Liite 5 Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet verrattuna asumistukilain ensimmäisasumismenoihin 99

1 Johdanto

Asettamiskirjeen mukaisesti asumisoikeustyöryhmän tehtäväksi tuli selvittää asumisoikeusjärjestelmän nykytilaa ja tehdä tarpeelliset muutosehdotukset järjestelmän kehittämiseksi. Työryhmän asettaminen oli perusteltua, sillä asumisoikeusjärjestelmää luotaessa 1990-luvun alussa asuntomarkkinatilanne poikkesi monilta osin nykyisestä.

Asumisoikeustalojen aravalainat kuuluvat ns. yhtenäislaina- eli vuosimaksujärjestelmään, johon kuuluu myös huomattava osa vuokratalolainoista. Vuosimaksulainajärjestelmään siirryttiin 1990-luvun alussa, jolloin markkinakorot ja inflaatio olivat selvästi nykyistä korkeammat. Lainajärjestelmän ominaisuuksien takia vuosimaksulainojen korot voivat tällä hetkellä olla markkinakorkoja korkeammat ja lainat lyhenevät hitaasti. Tässä selvityksessä tarkastellaankin keskeisenä kysymyksenä nykyisten lainaehtojen toimivuutta, johon on sidoksissa asumisoikeusasuntoja hakevien ja niissä asuvien maksukyky ja –halukkuus.

Lainaehtojen lisäksi asumisoikeusasuntojen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat muun muassa asuntojen sijainti, koko ja varustetaso. Valtion tukemassa tuotannossa pyritään siihen, että asumisoikeusasuntojen kysyntä on mahdollisimman hyvä niiden koko elinkaaren ajan ja että asunnot kohdentuvat asukkaille asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Selvityksessä tarkastellaan nykyistä asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta ja arvioidaan, millaista valtion tukemaa uustuotantoa tulisi tulevaisuudessa lainoittaa ja minne.

Asumisoikeusasuntojen kysyntään liittyy myös kysymys oikeanlaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Nykyiset asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat pysyviä, eikä niistä ole mahdollisuutta myöntää vapautusta edes poikkeustapauksessa. Selvityksessä arvioidaan nykyisiä säännöksiä ja niiden rajoittavia vaikutuksia etenkin, jos asunnoilla ei ole kysyntää ja valtion saatavat saattavat vaarantua.

Selvityksen pääotsikointi noudattaa toimeksiannon asiakokonaisuuksia. Alussa kuvataan nykyinen asumisoikeusasuntojen markkinatilanne, jota seuraavat osiot lainaehdoista ja muista tukimuodoista sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista. Näiden jälkeen tarkastellaan asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia sekä hakujärjestelmää ja siihen liittyvää opastusta. Työryhmän esittämät toimenpide-ehdotukset löytyvät sekä yksittäisten osioiden lopusta että kootusti selvityksen lopusta.

Työryhmä on ottanut huomioon vireillä olevat lainsäädäntöhankkeet, jotka vaikuttavat asumisoikeusjärjestelmään. Eduskunta on hyväksynyt pääosin muuttamattomina lakiesitykset, joita ehdotettiin hallituksen esityksessä vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi (HE 100/2002 vp), hallituksen esityksessä eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevaksi lainsäädännöksi (HE 232/2002 vp) ja hallituksen esityksessä laiksi asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoiksi (HE 228/2002 vp). Lakiesitykset on vahvistettu 31.1.2003 ja 14.2.2003, ja ne tulevat voimaan 1.3.2003.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella annettiin seuraavat lait:

1. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (127/2003),
2. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta (128/2003),
3. Laki aravalain 15 b §:n muuttamisesta (129/2003), ja
4. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n muuttamisesta (130/2003).

Eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevaksi lainsäädännöksi annetun hallituksen esityksen perusteella annettiin seuraavat lait:

1. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (83/2003),
2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (84/2003), ja
3. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 20 §:n muuttamisesta (85/2003).

Takauslainoja koskeneen hallituksen esityksen perusteella annettiin laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista (126/2003). Valtioneuvosto antoi 14.2.2003 asetuksen arava-asetuksen muuttamisesta (131/2003), joka tulee voimaan 1.3.2003.

Markkinatilanne 2

2.1 Yleistä

Asumisoikeusjärjestelmä luotiin 1990-luvun alussa, jolloin asumisoikeusasunnoista annettua lakia (650/1990) koskeneen hallituksen esityksen (HE 59/1990 vp) mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän väheneminen ja omistusasuntojen hintojen voimakas nousu oli johtanut asuntomarkkinoilla siihen, että varsinkin nuorilla ja nuorilla lapsiperheillä oli vaikeuksia hankkia asunto. Valtion lainoittaman asuntotuotannon merkitys oli korostunut kohtuuhintaisten asuntojen tuotannossa. Asumisoikeusjärjestelmän perusajatuksena oli, että varsinkin nuorilla perheillä olisi mahdollisuus 10 – 15 prosentin pääomaosuudella saada asumisoikeus asuntoon, jonka asumisturva on verrattavissa omistusasumisen asumisturvaan. Myös monet työnantajat suhtautuivat uuteen järjestelmään myönteisesti, sillä kasvukeskuksissa työvoiman saantia haittasi asuntopula.

Asumisoikeusasuntoja on rakennettu valmiiksi järjestelmän luomista seuranneina 12 vuotena yhteensä noin 28 300. Lainapäätöksen saaneita kohteita on 29 500. Asumisoikeusasuntojen tuotanto on toistaiseksi ollut mahdollista vain valtion tukemana eli arava- tai korkotukilainoitettuna. Tällä hetkellä asumisoikeustalon rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voidaan myöntää aravalainaa aravalain (1189/1993) 4 luvun mukaisesti ja korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 3 luvun mukaisesti.

Vuosittain laaditaan aravalainojen myöntämisvaltuuden ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelma, jossa valtioneuvosto vahvistaa myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Aravalainat myönnetään ja asuntolainojen korkotuet maksetaan valtion talousarvion ulkopuolisista Valtion asuntorahaston varoista.

Vuoden 2002 käyttösuunnitelma vahvistettiin helmikuussa 2002. Käyttösuunnitelman perustelumuistion mukaan vuonna 2002 valtion toimilla edistettiin asuntojen kysynnän ja tarjonnan alueellista tasapainoa ja asuntomarkkinoiden toimivuutta. Valtio toimi kasvavien seutujen asuntotuotannon esteiden vähentämiseksi. Valtion tukema asuntotuotanto kohdistettiin niille alueille, joilla asuntojen tarjonta oli riittämätöntä kysyntään nähden. Väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoiden tasapainoa ja asunto-oloja pyrittiin parantamaan erityistoimin.

Vuoden 2002 talousarvion momentilla 35.30.60 (Siirto Valtion asuntorahastoon) asuntorahaston varoista myönnettäviin aravalainoihin osoitettiin enintään 500 miljoonan euron suuruinen myöntämisvaltuus. Käyttösuunnitelmassa tästä määrästä vahvistettiin aravalain mukaisesti käytettäväksi omaksilunastamislainojen ja asumisoikeustalojen aravalainojen osuudeksi 165 miljoonaa euroa. Samalle momentille varattu 450 miljoonan euron hyväksymisvaltuus osoitettiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) sekä asunto-osakeyhtiölainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaisesti eri tarkoituksiin. Tästä 450 miljoonasta eurosta asumisoikeustalojen korkotukilainoihin osoitettiin 25 miljoonaa euroa.

Vuonna 2002 asumisoikeusasuntoja lainoitettiin käyttösuunnitelman mukaisesti kasvukeskusten suurimpiin kuntiin ja kuntiin, joissa näitä asuntoja jo on. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso selvästi ylitti alueen vapaarahoitteisten asuntojen hinta- ja vuokratason, alueelle ei kuitenkaan lainoitettu asumisoikeusasuntoja. Näin pyrittiin välttämään asuntojen jäämistä tyhjiksi, sillä tyhjillään olosta aiheutuu selviä ongelmia omistajayhteisön taloudelle.

Vuonna 2001 lainapäätöksen saaneita asumisoikeustalohankkeita oli 106 kappaletta ja hankkeisiin kuului 2 902 asuntoa. Vuonna 2002 vastaavat luvut olivat 52 ja 1 466. Hankkeita oli yhteensä 38 kunnassa.

Vuonna 2001 myönnettiin aravalainoja asumisoikeustalojen rakentamiseen 251 miljoonaa euroa yhteensä 97 hankkeelle, joihin kuului 2 737 asuntoa. Korkotukilainoja hyväksyttiin 14 miljoonaa euroa yhdeksälle hankkeelle, joihin kuului 165 asuntoa. Vuonna 2002 aravalainoja myönnettiin 109 miljoonaa euroa 44 hankkeelle, joihin kuului 1 201 asuntoa. Korkotukilainoja hyväksyttiin 26 miljoonaa euroa kahdeksalle hankkeelle, joissa oli 265 asuntoa.

Seuraavasta taulukosta ilmenee vuonna 2001 ja vuoden 2002 tammi – syyskuussa valmistuneet ja vapautuneet asumisoikeusasunnot.

	Vuonna 2001				Vuoden 2002 tammi-syyskuussa			
	Vapautuneet kpl	Vapautuneet % vapautuneista	Valmistuneet asunnot kpl	Valmistuneet % valmistuneista	Vapautuneet kpl	Vapautuneet % vapautuneista	Valmistuneet asunnot kpl	Valmistuneet % valmistuneista
Yksiöt	240	5,8	206	7,1	235	6,3	216	9,1
Kaksiot	1365	33,0	1060	36,4	1316	35,3	1002	42,1
Kolmiot	1359	32,9	920	31,6	1160	31,1	675	28,4
4h+k	908	22,0	570	19,6	794	21,3	395	16,6
5h+k -	263	6,4	154	5,3	224	6,0	90	3,8
Yhteensä	4135	100,0	2910	100,0	3729	100,0	2378	100,0

Taulukosta huomataan muun muassa, että vuonna 2001 valmistui 2 900 asumisoikeusasuntoa ja vuoden 2002 tammi – syyskuussa 2 400 asuntoa. Vuonna 2002 valmistui suhteellisesti enemmän yksiöitä ja kaksioita kuin vuonna 2001. Kolmioita ja sitä suurempia asuntoja valmistui vuonna 2002 suhteellisesti vähemmän kuin vuonna 2001. Vapautuneiden asuntojen määristä voidaan laskea, että vuonna 2002 kuukausittain vapautuneiden asumisoikeusasuntojen määrä oli 20 prosenttia suurempi kuin vuonna 2001.

Valtioneuvosto vahvisti 14.2.2003 vuoden 2003 käyttösuunnitelman. Vuoden 2003 talousarvion momentille 35.30.60 (Siirto Valtion asuntorahastoon) varattiin aravalainoille 600 miljoonan euron myöntämisvaltuus. Tästä jää jäljelle edelliseltä vuodelta siirtyneen 270 miljoonan euron suuruisen valtuuden vähentämisen jälkeen 330 miljoonaa euroa, josta omaksilunastamislainoihin ja asumisoikeustalojen aravalainoihin osoitettiin 23 miljoonaa euroa. Korkotukilainoihin varattiin 670 miljoonan euron hyväksymisvaltuus. Tästä jää jäljelle edelliseltä vuodelta siirtyneen 188 miljoonan euron suuruisen valtuuden vähentämisen jälkeen 482 miljoonaa euroa, josta asumisoikeustalojen korkotukilainoihin osoitettiin 58 miljoonaa euroa.

Vuoden 2003 käyttösuunnitelman mukaan asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa kasvukeskusten suurimpiin kuntiin sekä yksittäisiin suuriin kaupun-

keihin. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen vapaarahoitteisten asuntojen hinta- ja vuokratason tai jos alueella on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asuntoja, asumisoikeusasuntoja ei kuitenkaan alueelle lainoiteta. Arava- ja korkotukilainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuksien alueellisia käyttöperusteita on siten rajoitettu vuoteen 2002 verrattuna. Vuonna 2002 asumisoikeusasuntoja voitiin lainoittaa kasvukeskusten suurimpiin kuntiin ja kuntiin, joissa asuntoja jo on, kun taas vuonna 2003 asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa kasvukeskusten suurimpiin kuntiin sekä yksittäisiin suuriin kaupunkeihin. Vaikka vuoden 2003 käyttösuunnitelmassa ei enää mainita kuntia, joissa asuntoja jo on, kyseessä on tiukennus entiseen verrattuna, sillä kaikissa yksittäisissä suurissa kaupungeissa jo on asumisoikeusasuntoja. Määrittelystä on rajattu pois pienet kunnat, joissa asumisoikeusasuntoja jo on.

Toinen tiukennus on, ettei alueelle lainoiteta asumisoikeusasuntoja, jos alueella on jo merkittävissä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asuntoja. Asuntojasanalla tarkoitetaan nimenomaan asumisoikeusasuntoja. Käyttösuunnitelmassa viitataan alueeseen, mutta aluetta ei ole määritelty. Se voi tarkoittaa kuntaa suurempaa aluetta mutta myös aluetta kunnan sisällä. Käyttösuunnitelmaan liittyy myös valtiovarainvaliokunnan aloitteesta hyväksytty ponsi valtion laina- ja takausriskien rajoittamisesta. Pontta on selostettu tarkemmin jaksossa 4.3.

Vuoden 2003 käyttösuunnitelman mukaan laina- ja korkotukipäätöksiä tehtäessä painotetaan erityisesti laadukkaiden ja elinkaaritaloudeltaan edullisten asuntojen uustuotantoa nopeimmin kasvaviin keskuksiin. Rakennuskustannusten ja tonttihintojen kehitystä hillitään lisäämällä kilpailutetun tuotannon osuutta. Uustuotanto suunnataan nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävällä tavalla. Kasvukeskuksissa pyritään lisäämään ihmisläheistä tiivistä pientaloasumista ja kerrostalolainoituksessa suositaan rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia.

Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa otetaan huomioon asuntojen kysynnän suuntautuminen pitkällä aikavälillä. Tavoitteena on, että asuntojen tarjonta vastaa nykyistä paremmin asuntojen kysyntää, josta suurin osa on yksin asuvien asuntokysyntää. Lainoituksella edistetään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten, muunneltavissa olevien asuntojen tarjontaa ottaen huomioon asuntokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntojen tarve.

2.2 Asumisoikeusasuntojen kysyntä

Valtion asuntorahasto kokoaa vuosittain tietoa asuntomarkkinoista kunnille ja asuntojen omistajayhteisöille lähettämällään kyselyllä. Vuonna 2002 selvityksestä erotettiin asumisoikeusasuminen omaksi osiokseen, mikä palveli asuntorahaston tietotarpeiden lisäksi asumisoikeustyöryhmää, kun se selvitti asumisoikeusjärjestelmän asemaa ja kilpailukykyä asuntomarkkinoilla. Kyselyyn vastattiin varsin kattavasti, joten tietoja voidaan pitää suuruusluokaltaan oikeina. Tämän jakson tiedot perustuvat pääosin asuntorahaston kokoamaan aineistoon, joka kuvaa asuntomarkkinoiden tilaa 1.10.2002. Olennaisimmat aineiston osat ovat selvityksen liitteessä neljä.

Asumisoikeuskunniksi oli hyväksytty elokuuhun 2002 mennessä 54 kuntaa, joista asumisoikeusasuntoja oli 52 kunnassa. Asumisoikeusasuntoja on pääkaupunkiseudulla, pääkaupunkiseudun kehysalueella ja Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion, Oulun, Kouvolan, Joensuun ja Hämeenlinnan seudulla. Muista suurehkoista kaupungeista asumisoikeusasuntoja on Kotkassa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Lohjalla, Mikkelissä, Porvoossa, Rovaniemellä, Vaasassa ja Imatralla. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu myös joihinkin melko pieniin kuntiin. Tällaisia alle 10 000 asukkaan kuntia ovat Elimäki, Hattula, Muurame, Oulunsalo

ja Piikkiö.

Seuraavassa taulukossa esitetään asumisoikeusasuntojen lukumäärät huoneistojen koon mukaan sekä tyhjien ja vuokralle annettujen asuntojen lukumäärät.

	Asunnot kpl	Asunnot %	Vuokratut kpl	Vuokratut % vuokratuista	Vuokratut % asuntotyypistä	Tyhjät kpl	Tyhjät % tyhjistä	Tyhjät % asuntotyypistä
Yksiöt	2381	8,4	8	2,3	0,3	14	3,0	0,6
Kaksiot	10686	37,7	114	33,0	1,1	113	24,1	1,1
Kolmiot	8192	28,9	126	36,5	1,5	147	31,3	1,8
4h+k	5442	19,2	70	20,3	1,3	153	32,6	2,8
5h+k -	1644	5,8	27	7,8	1,6	42	9,0	2,6
Yhteensä	28345	100,0	345	100,0	1,2	469	100,0	1,7

Asuntomarkkinakyselyssä kunnat ilmoittivat asumisoikeusasuntojen yhteismääräksi 28 300. Valtion asuntorahaston kiinteistörekisterissä on asumisoikeusasuntoja 29 500, sillä asuntorahaston rekisteriin merkitään kaikki lainapäätöksen saaneet kohteet eli myös rakenteilla olevat asunnot. Pääkaupunkiseudulla on lähes 12 000 asumisoikeusasuntoa eli 40 prosenttia kaikista asumisoikeusasunnoista. Kaikista asunnoista kaksi kolmasosaa on kaksioita ja kolmioita.

Kaikista asumisoikeusasunnoista on annettu vuokralle 1,2 prosenttia. Taulukosta ilmenee, että vuokralle annettujen asuntojen prosentuaalinen osuus kasvaa asunnon koon kasvaessa. Yksiöistä on annettu vuokralle vain 0,3 prosenttia. Viiden huoneen ja keittiön tai sitä suuremmista asunnoista on annettu vuokralle jo 1,6 prosenttia. Sama huomataan tyhjillään olevista asunnoista, sillä tyhjien asuntojen prosentuaalinen osuus kasvaa asunnon koon mukaan pienimmistä asunnoista suurimpiin. Kaikista asunnoista tyhjinä on 1,7 prosenttia. Tyhjiä ja vuokralle annettuja asuntoja on yhteensä 2,9 prosenttia kaikista asunnoista, mikä lukumääräisesti merkitsee noin 800 asumisoikeusasuntoa.

Tyhjien ja vuokralle annettujen asumisoikeusasuntojen osuus kaikista asumisoikeusasunnoista on pieni. Yleisesti ottaen asumisoikeusasuntojen kysyntä on tällä hetkellä hyvä.

Taulukon tietojen perusteella kysytyimpiä ovat pienet asumisoikeusasunnot eli yksiöt ja kaksiot. Näitä on asumisoikeusasunnoista yhteensä vajaa puolet. Pienten asuntojen runsas kysyntä tuli esiin myös asuntomarkkinakyselyn yhteydessä kunnilta ja omistajilta saadusta palautteesta.

Kun tarkastellaan tyhjien ja vuokralle annettujen asumisoikeusasuntojen joukkoa, esiin nousee näiden asuntojen kysyntää vähentäviä tekijöitä. Kysyntään vaikuttavat asuntojen koko, sijainti kunnassa, varustetaso ja kunnassa tarjolla olevien vaihtoehtoisten asuntojen hallintamuotojen asumiskustannukset verrattuna asumisoikeusasumisen kustannuksiin. Useat tyhjät tai vuokralle annetut asumisoikeusasunnot ovat suuria kerrostaloasuntoja, jotka sijaitsevat erityisesti lähiöissä. Joissain kunnissa myös keskustassa sijaitseviin suuriin asuntoihin on vaikea löytää asumisoikeuden haltijoita, sillä suurissa asunnoissa asumismenot nousevat korkeiksi. Tyhjiä ja vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja on lisäksi alueilla, jotka ovat kaukana palveluista tai joiden arvostus on keskimääräistä vähäisempi. Tyhjien ja vuokralle annettujen asuntojen kysyntää asumisoikeusasuntoina vähentää myös huoneistokohtaisen saunan puuttuminen. Saunattomia asuntoja lainoitettiin jonkin verran 1990-luvun alkupuolella. Asunnon koko,

varustetaso ja asumiskustannukset vaikuttavat asunnon kysyntään enemmän kuin asunnon sijainti.

Muiden asumismuotojen tarjonta ja kustannustaso kunnassa vaikuttavat asumisoikeusasuntojen kysyntään. Esimerkiksi omistusasumisen kustannukset suhteessa asumisoikeusasumisen kustannuksiin ovat muuttuneet vuosikymmenen takaisesta, koska vapaarahoitteisten asuntolainojen korot ovat laskeneet selvästi. Asumisoikeus-, vuokra- ja omistusasumisen kustannuksia asukkaalle vertaillaan jäljempänä.

Tyhjät ja vuokralle annetut asumisoikeusasunnot eivät jakaudu tasaisesti kunnittain, vaan ne keskittyvät tiettyihin kuntiin. Suurista kaupungeista Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Kotkassa, Kouvolassa, Lappeenrannassa, Oulussa, Rovaniemellä, Turussa ja Vaasassa on tyhjiä ja vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja prosentuaalisesti selvästi koko maan keskiarvoa enemmän. Määrä vaihtelee Oulun 3,6 prosentista Kouvolan 16,8 prosenttiin. Lukumääräisesti tyhjien ja vuokralle annettujen asuntojen yhteismäärä vaihtelee Vaasan noin 20 asunnosta Turun 170 asuntoon. Merkittävää on, että kaikissa näissä kunnissa tyhjistä asunnoista selvästi yli puolet on ollut tyhjillään vähintään kaksi kuukautta. Tämä viittaa siihen, ettei tyhjillään olo johdu normaalista asukkaiden vaihtuvuudesta.

Myös eräissä pienehköissä kunnissa on selviä asumisoikeusasuntojen kysyntäongelmia. Naantalissa tyhjiä ja vuokralle annettuja asuntoja on yhteensä 35, joka on 17,6 prosenttia kunnan asumisoikeusasuntokannasta. Rovaniemen maalaiskunnassa vastaavat luvut ovat 22 kappaletta ja 18,0 prosenttia. Näissä kunnissa tyhjistä asunnoista puolet on ollut tyhjillään yli kaksi kuukautta.

Tyhjät ja vuokralle annetut asumisoikeusasunnot eivät yleensä jakaudu kunnissakaan tasaisesti, vaan ne keskittyvät alueellisesti kunnan sisällä. Esimerkiksi Turussa tyhjiä ja vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja on tietyissä lähiöissä. Eräissä kunnissa on alueita, joilla tyhjien ja vuokralle annettujen asumisoikeusasuntojen kappalemäärä on merkittävä, vaikka kunnissa kokonaisuudessaan tyhjien ja vuokralle annettujen asuntojen prosentuaalinen osuus kunnan kaikista asumisoikeusasunnoista jää alle koko maan keskiarvon. Espoossa tyhjiä ja vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja on yhteensä vajaa 60 kappaletta, joka on 1,6 prosenttia kunnan koko asumisoikeusasuntokannasta. Vantaalla vastaavat luvut ovat vajaa 90 kappaletta ja 2,8 prosenttia. Espoossa on puolet tyhjistä asunnoista ollut tyhjillään vähintään kaksi kuukautta ja Vantaalla 40 prosenttia.

Asuntorahasto on koonnut tietoja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden suuruudesta kunnittain ja omistajittain. Kootusta aineistosta selviää yksittäisten omistajien keräämä keskimääräinen käyttövastike kunnittain. Käyttövastikkeet on ilmoitettu euroina neliömetriä kohti kuukaudessa.

Kokonaiskäyttövastike jakautuu pääomavastikkeeseen, hoitovastikkeeseen ja mahdollisiin muihin eriin. Omistajan keräämä alin keskimääräinen pääomavastike kuntatasolla 1.10.2002 oli 3,3 euroa ja ylin vastaava arvo 6,8 euroa. Vastaava keskimääräinen hoitovastike vaihteli 1,0 – 3,8 euroon. Hoitovastikkeiden laajaa vaihtelua selittää se, että joissakin kohteissa asumisoikeuden haltijat hoitavat itse osan tai kaikki talon hoitoon liittyvät tehtävät, mikä alentaa hoitovastiketta. Hoitovastike saattaa näkyä tilastossa alhaisena myös, jos asumisoikeuden haltija maksaa sähkölämmityksen suoraan sähkölaskussaan. Osa omistajista on ilmoittanut pääoma- ja hoitovastikkeen lisäksi omaksi eräkseen muut erät, joilla voidaan varautua esimerkiksi tuleviin korjaus- ja perusparannusmenoihin. Nämä erät jäävät alle yhden euron. Yksittäisten omistajien perimä keskimääräinen kokonaiskäyttövastike kunnittain oli 6,1 – 8,7 euroa.

Pääomavastikkeet tasataan 85 prosentissa kohteista ja hoitovastikkeet 10 prosentissa kohteista. Pääomavastikkeen osuus kokonaiskäyttövastikkeesta on keskimäärin hieman yli 70 prosenttia ja hoitovastikkeen osuus vajaa 30 prosenttia.

Keskimääräistä kokonaiskäyttövastiketta voidaan verrata vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen keskimääräisiin neliövuokriin. Näin saadaan asukkaan kannalta kuvaa asumisoikeusasumisen kustannuksista vuokra-asumiseen verrattuna. Koska asumisoikeuden haltija sijoittaa asumisoikeuden saadakseen asumisoikeusmaksuna 15 prosentin pääomaosuuden, rahoitusrakenteen takia asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tulisi olla olla asuntopoliittisesta näkökulmasta katsottuna alempia kuin saman tyyppisten, saman ikäisten ja varuste- ja laatutasoltaan samanlaisten valtion lainoittamien vuokra-asuntojen vuokran.

Vertailussa käytettiin Tilastokeskuksen keräämiä tietoja vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen keskimääräisistä neliövuokrista huhtikuussa 2002. Käytettävissä oli 24 kaupungin tiedot. Käyttövastikkeiden taso vaihtelee kunnittain ja kuntien sisällä omistajittain. Tietojen perusteella 19 kaupungissa on asumisoikeusasuntoja, joiden keskimääräinen kokonaiskäyttövastike ylittää kaupungin keskimääräisen aravavuokratason. Esimerkiksi Espoossa asumisoikeusasuntoja tarjoaa kuusi omistajaa, joista kolmen tarjoamissa asumisoikeusasunnoissa keskimääräinen kokonaiskäyttövastike ylittää Espoon keskimääräisen aravavuokratason. Lahdessa, Kotkassa ja Vihdissä on asumisoikeusasuntoja, joiden keskimääräinen kokonaiskäyttövastike ylittää myös keskimääräisen vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokran. On mahdollista arvioida, että käyttövastikkeet ovat vertailukaupungeissa tällä hetkellä varsin korkeat vuokratasoon verrattuna.

On kuitenkin huomattava, ettei käytettävissä olevien tietojen perusteella voi täsmällisesti vertailla toisiaan vastaavien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen asumiskustannuksia, sillä yksittäisten kuntien asumisoikeus- ja vuokra-asuntokanta vastaavat huonosti toisiaan. Lähes kaikki asumisoikeustalot on rakennettu 1990- tai 2000-luvulla, kun taas vuokra-asuntokanta on keskimäärin huomattavasti vanhempaa. Lisäksi asumisoikeusasuntojen laatutaso on keskimäärin korkeampi kuin vuokra-asuntojen. Käytettävissä olevista tiedoista ei myöskään selviä, sijaitsevatko asumisoikeus- ja vuokra-asunnot kunnissa samoilla tai toisiaan vastaavilla alueilla. Vertailun vaikeuksista huolimatta on merkille pantavaa, että saman alueen asuntomarkkinoilla vuokra- ja asumisoikeusasuminen ovat toistensa vaihtoehtoja asukkaan valitessa asumismuotoaan.

Työryhmä vertasi myös samassa kunnassa sijaitsevien asumisoikeusasuntojen ja omistusasuntojen kustannuksia toisiinsa. Käytettävissä oli Tilastokeskuksen aineistoa asunto-osakehuoneistojen keskimääräisistä kauppahinnoista 25 kunnassa vuoden 2002 kolmannella neljänneksellä. Vertailussa laskettiin molempien asumismuotojen kuukausittaiset kustannukset asukkaalle neliömetriä kohden siten, että asumisoikeuden haltijan maksamaa kokonaiskäyttövastiketta verrattiin omistusasunnon haltijan asuntoaan varten ottaman markkinaehtoisen asuntolainan korkokustannusten, lainanlyhennysten ja asunnon hoitomenojen yhteismäärään. Huomioon otettiin nykyinen markkinaehtoisten asuntolainojen korkotaso, asuntojen hoitomenot ja tuloverolain (1535 / 1992) mukainen asuntolainan korkovähennysoikeus. Tarkempi selvitys laskentamenetelmästä löytyy liitteestä kolme, jossa on myös taulukoitu laskennan tulokset kokonaisuudessaan.

Saaduista tuloksista havaitaan, että pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasuminen on tällä hetkellä halvempaa kuin omistusasuminen. Muualla maassa omistusasuminen on varsin kilpailukykyinen vaihtoehto asumisoikeusasumiselle. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella omistusasuminen on monin paikoin edullisempaa kuin asumisoikeusasuminen.

Tuloksiin on kuitenkin tässäkin tapauksessa suhtauduttava varovaisuudella, sillä käytettävissä olevista tiedoista ei selviä, miten hyvin asumisoikeus- ja omistusasunnot vastaavat toisiaan laatutasoltaan, sijainniltaan ja iältään. Vertailun vaikeuksista huolimatta on huomattava, että asukkaan valitessa asumismuoto-

aan omistusasuminen on usein realistinen vaihtoehto asumisoikeusasumisen asemesta. Omistusasumisen kustannukset vaikuttavat asumisoikeusasuntojen kysyntään.

Asumisoikeusasunnot sijaitsevat pääosin kunnissa, joiden väkiluku Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kasvaa vuosina 2000 – 2030. Kaikkien asumisoikeuskuntien väkiluvun ei kuitenkaan ennusteta kasvavan. Seuraavassa taulukossa on esitetty väestön muutos vuosina 2000 – 2020 sellaisissa asumisoikeuskunnissa, joiden väkiluvun ennustetaan pysyvän suunnilleen ennallaan tai vähenevän.

Kunta	Väestön muutos % v. 2000 - 2020
Elimäki	0,2
Hattula	-0,2
Hollola	0,5
Imatra	-11,3
Joensuu	0,3
Kotka	-4,5
Kouvola	-3,5
Kuopio	0,4
Mikkeli	-3,1
Rovaniemen mlk	0,6
Rovaniemi	-1,6
Valkeala	-1,5
Vehkalahti	-7,6

Väestöltään vähenevistä kunnista Kotkassa, Kouvolassa ja Rovaniemellä on tällä hetkellä asumisoikeusasuntoja tyhjillään tai annettu vuokralle koko maan keskiarvoa enemmän. Väestön väheneminen ja asumisoikeusasuntojen vajaakysyntä kuntatasolla eivät kuitenkaan suoraan korreloi keskenään, sillä asumisoikeusasuntojen kysyntä vaihtelee kuntien sisällä alueittain.

Kuopion yliopistossa tehtiin vuonna 2002 vielä julkaisematon koko maan kattava kyselytutkimus asumisoikeusasumisesta. Kyselyyn vastasi 1 102 asumisoikeuden haltijaa, jotka edustivat ruokakuntia. Ruokakunnista 35 prosenttia oli yksin asuvia, 30 prosenttia kahden aikuisen lapsiperheitä, 23 prosenttia lapsettomia pariskuntia ja 12 prosenttia yksinhuoltajaperheitä. Vastaajat olivat keskimääräistä korkeammin koulutettuja. Perusasteen koulutus oli 14 prosentilla vastaajista, alemman keskiasteen koulutus 24 prosentilla, ylemmän keskiasteen koulutus 37 prosentilla ja korkea-asteen koulutus 25 prosentilla vastaajista. Tutkimus vahvistaa kuvaa asumisoikeusasunnoista korkeasti koulutettujen, keskiluokkaisten henkilöiden asumismuotona.

2.3 Arviointia

Yleisesti ottaen asumisoikeusasuntojen kysyntä on tällä hetkellä hyvä. Asunnoista on tyhjillään tai annettu vuokralle yhteensä 2,9 prosenttia.

Asumisoikeusasumisen korkeat kustannukset selittävät vajaakysyntää merkittävästi. Asumisoikeustalon omistaja saa asumisoikeusmaksuina kerätä enintään 15 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Asuntolainoituksen lyhennykset ja korot katetaan asumisoikeuden haltijoilta kerättävillä käyttövastikkeilla. Omistajalle aiheutuvat kustannukset riippuvat siten pääosin niille myönnettyjen lainojen lainaehdoista. Asumisoikeustalon aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on ollut 1.11.1999 lähtien neljä prosenttia lainan määrästä. Lainansaajan ongelmaksi muodostuu myöhempinä vuosina pääomakustannusten nousuvauhti. Lainaehtoja käsitellään tarkemmin jaksossa kolme.

Markkinaselvityksen mukaan vajaakysyntää selittävät myös asumisoikeusasuntojen suuri koko, huono sijainti ja tilanteet, joissa asuntojen varuste- tai laatutaso ei kaikilta osin vastaa asuntoa etsivän toiveita. Tyhjiä tai vuokralle annettuja suuria asumisoikeusasuntoja on suhteellisesti enemmän kuin yksiöitä

ja kaksioita. Ongelma-asunnot sijaitsevat usein keskimääräistä vähemmän kysytyillä asuinalueilla, joiden palvelutaso on keskimääräistä heikompi. Asunnot eivät myöskään aina kaikilta osin varusteiltaan tai laatutasoltaan vastaa asukkaiden vaatimuksia. Asunnot eivät esimerkiksi täytä kaikilta osin lapsiperheiden tai vanhusten tarpeita.

Valtioneuvoston vuodelle 2002 vahvistaman käyttösuunnitelman perustelumuistiossa todettiin lähtökohtana olevan, että valtion tukeman rakentamisen alueellisessa kohdentamisessa otettiin erityisesti huomioon alueiden erilaiset asuntomarkkinatilanteet. Kohteita lainoitettiin lainalajeittaisen kysynnän mukaan niille alueille, missä asuntojen tarve oli suurin.

Perustelumuistion mukaan uustuotanto kohdennettiin vain sellaisille alueille, joilla oli kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys sekä vapaarahoitteisten asuntojen hinta- ja vuokrataso. Tuotannon tarvetta arvioitaessa otettiin huomioon myös tyhjien asuntojen määrä alueella. Valtion tukeman asuntotuotannon kohdentaminen vain paikkakunnille, joilla asunnoille on kysyntää koko laina-ajalle, on erityisen tärkeää myös siksi, että velallisen joutuessa maksukyvyttömäksi valtiolle kertyy luottotappioita tai takausvastuita. Asumisoikeusjärjestelmässä asuntojen tyhjilleen jäämisestä tai vuokralle antamisesta syntyy merkittävä ongelma omistajan taloudelle, sillä talon omistaja on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:n mukaisesta hinnasta kolmen kuukauden kuluessa asumisoikeuden haltijan tekemästä asumisoikeuden luovuttamisilmoituksesta.

Perustelumuistioon liittyvän asuntoneuvoston lausunnon mukaan arava- ja korkotukilainojen alueelliset kysyntäerot tuli ottaa huomioon arava- ja korkotukilainojen jaossa. Järjestelmän toimivuuden takaamiseksi työssäkäyntialueet olivat asuntoneuvoston mielestä luonnollinen pohja näiden asuntojen lainoittamistarvetta arvioitaessa.

Vuoden 2003 käyttösuunnitelman perustelumuistiossa selostetaan valtion tukeman tuotannon alueellista kohdentamista yllä kerrotuilta osilta yhdenmukaisesti vuoden 2002 perustelumuistion kanssa

Kysytyimpiä asumisoikeusasuntoja ovat tällä hetkellä yksiöt ja kaksiot. Pienten asumisoikeusasuntojen kysyntä on lisääntynyt selvästi muutaman viime vuoden aikana. Yksiöitä ja kaksioita suurempia asuntoja rakennettiin aiemmin taloa kohti suhteellisesti enemmän kuin nykyisin. Tämä johtui muun muassa rakennuttajien markkinanäkemyksistä ja valtion lainoitustoiminnan sääntelystä. Yksiöiden ja kaksioiden kasvanut kysyntä on jo aiemmin tiedostettu, ja Valtion asuntorahasto on muuttanut lainoitustoiminnan kustannuspuitteiden sääntelyä siten, ettei lainoitustoiminnan sääntely estä nostamasta pienten asumisoikeusasuntojen suhteellista osuutta valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Vakaat vuokramarkkinat –työryhmä käsitteli mietinnössään (Ympäristöministeriön moniste 94/2002) jaksossa kuusi vuokramarkkinoiden toimintaa kuvaavien tilastojen kehittämistä. Mietinnössä ehdotettiin muun muassa, että rakennus- ja huoneistorekisterin laatua parannettaisiin siten, että yksilöitäessä yksiselitteisesti kiinteistö-, rakennus- ja huoneistoyksiköitä ryhdytään käyttämään samoja tunnuksia kaikissa virallisissa asiakirjoissa ja tietojärjestelmissä. Jokaisella asunnolla tulisi olla käytössä huoneistotunnus kaikissa keskeisissä perustietojärjestelmissä. Näiden tietojen perusteella olisi mahdollista kehittää asuntokannan rakenne- ja muutostilastoja, jotka voitaisiin tehdä esimerkiksi neljännesvuosittain. Tiedot voitaisiin tuottaa halutulla aluejaolla, vähintään kuntatasolla. Lisäksi voitaisiin tuottaa erilaisia poikkileikkaustilastoja.

Vakaat vuokramarkkinat –työryhmä totesi mietinnössään, että vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vaikuttavat myös omistusasuntojen kysyntään ja tarjontaan ja päinvastoin. Tämän vuoksi vuokra-asuntomarkkinoiden ja samalla koko asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyden kannalta olisi tärkeää kehittää kaikkia

asumisen kysyntään ja tarjontaan liittyviä hinta- ja rakennetilastoja. Vuokratilastojen lisäksi olisi kehitettävä nopea ja kattava osakeasuntojen ja kiinteistöjen (omakotitalot ja tontit) hintatilasto, uusien asuntojen hintatilasto sekä luotettava asuntojen hoitokustannusten tilasto. Tilastojen luokitukset tulisi saada myös vertailukelpoisiksi.

Kuten jaksossa 2.2. todettiin, saatavissa olevien markkinatietojen perusteella ei voi kovin täsmällisesti verrata toisiaan vastaavien asumisoikeus-, vuokra- ja omistusasuntojen kustannuksia. On selvää, että omistajalle ja asukkaalle aiheutuvat kustannukset vaikuttavat asuntojen kysyntään ja tarjontaan asumismuodosta riippumatta. Riippuvuus on olemassa myös asumismuotojen välillä eli asumisoikeusasuntojen kysyntä ja tarjonta vaikuttavat vuokra- ja omistusasuntojen kysyntään ja tarjontaan ja päinvastoin.

Olisi tarkoituksenmukaista kehittää asuntomarkkinoiden seurantaa siten, että asuntopolitiikan suunnittelua, toteuttamista ja seurantaa varten olisi käytettävissä nykyistä enemmän tietoa asuntomarkkinoiden dynamiikasta. Vakaat vuokramarkkinat –työryhmän ehdotukset asuntomarkkinoiden toimintaa kuvaavien tilastojen kehittämiseksi tarkastelevat tiedonsaantia erityisesti vuokra-asumisen osalta, mutta ehdotukset edesauttaisivat toteutuessaan myös asumisoikeusasuntojen markkinatilanteen seuraamista. Samalla perusteltujen lainsäädännöllisten ratkaisujen tekeminen helpottuisi nykyisestä.

Vakaat vuokramarkkinat –työryhmän ehdotukset ovat varsin laajoja. Asumisoikeustyöryhmä pitää tarpeellisena, että ympäristöministeriö käynnistäisi kehittämistyön asuntomarkkinoiden seurannan kehittämiseksi, jotta saataisiin nykyistä täsmällisempää tietoa asukkaiden vaihtuvuudesta asuntojen eri hallintamuotojen välillä eri suhdannetilanteissa erilaisilla alueellisilla markkinoilla. Esimerkiksi kasvukeskusten ja väestöltään vähenevien seutujen tai Turun ja Helsingin asuntomarkkinat eroavat siinä määrin toisistaan, että tiedot asuntomarkkinoiden alueellisista erityispiirteistä olisivat tarpeen perusteltujen asuntopoliittisten ratkaisujen tekemiseksi.

Työryhmä pitää tärkeänä, että asuntomarkkinoiden seurantaa kehitetään Vakaat vuokramarkkinat –työryhmän esittämällä tavalla, mikä helpottaisi myös asumisoikeusasuntojen markkinatilanteen seuraamista. Työryhmä ehdottaa, että ympäristöministeriö käynnistää kehittämistyön, jotta saadaan nykyistä täsmällisempää tietoa asukkaiden vaihtuvuudesta asuntojen eri hallintamuotojen välillä eri suhdannetilanteissa erilaisilla alueellisilla markkinoilla

Vuotuisen käyttösuunnitelman lisäksi on tarpeellista harkita vuotta pitemmäksi ajaksi nykyistä tarkemmin, mihin kuntiin rakennetaan uustuotantoa, jotta valtion tukemassa tuotannossa asumisoikeusasunnoille on kysyntää koko lainoitusajan.

Työryhmä kiinnittää huomiota siihen, että kysytyimpiä asumisoikeusasuntoja ovat pienet asunnot eli yksiöt ja kaksiot. Työryhmä ehdottaa, että yksiöiden, kaksioiden ja pienkerrostalojen suhteellista osuutta asumisoikeusasuntojen uustuotannosta lisätään nykyisestä.

3 Rahoitus ja muut tukimuodot

3.1 Asumisoikeustalojen rahoitus

Asumisoikeustalotuotanto on ollut mahdollista asumisoikeusjärjestelmän perustamisesta lähtien vain valtion tukemana. Kaikkien nykyisten asumisoikeustalojen rakentamiseen tai hankintaan on myönnetty valtion aravalainaa tai korkotukea. Asumisoikeustaloja on lainoitettu asumisoikeusjärjestelmän luomisesta alkaen valtion myöntämillä aravalainoilla. Aravalainajärjestelmää käsitellään tarkemmin jaksossa 3.2.

Asumisoikeustalojen korkotukilainoitus tuli mahdolliseksi vuoden 1995 alussa. Nykyisin on voimassa laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea lainasta, jonka luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta on myöntänyt asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten. Valtio maksaa korkotukea perusomavastuukoron ylittävälle koron osalle siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666 / 2001) säädetään. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on tällä hetkellä 3,5 prosenttia. Korkotukiluotoilla on lain nojalla valtion täytetakaus.

Nykyisin valtion lainan myöntävä ja lainan korkotukeen oikeuttavaksi hyväksyvä viranomainen on Valtion asuntorahasto. Se myöntää asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten valtion varoista osoitettavat luotot ja hyväksyy näihin tarkoituksiin luottolaitosten myöntämät luotot korkotukiluotoiksi. Valtion asuntorahasto on talousarvion ulkopuolinen rahasto.

Asumisoikeustalojen rahoitus muodostuu lisäksi asumisoikeusmaksuista, joiden yhteissumma saa olla enintään 15 prosenttia talon hyväksytystä hankinta-arvosta. Asumisoikeusmaksun ja valtion varoista osoitetun tai korkotuetun lainan lisäksi asumisoikeustalon rahoitus voi muodostua myös muusta lainasta tai rahoituksesta. Asumisoikeusjärjestelmän alkuvuosina asumisoikeusmaksujen osuus kokonaisrahoituksesta oli noin 10 prosenttia ja valtion lainan osuus noin 90 prosenttia, mutta jo useamman vuoden ajan lainan osuus on ollut noin 85 prosenttia ja asumisoikeusmaksujen yhteismäärä noin 15 prosenttia lainoituksessa hyväksytystä hankinta-arvosta. Käytännössä asumisoikeustalot on pääosin rahoitettu valtion lainalla tai korkotukilainalla ja asumisoikeusmaksuilla, jotka asumisoikeusasuntojen ensimmäiset haltijat suorittavat asumisoikeussopimuksen tehdessään.

Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta tulee voimaan 1.3.2003. Lain mukaan asumisoikeusasuntojen rakentaminen, hankinta ja perusparantaminen on mahdollista myös muulla rahoituksella kuin valtion varoista myönnetyllä tai korkotuetulla lainalla. Näitä vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja voivat omistaa samat yhteisöt, jotka nyt ovat oikeutettuja omistamaan valtion tuella aikaansaatuja asumisoikeustaloja, ja myös muut laissa tarkemmin määritellyt yhteisöt ja säätiöt.

Vapailta rahoitusmarkkinoilta on saatavissa valtion lainan tai korkotukilainan ehtoihin verrattuna varsin kilpailukykyistä, pitkäaikaista ja jopa edullisempaakin luototusta. Maaliskuun 2003 alusta lähtien myös asumisoikeustalojen

omistajat voivat hyödyntää näitä markkinoita. Omistajat voivat siten ottaa nykyistä selvemmin vastuuta asukkaidensa asumiskustannusten kehittymisestä ja aktiivisesti yhdessä asukkaiden kanssa myös vaikuttaa niihin. Esimerkiksi kiinnityspankkilain (1240/1999) tultua voimaan 1.1.2000 voidaan olettaa, että muutetun lainsäädännön mukaisia luottoja tulee lisääntyvässä määrin tarjolle.

Maaliskuun alussa 2003 voimaan tulevalla asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetulla lailla luodaan valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeustalotuotantoon. Lailla myös tuetaan mahdollisuutta vapaarahoitteiseen asumisoikeustalotuotantoon, johon uuden takauslainsäädännön avulla odotetaan ohjattavan kiinnityspankkilainsäädännön mukaista lainoitusta. Valtion ja kuntien yhteistakausjärjestelmä voidaan liittää muuhunkin kuin kiinnitysluottopankkilain mukaiseen rahoitukseen. Tarkoitus on, että vapautuneita rahamarkkinoita ja Euroopan talous- ja rahaliiton tuomia etuja voidaan hyödyntää asumisoikeustalotuotannon rahoituksessa. Kun takausjärjestelmä kohtuullistaa tuotannon rahoituskustannuksia, asunnon tarvitsijalle voidaan saada tarjolle arava- ja korkotuetun tuotannon rinnalle tonttitarjonnan mukaan yhtä tai lähes yhtä edullista asumisoikeusasuntotarjontaa.

Uusi takausjärjestelmä on tarkoitettu sellaisen asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon rahoitukseen, johon ei saa lainkaan valtion aravalainaa tai korkotukilainaa. Uudisrakennuskohteita voidaan lainoittaa takauslainalla yksinään tai yhdistyneenä muuhun lainoitukseen kuin aravalainoitukseen tai valtion korkotukemaan lainoitukseen. Lainasta voidaan hyväksyä myös vain osa takauslainaksi, jolloin lainan loppuosalle on saatava muu vakuus tai hankkeelle on saatava muutakin rahoitusta ja muu vakuus. Takausaika on enimmillään 30 vuotta. Takauslainan saajiksi ovat kelvollisia kaikki asumisoikeustalon omistajiksi tai aravavuokratalon omistajiksi kelvolliset sekä muutkin yhteisöt, jotka ottavat vastatakseen takauslainasta johtuvat käyttörajoitukset.

Maaliskuun alussa 2003 asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee 26 a §, joka koskee talonomistajan varautumista asumisoikeuksien lunastamiseen. Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia siitä, että asumisoikeuksien lunastamiseen on käytettävissä joko rahastoituina tai muuten varoja, joiden käyttäminen ei loukkaa velkojien oikeutta. Asumisoikeuksien lunastusrahastosta säädetään 51 e §:ssä, jonka mukaan asumisoikeustalon omistajan on perustettava asumisoikeuksien lunastamisvelvollisuutensa täyttämistä varten asumisoikeuksien lunastusrahasto. Rahastoa kartutetaan määrällä, joka on siirrettävä siihen yhtiöjärjestyksen, yhteisön sääntöjen tai yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisen päätösvaltaisen toimielimen päätöksen perusteella. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahastoa saadaan kartuttaa vain sellaisista varoista, joita osakeyhtiölain (734/1978) 12 luvun 2 §:n mukaan oli voitu käyttää voitonjakoon.

Asumisoikeuksien lunastusrahastoa saadaan käyttää vain asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeuksien lunastamiseen 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 siirrettävä yhteisöä koskevan erityislain mukaisesti mahdollisimman pian takaisin lunastusrahastoon. Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan, asumisoikeuksien lunastusrahasto merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahasto merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Asumisoikeusyhdistyksen lunastustakuurahastosta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 9 luvussa. Lain 62 §:n mukaan asumis-

oikeusyhdistyksessä on lunastustakuurahasto sen turvaamiseksi, että asumisoikeuden haltija saa lunastuksen asumisoikeudestaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa.

Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi (EV 227 / 2002 vp) sisälsi lausuman, jonka mukaan eduskunta edellyttää hallituksen valmistelevan ja antavan eduskunnalle pikaisesti ehdotukset verotuslainsäädännön muuttamisesta niin, että asumisoikeuksien lunastusrahastoon tehty rahastosiirto, jota varten on kerätty käyttövastiketta, määritellään omistajayhteisön pääomasijoitukseksi. Tämä edistäisi asumisoikeustalojen omistajien mahdollisuutta kartuttaa lunastusrahastoa ja vahvistaisi asumisoikeuden haltijan asemaa lunastustilanteessa, sillä pääomasijoitus ei olisi omistajan verotettavaa tuloa.

Eduskunnan vastaukseen sisältyi myös toinen lausuma. Siinä eduskunta edellytti, että arava- ja korkotukilainojen ehtoja muutetaan. Tätä lausumaa käsitellään tarkemmin luvussa 3.3.1.

Kootusti voidaan todeta, että tähän asti asumisoikeustalotuotanto on ollut mahdollista vain valtion lainoittamana tai korkotuella. Maaliskuun alussa 2003 rahoitusvaihtoehdot laajenevat siten, että asumisoikeustalotuotanto on mahdollista myös vapaarahoitteisesti ja valtion tai kunnan takaamalla lainalla. Rahoitusvaihtoehtojen lisääntymisen myötä korostuu entistä selvemmin se, että valtion myöntämien lainojen on oltava ehdoiltaan kilpailukykyiset muuhun rahoitukseen verrattuna, jos ylipäätään halutaan, että valtio tukee asumisoikeustalotuotantoa.

Asumisoikeuden haltijan suojaa lisätään säätämällä talonomistajan varautumisesta asumisoikeuden lunastamiseen. Varautuminen esimerkiksi lunastusrahaston avulla tarkoittaa käytännössä, että käyttövastikkeisiin sisältyy erä, jolla varaudutaan mahdollisiin asumisoikeuden lunastuksiin. Lunastuksiin varautumisen merkitys korostuu etenkin silloin, jos omistajan kaikille asumisoikeusasunnoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina.

Alueen yleisestä asuntomarkkinatilanteesta riippuu, millä välillä käyttövastikkeet voivat käytännössä vaihdella, jotta asumisoikeusasunnoilla on kysyntää. Sekä pääomamenot, hoitokulut että varautuminen esimerkiksi mahdollisiin asumisoikeuden lunastuksiin on voitava sisällyttää käyttövastikkeisiin siten, että käyttövastikkeet pysyvät siinä määrin kilpailukykyisinä muiden asumismuotojen kustannuksiin nähden, että asumisoikeusasunnoilla ylipäätään on kysyntää.

3.2 Nykyinen aravalainajärjestelmä

3.2.1 Pääpiirteet

Valtio tukee vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Nykyinen lainajärjestelmä on ns. yhtenäislainajärjestelmä eli vuosimaksujärjestelmä, joka luotiin kahdessa vaiheessa 1990-luvun alussa. Valtion myöntämiä lainoja kutsutaan aravalainoiksi. Tällä hetkellä lähes kaikki valtion varoista myönnetyt asumisoikeustalolainat ovat vuosimaksulainoja. Asumisoikeustalolainoihin sovelletaan monilta osin vuokratalolainoja koskevia säännöksiä.

Aravalain 21 §:n mukaan aravalaina voidaan myöntää asumisoikeustalon rakentamista varten vuokratalolainana, hankintaa varten vuokratalon hankintalainana ja perusparantamista varten pitkäaikaisena tai lyhytaikaisena vuokra-

asumisen perusparannuslainana. Aravalain 23 §:n mukaan asumisoikeustalon aravalainan suuruus on nykyisin vuokratalolainana ja vuokratalon hankintalainana enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Asumisoikeustalon aravalainaan sovelletaan muutoin, mitä vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta taikka pitkäaikaisesta tai lyhytaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta säädetään tai määrätään, jollei aravalaista tai muusta laista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä muuta johdu. Jäljempänä käytetään käsitettä asumisoikeustalon aravalaina tarkoittamaan kaikkia asumisoikeustaloyhteisöille valtion varoista myönnettäviä aravalainoja, ellei asiayhteydestä toisin ilmene.

Aravalain 17 ja 18 §:n nojalla vuosimaksuina perittäviä asumisoikeustalon aravalainoja ovat muut kuin lyhytaikainen perusparannuslaina. Vuosimaksuun, joka peritään vuosittain kahdessa erässä, sisältyvät lainan korot ja lyhennykset. Vuosimaksusta maksetaan ensin lainan korkoa. Vuosimaksun suuruus voidaan määrätä joko siten, että se sisältää aina vähintään koko koron osuuden tai siten, että vuosimaksu ei riitä koko koron maksamiseen, jolloin jäljelle jäänyt osa korosta lisätään lainan pääomaan. Nykyisin korkoa ei pääomiteta, sillä siitä luovuttiin vuonna 1995. Vuosimaksuun sisältyvästä korosta ja lyhennyksestä, vuosimaksun suorittamisesta ja tarkistamisesta, vuosimaksun alentamisesta erityisestä syystä sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa lainasta perittävästä kiinteästä korosta säädetään tarkemmin asetuksella.

Arava-asetuksen (1587 / 1993) 33 ja 35 §:n nojalla asumisoikeustalon aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on nykyisin neljä prosenttia lainan määrästä. Valtiokonttori tarkistaa aravalainan vuosimaksua kunkin kalenterivuoden maaliskuun ensimmäisestä päivästä. Vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti. Pois lukien lyhytaikaiset perusparannuslainat asumisoikeustalon aravalainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Pitkäaikaisen perusparannuslainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa kuitenkin toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Kuluttajahintaindeksin muutoksena otetaan huomioon enintään kymmenen prosenttia. Valtioneuvosto voi määrätä asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä asumisoikeustaloissa, että vuosimaksun tarkistus on edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Arava-asetuksen 31 §:n nojalla asumisoikeustalon aravalainasta lukuun ottamatta lyhytaikaista perusparannuslainaa peritään kiinteää vuotuista korkoa nostetulle lainapääomalle siihen saakka, kun ensimmäinen vuosimaksu määrätään laskettavaksi. Kiinteän koron suuruus on prosentteina yhtä suuri kuin lainan ensimmäinen vuosimaksu on prosentteina lainan määrästä.

Arava-asetuksen 37 ja 38 a §:n mukaan asumisoikeustalon rakentamista tai hankintaa varten myönnetyn aravalainan koron suuruus vastaa toistaiseksi vuosimaksun vuotuista tarkistusta lisättynä 3,1 prosenttiyksiköllä. Asumisoikeustalon perusparantamista varten myönnetystä lainasta perittävän koron suuruus on pääsääntöisesti toistaiseksi toteutunut kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä neljällä prosenttiyksiköllä. Asumisoikeustalon aravalainasta saadaan kuitenkin periä enintään kunkin lainan vuosimaksun suuruista korkoa. Jos laskennallinen korko ylittää vuosimaksun määrän, korkoa peritään ainoastaan vuosimaksun määrä. Maksamatta jäävää koron osaa ei nykyisin peritä myöhemminkään, eli korkoa ei pääomiteta. Pääomittamisesta luovuttiin vuonna 1995.

Arava-asetuksen 48 §:n mukaan aravalainan saajalla on oikeus suorittaa lainasta enemmänkin kuin säädetty vuosimaksun erä tai lyhennys. Ylimääräinen suoritus ei vaikuta vuosimaksun tarkistamiseen.

3.2.2 Synty

Vuosimaksujärjestelmän säätämiseksi annettiin hallituksen esitys asuntotuotantolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 194 / 1989 vp). Esityksen sivulla 6 – 7 perusteltiin, miksi vuosimaksujärjestelmään siirtyminen katsottiin tarpeelliseksi. Aiempi järjestelmä ei sopeutunut joustavasti korkean inflaation, ensisijaislainojen korkean korkotason tai energian hinnan muutoksiin eikä myöskään siihen, että lainoitettuja taloja oli peruskorjattava uuden lainoituksen turvin. Tämä saattoi johtaa siihen, että pääomamenot nousivat yhdellä kertaa voimakkaasti, jolloin asukkailta perittävien, omakustannusperiaatteella määräytyvien vuokrien kertakorotukset muodostuivat suuriksi. Yksittäiset aravavuokrat saattoivat ylittää selvästi vuokra-asuntoja koskeneen tasoyleisohjeen mukaisen taulukkovuokratason.

Vuosimaksujärjestelmää edeltäneessä järjestelmässä päätöksentekijät ottivat kantaa pääomamenoihin vaikuttaviin lukuisiin erillisiin tekijöihin tietämättä tarkoin, millaisiin pääomamenoihin nämä yksittäiset päätökset johtivat. Vaikeasti hallittava järjestelmä ei johtanut hallittuun aravavuokrien kehitykseen. Järjestelmän heikkoutena oli lisäksi se, että uusien ja vanhojen vuokratalojen vuokrat eivät olleet oikeassa suhteessa keskenään. Vuokratason erot olivat suuremmat kuin mitä asuntojen laatu- ja varustetasossa olevat erot edellyttivät. Järjestelmä oli myös hallinnollisesti monimutkainen.

Vuosimaksujärjestelmällä pyrittiin ratkaisemaan mainittuja ongelmia. Hallituksen esityksessä todettiin, että uuden lainajärjestelmän avulla voidaan säännellä vain pääomamenojen kehitystä. Sen sijaan sillä ei ole välitöntä vaikutusta vuokratalon hoitomenoihin. Lisäksi pidettiin mahdollisena, että vuosimaksujärjestelmässäkin yksittäisen talon pääomamenot kasvavat nopeammin kuin vuokratason pitäminen kohtuullisena edellyttäisi. Näistä syistä katsottiin olevan tarpeen, että vuosimaksujärjestelmänkin tukena olisi avustusjärjestelmä taloudellisiin vaikeuksiin joutuneille taloille.

Asuntotuotantolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta annetun hallituksen esityksen mukaan vuosimaksujärjestelmällä voidaan ohjata vuokratalojen valtion asuntolainasta johtuvien pääomakulujen määrää ja kehitystä hallitusti ja hallinnollisesti tarkoituksenmukaisesti. Pääomakulujen määrää sääntelemällä pyritään siihen, että vuokratalojen kokonaisvuokrataso muodostuisi kohtuulliseksi ottaen huomioon hoitomenot ja omalle pääomalle suoritettava korko.

3.2.3 Ongelmat

Vuosimaksujärjestelmä kehitettiin aikanaan olosuhteisiin, joissa sekä inflaatio että nimelliskorkotaso olivat nykyistä selvästi korkeammat. Rahoitusmarkkinat ovat kuitenkin muuttuneet merkittävästi 1990-luvun aikana. Inflaatio ja korkotaso laskivat jo lamavuosina 1990-luvun alkupuolella. Lisäksi Suomi on liittynyt Euroopan unioniin ja Euroopan talous- ja rahaliittoon, johon liittyminen merkitsi sitä, että mahdollisuus harjoittaa kansallista rahapolitiikkaa entiseen tapaan hävisi.

Rahapolitiikkaa hoitaa Euroopan keskuspankki, jonka ensisijaisena tavoitteena on turvata hintatason vakaus euroalueella. Toisin sanoen tavoitteena on alhainen inflaatio. Euroopan keskuspankki toteuttaa rahapolitiikkaansa pääasiassa muuttamalla ohjauskorkoaan. Kun ohjauskorko muuttuu, lyhyet rahamarkkinakorot muuttuvat koko euroalueella. Pitemmät korot määräytyvät tulevaa rahapolitiikkaa ja tulevaa inflaatiota koskevien odotusten perusteella.

Inflaatio onkin edelleen selvästi alhaisempi kuin 1990-luvun alussa, vaikka se on noussut lamavuosien hyvin alhaisesta tasosta. Myös nimelliskorkotaso on

selvästi alempi kuin vuosimaksujärjestelmää luotaessa. Vallitsevissa oloissa lienee perusteltua arvioida, että inflaatio ja korkotaso jäävät pitkäaikaisesti alle 1990-luvun alun tason, sillä Euroopan keskuspankki on jo vuosia pitänyt tavoitteena kahden prosentin vuotuista inflaatiota.

Nykymuodossaan vuosimaksujärjestelmä ei toimi tyydyttävästi nykyisissä olosuhteissa. Vuosimaksujärjestelmässä aravalainojen korkotaso on korkea verrattuna nykyisiin markkinakorkoihin. Asumisoikeustalon aravalainojen korko vaihtelee lainan myöntämisvuoden mukaan. Lainojen laskennallinen korko on 5,0 – 7,0 prosenttia ajanjaksolla 1.3.2002 – 28.2.2003. Korkoa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin se ylittää vuosimaksun määrän. Asumisoikeustalon aravalainojen perittävät korot ovat 4,0 – 6,5 prosenttia ajanjaksolla 1.3.2002 – 28.2.2003.

Eräiden asumisoikeustalon aravalainojen reaalikorko voi olla nykyisin jopa 4,5 prosenttia. Näin korkea reaalikorko tarkoittaa nykyolosuhteissa sitä, että asumisoikeustalon aravalainoihin aiempina vuosina sisältynyttä tukea peritään takaisin, koska aravalainojen korko ylittää koron, jolla lainojen myöntäjä eli valtio saa lainaa rahoitusmarkkinoilta. Koko laina-ajan tukikertymä on lähellä nollaa suuressa osassa 1990-luvulla lainoitettuja asumisoikeustaloja.

Asumisoikeustalon aravalainojen korkeasta korosta seuraa, että ainoastaan vuosina 1990 ja 1991 myönnettyjä lainoja voidaan lyhentää ajanjaksolla 1.3.2002 – 28.2.2003, koska laskennallinen korko on niissä pienempi kuin vuosimaksun määrä ja vuosimaksuun mahtuu siten myös lyhennystä. Lyhennykset alkavat 1990-luvun loppupuolella myönnetyissä lainoissa vasta noin 14. – 16. lainavuonna, ja ne ajoittuvat erittäin takapainoisesti. Inflaation hidastumisen vuoksi lainojen laina-ajat ovat pidentyneet siitä, mitä niiden laskettiin 1990-luvun alkupuolella olevan. Laina-ajat ovat pidentyneet alun perin tavoitellusta noin 35 vuodesta jopa yli 40 vuoteen. Aravalainojen enimmäislaina-aika on arava-asetuksen mukaan 45 vuotta.

Lainojen hitaan lyhenemisen takia peruskorjausten rahoittaminen on vaikeaa. Peruskorjausten rahoittaminen lisälainalla on hankalaa, jos asumisoikeustalon rakentamiseen tai hankintaan otetut lainat ovat jäljellä lähes täysimääräisesti. Korjaustarpeisiin varautumista vaikeuttaa myös se, että käyttövastikkeiden tasot ovat korkeat verrattuna muiden asumismuotojen asumiskustannuksiin. Käyttövastikkeisiin on käytännössä vaikeaa sisällyttää eriä tulevien korjauskustannusten rahoittamiseksi.

Koska käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella, asumisoikeustalon aravalainojen ehdot vaikuttavat suoraan käyttövastikkeiden suuruuteen. Vuosimaksujärjestelmässä pääomakustannusten nousuvauhti muodostuu ongelmaksi ja nostaa asumiskustannuksia. Liian korkeista käyttövastikkeista aiheutuu asumisoikeusasuntojen tyhjillään oloa, mikä puolestaan lisää tarvetta nostaa jäljelle jäävien asumisoikeuden haltijoiden käyttövastikkeita. Tämä heikentää asumisoikeusasuntojen kilpailukykyä muihin asumismuotoihin verrattuna. Tyhjät asunnot heikentävät myös omistajayhteisön rahoitusasemaa ja siten tämän mahdollisuutta maksaa takaisin lainojaan. Valtion luottotappioriski kasvaa.

Aravalainsäädännössä ei aseteta esteitä aravalainan ennenaikaiselle takaisinmaksulle. Lainansaaja voi halutessaan maksaa aravalainansa tai osan siitä takaisin ennen laina-ajan loppua. Aravalainojen korot ovat tällä hetkellä korkeampia kuin markkinakorot, mistä seuraa, että lainojen konvertointi eli aravalainojen korvaaminen muulla rahoituksella vähentää tällä hetkellä lainansaajan korkokustannuksia. Käytännössä lainansaajalla on mahdollisuus konvertoida lainojaan, jos lainansaaja saa muualta rahoituksen aravalainojen tilalle ja lainansaajalla on riittävät vakuudet.

Konvertoinnista seuraa, että valtio menettää korkotulot, jotka myöhempinä vuosina olisivat kertyneet, jollei lainaa olisi konvertoitu. Toisaalta takaisin maksetut varat ovat käytettävissä muihin tarkoituksiin. Konvertoinnista aiheutuvien

nettomenetysten määrää valtiolle on vaikea arvioida täsmällisesti.

Yksi asumisoikeustalon aravalainojen saaja on konvertoinut lainojaan 15.1.2003 mennessä 6,5 miljoonalla eurolla. Konvertoitujen ja ennenaikaisesti takaisin maksettujen asumisoikeustalolainojen arvo on yhteensä 6,6 miljoonaa euroa. Asumisoikeustalolainojen jäljellä oleva pääoma oli 1,9 miljardia euroa vuoden 2002 lopussa.

Vuokratalojen vuosimaksulainoja tai vuosimaksulainoiksi ehdoiltaan muutettuja lainoja on tähän mennessä konvertoitu tai maksettu ennenaikaisesti takaisin yhteensä 600 miljoonalla eurolla, josta 400 miljoonaa maksettiin vuonna 2002. Vuokratalojen vuosimaksulainojen ja vuosimaksulainoiksi ehdoiltaan muutettujen lainojen jäljellä oleva pääoma oli 6,8 miljardia euroa vuoden 2002 lopussa. Toistaiseksi vähäinen asumisoikeustalon aravalainojen konvertointi vuokra-aravalainoihin verrattuna johtunee lähinnä vakuuksien riittämättömyydestä.

Asumisoikeustalon aravalainojen ehdot ovat johtaneet myös siihen, että uusien asumisoikeustalohankkeiden määrä on vähentynyt merkittävästi. Vuonna 2001 lainapäätöksen saaneita asumisoikeustalohankkeita oli 106 kappaletta ja hankkeisiin kuului 2 902 asuntoa. Vuonna 2002 vastaavat luvut olivat 52 ja 1 466. Määrät ovat puolittuneet kahden vuoden aikana.

Vuosimaksujärjestelmän ongelmat johtuvat sen sisäisestä rakenteesta. Nykyisillä lainaehdoilla asumisoikeustalon aravalainoissa pääomakustannusten nousuvauhti ja korkea korkotaso johtavat korkeisiin asumiskustannuksiin ja sitä kautta asumisoikeusasuntojen kysyntäongelmiin, joita on kuvattu markkinatilanneosiossa. On huomattava, ettei kysymys ole asumisoikeusjärjestelmästä asumismuotona vaan nimenomaan rahoitusehtojen soveltumattomuudesta nykyisiin olosuhteisiin.

Voidaan myös havaita, että vuosimaksujärjestelmän nykyiset ongelmat ovat pitkälti samanlaisia kuin ongelmat, joilla aikoinaan perusteltiin siirtymistä vuosimaksujärjestelmään: pääoma- ja asumiskustannukset nousevat korkeiksi ja niiden ennakoiminen on vaikeaa, järjestelmä ei tyydyttävästi sopeudu markkinakorkojen muutoksiin ja peruskorjausten rahoittaminen tuottaa vaikeuksia. Vuosimaksujärjestelmään siirtyminen oli perusteltua 1990-luvun alussa, jolloin rahoitusmarkkinat erosivat nykyisestä. Tällä hetkellä on perusteltua muuttaa vuosimaksujärjestelmä vastaamaan nykyisiä olosuhteita.

3.3 Aravalainajärjestelmän kehittäminen

3.3.1 Lainajärjestelmää koskevat eduskunnan ja hallituksen kannanotot

Vuoden 2002 lopulla ja vuoden 2003 alussa sekä hallitus että eduskunta ottivat kantaa vuosimaksujärjestelmään. Hallitus otti kantaa 18.11.2002 saavutettuun tulopoliittista sopimusta vuosille 2003 – 2005 koskevaan neuvottelutulokseen ja sitoutui tiettyihin toimenpiteisiin, koska neuvottelutulos täytti hallituksen sille asettamat kriteerit. Hallitus sitoutui siihen, että aravalainakannan korkeimpia korkoja alennetaan rajoittamalla enimmäislainakorko kuudeksi prosentiksi. Jos valtion varainhankinnan korko vuoden 2002 jälkeen oleellisesti nousee, lainaehtojen mukaista enimmäiskorkoa alennetaan vastaamaan valtion edellisenä kalenterivuonna toteutunutta kymmenen vuoden varainhankintakorkoa lisättynä 0,9 prosenttiyksiköllä.

Käsitellessään hallituksen esitystä vuoden 2002 toiseksi lisätalousarvioksi (HE 199 / 2002 vp) eduskunta hyväksyi 22.11.2002 kirjelmäänsä (EK 29 / 2002 vp) lausuman, jossa eduskunta edellytti, että hallitus ryhtyy vielä vuoden 2002 val-

tiopäivillä toimenpiteisiin aravalainajärjestelmän korjaamiseksi siten, että korko-, vuokra- ja käyttövastiketasoa voidaan alentaa ja edellytyksiä asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi parannetaan. Eduskunnan vastaus 16.12.2002 hallituksen esitykseen vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi sisälsi lausuman, jonka mukaan eduskunta edellytti, että valtioneuvosto muuttaa arava- ja korkotukilainojen lainaehdot nykyistä paremmin rahamarkkinoiden muutoksia vastaaviksi. Valtion vuoden 2003 talousarvion käsittelyn yhteydessä eduskunta teki momentin 35.30.60 (Siirto Valtion asuntorahastoon) päätösosaan lisäyksen, jonka mukaan aravalainojen ehtoja tarkistetaan siten, että korko seuraa mahdollisimman tarkasti markkinakoron tasoa, vuosimaksun lähtötasoa alennetaan ja vuosimaksun nousu on selvästi nykyistä hitaampaa.

Eduskunta siten edellytti, että aravalainojen ehtoja muutetaan. Lainansaajan pääomakustannuksia olisi alennettava ja edellytyksiä tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi parannettava. Pääomakustannusten alentaminen alentaisi myös asumiskustannuksia ja valtion luottotappioriskiä. Nopein tapa muokata aravajärjestelmää eduskunnan tahdon mukaiseksi on muuttaa vuosimaksujärjestelmää.

Valtioneuvosto antoi 14.2.2003 asetuksen arava-asetuksen muuttamisesta, jolla muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloille myönnettävien aravalainojen ehtoja. Muutokset tulevat voimaan 1.3.2003. Ne koskevat vuosimaksulainoja mutta eivät ennen vuosimaksujärjestelmän käyttöönottoa myönnettyjä lainoja tai vuosimaksulainoiksi ehdoiltaan muutettuja lainoja. Muutokset eivät myöskään pääsääntöisesti koske perusparannuslainoja. Näitä lainoja lukuun ottamatta muutokset koskevat kaikkia asumisoikeustalolainoja, koska nämä ovat vuosimaksulainoja.

Jo olemassa olevien lainojen ehdot poikkeavat 1.3.2003 lähtien myönnettävien lainojen ehdoista. Olemassa olevien asumisoikeustalolainojen vuosimaksun tarkistuksen suuruus alennettiin inflaatio lisättynä 1,0 prosenttiyksiköstä inflaatio lisättynä 0,7 prosenttiyksikköön. Lainan korko alennettiin vuosimaksun tarkistus lisättynä 3,1 prosenttiyksiköstä vuosimaksun tarkistus lisättynä 1,95 prosenttiyksikköön. Jos inflaatioksi oletetaan kaksi prosenttia, lainan vuotuinen korko olisi 2 + 0,7 + 1,95 = 4,65 prosenttia. Korkoa ei toistaiseksi peritä siltä osin kuin se ylittää 5,2 prosenttia. Kattokorkoa nostetaan tai lasketaan vastaavasti, jos valtion kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorko muuttuu. Tätä korkoa käytetään viitekorkona myös maaliskuun 2003 alusta lähtien myönnettävissä lainoissa.

Maaliskuun 2003 alusta myönnettävien asumisoikeustalolainojen ehdot muuttuvat siten, että ensimmäisen vuosimaksun suuruus on 3,9 prosenttia lainan määrästä entisen 4,0 prosentin sijasta. Ensimmäisen vuosimaksun määräämisen jälkeen lainan kiinteä korko on 3,4 prosenttia, jota kutsutaan perusomavastuukoroksi. Vuosimaksun tarkistuksen suuruus on inflaatio lisättynä 0,7 prosenttiyksiköllä. Lainojen koron laskentaperusteena käytetään edellä mainittua viitekorkoa. Jos viitekorko ylittää perusomavastuukoron, lainansaajan maksettavaksi jää perusomavastuukoron lisäksi tietyn taulukon mukainen prosenttiosuus perusomavastuukoron ylittävältä koron osalta. Ensimmäisenä vuonna prosenttiosuus on kymmenen, ja se lisääntyy siten, että 22. lainavuoden jälkeen lainansaaja maksaa kokonaan myös perusomavastuukoron ylittävän koron osan. Tarkempi selvitys arava-asetuksen muutoksesta on selvityksen liitteessä yksi.

Kun aravalainan ensimmäistä vuosimaksua alennetaan, käyttövastikkeiden lähtötaso alenee. Jos asumisoikeustalon hankinta-arvo on 1 850 euroa neliömetriltä, vaikutus käyttövastikkeeseen on 0,13 euroa neliömetrillä kuukaudessa. Vuosimaksun nousuvauhdin hidastaminen hidastaa käyttövastikkeiden nousua. Viiden vuoden päästä käyttövastike on 0,21 euroa pienempi kuin se olisi vanhojen lainaehtojen mukaan laskettuna. Aravakoron alentaminen pienentää korkoeroa markkinakorkoihin, ja samalla vähenee riski siitä, että aravakorko nousee

selvästi markkinakorkoja korkeammiksi.

Vanhojen vuosimaksulainojen ehtojen muuttaminen aikaistaa lainojen lyhennysten alkamista ja nopeuttaa lyhennyskertymän kasvamista. Tämä parantaa talojen taloudellista asemaa ja helpottaa tarvittavien perusparannusten rahoittamista. Se myös ehkäisee ennakolta omistajayhteisöjen joutumista taloudellisiin vaikeuksiin erityisesti alueilla, joilla asuntojen kysyntä on keskimääräistä heikompaa.

3.3.2 Aravalainajärjestelmän periaatteista

Tässä jaksossa käsitellään sitä, millainen aravalainajärjestelmän tulisi yleislinjauksiltaan olla. Aravalainajärjestelmää lähestytään sen nykyisen luonteen ja toiminnan kannalta. Liikkeelle lähdetään eduskunnan valtion vuoden 2003 talousarvion päätösosaan kirjaamasta lausumasta. Seuraavassa esitettyjä arvioita ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista ymmärtää siten, että näkökulma olisi ajallisesti rajoitettu aravajärjestelmän nykytilaan tai ainoastaan viime kuukausina siitä käytyyn keskusteluun. Sen sijaan asuntopolitiikkaa, joka tällä hetkellä toteutuu mm. aravalainajärjestelmän kautta, tulisi tarkastella jatkumona. Esimerkiksi valtioneuvoston 14.2.2003 päättämä arava-asetuksen muutos on yksi ratkaisu, joka tekohetkenään katsottiin tarpeelliseksi ja joka luonnollisesti on ollut kompromissien tulos. Arava-asetuksen muutos oli yksi toimenpide niiden toimenpiteiden joukossa, joilla asuntopolitiikkaa on toteutettu.

Arava-asetuksen muutos ja eduskunnan vuosimaksujärjestelmää koskevat lausunnot ovat heijasteita aravajärjestelmän suhteesta asuntomarkkinoiden nykyisiin olosuhteisiin. Nämä olosuhteet vaihtelevat ajan myötä, mistä luonnollisesti seuraa, että aravajärjestelmää on vastaavasti muutettava, jotta se olisi toimiva ja sopusoinnussa markkinoiden kanssa. Peruskysymys on siten aravajärjestelmän ominaisuuksien suhde asuntomarkkinoihin.

Jaksossa 3.2.3. käsiteltiin vuosimaksujärjestelmän ongelmia. Lienee selvää, että nykyinen vuosimaksujärjestelmä on elinkelpoinen niin kauan kuin lainaehtojen perusteella määräytyvä käyttövastikkeiden taso pysyy sellaisena, että tarjolla olevilla asumisoikeusasunnoilla on kysyntää. Lainajärjestelmä on siis elinkelpoinen silloin, kun on olemassa maksavia asiakkaita eli asumisoikeuden haltijoita. Sama pätee vuosimaksujärjestelmän lisäksi mihin tahansa lainajärjestelmään, jossa lainan takaisinmaksu riippuu viime sijassa maksukykyisten asukkaiden olemassaolosta. Maksavan asiakkaan maksukyvyn ylittävä rahoitusjärjestelmä on riski aravatuotannon lisäksi missä tahansa toiminnassa.

Jaksossa kaksi on käsitelty nykyistä markkinatilannetta, jonka perusteella voidaan todeta tietyillä asuntomarkkina-alueilla olevan merkkejä siitä, ettei asumisoikeusjärjestelmä ole kilpailukykyinen muihin asumismuotoihin verrattuna. Käytännössä tämä ilmenee vaikeutena saada asuntoihin asumisoikeuden haltijoita tai vuokralaisia, jolloin asunnot jäävät tyhjiksi, koska asumiskustannukset ovat korkeat. Maksavat asiakkaat siis vähenevät, ja vuosimaksulainojen saajien maksukyky heikkenee. Talonomistajat eivät tällä hetkellä pysty toimimaan taloudellisesti kestävällä tavalla siten, että toiminnan jatkuvuus olisi turvattu. Valtion luottotappioriski on selvästi kasvanut muutamassa vuodessa.

Asumisoikeustalojen nykyisistä rahoitusmuodoista keskeisin on aravalainajärjestelmä. Onhan aravalainoilla rahoitettu suurin osa nykyisistä asumisoikeustaloista, ja aravalainoilla lienee edelleen tärkeä merkitys myös uustuotannon rahoittamisessa. Tällä hetkellä asumisoikeustalojen aravalainojen jäljellä oleva pääoma on 1,9 miljardia euroa ja näiden lainojen jäljellä oleva laina-aika 25 – 35 vuotta. Aravalainajärjestelmän käytännössä suuren merkityksen ja muutostarpeiden takia seuraavassa keskitytään tarkastelemaan rahoitusmuodoista juuri aravalainajärjestelmää.

Eduskunnan tahdon mukaan aravalainojen koron tulisi seurata mahdollisimman tarkasti markkinakorkoa. Eduskunta ei mainitse, millä tasolla aravalainojen koron tulisi markkinakorkoa seurata. Asiayhteys huomioon ottaen on kuitenkin selvää, että korkotason pitäisi olla 1.3.2002 – 28.2.2003 vallinnutta vuosimaksulainojen korkotasoa alempi. Korkotasosta päätettäessä on lisäksi huomattava, että asumisoikeusjärjestelmän kilpailukyvyn varmistamiseksi asumisoikeustalon omistajan pääomakustannusten olisi pysyttävä yleisesti ottaen samalla tasolla kuin muiden asumismuotojen pääomakustannukset. Kun pääomakustannukset muodostuvat korosta ja lainanlyhennyksestä, olisi luonnollista, että aravalainojen korko seuraisi markkinakorkoja suhteellisen lähellä markkinakorkojen tasoa.

Aravalainojen korkotasosta päätettäessä on lisäksi syytä huomioida aravajärjestelmän tarkoitus. Aravajärjestelmä on yksi keskeisistä asuntomarkkinoiden rahoitus- ja tukijärjestelmistä, joilla asuntopoliittisten linjausten mukaan pyritään tukemaan asuntomarkkinoiden toimivuutta, vakautta sekä asuntotarjonnan riittävyyttä ja hyvää alueellista kohdentumista. Jos katsotaan tarpeelliseksi, että valtiovalta rahoittaa asumista aravalainajärjestelmän kaltaisin toimin nykyisin, jolloin rahoitusmarkkinat kokonaisuudessaan ovat huomattavasti kehittyneemmät kuin vielä esimerkiksi muutama vuosikymmen sitten, ei vaikuta kovinkaan hyödylliseltä pitää yllä järjestelmää, joka ei toimi tarkoitustaan vastaavasti. Jos valtiovalta haluaa toimia asuntomarkkinoilla pitämällä yllä nykyisenlaista aravajärjestelmää, lienee oikeutettua olettaa, että aravajärjestelmä täydentäisi tarkoitustaan vastaavalla tavalla asuntomarkkinoiden toimintaa. Jos näin ei ole, voidaan epäillä aravajärjestelmän olemassaolon oikeutusta. Asuntomarkkinoiden toimivuutta ja muita yllä mainittuja tavoitteita ei saavuteta, jos aravalainoitus rahoitusmuotona ei kustannuksiltaan ole lainansaajalle kilpailukykyistä muuhun rahoitukseen verrattuna. Liian korkeat rahoituskustannukset johtavat yksinkertaisesti siihen, että uusien aravalainojen kysyntä vähenee ja vanhoissa lainoissa valtion luottotappioriski kasvaa. On siten perusteltua, etteivät aravalainansaajan pääomakustannukset ainakaan ylittäisi muun tarjolla olevan rahoituksen kustannuksia.

Aravalainajärjestelmään kuuluu – tai ainakin siihen on tarkoitettu kuuluvan – sosiaalinen elementti. Asumisoikeusasuntojen tuotanto on ollut 28.2.2003 asti ylipäätään mahdollista vain valtion tuella. Asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisenä tavoitteena oli esimerkiksi, että nuorilla ja nuorilla lapsiperheillä olisi mahdollisuus saada asumiskustannuksiltaan kohtuullinen ja asumisturvaltaan omistusasumiseen verrannollinen asunto kohtuullisella pääomapanoksella. Asumisoikeuden haltijoiksi hyväksymisen edellytyksenä on valtion tukemassa tuotannossa ns. tarve-ehdon täyttäminen. Tällaisilla tavoitteilla kohdentaa asumisoikeusasuntoja asumisoikeuden haltijoille sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden perusteella ei juurikaan ole käytännön merkitystä, jos asumisoikeusasumisen kustannukset ylittävät keskimääräiset vastaavien asuntojen asumiskustannukset asuntomarkkinoilla. Jos painotetaan asuntotuotannon sosiaalista näkökulmaa, tulisi aravarahoituksesta lainansaajalle aiheutuvien pääomakustannusten olla pikemminkin alemmat kuin markkinaehtoisen rahoituksen kustannukset sen sijaan, että kustannukset olisivat suunnilleen samalla tasolla. Tällöin aravalainansaajan maksamien korkojen tulisi olla markkinakorkoja alemmat.

Aravajärjestelmän tarkoituksena on muun muassa tukea vähäosaisten mahdollisuutta kohtuuhintaiseen asumiseen. Jotta tämä tavoite olisi mielekäs, on perusteltua olettaa, että aravarahoitetun asumisen tulisi olla asukkaalle kustannuksiltaan edullisempaa kuin vapaarahoitteinen asuminen. Tätä on pidettävä lähtökohtana myös, jotta voidaan ymmärtää aravalainoitettujen asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitussääntelyä. Aravavuokra- ja asumisoikeusasuntojen käyttötarkoitus on rajattu. Lisäksi asukkaiksi hyväksyttäville on asetettu tulo- ja varallisuusrajoituksia. Aravalainoitettujen asuntojen omistajien on täytettävä yleis-

hyödyllisyyslainsäädännön kriteerit. Myös asuntojen luovutettavuutta on rajoitettu ja luovutushinta säännelty. Moninaisin rajoituksin siis pyritään varmistamaan, että aravalainoitetut asunnot kohdentuvat asukkaille asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti ja että asukkaat saavat kohtuullisten asumiskustannusten muodossa edukseen valtion subvention.

Lainsäädännöllä on luotu periaatteellisia eroja vuokra- ja asumisoikeusasumisen välille. Asumismuodot on lähtökohtaisesti suunnattu eri väestöryhmille. Aravavuokralaisen tulot ja varallisuus eivät saa ylittää rajoja, jotka on säädetty valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1191/2001). Asumisoikeuden haltijalle on asetettu ainoastaan varallisuutta koskevia rajoituksia. Asumisoikeuden haltija sijoittaa asumisoikeuden saadakseen 15 prosentin asumisoikeusmaksun, mitä vastaavaa velvollisuutta aravavuokralaisella ei ole. Tästä seuraa, että aravalainan osuus on asumisoikeusasunnoissa prosentuaalisesti pienempi kuin aravavuokra-asunnoissa. Lisäksi ennen valtioneuvoston 14.2.2003 päättämää arava-asetuksen muutosta asumisoikeustalolainojen korot olivat korkeampia kuin aravavuokratalojen vuosimaksulainojen korot. Maaliskuun 2003 alusta lähtien korot ovat samat niissä lainoissa, joita muutos koskee. Lainoitustoimintaa sääntelemällä on myös pidetty asumisoikeusasuntojen laatutaso vuokra-asuntoja korkeampana. Nämä erot sääntelyssä johtavat asukasrakenteen eroihin.

Aravavuokra- ja asumisoikeusasumisen sääntelyn eroavuudet valtion tuen osalta ovat olleet perusteltuja, koska tavoiteltu asukasrakenne on ollut erilainen. Vaikka sääntelyn erot vähenivät, kun arava-asetusta muutettiin, ero valtion tuen määrässä on vielä olemassa, koska aravalainan prosentuaaliset osuudet ovat erilaiset. Samoin on lähtökohtaisesti perusteltua se, että aravalainsäädäntöön sisältyvillä monilla rajoituksilla pyritään varmistamaan se, että valtion tuki kohdentuu asukkaille. Aivan olennaista on kuitenkin huomata, että käyttö- ja luovutusrajoitukset palvelevat tarkoitustaan ainoastaan, jos lainansaaja saa aravarahoitusta edullisemmin kuin markkinaehtoista rahoitusta.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset menettävät suurelta osin merkityksensä, jos aravarahoitus on lainansaajalle markkinaehtoista rahoitusta kalliimpaa. Esimerkiksi asuntojen myynnin rajoittaminen lienee turhaa, jos asuntojen korkeiden rahoituskustannusten ja sitä kautta korkean hinnan takia ostajia ei ylipäätään olisi, vaikka myymistä ei olisikaan rajoitettu. Lisäksi jos aravarahoitus on markkinaehtoista rahoitusta kalliimpaa, sosiaalisin perustein arava-asuntoihin valitut maksavat asumisestaan enemmän kuin he maksaisivat vapaarahoitteisesti asuessaan. Tähän ajautumista voidaan nykyisin hidastaa esimerkiksi vuokria tai käyttövastikkeita tasaamalla, mutta lopputulos on silti väistämätön. Korkeat asumiskustannukset lisäävät tyhjien asuntojen määrää, ja tätä kautta aravalainansaajan maksukyky heikkenee. Koska käyttö- ja luovutusrajoituksin rajoitetaan asuntojen käyttöä ja luovutusta, on taloudellisesti kestävän toiminnan jatkaminen tällöin hankalaa. Jäljempänä jaksossa 4.2. käsitellään mahdollisia toimenpiteitä tällaisen tilanteen ratkaisemiseksi. Jo nyt voidaan kuitenkin todeta, että kestävään ratkaisuun pääseminen on nykyisen aravajärjestelmän puitteissa erittäin vaikeaa, jos aravarahoituksen kustannukset pysyvät markkinaehtoisen rahoituksen kustannuksia korkeampina. Koko aravalainajärjestelmä ja siihen sisältyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset perustuvat lähtökohdalle, että aravarahoitukseen sisältyy valtion tukea eli aravarahoitus on lainansaajalle edullisempaa kuin muu saatavissa oleva rahoitus. Lyhyesti sanottuna tiukasti säädelty aravalainajärjestelmä on elinkelpoinen niin kauan kuin olosuhteet ovat tämän lähtökohdan mukaiset.

Sen lisäksi, ettei aravajärjestelmä kokonaisuudessaan ole kestävällä pohjalla silloin, kun aravarahoituksen kustannukset lainansaajalle ovat korkeat, vähenee vuokra- ja asumisoikeusasumiseen lainsäädännöllä luotujen erojen merkitys.

Toisistaan poikkeavat asukasvalinnan tulo- ja varallisuusedellytykset vaikuttavat reaalimaailmasta irrallisilta, jos asuminen vapaarahoitteisissa asunnoissa on yleisesti edullisempaa kuin aravavuokra- tai asumisoikeusasuminen. Tällöinhän asumiskustannuksiltaan korkeisiin arava-asuntoihin ei voida ottaa tulo- ja varallisuusrajat ylittäviä asukkaita, vaan korkeat kustannukset jäävät niiden asukkaiden maksettavaksi, joiden asumista oli alun perin tarkoitus tukea. Vaikka asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajat voitaisiinkin edelleen ymmärtää pelkästään aravajärjestelmän sisäistä rakennetta tarkasteltaessa perustelluiksi, kyseisten eroavuuksien suhde reaalimaailmaan muuttuu siinä määrin ongelmalliseksi, että on vaikea nähdä, miksi olisi tarpeellista pitää yllä kyseisenlaista keinotekoista juridista konstruktiota. Tässä tapauksessa tulo- ja varallisuusrajat päinvastoin pahentavat aravajärjestelmän ongelmia rajaamalla potentiaalista asukaskuntaa. Sekä tulo- ja varallisuusrajat ylipäätään että asumisoikeus- ja vuokra-asumisen eroavuudet näiltä osin vaikuttavat perustelluilta vain, jos arava-asuminen on markkinaehtoista asumista edullisempaa. Muussa tapauksessa olisi harkittava tulo- ja varallisuusrajojen poistamista.

Yllä on käsitelty asuntojen myyntiä ja asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajoja esimerkkeinä käyttö- ja luovutusrajoituksista. Ylipäätään käyttö- ja luovutusrajoitusjärjestelmän olemassaololle nykymuodossaan on hankalaa löytää päteviä perusteluja, jos aravalainajärjestelmä ei toimi sen lähtökohdan mukaisesti, että aravarahoitus on markkinaehtoista rahoitusta edullisempaa lainansaajalle. Perustelujen puutteen lisäksi on vaikea nähdä, miten aravalainajärjestelmä voisi käytännössä toimia, jos lähtökohtainen oletus ei päde. Tällöin oletettaisiin, että lainansaaja ottaisi markkinaehtoista rahoitusta kalliimpaa aravarahoitusta, jotta voisi rakennuttaa asuntoja, joiden käyttö ja luovutus olisi lisäksi tiukasti säänneltyä. Tarkastelipa asiaa mistä näkökulmasta tahansa, perimmäisenä kysymyksenä esiin tulee aina aravarahoituksen kustannusten suhde muuhun markkinoilta saatavissa olevaan rahoitukseen.

Aravajärjestelmän etuna on myös asuntojen hyvä hinta-laatu –suhde. Arava-asunnot ovat rakennuskustannuksiltaan halvempia kuin vastaavat vapaarahoitteiset asunnot. Tätä kustannusetua menetetään, jos aravalainansaajan pääomakustannukset ja sitä kautta arava-asukkaiden asumiskustannukset nousevat voimakkaammin kuin vastaavat kustannukset muualla ja ylittävät asukkaiden maksukyvyn.

Edellä esitetyn perusteella voidaan arvioida tarkoituksenmukaiseksi, että aravarahoituksen tulisi olla lainansaajalle vapailta markkinoilta saatavaa rahoitusta edullisempaa. Silloin aravalainojen korko olisi markkinakorkoa alempi. Toinen asia on, miten tämä korkotaso teknisesti toteutettaisiin. Eduskunnan tahdon täyttävä aravakoron taso eli se, miten korko käytännössä sidotaan markkinakorkoon, voidaan teknisesti toteuttaa monella tavalla. Täsmällisesti korko seuraisi markkinakorkoa, jos se suoraan sidottaisiin jollakin tasolla seuraamaan valittua markkinakorkoa. Tämä ratkaisu ei välttämättä olisi paras mahdollinen, jos lainansaajan maksettavaksi jäävä korko halutaan pitää tätä paremmin ennakoitavissa. Ennakoitavuus olisi parempi esimerkiksi korkotukimallissa, jossa lainansaajalle maksettaisiin korkotukea tietyn korkotason ylittävälle koron osalle. Melko kaukana markkinakorkoa täsmällisesti seuraavasta korosta on nykyinen vuosimaksujärjestelmä, jossa korko määräytyy inflaation perusteella. Rahoitusmarkkinateoriassa inflaation ja markkinakorkojen tasolla on toki yhteys, mutta täsmällisempiäkin tapoja aravakoron ja markkinakoron synkronointiin on olemassa kuin rakentaa malli aravakoron määräytymiselle tältä pohjalta.

Aravakorko voidaan siten teknisesti toteuttaa usealla tavalla sen mukaan, miten tarkasti se seuraa markkinakorkoa. Tämän valinnan lisäksi on myös kysymys siitä, mitä markkinakorkoa aravakorko seuraisi. Korkojen maturiteetin ja maturiteettituoton suhdetta kuvaavan aikarakenteen mukaan markkinakorko-

jen taso vaihtelee. Yleensä korkojen tuottokäyrä on nouseva, eli pitkät markkinakorot ovat lyhyitä korkeampia. Aravalainojen koron sitominen valtion lainanoton korkoon on johdonmukainen ratkaisu silloin, jos aravalainan saajalle halutaan siirtää sitä korkohyötyä, jota valtio rahoitusmarkkinoilla saa hyvän luottoluokituksensa takia. Valtion lainanoton keskikorko ei kuitenkaan ole ainut mahdollinen eduskunnan tahdon täyttävä korko, vaan vaihtoehtoja ovat esimerkiksi euribor- ja prime-korot. Markkinakoroista on siis valittavana useita eri suuruisia vaihtoehtoja. Aravakorkoja koskeva eduskunnan lausuma ei sanamuodoltaan tarjoa täsmällistä vastausta siihen, miten aravakorko tulisi laskea ja mitä markkinakorkoa sen tulisi seurata. Niiden vaihtoehtojen puitteissa, jotka eduskunnan lausuman sanamuoto sallii, koron määrittelyssä onkin – luonnollisesti – lähdettävä liikkeelle tavoitellusta päämäärästä.

Eduskunta edellytti vuoden 2003 talousarviossa koron suuruutta koskevan lausuman lisäksi, että vuosimaksun lähtötasoa alennetaan ja vuosimaksun nousu on selvästi nykyistä hitaampaa. Lausumasta voidaan päätellä, että vuosimaksulainojen ennen 1.3.2003 voimassa olleita ehtoja tulisi selvästi muuttaa. Asumisoikeustalolainojen ensimmäinen vuosimaksu on ennen 1.3.2003 4,0 prosenttia lainan määrästä. Eduskunnan edellyttämän vuosimaksun lähtötason tulisi olla tätä alempi. Vuosimaksun vuotuinen tarkistus on 1.3.2003 asti inflaatio lisättynä 1,0 prosenttiyksiköllä. On tulkinnanvaraista, kuinka paljon vuosimaksun nousuvauhtia tulisi hidastaa, jotta se olisi selvästi tätä hitaampaa. Jos vuotuiseksi inflaatioksi oletetaan kaksi prosenttia, voitaneen todeta, ettei nousuvauhdin hidastaminen yhdellä tai kahdella prosenttiyksikön kymmenyksellä vielä täyttäisi eduskunnan tahtoa. Jos sen sijaan vuosimaksun vuotuinen tarkistus olisi esimerkiksi inflaatio lisättynä 0,5 prosenttiyksiköllä, vuosimaksun nousuvauhti olisi kahden prosentin oletetulla inflaatiolla 17 prosenttia nykyistä hitaampi.

Yhteenvetona huomataan, että eduskunnan lausuma vuosimaksujärjestelmän muuttamiseksi jättää yksityiskohtien osalta varsin paljon vaihtoehtoja vuosimaksujärjestelmän toteuttamiselle. Aravajärjestelmä olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että se reagoisi nykyistä paremmin rahoitusmarkkinoiden muutoksiin, olisi kilpailukykyinen muihin rahoitusvaihtoehtoihin verrattuna ja siihen sisältyisi selkeä tukielementti. Nopein tapa toteuttaa nämä linjaukset on muuttaa vuosimaksujärjestelmää, mutta sinänsä vuosimaksujärjestelmä ei ole ainoa vaihtoehto aravalainoituksen toteuttamiseksi.

3.3.3 Työryhmän arvio lainajärjestelmän kehittämisestä

Asumisoikeusjärjestelmä toimii käytännössä vielä toistaiseksi suurimmaksi osaksi valtion rahoittamana. Aravarahoituksen ehtojen toimivuus on toistaiseksi selvästi tärkein edellytys asumisoikeusjärjestelmän toimimiseksi tarkoituksensa mukaisesti. Ydinkysymys on aravarahoituksen ehtojen suhde muuhun markkinoilta saatavissa olevaan rahoitukseen, sillä markkinaehtoisen rahoituksen kustannustaso määrää sen, mitä asumisoikeuden haltijat ovat valmiita maksamaan asumisestaan.

Kun ottaa huomioon aravajärjestelmän tarkoituksen, olemassaolon perustan ja oikeutuksen, käytännön toimivuuden sekä käyttö- ja luovutusrajoitusjärjestelmän sen olennaisena osana, johtopäätöksenä on, että aravarahoituksen pitää olla lainansaajalle edullisempaa kuin muu vapailta rahoitusmarkkinoilta saatavissa oleva rahoitus. Aravalainajärjestelmä tulee tästä lähtökohdasta käsin toteuttaa siten, että se sopeutuu nykyistä vuosimaksujärjestelmää joustavammin markkinaolosuhteiden muutoksiin. Sinänsä vuosimaksujärjestelmä ei ole ainoa tapa tavoitteen saavuttamiseksi.

3.4 Nykyiset erityistoimet omistajayhteisöjen talouden tukemiseksi

3.4.1 Yleistä

Asumisoikeustalojen rahoitusta, erityisesti aravalainajärjestelmää, on käsitelty yleisellä tasolla edellä jaksoissa 3.1., 3.2. ja 3.3. Tämän lisäksi on olemassa erityisiä tukimuotoja asumisoikeustalojen omistajayhteisöille. Näitä tukimuotoja ovat vuosimaksun alentaminen, viivästyskorosta vapauttaminen ja velkasaneeraus. Lisäksi 1.1.2003 lähtien asumisoikeustaloyhteisöt ovat voineet saada tervehdyttämisavustusta eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain (657/2000) perusteella ja asumisoikeustaloyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoja on voitu muuttaa aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) perusteella.

Tukitoimia voidaan käyttää kaikkiin asumisoikeustalojen omistajayhteisöihin riippumatta niiden yhteisömuodosta tai asumisoikeuden haltijoiden suhteesta omistajaan. Siten tukia voidaan myöntää muun muassa osakeyhtiöille ja asumisoikeusyhdistyksille.

Tukitoimien soveltamisedellytykset vaihtelevat omistajayhteisön taloudellisen tilanteen mukaan. Vuosimaksun alentaminen ei edellytä jo syntyneitä taloudellisia vaikeuksia. Tervehdyttämisavustus ja lainaehtojen muuttaminen eräissä tapauksissa ovat keinoja jo selvissä taloudellisissa vaikeuksissa olevien omistajayhteisöjen talouden tervehdyttämiseksi. Velkasaneeraus ja siihen liittyvä viivästyskorosta vapauttaminen ovat viimesijaisia keinoja.

Mainitut tukimuodot mahdollistavat myös eräiltä osin omistajayhteisöjen aravalainojen ehtojen muuttamisen. Yhteistä tukimuodoille on, että pääasiassa niillä voidaan tukea vain jo taloudellisissa vaikeuksissa olevia omistajia ja että ne on tarkoitettu yksittäisten ongelmatapausten ratkaisemiseen. Jäljempänä kuvataan olemassa olevat tukimuodot pois lukien asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen kannalta tällä hetkellä lähinnä teoreettiset toimenpiteet, jollainen on esimerkiksi perusparannuslainan vuosimaksun alentaminen.

3.4.2 Vuosimaksun alentaminen

Aravalain 23 §:n mukaan asumisoikeustalon aravalainaan sovelletaan, mitä vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta taikka pitkäaikaisesta tai lyhytaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta säädetään tai määrätään, jollei aravalaista tai muusta laista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä muuta johdu.

Arava-asetuksen 34 §:n nojalla asumisoikeustalon aravalainan ensimmäistä vuosimaksua voidaan alentaa, jos asumisoikeustalon keskimääräinen käyttövastike olisi ensimmäisen vuosimaksun perusteella suurempi kuin asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot. Asumisoikeustalon aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on neljä prosenttia lainan määrästä. Sitä voidaan alentaa enintään 0,3 prosenttiyksiköllä mutta kuitenkin enintään asumistukilaissa tarkoitettujen enimmäisasumismenojen tasolle.

Vuosimaksua voidaan alentaa myöhemminkin laina-aikana edellä mainituin käyttövastiketta ja enimmäisasumismenoja koskevin edellytyksin enintään asumistukilain 7 §:n mukaisten enimmäisasumismenojen tasolle. Vuosimaksua voidaan tällöin alentaa enintään 50 prosenttia. Laina-aika ei saa kuitenkaan ylittää aravalain 42 §:n perusteella säädettyä enimmäislaina-aikaa, joka on tällä hetkellä

45 vuotta. Vuosimaksua alennettaessa laina-ajan laskentaperusteena käytetään kuluttajahintaindeksin muutosta kahden prosentin suuruisena.

Työryhmän tekemien laskelmien mukaan 30 paikkakunnalla on tällä hetkellä asumisoikeusasuntoja, joiden käyttövastike ylittää asumistukilain mukaiset enimmäisasumismenot. Ylitys on kaikissa tapauksissa alle yhden euron neliömetriä kohti kuukaudessa. Liitteessä viisi on laskelmien tulokset kokonaisuudessaan.

Lisäedellytyksenä vuosimaksun alentamiselle myöhemmin laina-aikana on se, että talon omistaja on sulauttanut omistamansa asumisoikeustalot yhdeksi yhtiöksi tai perustellusta syystä tarkoituksenmukaisiksi yksiköiksi ja tasannut talojen käyttövastikkeet taikka on ryhtynyt muihin toimenpiteisiin, joiden avulla käyttövastikkeiden tasoa voidaan kohtuullistuttaa. Lähtökohtana on, että talon omistaja on ensin huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan käyttövastikkeiden pitämiseksi kohtuullisena.

Asumisoikeustalot on sulautettava yhdeksi yhtiöksi ja vain perustellusta syystä useammaksi yksiköksi. Perusteltu syy on esimerkiksi yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien asumisoikeustalojen sulauttaminen kahdeksi yhtiöksi sen mukaan, milloin sijoitettuja varoja luetaan omistajalle tuloutettavan tuoton laskentaperusteeseen. Perusteltu syy ei esimerkiksi ole se, että asumisoikeustalot olisi sulautettu alueellisesti useiksi yksiköiksi siten, että korkean käyttövastikkeen talot olisivat omassa yksikössään ja käyttövastikkeiltaan edullisemmat talot puolestaan omassa yksikössään. Tarkoituksena on, että omistusjärjestelyn avulla mahdollistettaisiin käyttövastikkeiden järkevä tasaus.

Myös yleishyödyllisyyttä koskevan aravalain 15 a §:n mukaan yhteisön on järjestettävä asuntojen omistus siten, että käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista. Yhteisön rakennetta ei saa järjestellä siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista asumisoikeustaloista vaarantuu.

Jos kysymyksessä on yksittäinen asumisoikeustalo, jota ei voida sulauttaa, omistajan tulee ryhtyä muihin käyttövastikkeiden tasoa kohtuullistuttaviin toimenpiteisiin. Tällöin tulee kokonaisvaltaisesti selvittää asumisoikeustalon tilanne ja selviytymismahdollisuudet tulevaisuudessa. On selvitettävä erityisesti, miten talon hoitoa voidaan tehostaa ja parantaa. Lisäksi tulee selvittää talon tulevaa käyttöä. Jos tarvetta asumisoikeuskäyttöön ei ole, on harkittava muita vaihtoehtoja. Muita omistajan toimenpiteitä käyttövastikkeiden kohtuullistuttamiseksi ovat esimerkiksi omistajan päätös osakepääoman korottamisesta, pääomalainasta tai avustuksesta, jolla on huomattava käyttövastikkeita alentava vaikutus.

Vuosimaksua alennettaessa laina-aika pitenee. Jos vuosimaksun alentaminen ei vaikuta koron määrään, laina-ajan piteneminen merkitsee sitä, että lainan takaisinmaksu siirtyy vastaavasti myöhemmäksi. Vuosimaksun alentaminen alentaa maksettavan koron määrää, jos laskennallisen koron määrä on suurempi kuin alennettu vuosimaksu. Jos vuosimaksun alentaminen vähentää koron määrää, saa lainansaaja alentamisesta suoranaista taloudellista hyötyä, mikä vastaavasti jää valtion menetykseksi. Vuosimaksun alentamisella voidaan ennalta ehkäistä omistajayhteisöjen taloudellisia vaikeuksia.

Vuosimaksun alentamisesta päättää lainansaajan hakemuksesta Valtiokonttori. Valtiokonttorille tehtävissä hakemuksissa on vuosittainen hakuaika ja hakemukseen on liitettävä Valtiokonttorin edellyttämät selvitykset. Hakemus ensimmäisen vuosimaksun alentamiseksi on tehtävä ennen ensimmäisen vuosimaksun määräytymisajankohtaa. Valtiokonttori ilmoittaa hakijalle mahdollisesti alennetun vuosimaksun määrän. Käyttövastiketta on alennettava vastaavasti ja alennuksesta on ilmoitettava asumisoikeuden haltijoille.

Toistaiseksi asumisoikeustalon aravalainojen vuosimaksua ei ole alennettu kertaakaan.

3.4.3 Viivästyskorosta vapauttaminen

Arava-asetuksen 50 §:n mukaan Valtiokonttori voi erityisestä syystä myöntää lainansaajalle helpotuksia asuntorahaston myöntämän lainan viivästyskoron suorittamisesta. Viivästyskorosta vapauttaminen on mahdollista, jos omistajalla on tilapäisiä ongelmia, joista on seurannut aravalainan maksuviivästyksiä. Tällöin voidaan sopia lainarästien maksuaikataulusta. Lainansaajan on vapautusta hakiessaan tehtävä suunnitelma myös siitä, miten se vastaisuudessa voi välttää taloudelliset vaikeudet. Jos maksuaikataulu toteutuu ja lainarästit on hoidettu, Valtiokonttori voi antaa vapautuksen viivästyskorosta. Viivästyskorosta vapauttaminen on kertaluonteinen toimenpide, ja se liittyy lähes aina vapaaehtoiseen velkasaneeraukseen.

3.4.4 Velkasaneeraus

Valtiokonttorin laatima vapaaehtoinen velkasaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993), jäljempänä saneerauslaki, 97 §:n mukaan julkisoikeudellisen saatavan haltijalla on oikeus muun lain estämättä suostua saneerauslaissa tarkoitettuun velkajärjestelyyn tai sellaiseen vapaaehtoiseen velkajärjestelyyn, joka sisällöltään vastaa saneerauslaissa säädettyjä periaatteita. Suostumuksesta saa päättää se viranomainen, jolla on toimivalta saatavan perimiseen. Sama koskee vastaavasti julkisyhteisöä, jolla on velalliselta yksityisoikeudellinen saatava.

Asumisoikeustalon omistaja voi hakea Valtiokonttorilta vapaaehtoista velkasaneerausta, joka toimintaperiaatteiltaan vastaa saneerauslain mukaista velkajärjestelyä. Velkasaneerauksen lähtökohtana on, että asumisoikeustaloyhteisö on saneerausmenettelyllä saatavissa toimintakykyiseksi. Saneerauksen tekeminen edellyttää myös, ettei talouden tervehdyttäminen onnistu muilla keinoilla.

Velkasaneerauksessa voidaan määrätä velallisen varallisuutta ja velkoja koskevista toimenpiteistä. Velkasaneeraus on sopimus, joka edellyttää sekä asumisoikeustaloyhteisön toimenpiteitä että muiden velkojien vastaantuloa samassa suhteessa kuin valtion lainoja järjestellään. Omistajan tulee luopua omien varojen korosta saneerausajaksi. Jos omistaja on antanut yhteisölle muuta kuin omien varojen kattamiseen tarkoitettua lainaa, voidaan edellyttää, että kyseisen lainan perimisestä luovutaan kokonaan tai lainan korkoa alennetaan. Lisäksi voidaan tarvita osakepääoman korottamista, omistajan antamaa avustusta tai pääomalainaa tai käyttöastetakuuta siltä varalta, että tulot jäisivät alhaisemmiksi kuin mistä saneerausmenettelyssä on lähdetty.

Tärkeimpiä valtion lainojen lainaehtoihin vaikuttavia toimenpiteitä velkasaneerauksessa ovat koron alentaminen ja laina-ajan pidentäminen. Lainojen vuosimaksujärjestelmä joudutaan velkasaneerauksessa yleensä purkamaan. Myös avustustarve selvitetään, ja rahalaitoslainojen ehtoihin tarvitaan muutoksia.

Velkasaneerauksen tarpeen selvittämiseksi analysoidaan asumisoikeustaloyhteisön taloudellinen tilanne ja vaikeuksien syyt. Hyväksyttävän saneerausmallin löytäminen kestää usein pitkään. Jokainen tapaus vaatii Valtiokonttorilta hyvin huomattavan työmäärän, koska menettely edellyttää runsaasti taloudellisia laskelmia, selvityksiä ja eri osapuolten neuvotteluita. Kun saneerausmalli on kaikkien osapuolten hyväksymä, tehdään lopullinen sopimus.

Valtiokonttori on tähän mennessä valmistellut ja hyväksynyt yhden asumisoikeusyhteisön velkasaneerauksen.

Tuomioistuinvetoinen velkasaneeraus

Saneerauslain 1 §:n mukaan taloudellisissa vaikeuksissa olevan velallisen jatkamiskelpoisen yritystoiminnan tervehdyttämiseksi taikka sen edellytysten turvaamiseksi ja velkajärjestelyjen aikaansaamiseksi voidaan ryhtyä saneerauslain mukaiseen saneerausmenettelyyn. Menettelyssä voidaan tuomioistuimen vahvistamalla saneerausohjelmalla määrätä velallisen varallisuutta ja velkoja koskevista toimenpiteistä siten kuin saneerauslaissa säädetään.

Saneerauslain mukaisessa velkasaneerauksessa noudatetaan kyseistä lakia, kun taas vapaaehtoinen velkasaneeraus vastaa sisällöltään saneerauslaissa säädettyjä periaatteita. Tuomioistuinprosessiin perustuva malli on varsin kallis ja työläs. Yhtenäislainajärjestelmän takia sitä ei ole käytetty valtion lainoittamien asumisoikeustalojen omistajien saneerausmenettelynä.

3.4.5 Tervehdyttämisavustus

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalle aravavuokrataloyhteisölle voidaan myöntää avustuksia eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista annetun lain ja vuokratalojen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (743/2000) perusteella. Avustuksia voidaan myöntää aravavuokrataloyhteisölle, jolle on myönnetty valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen, perusparantamiseen tai peruskorjaukseen.

Avustuslakia muutettiin 1.1.2003 lukien siten, että myös asumisoikeustalojen omistajat voivat saada tervehdyttämisavustusta. Mahdollisuus koskee taloyhteisöjä, joille on myönnetty asumisoikeustalojen rakentamiseen valtion aravalainaa tai valtion korkotukemaa lainaa, eli kaikkia nykyisiä asumisoikeustalojen omistajia.

Avustuksen myöntämisperusteista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Perusteiden on tarkoitus vastata aravavuokrataloyhteisölle myönnettävän tervehdyttämisavustuksen myöntämisperusteita. Siten avustus voidaan myöntää asumisoikeustaloyhteisölle, joka on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa eli joka ei ole kahtena edellisenä vuotena pystynyt käyttövastikkeilla kattamaan hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja.

Avustuksen myöntämisen ehtona on, että talon omistaja on huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla. Ehtona on myös, että taloyhteisölle on tehty hyväksyttävä suunnitelma talouden tervehdyttämiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Tervehdyttämissuunnitelmaan tulee avustuksen lisäksi sisältyä aina myös omistajan toimenpiteitä. Omistajan sijoituksen taloyhteisön tervehdyttämiseen on pääsääntöisesti oltava yhtä suuri kuin valtion myöntämä tervehdyttämisavustus. Avustusta voidaan myöntää enintään se määrä, joka yhdessä muiden toimenpiteiden kanssa tarvitaan taloyhteisön talouden saattamiseksi tasapainoon kohtuullisen ajan kuluessa.

Tervehdyttämisavustus on tarkoitettu taloyhteisöille, joiden voidaan avustuksen ja talon omistajan oman panostuksen avulla olettaa selviytyvän taloudellisista vaikeuksista kohtuullisessa ajassa ja saavan taloutensa tasapainoon. Jos taloudellisia vaikeuksia aiheuttaneet ongelmat näyttävät jatkuvan, ei avustusta pääsääntöisesti myönnetä. Näissä tapauksissa taloyhteisön talouden tervehdyttämiseen on käytettävissä velkasaneeraus ja mahdollisuus eräissä tapauksissa muuttaa lainaehtoja.

Avustuksen myöntää lainansaajan hakemuksesta Valtiokonttori, jolta avustusta voi hakea vuotuisen hakuajan kuluessa. Tervehdyttämisavustukset maksetaan Valtion asuntorahaston varoista. Vuokrataloyhteisöille tarkoitettu avustusvaltuus oli vuonna 2002 määrältään kaksi miljoonaa euroa. Uudistuksen vuoksi

avustusvaltuutta on korotettu valtion vuoden 2003 talousarviossa, jossa valtuutta osoitetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen tervehdyttämisavustuksiin yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

3.4.6 Lainaehtojen muuttaminen eräissä tapauksissa

Laki aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa tuli voimaan 1.1.2003. Lakia sovelletaan muun muassa asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaisten asumisoikeustaloyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin, jos lainat on myönnetty vuoden 1966 asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan tai aravalain 21 §:n nojalla. Lain soveltamisalaan kuuluvat siten kaikki valtion aravalainalla lainoitettujen asumisoikeustaloyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehdot.

Vuosimaksulainoissa vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi. Vuosimaksukorkoa voidaan alentaa enintään kymmeneksi vuodeksi, joksi ajaksi se samalla muutetaan kiinteäksi koroksi. Vuotuisen koron määrä alentamisen jälkeen on vähintään kaksi prosenttia. Vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta luopumiseen liittyy pääsääntöisesti koron alentaminen. Vuosimaksun jäädyttämisen ja koron alentamisen aika voivat olla tarvittaessa eri pituiset. Toimenpiteiden seurauksena aravalainsäädännön mukainen 45 vuoden enimmäislaina-aika voidaan ylittää.

Lainaehtojen muuttamisen edellytykset ovat samat kuin tervehdyttämisavustuksen myöntämisen edellytykset. Lainaehtojen muuttaminen edellyttää toimenpiteitä omistajalta ja sitä, että taloyhteisö on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa ja että vaikeudet johtuvat hyväksyttävästä syystä. Hyväksyttävänä syynä voidaan pitää asuntojen jäämistä tyhjiksi. Alijäämiä voi syntyä myös silloin, jos hyväksyttävät pääoma- ja hoitomenot ovat korkeat ja voidaan osoittaa, että asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n eli omakustannusperiaatteen mukainen käyttövastike on alueen vuokratasoa korkeampi. Tällöin perityt käyttövastikkeet eivät riitä menojen kattamiseen ja käyttövastikkeiden korottaminen johtaisi lisääntyvässä määrin asuntojen tyhjenemiseen. Hyväksyttävä syy voi olla myös maksamattomat vuokrat, joita ei ole saatu takaisin perintätoimenpiteistä huolimatta.

Lisäedellytyksenä lainaehtojen muuttamiselle on, että taloyhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuisivat ilman lainaehtojen muuttamista. Tervehdyttämisavustusta myönnettäessähän taloyhteisön oletetaan selviytyvän taloudellisista vaikeuksista kohtuullisessa ajassa ja saavan taloutensa tasapainoon. Siten molempia avustusmuotoja voidaan käyttää samanaikaisesti. Kun alijäämiä aiheuttavat syyt näyttävät edelleen jatkuvan, voidaan sekä myöntää tervehdyttämisavustusta että muuttaa aravalainojen lainaehtoja. Tervehdyttämisavustuksella katetaan jo syntyneitä alijäämiä ja lainaehtoja muuttamalla voidaan varmistaa se, että yhteisön hoitokatteella kyetään jatkossa hoitamaan lainojen korko- ja lyhennyskustannukset ja ettei uusia alijäämiä enää kerry.

Lainaehtojen muuttamisesta päättää Valtiokonttori talon omistajan hakemuksesta. Valtiokonttori voi antaa ohjeita hakumenettelystä, esimerkiksi hakuajasta, ja hakemukseen liitettävistä selvityksistä.

Vuosimaksulainan koron alentaminen ei alenna pääomamenoja heti, koska perittävät pääomamenot määräytyvät vuosimaksun mukaan. Vuosimaksun jäädyttäminen ei myöskään alenna sen hetkisiä pääomamenoja vaan pysyttää niiden määrän ennallaan toimenpiteen vaikutusaikana ja hillitsee siten käyttövastikkeen korotustarvetta. Vuosimaksun jäädyttämisen ja koron alentamisen merkitys on siinä, että lainaa voidaan alkaa lyhentää nykyistä aikaisemmin ja pääoma

alkaa pienentyä. Siten suurehkojen korjausten tullessa tulevina vuosina ajankohtaiseksi on mahdollista kattaa korjauskustannuksia uudella lainalla.

Lainaehtoja muuttamalla voidaan puuttua vapaaehtoista velkasaneerausta keveämmin keinoin ja nopeammin taloyhteisön taloudellisiin ongelmiin. Lainaehtojen muuttamisen tarkoituksena on parantaa yhteisön taloudellista tilannetta ja varmistaa yhteisön elinkelpoisuus. Tarkoituksena on tukea vain kaikkein vaikeimmissa taloudellisissa vaikeuksissa olevia yksittäisiä yhteisöjä.

Asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset

4

4.1 Nykyiset käyttö- ja luovutusrajoitukset

4.1.1 Asumisoikeuden haltijaa koskevat rajoitukset

Nykytila

Asumisoikeusjärjestelmä on tarkoitettu pysyväksi. Sekä asumisoikeuden haltijaa että jäljempänä käsiteltävät omistajaa koskevat rajoitukset ovat voimassa myös sen jälkeen, kun arava- tai korkotukilaina on maksettu takaisin. Asumisoikeuden haltijan asumisturva eroaa lähtökohtaisesti esimerkiksi vuokralaisen asemasta. Asumisoikeustalon omistaja ei voi irtisanoa asumisoikeussopimusta, ja asumisoikeussopimuksen purkaminen on mahdollista vain asumisoikeusasunnoista annetun lain 36 §:n purkamisperusteilla. Asumisoikeuden haltijan asumisturva on hyvä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 27 §:n mukaan asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakituisena asuntonaan tai hänen perheensä vakituisena asuntona. Sopimuksella voidaan asunnon lisäksi luovuttaa muita tiloja asumisoikeuden haltijan hallintaan.

Asumisoikeuden haltijan perheen laajuus vaihtelee tapauskohtaisesti. Perhettä voivat olla muun muassa asumisoikeuden haltijan tai hänen puolisonsa sukulaiset suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa sekä asumisoikeuden haltijan ja hänen puolisonsa sisarukset. Perheeksi katsotaan myös avopuoliso. Riitatilanteissa tuomioistuin ratkaisee perhepiirin laajuuden sen perusteella, keitä perheeseen yleensä katsotaan kuuluvan ja kuinka läheisiä luovuttaja ja luovutuksen saaja toisilleen ovat.

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Tällöin asumisoikeuden haltijan ja luovutuksensaajan välille voi syntyä huoneenvuokrasuhde, jos luovutus on vastikkeellinen, tai muu hallintasuhde. Kummassakin tapauksessa luovutuksensaajan oikeus huoneiston hallintaan päättyy viimeistään samalla, kun luovutuksen tehneen asumisoikeuden haltijan oikeus käyttää huoneistoa päättyy, koska asumisoikeuden haltijan luovuttaman käyttöoikeuden saajalle ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi antaa parempaa oikeutta huoneiston käyttöön kuin asumisoikeuden haltijalla on. Alivuokrasuhteen päättymisestä alivuokrasuhteen vuokranantajan hallinnan päättyessä on nimenomainen säännös asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481 / 1995) 85 §:ssä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 28 §:n mukaan asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston väliaikaisesti toisen käytettäväksi, jos hän toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Mainitut seikat estävät yleensä asumisoikeuden haltijaa käyttämästä asuntoa vakinaisena asuntonaan tai ollenkaan. Muu erityinen syy voi olla esimerkiksi se, että asumisoikeuden

haltija on laitoshoidossa samalla tai muulla paikkakunnalla. Asumisoikeusasunto saadaan luovuttaa toisen käyttöön kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi, ellei kunta anna lupaa pitempiaikaiseen luovutukseen. Luovutuksen tulee olla kuitenkin väliaikainen.

Kun asumisoikeuden haltija lopullisesti luopuu asumisoikeudestaan, luovutuksensaajan on täytettävä asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:n edellytykset. Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden henkilölle, jonka kunta on hyväksynyt mainitun lain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti luovutuksensaajaksi taikka puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai sellaiselle perheen jäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa.

Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai sellaiselle perheen jäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa, 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 asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:ssä määritellystä enimmäishinnasta.

Enimmäishintaan luetaan mukaan talon omistajalle suoritettu, asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu asumisoikeusmaksu ja asumisoikeusmaksun indeksikorotus, joka vastaa asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta. Enimmäishintaan sisältyy myös luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Parannusten arvoa määrättäessä otetaan huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Enimmäishinnan vahvistaa kunta. Vahvistamista varten talon omistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Asumisoikeus on asumisen hallintamuotona tarkoitettu vuokra-asumisen ja asunto-osakeyhtiössä osakeomistukseen perustuvan asumisen välimuodoksi. Niinpä oikeutta luovuttaa huoneiston hallinta väliaikaisesti toiselle ei ole syytä lailla rajoittaa sen enempää kuin mitä kulloinkin on voimassa asuinhuoneiston vuokrasuhteista. Pikemminkin tulisi sallia hieman väljempi oikeus päättää huoneiston hallinnasta.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 28 §:ää, joka koskee asumisoikeuden haltijan oikeutta luovuttaa huoneisto väliaikaisesti. Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston väliaikaisesti toisen käytettäväksi, jos hän toimensa, työnsä, opintojensa tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Huoneisto saadaan 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. Kunnan lupaa ei siten enää tarvita.

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

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

Maaliskuun 2003 alusta lähtien asumisoikeusasuntoja voidaan tuottaa myös muutoin kuin valtion arava- tai korkotukilainalla. Vapaarahoitteisesti tuotetuissa asumisoikeusasunnoissa asumisoikeuden haltijoina voi olla myös henkilöitä, jotka eivät täytä valtion tukemassa tuotannossa asumisoikeuden haltijoille asetettuja kriteereitä. Asumisoikeuden luovuttamista koskevaa 23 §:ää muutetaan siten, ettei nykyisiä asumisoikeuden luovutuksensaajaa koskevia rajoituksia sovelleta vapaarahoitteisessa asumisoikeusasuntotuotannossa. Poikkeuksellisesti kuitenkin asuvalla asukkaalla on asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 b §:n mukaan etusija asumisoikeuden haltijaksi, jos talo muutetaan asumisoikeustaloksi.

Selvyyden vuoksi asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:n tekstiä täydennetään talonomistajan lunastusvelvollisuuden osalta siten, ettei talonomistajalla ole velvollisuutta lunastamiseen ennen kuin asumisoikeusasunnon tosiasiallinen hallinta on päättynyt, vaikka kolme kuukautta on kulunut asumisoikeuden haltijan talonomistajalle toimittamasta luopumisilmoituksesta.

4.1.2 Omistajaa koskevat rajoitukset

Nykytila

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 §:n mukaan asuntotuotantolain, aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitetun asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina. Tämä kattaa kaikki nykyiset asumisoikeustalot.

Eri syistä saattaa kuitenkin johtua, ettei jonain aikana tai jollain seudulla asumisoikeustalon kaikkiin asuinhuoneistoihin ole saatavissa asumisoikeussopimuksen tekijöitä. Asuinhuoneistoja ei ole tarkoitus pitää tyhjillään, vaan asunto voidaan antaa vuokralle. Vuokran määrästä päättävät vuokranantaja ja vuokralainen keskenään. Vuokra ei siten määräydy omakustannusperiaatteella, elleivät vuokranantaja ja vuokralainen keskenään niin sovi. Vuokralle antaminen on myös asumisoikeuden haltijoiden etu, koska asumisoikeuden haltijoilta perittävä käyttövastike määräytyy omakustannusperiaatteella ja käyttövastikkeita voidaan tietyin edellytyksin tasata. Huoneiston antaminen vuokralle on tarkoitettu tilapäiseksi toimenpiteeksi.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Asuinhuoneistoa voidaan silloin pysyvästi käyttää muuhun kuin asumistarkoitukseen. Mahdollisuutta käyttötarkoituksen muuttamiseen perusteltiin lakia säädettäessä sillä, että lainoitusvaiheessa vahvistettu talon tilojen käyttö voi myöhemmin sekä omistajan että asukkaiden kannalta katsottuna muodostua epätarkoituksenmukaiseksi.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtiokonttorille, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huo-

neistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Tällöin lainan takaisinmaksu on luvan myöntämisen ehtona. Lainaa ei kuitenkaan voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyyttä edistetään käyttörajoitusten lisäksi sääntelemällä asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautumista, muuttamista ja purkamista. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 §:n mukaan asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman Valtiokonttorin lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 47 §:n mukaan asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön. Lain 47 a §:n mukaan osakkeen luovuttamista ja luovutushintaa koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos asumisoikeus-talossa on muita huoneistoja kuin asuinhuoneistoja ja asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden tällaiseen huoneistoon.

Laissa on säädetty sekä asumisoikeustalon että asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnasta. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 48 §:n mukaan luovuttaja on oikeutettu saamaan asumisoikeustalon luovutushintana enintään hankinta-arvon rahoittamiseksi suorittamansa määrän tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Lisäksi luovuttaja on oikeutettu saamaan luovuttajan vastattavaksi jäävän osan asuntolainoista tai niiden sijaan otetuista ja niitä paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista. Luovutushintaa laskettaessa otetaan myös huomioon luovuttajan vastattavaksi jäävä osa suoritettujen parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksyttävien menojen kattamiseksi välttämättömistä lainoista ja samassa tarkoituksessa suoritettu oman pääoman lisäys. Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa enintään hinnasta, joka on osakkeen merkintähinta tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n mukaan kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä asumisoikeustalon asuinhuoneiston käyttöä ja asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamista ja luovutushintaa koskevista rajoituksista. Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta yhteisön sulautumista, muuttamista ja purkamista, asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamista sekä osakkeen luovutushintaa koskevista rajoituksista. Lisäksi osakekirjoissa on mainittava osakkeen luovuttamista ja luovutushintaa koskevista rajoituksista.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella täydennetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 §:n siten, että myös vapaarahoitteisen asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina. Siten näiden asuntojen käyttötarkoitus on sama kuin valtion tuella rakennettujen asuntojen.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 §:ään lisätään 2 momentti, jonka mukaan Valtiokonttorin lupaa ei tarvita asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautumiseen, muuttamiseen ja purkamiseen, jos tuotantoon ei ole käytetty valtion varoista myönnettyä tai korkotuettua lainaa.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 47 §:ään lisätään 3 momentti, jonka mukaan ilman valtion tukea rakennetun tai hankitun asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta säädetään uudessa 47 b §:ssä. Jos samalla omistajalla on sekä ilman valtion tukea että valtion tuella rakennettuja tai hankittuja asumisoikeusasuntoja ja yhtiön osake luovutetaan, sovelletaan kuitenkin 47 §:n säännöksiä. Lain 47 b §:n mukaan ilman valtion tukea rakennettu tai hankittu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa ilman kunnan hyväksyntää paitsi 47 §:ssä tarkoitetulle luovutuksensaajalle myös muulle yhteisölle, joka uuden 1 a §:n mukaan voi omistaa vapaarahoitteisia asumisoikeustaloja. Muu luovutus on mitätön. Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa.

Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin lisätään 48 a §, jossa säädetään asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinnasta eräissä tapauksissa. Oikeus hallita asumisoikeustaloa voi nykyisin syntyä siten, että talonomistaja hankkii omistukseensa asumisoikeustalona käyttämänsä talon omistavan yhtiön koko osakekannan tai osan siitä. Jos yhtiötä ei ole sulautettu omistajayhteisöön ja talo myöhemmin luovutetaan, luovutuksen kohteena on asumisoikeustalon omistavan yhtiön koko osakekanta tai osa siitä. Uudessa pykälässä selvennetään nykyisin epäselvää kysymystä siitä, miten osakkeiden luovutushinnan enimmäismäärä lasketaan.

Lakiin lisätään myös 48 b §, jossa säädetään asumisoikeustalon luovutushinnasta eräissä tapauksissa. Pykälässä säädetään asumisoikeustalon enimmäisluovutushinnan laskemisesta luovutettaessa asumisoikeustalo, jonka luovuttaja on saanut omistukseensa sulauttamalla itseensä talon omistaneen yhtiön. Nykyiset säännökset eivät myöskään tältä osin ole yksiselitteiset.

Uudessa 48 c §:ssä säädetään vapaarahoitteisen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnasta. Talo tai osake saadaan luovuttaa enintään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa määräytyvästä luovutushinnasta, mutta kunnan vahvistusta luovutettavan omaisuuden enimmäishinnalle ei tarvita. Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta on siten luovutuksen osapuolten vapaasti sovittavissa asumisoikeusasunnoista annetun lain luovutushintasäännösten puitteissa.

4.2 Käyttö- ja luovutusrajoitusten muutos- ja muiden toimenpiteiden tarve asumisoikeusasuntojen vajaakysynnän estämiseksi ja valtion saatavien turvaamiseksi

4.2.1 Käyttö- ja luovutussäännösten sekä valtion rahoituksen merkityksestä

Käyttö- ja luovutusjärjestelmällä varmistetaan, että

a) asumisoikeuden haltijan niin halutessa asumisoikeussopimus pysyy voimassa silloinkin, kun sopimukset yleensä menettävät merkityksensä ja asunnon hallintaoikeus menetetään,
b) käyttövastikkeet kehittyvät kohtuullisesti eikä esimerkiksi talon luovutuksen yhteydessä uudelle omistajalle synny markkinahintaisesta saannosta käyttövastikkeilla katettavaa, vaan omistajasta riippumatta pääomakustannukset perustuvat talon elinkaaren aikana talon valmistushintaan sekä kunnossapito- ja hoitokustannuksiin, ja
c) valtion tuki ohjautuu asukkaille.

Perusoletuksena asumisoikeusjärjestelmää luotaessa oli ja edelleen on, että talon rakentamista tai hankintaa varten myönnettävä valtion laina tai valtion korkotukema laina on ehdoiltaan edullisempi tai vastaava kuin vapailta rahamarkkinoilta saatava rahoitus, mutta ei ehdoiltaan huonompi ja korkeampiin pääomakustannuksiin johtava. Asumisoikeuden haltijan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että markkinoille saadaan asumisvaihtoehto, joka kustannuksiltaan on edullinen hankkia ja asua. Tämä mahdollistaa myös sen, että tuote on ja pysyy siinä määrin edullisena, että suurehkokin asunto voidaan heti hankkia.

4.2.2 Nykytila riskien näkökulmasta

Lainoitusehtoriski

Asumisoikeustalotuotannon alkuvaiheessa asumisoikeusasuminen oli perusoletuksen mukaisesti kustannuksiltaan kohtuullista. Viime vuosina asumisoikeusasumisen kustannukset ovat nousseet, koska rahoitusmarkkinat ovat muuttuneet ja talojen lainoitus muodostuu yhtenäislainasta vuosimaksuineen. Rahoitusehtojen takia asumisoikeuden haltija saa markkinoilta yhä useammin asumisoikeusasumista edullisemmin vastaavan tai lähes vastaavan omistusasunnon tai muun asunnon. Perhekokoa tai suunniteltua perhekokoa vastaava asunto on saanut joissakin tapauksissa jo vaihtua asuntoon, jonka kokonaiskustannuksista juuri ja juuri selvitään, eli kysyntä kohdistuu pieniin asumisoikeusasuntoihin tai muihin asuntoihin. Alunperin laatuunsa nähden edullinenkin asunto menettää laatu- ja hintaetuaan korkeiden ja jatkuvasti kohoavien pääomakustannusten vuoksi. Talonomistajan kannalta tilanne saattaa yhä useammin merkitä sitä, että asumisoikeuden haltijoita on entistä vähemmän ja että vuokralaisiksi tulijoitakaan ei aina ole. Koska valtio on lainan antaja tai korkotukilainan takaaja, kasvaa valtion riski siitä, ettei valtion lainan tai takaaman lainan takaisinmaksajaa ole.

Kiristyneen markkinatilanteen taustalla on myös asuntomarkkinoilla muutoin tapahtunut kehitys. Asunnon tarvitsijalle on yhä enemmän tarjolla laadukkaita asuntoja kohtuullisin hankinta- ja rahoituskustannuksin. Mitä kilpaillummat markkinat ovat, sitä tärkeämpää on, että pääomakustannukset muodostuvat perusoletuksen mukaisesti. Nyt näin ei ole.

Valtion luottotappioriskin minimoimiseksi on keskeistä, että valtion myöntämien lainojen rahoitusehdot saadaan uudelleen kohtuullisiksi muihin rahoitusvaihtoehtoihin nähden.

Olosuhteiden muutosriski

Valtion lainoitustoiminnan edellytyksenä on ollut jo vuosia, että lainoitetuilla tai korkotukilainoin rahoitetuilla hankkeilla on kysyntää koko laina-ajan. Kohdetta ei saa lainoittaa, jos näin ei näytä olevan. Saattaa kuitenkin käydä niin, että lainoitushetken arviointi on kaikin puolin asianmukaista, mutta olosuhteet muuttuvat pitkän laina-ajan kuluessa yllättävästi ja kysyntä loppuu. Kysyntää ei siis ole, vaikka rahoitusehdotkin olisivat edelleen kilpailukykyiset; asuntoja vain on alueen tarpeeseen nähden liikaa.

Varsinkin jos vajaakysyntä näyttää jatkuvan, ei ole järkevää pitää taloa asumisoikeus- tai vuokrakäytössä, vaan käyttötarkoitusta on muutettava ja omistajan annettava luopua talosta – mielellään jo silloin, kun talolle on maksava ottaja. Muutoin talon omistaminen aiheuttaa vain menoja vailla niiden kattamiseksi tarvittavia tuloja ja käyttövastikkeiden tai vuokrien vastikkeetonta nousua.

Käyttövastikkeiden tai vuokrien nousu voi johtaa siihen, että omistajan muuallakin sijaitsevassa asumisoikeusasuntokannassa käyttövastikkeiden taso ylittää asuntomarkkinoilla toiminnan mahdollistavan kustannustason. Koko toiminnan jatkuminen ja samalla myös valtion saatavien takaisinsaanti saattaa vaarantua. Tällaisen tilanteen tervehdyttäminen harvoin onnistunee ilman, että käyttö- ja luovutusrajoituksia lievennettäisiin tai niistä kokonaan jonkin rajoituksen tai kaikkien rajoitusten osalta luovuttaisiin.

Kysynnän arviointiriski

Yhä kilpaillummilla asuntomarkkinoilla kysynnän olemassaolon ja jatkumisen arvioinnilla on yhä suurempi merkitys. On mahdollista erehtyä asumisoikeustalon hankintavaiheessa siten, että talon valmistuttua asumisoikeuden haltijoiksi tulijoita ei olekaan, vaan talon oletetusta rahoituksesta puuttuvat jo heti asumisoikeusmaksut vuokralle annetuista tai tyhjilleen jääneistä huoneistoista. Tällöin yksi tai useampi talon omistaja voi ajautua huomattaviin maksuvaikeuksiin ja valtion saatavat voivat vaarantua. Rahoitusvaje voi syntyä myös siten, että talon elinkaaren aikana huoneistoihin ei enää saada asumisoikeuden haltijoita eikä vuokralle tulijoita ole tai vuokrat eivät kata rahoitusvajetta. Asumisoikeuksien lunastuksista voidaan selvitä, jos on olemassa riittävästi varauksia, mutta tyhjiksi jääneistä asunnoista seuraa ennen pitkää myös kattamattomia menoja.

Johtopäätöksiä riskityypeistä

Jos ongelmien perussyynä ovat valtion rahoitusehdoista aiheutuvat liian korkeat pääomakustannukset, tilannetta voidaan helpottaa joko muuttamalla valtion lainan ehdot yleisesti kohtuullisemmiksi tai tapauskohtaisesti (ks. kohta 3.4.) taikka konvertoimalla epäedullinen rahoitus vapailta rahamarkkinoilta saatavilla, ehdoiltaan kohtuullisemmilla lainoilla. Tällä hetkellä (ennen 1.3.2003) korkoero on valtion lainan vahingoksi jo jopa useita prosenttiyksikköjä, minkä vuoksi valtion olisi lainan myöntäjänä ja lainojensa takaisinmaksun vaarantajana nopeasti kiinnitettävä asiaan huomiota ja kohtuullistettava ehdot.

Kaikki talonomistajat eivät kuitenkaan saa vakuusongelmien takia konvertointiin tarvittavaa lainaa tai talonomistajat eivät saa toimintaansa kannattavaksi valtion yleisten lainaehtojen kohtuullistamisen jälkeenkään. Tällainenkin tilanne on vaativa ja riskialtis niin omistajan toiminnan jatkumisen kuin valtion saatavien turvaamisen kannalta katsottuna.

4.2.3 Ehdotuksia riskien hallitsemiseksi

Asumisoikeusasuntojen kysyntä niillä alueilla, joilla asumisoikeustalotuotantoa on, on vielä yleisesti ottaen hyvä ja kannattavuus kohtalainen valtion lainaehtojen kohtuuttomuudesta huolimatta. Työryhmässä on kuitenkin pidetty tarpeellisena pohtia keinoja, joilla voitaisiin välttää tai rajoittaa riskien toteutumista sekä riskien toteuduttua selvitä vaikeasta tilanteesta kohtuullisin menetyksin tai ilman menetyksiä. Toimenpiteitä, joilla tilannetta voidaan auttaa, kuvataan seuraavassa.

1. Tuotannon yleiset rahoitusehdot

Lainehtojen kohtuullistaminen ja siitä huolehtiminen, että lainaehdot jatkuvasti

noudattavat rahamarkkinoiden kehitystä ja ovat kilpailukykyisiä, on ensimmäinen edellytys tilanteen normalisoimiseksi. Tämä vaatimus koskee ennen kaikkea jo olemassa olevaa tuotantoa. Uustuotannon osalta voidaan ehkä helpommin hyödyntää rahamarkkinoilta saatavia luottoja nyt, kun tulee mahdolliseksi asumisoikeustalotuotannon muukin rahoitus kuin valtion varoista myönnetyt lainat ja korkotuetut lainat. Jos edelleen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi lainoittaa myös uustuotantoa valtion lainoin tai korkotukemin lainoin, on myös tällöin otettava toimintalinjaksi lainaehtojen kohtuullisuus suhteessa kulloinkin saatavilla olevaan kilpailevaan rahoitukseen.

2. Omistajan oman pääoman lisäys omistajayhteisöön

Omistaja voi korottaa osakepääomaa ja ottaa pääomalainaa ja siten vahvistaa omaa rahoitusasemaansa ja asemaansa markkinoilla. Pääomalaina voidaan myös myöhemmin vaihtaa osakkeiksi. Pääomalaina merkitään osakeyhtiön taseessa vapaaseen omaan pääomaan erilliseksi eräksi. Sitä voidaan käyttää muun muassa lunastussuorituksiin ja tarvittaviin kunnostustöihin, jotta esimerkiksi rakennus ja sen tyhjät asunnot saataisiin jälleen markkinoilla kiinnostaviksi. Tämä keino ei kuitenkaan ole kaikkien osakeyhtiömuodossa toimivien omistajien käytettävissä, mutta mahdollisuus on kuitenkin syytä ottaa huomioon.

3. Tuotannon uudelleen rahoitus (mukaan lukien valtion lainojen konvertointi)

Moni aravavuokratalon omistaja on jo konvertoinut lainojaan ja yhä useampi konvertoinee, jos valtion lainojen ehdot eivät yleisesti ottaen parane. Asumisoikeustalon omistajista yksi on maksanut valtion lainojaan pois ja korvannut ne vapailta markkinoilta saadulla rahoituksella. Keinon käytettävyyttä rajoittaa vakuusongelma.

Asumisoikeustalot ovat luovutusrajoitusten alaisia siten kuin kohdassa 4.1.2. on selostettu. Luovutushinta on varsin alhainen tai nolla euroa. Kauppahinta muodostuu lähinnä siitä, että uusi omistaja ottaa vastatakseen maksamatta olevat lainat. Jos omistajalla on mahdollisuus saada vakuus esimerkiksi konsernista tai osakkeenomistajaltaan tai sillä on muuta varallisuutta kuin luovutusrajoitusten alaista omaisuutta, lainan saaminen vapailta rahamarkkinoilta rahoitusongelman hoitamiseksi voi onnistua.

Jos luovutushintarajoitus poistettaisiin joko yksittäistapauksessa tai yleisesti, olisi lainan hakijalla käytettävissään vakuuksia. Luovutushintarajoituksesta vapauttaminen toisi kuitenkin mukanaan mitä todennäköisimmin vuosittaisen varallisuusveron, jota varten käyttövastikkeita tulisi korottaa, eli menettely saattaisi johtaa entistä pahempaan maksukyvyttömyyskierteeseen. Nyt varallisuusveroa ei synny, koska säännelty luovutushinta on vähäinen ja valtion myöntämien lainojen määrä huomattava. Jos varallisuusverosta luovutaan, luovutushinnan vapauttaminen saattaisi yleisestikin vähentää rahoitusongelmia toiminnan eri vaiheissa, sillä hyvällä paikalla sijaitsevan ja kunnossapidetyn kohteen arvo ja vakuusarvo nousevat ainakin kysytyillä alueilla.

4. Tuotannon lisärahoitus

Valtion saatavien turvaamiseksi on nykyisin käytettävissä eräitä toimia, joita on tarkemmin selostettu kohdassa 3.4. Nämä toimet ovat luonteeltaan viimesijaisia, sillä pääsääntöisesti niihin voidaan turvautua vasta, kun omistajan taloudelliset vaikeudet ovat jo huomattavat. Omistajan talouden tervehdyttämiseen ja kan-

nattavuuden parantamiseen tulisi päästä jo ennen kuin olemassa olevien erityistoimien soveltamisedellytykset täyttyvät.

Työryhmässä on keskusteltu ja todettu, että asumisoikeustalon muuttuessa vuokrataloksi voi syntyä rahoitusvajaus, joka johtaa joidenkin vuosien kuluttua ylipääsemättömiin maksuvaikeuksiin. Osa talonomistajista saattaa onnistua kohdassa 3.4. selostetuilla keinoilla oikaisemaan tilanteen, mutta osa tarvinnee "puuttuvat asumisoikeusmaksut" korvaavaa rahoitusta. Valtion saatavien turvaamiseksi valtion lisärahoitus voi olla valtiollekin edullisempaa kuin odottaa, että kohdassa 3.4. mainittujen erityistoimenpiteiden edellytykset täyttyvät.

Rahoitus voisi luonteeltaan olla lainaa, avustusta tai näiden välimuoto eli lainaa, jota tarvitsisi maksaa takaisin vain siltä osin kuin kyseiseen huoneistoon on saatu asumisoikeuden haltija. Annetusta lainasta perittäisiin kuitenkin vuotuista korkoa esimerkiksi kaksi prosenttiyksikköä.

Työryhmässä on keskusteltu myös siitä, olisiko asumisoikeustalon muuttaminen aravavuokrataloksi järkevä ratkaisu. Tällä hetkellä ei ole mahdollista myöntää tällaista aravalainaa. Aravalainan myöntämisen edellytyksenä on, että koko laina-ajalle on maksukykyistä kysyntää. Kun aravalainan määrä kohteessa kasvaisi, nostaisi se helposti vuokrat käyttövastiketasoa korkeammiksi, mikä saattaisi johtaa siihen, että maksukykyistä ja –halukasta kysyntää olisi yhä vähemmän. Lisäksi aravavuokratalojen lainaehdot ovat nykyisin kilpailukyvyttömät rahamarkkinoilta saatavaan luototukseen verrattuna ja aravavuokrat siten joillakin alueilla jo korkeampia kuin esimerkiksi omistusasuntojen asumiskustannukset.

Lisärahoituksen saaminen vapailta markkinoilta on toki mahdollista, jos talonomistaja voi järjestää tai antaa vakuuden tai käyttövastikkeita voidaan nostaa uuden lainan lyhennysten ja korkojen suorittamiseksi. Näin on yhä harvemmin, koska valtion lainojen korkeat pääomakustannukset merkitsevät myös sitä, että käyttövastikkeissa ei ole tilaa uusien luottojen lyhennysten ja korkojen kattamiseen tarvittaville erille, eikä ole muutakaan toimintaa, josta kate saataisiin.

Markkinatilanne voi olla sellainen, ettei asumisoikeuden haltijaksi pääsyn edellytyksiä täyttäviä hakijoita ole ja ettei vuokralaisilta perittävää vuokraakaan todennäköisesti saataisi sovittua siten, että sillä voitaisiin kattaa rahoitusvajaus. Tällöin saattaisi puuttuvaa rahoitusta järjestyä sallimalla myös muiden henkilöiden pääsy asumisoikeuden haltijoiksi. Asuntojen tyhjillään olo tulee kalliiksi kaikille osapuolille eli myös muille talossa jo asuville. Niinpä asukasvalintasäännöksiä voitaisiin harkita täsmennettäviksi siten, että asumisoikeuden haltijoiksi voitaisiin hyväksyä myös muita kuin nykyiset asukasvalintakriteerit täyttäviä eli asumisoikeusasunnon tarpeessa olevia, jos tällaisia hakijoita ei ole. Periaatteessa asukasvalintasäännösten väljennys voisi koskea kaikkia omistajia ja olla siis yleinen etusija ja toissijaisuusvalintasäännös. Periaatteessa olisi myös mahdollista, että asukasvalintasäännösten väljennys olisi osa yksittäistapauksen ratkaisua ja käyttörajoitusten vapautus- tai helpotuspäätöstä, jolloin väljennys olisi esimerkiksi omistaja- tai talokohtainen sekä perustuisi aikaan ja paikkaan sidottuun erillislupaan.

5. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautus

Vaikka tällä hetkellä ei näytä olevan tilannetta, jonka ratkaisemiseksi olisi välttämätöntä antaa talonomistajalle mahdollisuus saada vapautus omistamansa talon käyttövelvoitteesta tai luovutusrajoituksista, saattaa olla syytä varautua siihen, että tällainenkin tilanne syntyy. Jos paikkakunnalla asuntojen tarve vähenee pysyvästi, on käsillä ilmiselvästi tällainen tilanne. Voitaneen kysyä, onko perusteltua pitää talonomistaja sidottuna talonsa käyttö- ja luovutusrajoituksiin, jos talossa ei enää ole asumisoikeuden haltijoita eikä sellaiseksi haluaviakaan näytä olevan.

Tällöin voitaisiin antaa talonomistajalle vapautus talon käyttö- ja luovutusrajoituksista. Talo voitaisiin myydä vapaalla hinnalla. Mahdollisten vuokralaisten oikeus huoneistojen hallintaan määräytyisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan, kuten se on määräytynyt jo ennen luovutustakin.

Valtion tukeman tuotannon osalta lupa tulisi saada Valtion asuntorahastolta, joka luonnollisesti toimisi asiassa yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Valtion lainan takaisinmaksu ja lisäksi mahdollisen korkohyödyn korvaaminen asuntorahaston harkinnan mukaan tulisi kuitenkin pääsääntöisesti asettaa luvan yleiseksi edellytykseksi. Jos talonomistaja on saanut edellä hahmoteltua avustusluontoista lainaa, se tulisi maksaa myös takaisin. Luvan saamiseen ei olisi subjektiivista oikeutta, vaan Valtion asuntorahasto harkitsisi esitettyjen perustelujen ja asuntomarkkinatilanteen mukaan, onko talonomistajalle asumisoikeustalosta vuokrataloksi muuttuneen talon aiheuttamien taloudellisten ja mahdollisten muiden ongelmien ratkaisemiseksi talon osalta myönnettävä vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Vapaarahoitteisen tuotannon kohdalla tällaisen luvan anto ei kuuluisi Valtion asuntorahastolle, vaan esimerkiksi tuomioistuin voisi olla luvan antaja.

Talon myöhempi käyttötarkoitus olisi omistajan tai, jos talo saadaan luovutettua, uuden omistajan päätettävissä.

Jos vapautuksen edellytykseksi riittää se, ettei talon asuinhuoneistoja enää käytetä asumisoikeusasuntoina, voi talon poistuminen asumisoikeuskäytöstä koskea markkinoita, joilla talolle on muuta käyttöä ja siitä ollaan myös valmiit maksamaan. Tällöin talon myynti voi merkitä myös sitä, että muiden talojen osalta “puuttuvat asumisoikeusmaksut” tai muu maksuvaikeusongelma saadaan ratkaistua. Jostain syystä asumisoikeusasumismuotoa vain ei sillä alueella enää kysytä tai ei ainakaan kysytä sellaisena kuin sitä kyseisessä talossa olisi ollut tarjolla.

Talonomistajan ei tulisi ajautua tällaiseen tilanteeseen sen johdosta, että valtion rahoitusehdot ovat olleet kohtuuttomat. Näin kuitenkin käy sitä todennäköisemmin, mitä pitempään rahoitusehdot ovat edelleen kohtuuttomat suhteessa muiden asumismuotojen rahoitusehtoihin.

6. Yksittäiset asumisoikeusasunnot

Työryhmä on keskustellut mahdollisuudesta ratkaista asumisoikeusasuntojen eräillä alueilla esiintyvää ylikysyntää siten, että asumisoikeustalon omistaja voisi omistaa asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa, ja perustaa tällaiseen huoneistoon asumisoikeuden. Nykyisen lainsäädännön mukaan tämä ei ole mahdollista.

Jos yksittäisten asumisoikeusasuntojen perustaminen kuitenkin tehtäisiin mahdolliseksi, voitaisiin asumisoikeusasuntoja tarjota sellaisillakin paikkakunnilla, joilla kokonaisen talon kysyntää ei ole tai kysyntä vaihtelee. Kun asumisoikeuden haltija luopuu asunnostaan, talonomistajalle voitaisiin antaa oikeus luopua osakkeista. Jos hintaa ei tällaisessa luovutustilanteessa säänneltäisi, vaan se olisi vapaa, saattaisi tällainen osakeomistus käydä vakuudeksi, jota tilapäisten maksuvaikeuksien hoitamiseksi saatava lainoitus usein edellyttää. Omistajan mahdollisuuksia itse hoitaa maksuvaikeuksiaan voitaisiin näin myös parantaa.

7. Omistajalla ja valtiolla valinnan vapaus ja vastuu

Kohdissa 1 – 6 on hahmoteltu erilaisia toimintavaihtoehtoja, joista joidenkin käyttö on mahdollista vain joillekin omistajille ja jotkut edellyttävät toteutuakseen uutta lainsäädäntöä ja viranomaistoimia ennen kuin niitä voidaan käyttää

tai niitä käytetään viranomaisvetoisesti. Omistajan on kuitenkin aina valittava, miten toimii. Omistajan on nykyisillä asunto- ja rahamarkkinoilla myös entistä paremmin seurattava, miten omistajan asema ja tarjoamat asumismallit menestyvät, ovat kysyttyjä tai eivät sitä ole, ja mistä se johtuu. Siltä osin kuin kysymys on valtion myöntämistä tai takaamista lainoista, on myös valtion oltava nykyistä vastuuntuntoisempi niiden ehtojen osalta, jotka kulloinkin ovat voimassa.

Valtion saatavien vaarantumisesta, joka ensisijaisesti johtuu valtion itsensä päättämistä omista lainaehdoista, on vastuussa valtio itse. Tämäkin on valinta. Valitettavasti omistajat ja asukkaat saavat kantaa taloudelliset seuraukset nykyisin vallitsevasta varsin erikoisesta tilanteesta.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten lieventämisen tai poistamisen jälkeenkin talon omistaja on vaikeuksissa, jos samalla ei ole voitu muuttaa talon rahoitusehtoja kohtuullisemmiksi. Kyse ei ole asumismuodosta tai omistusmuodosta vaan liian kalliista rahoituksesta, joka vaarantaa minkä tahansa asumisen omistus- ja hallintamallin. Lainan myöntäjä tai korkotukilainan takaaja eli valtio on ensisijaisesti vastuussa riskiensä kasvamisesta ja toteutumisesta. Omaisuutta myymällä voidaan vain tilapäisesti helpottaa tilannetta, eikä myyminen ole pysyvä ratkaisu.

Valtion lainasaatavien määrä on lähes kaksi miljardia euroa ja valtion korkotukemien lainojen määrä hieman alle 0,5 miljardia euroa. Valtion taloudellinen riski on siten jo teoriassa huomattava ja saattaa käytännössä toteutuakin, jos asumisoikeusasuntokannan pääomakustannuksia ei saada kohtuullistettua niin, että asunnot olisivat jälleen asumiskustannuksiltaan kilpailukykyisiä alueen muihin asuntoihin verrattuna ja asunnontarvitsijoiden mielestä kiinnostavia.

Asumisoikeusasuntotuotannon tarjontaedellytysten normalisoimiseksi työryhmä ehdottaa edellä esitettyihin kohtiin 1 – 7 liittyen seuraavaa:

1) Valtion lainojen ja korkotukemien lainojen lainaehdot kohtuullistetaan kilpailukyvyn palauttamiseksi ja kohtuuhintaisen asumisen mahdollistamiseksi.

2) Omistajat mahdollisuuksiensa mukaan kohentavat rahoitusasemaansa

a) osakepääoman korotuksin, pääomalainoin tai muin vastaavin keinoin ja

b) tuotantonsa uudelleen ja edullisimmin lainehdoin rahoittamalla.

3) Vapailta rahamarkkinoilta uusinta- ja lisärahoituksen saamiseksi vakuusongelmaa helpotetaan ja rahoitusvajeen kattaminen luovutushinnan vapautuksin ja käyttötarkoituksen muutoksin mahdollistetaan

a) luovutushintasääntelyn purkamisella: jos varallisuusvero poistuu, harkitaan asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnan vapautusta,

b) käyttö- ja luovutushintasääntelystä helpotuksen tai vapautuksen saamisella, jos talon asunnoilla ei enää ole asumisoikeusasuntokäyttöä; luvan saaminen pääsääntöisesti edellyttäisi valtion lainan ja muiden tukien takaisin maksamista, ja

c) yksittäisen asumisoikeusasunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden vapaalla luovutusmahdollisuudella, jos asunto ei ole asumisoikeuden nojalla hallittu. (Ks. myös kohta 5.)

4 a) Valtion varoista mahdollistetaan lisärahoituksen saaminen, jos se valtion saatavien turvaamiseksi tai tappioiden vähentämiseksi on perusteltua esimerkiksi talon muuttuessa asumisoikeustalosta vuokrataloksi. Lisärahoitus voisi muodostua lainasta, avustuksesta tai avustusluontoisesta lainasta.

4 b) Lisärahoituksen saaminen mahdollistetaan sallimalla hyväksyä asumisoikeuden haltijoiksi myös muita kuin nykyiset asukasvalintakriteerit täyttäviä luonnollisia henkilöitä, jos asumisoikeusasunnon tarve-ehdon mukaisia hakijoita ei ole.

5) Vajaakysyntätilanteessa käyttö- ja luovutusrajoitusvapautus tai helpotus tehdään mahdolliseksi. (Ks. myös kohta 3.)

6) Luodaan mahdollisuus yksittäisen asumisoikeuden perustamiseksi omistaa huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden luovutushinta on vapaa, jos huoneisto ei ole asumisoikeuden nojalla hallittu. (Ks. myös kohta 3.)

7) Omistajat ja Valtion asuntorahasto sekä muut toiminnan rahoittajat parantavat markkinaseurantaansa, jotta toimintaa voidaan sopeuttaa markkinamuutosten vaatimuksiin toimintaedellytysten säilymiseksi.

4.3 Ovatko valtion saatavat turvattavissa myymällä asumisoikeusasunto ensisijaisesti asukkaalle kysynnän loputtua?

Työryhmän tietoon on saatettu, että hallituksen TAE-neuvottelujen 22 – 23.8.2002 pöytäkirjaan on kirjattu seuraava teksti:

> "Asumisoikeusjärjestelmän kehittämistarpeista laaditaan 30.11.2002 mennessä kokonaisvaltainen toimenpide-ehdotus, jossa otetaan huomioon myös mahdollisuus asumisoikeusasunnon myyntiin ensisijaisesti asukkaalle, jos kyseisen tyyppisillä asunnoilla ei ole kysyntää alueella."

Lausumalla on perusteltu pontta, joka valtiovarainministeriön aloitteesta hyväksyttiin 14.2.2003, kun raha-asiainvaliokunnassa käsiteltiin aravalainojen myöntämisvaltuuden ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelmaa vuodeksi 2003. Käyttösuunnitelmaa on tarkemmin selostettu kohdassa 2.1. Hyväksytty ponsi kuului:

> "Puoltaessaan esitystä raha-asiainvaliokunta edellyttää ympäristöministeriön ohjaavan valtion asuntorahastoviraston toimintaa siten, etteivät valtion laina- ja takausriskit kasva arava- ja korkotukilainavaltuuksia kohdennettaessa."

Pontta on perusteltu edellä mainitun lausuman lisäksi esittelemällä lukuja tyhjillään tai vuokralla olevista asumisoikeusasunnoista. On myös annettu ymmärtää, että lainaehtojen yleisestä ja merkittävästä huojennuksesta huolimatta asumisoikeustalojen heikko pääomarakenne tekee ne haavoittuviksi tyhjäkäytölle, jonka riskit jäävät valtion kannettavaksi. Perusteluissa todetaan, että on jouduttu ottamaan käyttöön uusia erityistukimuotoja. Perusteluissa on myös esitetty näkemys, että riskien hillitsemiseksi olisi valtiontaloudellisesti perustel-

tua pikemminkin edistää asumisoikeusasuntojen myyntiä asukkaille ja lainapääomien palautumista valtiolle kuin lisätä edelleen valtion lainariskejä myöntämällä uusia lainoja. Lisäksi perusteluissa on huomautus, että nykyisissä rahoitusmarkkinaolosuhteissa voidaan vaikuttaa hyvin vähän kotitalouksien muuttovirtaan asumisoikeusasunnoista ja vuokralta omistusasuntoihin, koska asumisoikeus- ja vuokra-asuntotarjonta on kerrostalovaltaista eikä asuntolainojen verotuen kaventamiseen ole ollut mahdollisuuksia.

Työryhmällä ei ole huomauttamista yllä selostettuun ponteen, joka tulee ottaa huomioon toteutettaessa vuoden 2003 aravalainojen käyttösuunnitelmaa. Sen sijaan edellä mainittua lausumaa ja perusteluja on syytä tarkastella lähemmin.

Lausumassa tarkoitettu työryhmä lienee juuri tämä, joten työryhmässä on keskusteltu myös kyseisestä ehdotuksesta. Keskustelua on käyty nimenomaan siitä näkökulmasta, turvaako mahdollisuus myydä asumisoikeusasunto asukkaalle valtion saatavat tai vähentääkö taikka poistaako tällainen myyntimahdollisuus valtion korkotukilainoitukseen liittyviä takausvastuita, jos asumisoikeusasunnoilla ei ole alueella kysyntää.

Ensimmäiseksi huomio kiinnittyy lausumassa myynnille asetettuihin edellytyksiin. Jos alueella on kysyntää, myynti ei olisi mahdollista. Jos alueella ei ole kysyntää, olisi oltava mahdollisuus myydä asunto ensisijaisesti asukkaalle. Jos asunnossa on asukas – asumisoikeuden haltija tai vuokralainen – kenelle asunto oikein voitaisiin myydä, kun kerran asukas on kiistatta merkki tämän tyyppisen asunnon kysynnästä. Asumisoikeusasuntojen toinen sallittu käyttötapa on juuri vuokra-asuntokäyttö. Jos taasen oli tarkoitus, että asunnon saa myydä, jos sillä ei ole kysyntää asumisoikeusasuntona, vuokralaisena oleva asukas voisi sen ostaa, mutta asumisoikeuden haltija ei.

Jos kuitenkin oletetaan, että asukas voisi ostaa asunnon omakseen, jos asunnolla on kysyntää tai ainakin hänen kysyntänsä, herää kysymys, mitä tästä seuraisi. Myös tätä on pohdittu ja todettu, että talo, jossa myytävä asunto sijaitsee, tulisi ensin muuttaa asunto-osakeyhtiöksi, jos se ei sitä jo ole. Yleensä talo ei ole asunto-osakeyhtiö. Erilliset asunto-osakeyhtiöt, kuten muutkin yhtiöt, pyritään sulauttamaan siihen kiinteistöyhtiöön, jonka omistuksessa muutkin talot ovat. Näin menetellään siksi, että käyttövastikkeiden pääomakustannusten tai hoitokustannusten tasaus olisi muutoin hankalaa. Tasaus auttaa pitämään kaikkien käyttövastikkeet kohtuullisina. Tytäryhtiöstä tai osakkuusyhtiöstä voidaan nimittäin ottaa varoja osakkeenomistajana olevan talonomistajan käyttöön lähinnä vain osinkona. Jos kukin talo olisi erillinen yhtiö ja omakustannuskohde, syntyisi Suomessakin sama riski, joka liittyy Ruotsin talokohtaiseen asumisoikeusyhdistystoimintaan. Yhdistyneenä holtittomaan eli kysynnästä ja maksukyvystä piittaamattomaan lainanantoon tämä riski johti Ruotsissa huomattaviin valtion saatavien maksamatta jättämisiin 1990-luvulla.

Asunto-osakeyhtiönä talo olisi myös hankalampi hallinnoitava kuin nykyinen toimintamuoto, kun ainakin jonkin aikaa osa asunnoista olisi lunastettu omaksi ja osa ei.

Mahdollisuus myydä asunto ei vielä merkitse sitä, että asukas myös ostaa sen. Kun edellä mainitun lausuman ajatuksia esitetään, niihin usein – kuten nytkin – kytketään odotus siitä, että valtio myös jotenkin saisi saatavansa myynnin yhteydessä tai nykyistä varmemmin olosuhteissa, joissa myynti olisi mahdollista. Tosiasiassa valtion lainan pääoman takaisinmaksu olisi turvattu vain, mikäli asukkaiden olisi pakko ostaa asunto ja maksaa siitä koko hankintahinta eli se osa, mitä asumisoikeusmaksu ei kattanut hankintahinnasta. Tämäkään ei vielä turvaisi niiden korkojen takaisinmaksua, joita valtio voimassa olevien lainaehtojen mukaan odottaa saavansa. Asunto olisi tällöin kuitenkin varsin kallis hankinta, ja harvoilla tämän asumismuodon valinneilla asukkailla lienee edellytyksiä

maksaa tätä summaa. Ostoon kykenevillä asukkailla vaihtoehtoina ovat yhtä hintavat tai halvemmat ja usein laadukkaammat asunnot vapailta markkinoilta. Voidaan olettaa, ettei ostohalukkaita näillä ehdoilla juurikaan olisi. Selvää on, ettei pakkomyyntiä voitaisi säätää tavallisella lailla.

Jos puolestaan myyntihinta muodostuisi lähinnä nimelliseksi, ostajia saattaisi olla. Tällöin valtion lainaa ei välttämättä maksettaisi ennenaikaisesti lainkaan takaisin, vaan normaalisti lainaehtojen mukaan. Kun vapailta asunto- ja rahoitusmarkkinoilta saa asuntoja, joiden kokonaisrahoitus on edullisempi, voidaan epäillä asukkaiden halukkuutta ryhtyä osakkaiksi yhtiöön, jonka lainajärjestelmä jo sinällään on riski. Myyntejä siis toteutunee vain, jos lainaehdot, joista yhtiö ja sen osakkaat vastaavat, saadaan kilpailukykyisiksi. Tämä tarkoittaa yleensä sitä, että valtion laina saadaan vaihdettua ehdoiltaan edullisempaan lainaan. Tämän estää kuitenkin usein vakuusongelma, jos samalla ei helpoteta talon tai osakkeiden luovutushinta-, luovutuksensaaja- ja käyttörajoituksia.

Työryhmässä on myös keskusteltu siitä, mitä edellytyksiä asuntojen myynnille tulisi asettaa, jos talojen tai asuntojen myynti kuitenkin mahdollistettaisiin nykyistä laajemmin ja väljemmin ehdoin tai ehdoitta. Oikeus myydä asunto ja antaa myynnissä etusija huoneistoa jo hallitsevalle asukkaalle on eräs lähtökohta. Toinen periaate on, että asukkaalla tulisi olla oikeus jatkaa asumistaan joko asumisoikeuden haltijana tai vuokralaisena. Myynnin ja asunnon oston tulisi siten perustua vapaaehtoisuuteen. Oikeutta ostaa asunto ei kuitenkaan voitaisi kirjoittaa subjektiiviseksi oikeudeksi, koska talonomistajalla tulisi olla harkintavalta sen osalta, myydäänkö talo tai huoneisto vai ei. Kovin toimivaa mallia ei tältä pohjalta näytä syntyvän. Jos yleisesti tai yksittäistapauksessa luvan jälkeen annetaan talonomistajille oikeus saada luovutusrajoituksista vapauksia tai luovutushinta vapautetaan sääntelystä, syntyisi jo mahdollisuus asunnon myyntiin, jos järjestelmää myös kehitetään sallimalla yksittäiset asumisoikeusasunnot. Työryhmä on kohdassa 4.2. hahmotellut tällaisia järjestelmää notkistavia keinoja.

Kun alussa esitettyä lausumaa analysoi, se näyttää johtavan umpikujaan, jos se luetaan kirjaimellisesti. Tätä laajemmin tulkittuna ja perustelutkin mukaan luettuna se sisältää ehdotuksen koko asumisoikeusjärjestelmän alasajosta. Hallitus on kuitenkin hiljattain laajentanut asumisoikeusasuntojen saatavuutta, jotta asumisoikeusasunto voisi olla kaikkien sitä haluavien asumisvaihtoehto. Lainsäädäntö, joka mahdollistaa vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot, joissa asukasvalinta on vapaa, tulee voimaan 1.3.2003. Uusi rahoitusmuoto, johon liittyy valtion ja kuntien takaus taikka eräissä tapauksissa valtion yksinomainen takaus, tulee myös saataville tänä vuonna. Laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista tulee voimaan 1.3.2003. TAE-neuvottelujen pöytäkirjan lausuma istuu kovin huonosti siihen toimintalinjaan, jonka hallitus jo on valinnut.

Työryhmä ei näe syytä ehdottaa lausuman mukaista asuntojen myyntiä. Valtion saatavien turvaamiseen ei lausuman ehdotuksista ole. Jos nimittäin asuntoja tai taloja aiotaan saada myydyksi, on niillä oltava kysyntää. Toisaalta asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia selviytyä asuntojen mahdollisista menekkivaikeuksista voitaneen parantaa niillä keinoin, joita on esitetty edellä kohdassa 4.2. Kohta sisältää myös ehdotuksia käyttö- ja luovutusrajoitusten helpotuksista tai vapautuksista, jos talolla tai asunnolla ei enää ole käyttöä asumisoikeusasuntoina. Valtion lainajärjestelmän ja korkotukijärjestelmän ehtojen kilpailukyisenä pitäminen on ehdottomasti merkittävin keino torjua kysyntäongelmia. Toinen keino on kohteiden paikan ja laadun valinta; näitä asuntoja on syytä tehdä vain pitkäaikaista kysyntää omaaville paikkakunnille. Jos vakuusongelmaan saada ratkaisu, on se jo merkittävä apu. Toisaalta aikaa myöten lienee pohdittava järjestelmän kehittämistä siten, että talonomistajat saisivat joustavammin päättää siitä, missä hallintamuodossa asunnot kulloinkin pannaan tarjolle.

Asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen ja vaikuttaminen

5

5.1 Yleistä

Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat sen mukaan, missä vaiheessa, missä määrin ja mihin asioihin voidaan osallistua ja vaikuttaa. Asian kulkuun voidaan osallistua ja vaikuttaa asian suunnittelussa, valmistelussa, päätöksenteossa, toteutuksessa ja toteutuksen valvonnassa. Myös vaikuttamisen aste voi vaihdella. Asioihin osallistumiseen ja vaikuttamiseen voi liittyä oikeus saada tietoja, tehdä aloitteita, tulla kuulluksi, antaa lausuntoja ja neuvotella. Varsinaiseen päätöksentekoon liittyy päätöksen tekeminen, sen toteutus ja toteutuksen valvonta.

Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksilla tarkoitetaan tässä mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa asumisoikeustalon hallintoa ja hoitoa, omistajayhteisön hallintoa sekä oman asuinhuoneiston hoitoa koskeviin päätöksiin. Omaan asuintaloon liittyviä päätöksiä ovat esimerkiksi päätökset, käyttövastikkeista, korjauksista, huollosta, yhteisten tilojen käytöstä ja yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä. On myös mahdollista osallistua ja vaikuttaa talon omistavan yhteisön keskushallintoon, jolloin asumisoikeuden haltijoilla voi esimerkiksi olla edustus omistajan hallituksessa. Omaan asuinhuoneistoon liittyvät oikeudet kunnossapito- ja muutostöihin.

Asumisoikeusasuminen perustuu asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan väliseen asumisoikeussopimukseen, jolla omistaja luovuttaa saajalle asumisoikeuden. Sen nojalla saajalla on oikeus hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja asumisoikeustalossa. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta. Asumisoikeus on siten huoneiston käyttöoikeus. Suurimman osan asumisoikeustaloista omistavat osakeyhtiöt. Näillä ei ole sellaisia osakkaita, jotka voisivat olla asumisoikeuden haltijoita, eikä asumisoikeuden haltija tule osakkaaksi omistajayhtiöön tekemällä asumisoikeussopimuksen. Asumisoikeusyhdistykset omistavat muutama sata asuntoa. Näissä asunnoissa asuvat asumisoikeuden haltijat ovat huoneiston omistavan asumisoikeusyhdistyksen jäseniä.

Asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista säädetään eri laeissa sen mukaan, omistaako asumisoikeustalon asumisoikeusyhdistys taikka muu yhteisö tai säätiö. Asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa. Muulloin asumisoikeusasuntojen haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia koskee lähtökohtaisesti asumisoikeusasunnoista annettu laki, jossa kuitenkaan tällä hetkellä ei ole asiasta säännöksiä. Siten asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet eroavat lähtökohtaisesti toisistaan riippuen asumisoikeustalon omistajasta ja siitä, mikä on asumisoikeuden haltijan suhde omistajaan. Asumisoikeusyhdistyksessä yhdistyksen jäsenet päättävät yhdistyksen asioista. Jos puolestaan omistajana on muu yhteisö tai säätiö, asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet ovat erityyppiset, ja ne ovat perustuneet omistajan ja asumisoikeuden haltijan väliseen asumisoikeussopimukseen tai omistajan yhtiöjärjestykseen.

5.2 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet osakeyhtiön, säätiön ja kunnan omistamissa asumisoikeustaloissa

5.2.1 Laissa säädetyt osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet

Nykytila

Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei tällä hetkellä säädetä asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksista osallistua ja vaikuttaa asumisoikeustalojen hallintoon. Nykyisin omistaja voi sopimuksella sitoutua yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990), jäljempänä yhteishallintolaki, tasoisiin asumisoikeuden haltijan osallistumisoikeuksiin.

Asumisoikeuden haltijoilla on kuitenkin oikeuksia asuinhuoneiston kunnossapito- ja muutostöihin. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:n mukaan asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä niin kuin mainitussa pykälässä säädetään. Merkitykseltään olennaisesta kunnossapito- ja muutostyöstä asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava ennalta talon omistajalle. Ilman talon omistajan lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä toimenpiteeseen, joka saattaisi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle taikka muun huoneiston tai tilan haltijalle. Ilman lupaa ei myöskään saa ryhtyä toimenpiteeseen, joka saattaisi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmastointijärjestelmään. Luvanvarainen on myös kunnossapitotyö, josta asumisoikeuden haltija haluaa vaatia korvausta talon omistajalta.

Asumisoikeuden haltijan oikeudet kunnossapito- ja muutostöihin vastaavat pääosin asunto-osakeyhtiölaissa (809/1991) asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajalle annettuja oikeuksia. Asunto-osakeyhtiölain 77 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, siihen on saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen sen aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Näillä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiölain 77 §:n mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jollei hallitus tai osakkeenomistaja anna siihen suostumusta ja muutoksen raukeaminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toisaalta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot. Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisen luvan.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin lisätään 4 f §, joka koskee asumisoikeuteen perustuvia osallistumisoikeuksia. Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoi-

keustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Nykyisin omistaja voi sopimuksella sitoutua kyseisen tasoisiin asumisoikeuden haltijan osallistumisoikeuksiin.

5.2.2 Sopimuksin turvatut osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet

Ympäristöministeriön vuonna 1991 vahvistaman asumisoikeussopimuksen kaavan kohdan kahdeksan mukaisesti monet omistajat ovat sitoutuneet omissa sopimuksissaan siihen, että asumisoikeuden haltija ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnoissa asuvat saavat oikeuden osallistua asumisoikeustaloaan koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Yhteishallintolaki koskee lain 2 §:n mukaan asukkaita ja muita huoneistojen haltijoita. Siten yhteishallintolain mukaan aravavuokratalon liiketilojen haltijat voivat osallistua yhteishallintoon. Ympäristöministeriön vahvistamassa asumisoikeussopimuksessa omistaja sen sijaan sitoutuu asumisoikeuden haltijan ja hänen kanssaan asuvien oikeuteen yhteishallintoon. Estettä ei kuitenkaan ole sille, että omistaja sopii myös asumisoikeustalon liiketilojen haltijoiden kanssa näiden osallistumisesta yhteishallintoon.

Jos omistaja on sitoutunut asumisoikeussopimuksen kaavan kohdan kahdeksan mukaisesti, asumisoikeuden haltijoilla ja heidän kanssaan asuvilla on yhteishallintolain laajuiset vähimmäismahdollisuudet osallistua taloaan koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon. Yhteishallintoelinten tehtäviä ja päätösvaltaa voidaan myös lisätä vähimmäistasosta asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien suostumuksella. Toisaalta heidän osallistumisensa hallintoon ja päätöksentekoon on aina vapaaehtoista. Seuraavassa kuvataan asumisoikeuden haltijan ja hänen kanssaan asuvien oikeuksia yhteishallintoon, jos omistaja on sitoutunut yhteishallintolain tasoisen yhteishallinnon järjestämiseen.

Käyttövastikkeiden määritystä varten muodostetun yksikön talon tai talojen asumisoikeuksien haltijat ja heidän kanssaan asuvat käyttävät yhteishallintolain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään kyseisessä laissa tarkoitettuja asioita. Kokouksessa äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat ja heidän kanssaan asuvat. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto. Kokouksen päätökseksi tulee mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä tai että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen.

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista. Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan, mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukastoimikunnan päätökseksi tulee mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Asukkaiden kokous voi päättää, ettei toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön hallitus tai asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö.

Asukastoimikunnan tehtävänä on osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto käyttövastikkeen määritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä, käyttövastikkeiden määritysesityksestä, pitkänajan korjaussuunnitelmista ja pitkänajan rahoitussuunnitelmista. Asukastoimikunta tekee esityk-

siä ja neuvottelee vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä ja valvoo yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista. Se tekee esityksiä, neuvottelee ja antaa lausunnon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Lisäksi asukastoimikunta päättää järjestyssääntöjen sisällöstä; yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista; yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä; ja talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä. Asukastoimikunta päättää sen päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanee sen tehtäväksi annetun asian edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan. Asukastoimikunta voi edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksessa. Se myös tekee esityksen, neuvottelee ja antaa lausunnon muista käyttövastikkeen määritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset käyttövastikkeiden määritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Omistajan tulee myös tiedottaa asumisoikeuden haltijoille ja heidän kanssaan asuville käyttövastikkeiden määritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai yhteishallintolain mukaisille toimielimille oikeuksiensa käyttämiseksi.

Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia käyttövastikkeen määritysyksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita asunto-osakeyhtiön hallitukseen tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön hallitukseen, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa asumisoikeustaloa. Oikeus nimetä ehdokkaita on myös muun sellaisen omistajayhteisön tai –säätiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa asumisoikeustaloa taikka siihen omistajayhteisön tai –säätiön toimielimeen, jolle kuuluvat asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat. Ehdokkaista on hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Jäsenyys hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä tarkoittaa sitä, että jäsenellä on mahdollisuus suoraan vaikuttaa omistajayhteisön hallintoa ja toiminnan järjestämistä koskeviin päätöksiin ja olla mukana tekemässä nämä päätökset.

Jos kunta välittömästi omistaa asumisoikeustalon, talon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä yhteishallintolaissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan käyttövastikkeen määritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja käyttövastikkeen määritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa asumisoikeustalon omistavan yhteisön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapito- ja vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapito- ja vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeustalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa. Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita käyttövastikkeiden

määritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja valvojan tehtävät kaikkien käyttövastikkeiden määritysyksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

Asukkaiden kokous voi päättää, ettei toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai –säätiön hallitus tai vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä.

Jos omistajalla on eri käyttövastikkeiden määritysyksiköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikunnan välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintolaissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntia tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain käyttövastikkeen määritysyksikössä ole, asukkaiden kokousta. Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvaltaa asiassa.

Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö yhteishallintolaissa asetetun tehtävän, lääninhallitus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa lääninhallitus voi tehostaa uhkasakolla. Jos kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, lääninhallitus voi myös oikeuttaa jonkin asumisoikeuden haltijan tai hänen kanssaan asuvan kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään yhteishallintolaissa tarkoitettua asiaa.

5.3 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet asumisoikeusyhdistyksessä

Asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa. Asumisoikeusyhdistys on yhteisö, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuuksia luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa. Asumisoikeusyhdistyksen jäsenenä voi olla luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö. Asumisoikeuden haltijaksi pääsemisen edellytykset määräytyvät asumisoikeusasunnoista annetun lain perusteella.

Asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet eroavat lähtökohdiltaan muiden omistajayhteisöjen asumisoikeuden haltijoista, koska asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijat ovat asumisoikeusyhdistyksen jäseniä ja päättävät yhdistyksen asioista. Asumisoikeusyhdistyksissä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet ovat kaksitasoiset. Asumisoikeusyhdistyksen jäsenet voivat osallistua ja vaikuttaa asumisoikeusyhdistyksen hallintoon. Lisäksi asumisoikeuden haltijat voivat käyttää päätösvaltaansa asukashallinnossa, jos yhdistyksessä sellaista sovelletaan. Asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien asumisoikeusyhdistyksen hallitsemien asumisoikeustalojen, kiinteistöjen ja muiden rakennusten ylläpidosta ja hoidosta.

Asettamiskirjeen mukaan työryhmän tehtävänä on muun muassa selvittää mahdollisuudet parantaa asukkaiden osallistumista ja vaikuttamista omaan asumiseen ja päätöksentekoon liittyvissä asioissa. Työryhmän työn kannalta asumisoikeusyhdistysten omistamien talojen asumisoikeuden haltijoiden osallistu-

mis- ja vaikutusmahdollisuuksien tarkastelu ei liene keskeistä, sillä asumisoikeusyhdistyksessä asumisoikeuden haltijat päättävät asumiseensa liittyvistä asioista. Jäljempänä keskitytäänkin tarkastelemaan tältä osin muita omistajayhteisöjä kuin asumisoikeusyhdistyksiä. Liitteessä kaksi on asiasta kiinnostuneille lukijoille kuitenkin lisätietoa asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista asumisoikeusyhdistyksessä.

5.4 Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet käytännössä

Monet omistajayhteisöt ovat sitoutuneet omissa sopimuksissaan siihen, että asumisoikeuden haltija ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnoissa asuvat saavat oikeuden osallistua asumisoikeustaloaan koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Lisäksi useat omistajayhteisöt ovat kehittäneet asumisoikeuden haltijoiden kanssa näiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia tätäkin laajemmaksi. Kaikissa omistajayhteisöissä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet eivät kuitenkaan ole yhteishallintolain laajuiset. Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin käytännön tasolla vaikuttaa lain säännösten lisäksi myös asianosaisten eli etupäässä asumisoikeuden haltijoiden, omistajayhteisön ja isännöitsijän yhteistyökyky ja –halukkuus.

Työryhmä on kuullut lokakuussa 2002 Asoasunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asukasedustajia sekä Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajia siitä, ovatko osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet riittävät ja pitäisikö niitä joiltain osin parantaa. Työryhmän kuulemat tahot pitivät tärkeänä, että asumisoikeuden haltijoilla olisi todellisuudessa riittävät mahdollisuudet vaikuttaa omistajayhteisöä ja taloa koskevaan päätöksentekoon. Tämä edellyttää, että asumisoikeuden haltijoiden näkemykset otetaan huomioon omistajayhteisöä ja taloa koskevien asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa jo asioiden valmisteluvaiheesta lähtien. Vähimmäisvaatimuksena asukashallinnossa voidaan pitää sitä, että kussakin kiinteistössä toimii oma asukaskokous ja että on olemassa asukasmielipiteitä koordinoiva ja tietoa jakava koko omistajayhteisön kattava elin.

Asukasedustajat pitivät tärkeänä myös asumisoikeuden haltijoiden oikeutta saada halutessaan riittävästi tietoa kiinteistönsä ja omistajayhteisönsä taloudenpidosta. Vähimmäisvaatimuksena sekä kiinteistökohtaisen että omistajayhteisön kulurakenteen tulisi olla läpinäkyvä. Tiedonkulku olisi turvattava suoraan omistajayhteisöltä asumisoikeuden haltijoille ilman välikäsiä. Omistajayhteisökohtaisen tiedonsaannin lisäksi asumisoikeuden haltijoiden ja asuntoa etsivien kannalta olisi hyödyllinen esimerkiksi vuosittain ilmestyvä julkaisu, jossa vertailtaisiin omistajayhteisöjen taloudenpitoa, kuten taloudellista tehokkuutta.

Asoasunnot Oy:n asukasedustajat pitivät osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia Asoasunnot Oy:ssä pääsääntöisesti riittävinä. Asukashallinnolla turvataan vaikutusmahdollisuudet sekä oman kiinteistön asioissa että yhtiötasolla. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asukasedustaja totesi, että mahdollisuudet asukasvaikuttamiseen yhtiössä ovat hyvät. Asukasedustaja lisäsi, että asukashallinnon toimielimiin valikoituu henkilöitä aktiivisuuden perusteella, joten voidaan tietysti miettiä, missä määrin kyseiset henkilöt edustavat koko asukaskuntaa.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajat pitivät asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia varsin heikkoina lukuun ottamatta asumisoikeuden haltijoiden asemaa asumisoikeusyhdistyksissä.

Asukasedustajat totesivat hyväksi ratkaisuksi sen, että hallituksen esityksessä vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ehdotettiin säädettäväksi

muita asumisoikeusyhteisöjä kuin asumisoikeusyhdistyksiä koskeva osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vähimmäistaso. Asukasedustajien mukaan asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat tällä hetkellä omistajayhteisöittäin ja joissakin omistajayhteisöissä ne jäävät vähäisiksi.

Työryhmä on kartoittanut sitä, millaiset osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet asumisoikeuden haltijoilla käytännössä on osakeyhtiönä toimivissa asumisoikeustalojen omistajayhteisöissä. Suurimmilta omistajayhteisöiltä kysyttiin kirjeitse marraskuussa 2002, miten niissä toteutuu yhteishallintolain mukainen asukasedustus. Lain 12 §:n mukaan asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön hallitukseen. Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita myös muun omistajayhteisön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen tai, jos talon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen. Asukkaiden ehdokkaita on hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Asukkailla on siten oikeus saada ehdokkaansa mukaan omistajayhteisön siihen toimielimeen, jolle kuuluu talousarvion valmistelu ja täytäntöönpano siihen liittyvine asioineen.

Omistajayhteisöiltä saatujen tietojen perusteella oheiseen taulukkoon on merkitty omistajat, joiden hallituksessa on asukasedustaja. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:tä ja TA-Asumisoikeus Oy:tä lukuun ottamatta omistajayhteisöjen hallituksissa on asukasedustaja. Hallituksissa on kaksi asukasedustajaa lukuun ottamatta Oy Vaasan Asumisoikeutta, jonka hallituksessa on hallituksen pienen koon vuoksi yksi asukasedustaja.

Omistaja	Asukkaiden edustus
Asoasunnot Oy	X
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	
Oy Vaasan Asumisoikeus	X
Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy	X
TA-Asumisoikeus Oy	
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	X
VAV Asumisoikeus Oy	X
YH-Asumisoikeus Oy	X

Työryhmä tiedusteli omistajayhteisöiltä myös, missä määrin niissä toteutuu yhteishallintolain mukainen tiedonsaanti. Lain 11 §:n mukaan asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta kyseisen lain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset taloa koskevat tiedot. Omistajayhteisöjen vastauksista on koottu seuraavat tiedot. Tiedonsaantia luonnollisesti parantaa myös se, jos omistajayhteisön hallituksessa on asukasedustus.

Terminologian selvennyksenä mainittakoon, että eräät omistajayhteisöt käyttävät alla referoiduissa vastauksissaan termejä talohallitus ja asukastilintarkastaja. Yhteishallintolain vastaavat termit ovat asukastoimikunta ja valvoja.

Asoasunnot Oy

Kerran vuodessa kokoontuva valtakunnallinen asukasedustajisto on tärkein elin asukkaiden ja omistajan välisessä yhteydenpidossa. Se muotoilee asukkaiden mielipiteet kannanotoiksi. Vuosittaiset alueelliset kokoukset mahdollistavat suoran vuoropuhelun eri alueiden asukasedustajien ja yhtiön toimihenkilöiden kanssa. Useasti vuodessa kokoontuva asukkaiden kehitystyöryhmä voi vaikuttaa uudistuksiin ja kertoa omistajalle niistä mielipiteensä. Kehitystyöryhmä toimii myös tiedon välittäjänä asukkaisiin päin.

Jokaisessa kiinteistössä on talohallitus, jolla on myös jonkin asteista päätösvaltaa kiinteistön kuluihin. Taloudenpidon oikeellisuuden turvaa viime kädessä asukastilintarkastaja, joka asukkaiden selvityspyyntöjen perusteella voi tarkastaa tilinpidon tarvittavilta osin. Uusia kiinteistöjä rakennettaessa tulevilla asukkailla on edustaja työmaakokouksissa.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Talokohtainen asukaskokous pidetään vuosittain, kun yhtiön tilinpäätös on vahvistettu. Asukaskokouksessa käsitellään talokohtainen toimintakertomus ja tilinpäätös sekä päätetään talokohtaisen käyttövastikkeen suuruudesta ja käyttökorvausten, kuten vesimaksun ja autopaikkamaksun, maksuperusteista. Asukaskokouksessa esitellään käyttövastikkeen kaikki kuluerät.

Asukaskokouksessa kullakin huoneistolla on yksi ääni käytettävissään ja päätökset talohallintoon liittyvissä asioissa tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Asukaskokous valitsee vuosittain talon edustajat talohallitukseen (2 – 3 jäsentä) sekä asukastilintarkastajan talokohtaisten hoitomenojen ja toiminnan tarkastamista varten.

Talohallitus kokoontuu 2 – 3 kertaa vuodessa. Kokouksissa on läsnä yhtiön isännöitsijä, ja niissä käsitellään normaaleja talon hoitoon liittyviä asioita.

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab

Asukkaiden kokous pidetään vuosittain. Taloissa toimii asukastoimikunta, joiden kokouksissa käy yhtiön edustajia, jos yhtiö haluaa tiedottaa asukastoimikunnalle suoraan talon asioista tai jos asukastoimikunta kutsuu yhtiön edustajan paikalle. Kiinteistönhuoltoyhtiöiden edustajat osallistuvat kokouksiin, jos niissä käsitellään heidän toimialaansa kuuluvia asioita.

Vuosittain pidetään kaikille omistajayhteisön asukastoimikunnille yhteinen kokous, johon osallistuu jokaisesta asukastoimikunnasta kaksi edustajaa. Yhtiö julkaisee myös kaksi kertaa vuodessa asiakaslehteä, jossa tiedotetaan ajankohtaisista asioista.

Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy

Talohallitukset ja talohallitusten yhteiselin valmistelevat yhteistyössä yhtiön johdon kanssa seuraavan vuoden talousarviot, jotka saatetaan asukaskokousten hyväksyttäväksi. Asukaskokouksissa esitellään myös yhtiön tilinpäätös. Talohallituksille ja niiden yhteiselimelle järjestetään vuosittain kolme yksityiskohtaista talouskatsausta kulujen ja tuottojen kertymästä kirjanpidon pohjalta. Talouskatsauksissa esitellään tilinpäätökset ja välitilinpäätökset. Asukaskokoukset valitsevat myös kolme asukastilintarkastajaa, jotka tarkastavat asianomaisten kohteiden tilit.

TA-Asumisoikeus Oy

Lähes kaikissa kohteissa toimii asukkaiden keskuudestaan valitsema asukastoimikunta, jossa on kohteen koon mukaan 3 – 5 henkilöä. Asukastoimikunnan puheenjohtaja toimii yhteydenpitäjänä asukkaiden ja isännöitsijän välillä. Asukastoimikunnat valvovat muun muassa huoltoyhtiön toimintaa yhdessä isän-

nöitsijän kanssa, järjestävät talkoita ja esittävät isännöitsijälle havaitsemiaan korjaus- tai hankintatarpeita omassa kohteessaan.

Asukastoimikuntien puheenjohtajille lähetetään vuosittain tiedoksi kohteen edellisen vuoden toteutuneet kustannukset sekä talousarvio seuraavalle vuodelle. Isännöitsijät osallistuvat tarvittaessa asukastoimikuntien kokouksiin sekä asukastoimikunnan kerran vuodessa järjestämään kaikkia asukkaita koskevaan asukaskokoukseen. Yhtiö tiedottaa myös kotisivujensa kautta.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Keskeisin toimija on yhteistyöelin, jossa 16 – 20 asukkaiden edustajaa keskustelee kokouksissa ja työryhmissä asukkaille tärkeistä kysymyksistä. Yhteistyöelin pitää yhteyttä omistajaan ja sen hallitukseen ja tuo esille parannusehdotuksia. Se myös ottaa kantaa muun muassa asuntojen suunnitteluun ja tonttien sijaintiin.

Jäsenet yhteistyöelimeen valitaan kahdesti vuodessa järjestettävässä Vasokokouksessa, johon kutsutaan jokaisesta asuntokohteesta yksi osallistuja. Yhteistyöelimellä ei ole varsinaista päätösvaltaa, vaan asukkaiden edustajat osallistuvat päätöksentekoon yhtiön hallituksessa. Vasokokouksessa valitaan myös asukkaiden nimeämä valvoja, jolla on tilintarkastajan valtuudet. Talokohteissa toimii asukastoimikuntia.

Asioista tiedotetaan kaksi kertaa vuodessa ilmestyvässä, asukkaiden ja omistajayhteisön yhdessä toimittamassa lehdessä. Lisäksi yhtiön kotisivuilta löytyvät asukkaiden käytössä olevat tiedotussivut.

VAV Asumisoikeus Oy

Asukastoimikunta käsittelee kohteensa talousarvion ja korjaustoimenpidesuunnitelman, jonka toteutumista seurataan neljännesvuosittain tuloslaskelman avulla. Luottamushenkilöillä on kohteensa sopimusjäljennökset valvontaa varten. Muut tiedot omasta kohteestaan tai yhtiöstä antaa tarvittaessa oma isännöitsijä.

YH-Asumisoikeus Oy

Taloyksiköissä kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa asukaskokous, joka valitsee talohallituksen. Talohallitus muun muassa käsittelee yhdessä isännöitsijän kanssa esityksen yhtiön hallitukselle taloyksikön talousarviosta hoitovastikkeen osalta. Talohallituksella on käytettävissään taloyksikön aiempien vuosien ja kuluvan vuoden hoitomenoja koskevat tiedot. Talohallitus kokoontuu tarvittaessa ja vähintään kahdesti vuodessa.

Alueelliset talohallitusten puheenjohtajien kokoukset muun muassa valitsevat edustajat puheenjohtajien valtakunnalliseen kokoukseen ja valmistelevat kannanotot, esitykset ja lausunnot puheenjohtajien kokouksessa käsiteltävistä asioista eli myös käyttövastikkeen määräytymisestä. Kokoukset pidetään vähintään kahdesti vuodessa.

Talohallitusten puheenjohtajien kokouksen tehtävänä on muun muassa antaa yhtiön hallitukselle lausunto käyttövastikkeista. Kokous järjestetään kaksi kertaa vuodessa ja kokouksissa esitellään yhtiön tilinpäätös edelliseltä vuodelta ja talousarvio seuraavalle vuodelle.

Asumisoikeussopimusta tehdessään jokainen uusi asiakas saa YH-Asumisoikeusasukkaan oppaan, jossa on esitelty sekä asukashallinnon toiminta että käyttövastikkeen muodostuminen.

5.5 Arviointia

Maaliskuun alussa 2003 tulee voimaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 f §, joka koskee asumisoikeuteen perustuvia osallistumisoikeuksia. Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Säännös merkitsee muita omistajayhteisöjä kuin asumisoikeusyhdistyksiä koskevan velvoitteen vähimmäistason asettamista lailla. Omistajayhteisöjen käyttämien, asumisoikeuden haltijoiden kanssa yhteistyössä kehitettyjen tätä laajempien osallistumisjärjestelmien soveltamista voidaan edelleen jatkaa. Niitä voidaan edelleen myös luoda, kehittää ja ottaa käyttöön.

Asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet eroavat lähtökohdiltaan muiden omistajayhteisöjen asumisoikeuden haltijoista, koska asumisoikeusyhdistyksissä asumisoikeuden haltijat ovat asumisoikeusyhdistyksen jäseniä ja päättävät yhdistyksen asioista. Hallituksen esityksessä vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ei ehdotettu muutoksia asumisoikeusyhdistyksen omistaman talon asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin. Asumisoikeusasunnoista annetun lain uuden 4 f §:n mukaan asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavan oikeuksista osallistua asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään edelleen asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

Myönteistä kehitystä on, että useissa omistajayhteisöissä, joissa omistaja ei ole asumisoikeusyhdistys, omistaja ja asumisoikeuden haltijat ovat yhteistyössä kehittäneet asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet asumiseen liittyvissä asioissa sellaisiksi, että ne ylittävät lain mukaisen vähimmäistason.

Asumisoikeusyhdistyksissä yhdistyksen jäsenet, joita ovat muun muassa kaikki asumisoikeuden haltijat, päättävät usein yhdistyksen asioista. Asumisoikeusyhdistysten omistamissa taloissa asumisoikeuden haltijoilla on siten päätäntävalta asumiseensa liittyvissä asioissa. Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin kirjataan muissa omistajayhteisöissä asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vähimmäistasoksi yhteishallintolaissa määritelty taso. Työryhmä ei katso tarpeelliseksi esittää tässä vaiheessa muutoksia säännöksiin asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista.

Työryhmä pitää kuitenkin tärkeänä, että säännösten mukaiset osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat käytännössä tarkoituksensa mukaisesti. Maaliskuun 2003 alussa voimaan tulevalla, eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevalla lainsäädännöllä muun muassa siirretään yhteishallintolain mukainen yhteishallinnon yleinen ohjaus ympäristöministeriöltä Valtion asuntorahastolle. Asiaa käsitellään tarkemmin jäljempänä opastusta koskevassa jaksossa 6.2.2. Samoin maaliskuun alussa voimaan tulevan asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 f §:n mukaan asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Seurauksena on, että Valtion asuntorahaston yleinen yhteishallinnon ohjaus koskee käytännössä myös asumisoikeustalon yhteishallintoa.

Koska asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee säännös asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vähimmäistasosta, voivat yhteishallinnon muodot käytännössä vaihdella omistajayhteisöittäin. Tarvittava viranomaisohjaus on siten paitsi varsin

yleisluontoista myös riittävän yksityiskohtaista, ja sen tulee tarjota ohjeita siitä, miten yhteishallintotoimet käytännössä voidaan hoitaa.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahasto pyrkii riittävällä ohjauksella siihen, että asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat vähintään säännösten mukaisina.

6 Hakujärjestelmä ja opastus

6.1 Hakujärjestelmä

6.1.1 Asumisoikeuden saamisen edellytykset

Nykytila

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan valtioneuvosto antaa yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä. Valtioneuvosto on antanut asumisoikeuden haltijoiden valinnasta päätöksen 900/1990, jota se on myöhemmin muuttanut päätöksillä 1205/1991, 1054/1992 ja 852/1997.

Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä säädetään tyhjentävästi asumisoikeuden saamisen edellytyksistä. Asumisoikeussopimus, jolla asumisoikeus luovutetaan henkilölle näiden edellytysten vastaisesti, on mitätön.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan asumisoikeuden saaja voi ensinnäkin olla kunnan hyväksymä ja asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetussa valtioneuvoston päätöksessä määrätyt edellytykset täyttävä henkilö. Lain 23 §:n mukaan asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden henkilölle, jonka kunta on kyseisen lain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi.

Toiseksi asumisoikeuden saaja voi olla henkilö, jolle asumisoikeus asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan voi siirtyä. Tällöin asumisoikeuden siirtyminen ei edellytä kunnan hyväksymistä. Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheen jäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa. Asumisoikeuden luovuttamista tällä perusteella on jo käsitelty käyttö- ja luovutusrajoitusten yhteydessä. Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään myös asumisoikeuden luovutuksesta ja siirtymisestä avio-oikeuden, perinnön tai testamentin nojalla. Lisäksi asumisoikeusasunto on mahdollista saada hallintaan siten, että talo muutetaan asumisoikeustaloksi, jolloin esimerkiksi huoneenvuokraoikeuden nojalla asuntoa hallitseva henkilö tai perheenjäsen voidaan hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi. Tästä säädetään asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 1 a §:ssä. Näitä erityistapauksia, joissa asumisoikeus voidaan saada, ei tässä käsitellä tarkemmin, vaan seuraavassa keskitytään varsinaiseen hakujärjestelmään.

Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 2 §:n mukaan asumisoikeuden hakijan tulee olla hakuajan päättyessä tai, jos asumisoikeuksia on voitu hakea jatkuvasti, hakemusta jätettäessä 18 vuotta täyttänyt henkilö. Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksenä on hakijan ja hänen ruokakuntansa asumisoikeusasunnon tarve. Päätöksen 3 §:n mukaan ruokakunnalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos ruokakunnalla on omistusasunto paikkakunnalla, jota hakemus koskee, ja asunto täyttää

kohtuullisen asumistason vaatimukset ottaen huomioon ruokakunnan koko ja ikärakenne sekä hakijan itsenäisen asumisen tarve. Asumisoikeusasunnon tarvetta ei myöskään katsota olevan, jos ruokakunnalla on varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon tai perusparantamaan asuntonsa ilman valtion tukea. Varallisuutena otetaan huomioon ruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakuntaan kuuluvan elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Päätöksen 4 §:n mukaan asumisoikeusasunnon tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä. Tämä arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Käytännössä päätös asumisoikeuden saajaksi hyväksymisestä on voinut olla ehdollinen. Eräät suurimmat kunnat ovat jo jonkin aikaa tehneet ehdollisia päätöksiä asumisoikeuden saajaksi hyväksymisestä, koska ovat katsoneet sen olevan hakijan kannalta kohtuullista ja säästävän viranomaisen työaikaa. Asumisoikeusasunnon tarve-ehdon täyttämiselle on voitu asettaa määräaika ja omaisuuden myynnille muun muassa kauppahintaraja. Asumisoikeuden haltijoiksi pyrkivien kannalta menettely on ollut joustava ja lisännyt turvallisuutta.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee 4 a § ehdollisesta asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä. Hakija voidaan hyväksyä myös ehdolla, että hän asetetun, enintään kuuden kuukauden määräajan kuluessa täyttää asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiselle asetetut edellytykset. Tarkoituksena on tehostaa asukasvalintaa koko maassa ja vähentää huoneistojen tyhjillään olosta aiheutuvia kustannuksia.

Asumisoikeuden hakijan on edelleen oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunnoista annetun lain uuden 4 a §:n mukaan hakijalta voidaan edellyttää myös tätä suurempaa ikää, 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. Siten on mahdollista kohdentaa asumisoikeusasuntoja esimerkiksi tietyn ikäisille seniorikansalaisille.

Maaliskuun 2003 alusta lähtien asumisoikeustaloja voidaan rakentaa, hankkia ja perusparantaa myös muutoin kuin valtion tuella. Asumisoikeusasunnoista annetun lain uuden 4 e §:n mukaan tällaisten vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen asukasvalintaan ja hakumenettelyyn ei sovelleta asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotettuja säännöksiä. Talon omistaja voi siten päättää, miten asukkaat valitaan. Näin ollen talon omistaja voi myös halutessaan päättää ehdotettuja säännöksiä sovellettavan. Poikkeuksena tästä asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 b §:ää kuitenkin sovelletaan myös vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen asukasvalintaan siltä osin kuin se koskee asuvan asukkaan etusijaa asumisoikeuden haltijaksi silloin, kun talo muutetaan asumisoikeustaloksi.

6.1.2 Hakumenettely

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan asumisoikeuden saajien valitsemiseksi kunnan on julistettava asumisoikeudet haettaviksi. Myös useammat kunnat yhdessä voivat julistaa kuntien alueella haettavat asumisoikeudet haettaviksi. Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 5 §:ssä täsmennetään, että kunnan on julistettava julkisesti ja yleisesti haettaviksi käyttöön otettavat ja vapautuvat asumisoikeudet.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan käyttöön otetut ja vapautuvat asumisoikeudet luovutetaan hakemusten jättöajankohdan mukaisessa järjestyksessä hakijoille, jotka täyttävät asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetussa valtioneuvoston päätöksessä asetetut ehdot. Päätöksen 7 §:n mukaan asumisoikeuden hakijat saavat hakemustensa perusteella järjestysnumeron. Päätöksen 5 §:n mukaan asumisoikeudet on julistettava haettaviksi asetetun määräajan kuluessa. Hakuaikana saapuneiden hakemusten keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla. Hakuajan jälkeen asumisoikeuksia voidaan hakea jatkuvasti. Jatkuvan haun aikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys määräytyy hakuaikana hakeneiden jälkeen hakemusten jättöpäivän mukaan niin, että samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan.

Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 6 §:n mukaan kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi päätöksessä asetetut edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä. Hakijalla, jonka hakemusta tarjottu asumisoikeus vastaa, on oikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen järjestysnumeroltaan jonossa jäljempänä olevaa hakijaa. Asumisoikeus osoitetaan nimettyyn tai riittävästi yksilöityyn huoneistoon valmistuneessa, suunnitteilla olevassa tai myöhemmin suunniteltavassa asumisoikeustalossa. Kunnan tulee ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä tarkistaa, ettei asumisoikeuksien tarjonnassa ole loukattu asumisoikeuden hakijoiden järjestysnumeron mukaista oikeutta asunnon saantiin. Ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä on myös selvitettävä, että hakija haluaa ottaa vastaan tarjotun asumisoikeuden.

Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 5 §:n mukaan asumisoikeudet jaetaan vain sellaisille kunnasta asumisoikeutta hakeneille, jotka ovat ilmoittautuneet sille talonomistajalle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta he haluavat asumisoikeuden. Päätöksen 5 a §:n mukaan talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoituksia. Ilmoituksia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana, jatkuvasti tai vain tietyn talon osalta tai yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen talonomistaja omistaa tai tulee omistamaan. Talonomistaja voi määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiset ovat voimassa määräajan. Talonomistaja voi myös vaatia, että ilmoitusten edelleen voimassa oleminen edellyttää, että ne tietyn ajan kuluessa uudistetaan.

Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 5 a §:n mukaan talonomistajan tulee ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoituksia ja 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. Asumisoikeuksien tarjoaminen ja tarjouksiin annettavien vastausten vastaanottaminen on talonomistajan tehtävä. Asumisoikeudet kuitenkin jaetaan sen järjestysnumeron perusteella, jonka hakija on kunnalta saanut.

Jos hakijalle on tarjottu hänen ilmoituksensa mukaista ja hänen asunnon tarvettaan kohtuudella vastaavaa asuntoa ja hän kieltäytyy kolmannesta tällaisesta asunnosta, kunta siirtää hänet järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen. Järjestysnumeronsa muuttumatta hakija voi muuttaa tai täsmentää talon omistajalle tekemäänsä ilmoitusta siitä, millaisen asumisoikeusasunnon hän haluaa.

Kuten todettiin jakson 6.1.1. lopussa, tässä esitettyjä hakumenettelyä koskevia säännöksiä ei sovelleta maaliskuun alussa 2003 voimaan tulevassa vapaarahoitteisessa asumisoikeusjärjestelmässä, jollei talon omistaja toisin päätä.

6.1.3 Asumisoikeusasuntojen vaihto

Asumisoikeusasunnon hakija voi olla asumisoikeuden haltija, joka haluaa vaihtaa asumisoikeusasuntoaan, tai muu henkilö. Useimmiten asumisoikeusasunnon hakija saa asumisoikeuden jaksossa 6.1.2. kuvatun hakumenettelyn kautta. Jos henkilö jo on asumisoikeuden haltija, hän voi myös vaihtaa asumisoikeutensa päittäin toisen asumisoikeuden haltijan asumisoikeuteen. Jos asumisoikeuden haltijaksi hyväksytyt vaihtavat keskenään asumisoikeuksiaan, ei sovelleta asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annettua valtioneuvoston päätöstä.

Voi käydä myös niin, ettei asumisoikeusasunto enää kohtuudella täytä asumisoikeuden haltijan ja hänen ruokakuntaansa kuuluvien asumisen tarvetta ottaen huomioon ruokakunnan koko, ikärakenne ja muut vastaavat seikat. Tällöin asumisoikeuden haltija voi saada asumistarvettaan paremmin vastaavan asumisoikeusasunnon saman järjestysnumeron mukaan, jolla hän sai asumisoikeuden samalla hakualueella ensimmäisen kerran. Uuden asumisoikeuden saamisen ehtona kuitenkin on, että edellisen asumisoikeuden nojalla käyttöön saatu asumisoikeusasunto vapautuu viimeistään silloin, kun asumisoikeusasunnon hallinta uuden asumisoikeuden nojalla on saatu. Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 6 §:n mukaan kalenterivuoden aikana jaettavista asumisoikeuksista enintään yksi kymmenesosa voidaan osoittaa asumisoikeuksien vaihtoon vanhan järjestysnumeron perusteella.

Mahdollisuus saada asumisoikeus vanhalla järjestysnumerolla poistuu vuoden 2009 alussa. Eduskunta on päättänyt hallituksen esitykseen vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä liittyvän ympäristövaliokunnan kannan mukaisesti (YmVM 20/2002 vp), että asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 8 §:n 2 momentin säännöksiä sovelletaan lain voimaantulovuodesta 2003 viidennen kalenterivuoden eli vuoden 2008 loppuun saakka. Tämän jälkeen hakija tarvitsee pääsääntöisesti asumisoikeusasunnon vaihtoon aina uuden järjestysnumeron. Ilman järjestysnumeroa ja kunnan hyväksyntää asuntoja voidaan vaihtaa keskenään ja ryhmä voi täydentää itseään ryhmäasunnon asukkaan vaihtuessa.

6.1.4 Muutoksenhaku ja vahingonkorvaus

Nykytila

Asumisoikeusasunnoista annetun lain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus, jollei valtuusto ole määrännyt niitä kokonaan tai osittain kunnan jonkin lautakunnan hoidettaviksi ja jollei laista muuta johdu. Toimivaltainen kunta on pääsääntöisesti kunta, jossa asumisoikeustalo sijaitsee.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 53 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen tai lautakunnan päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle. Muun toimielimen, luottamushenkilön tai viranhaltijan päätöksestä oikaisuvaatimus tehdään kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 54 §:n mukaan oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saadaan pääsääntöisesti hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskevaan päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla vain, jos valittajan hakemus on hylätty sen vuoksi, ettei hän täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edelly-

tyksiä tai että virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi. Valituksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee 9 a §, jossa säädetään talon omistajan velvollisuuden laiminlyönnistä. Jos talon omistaja laiminlyö talon omistajalle asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee kyseisen 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 tehosteeksi uhkasakon. Siten 9 a §:ää sovelletaan tältä osin muuhunkin kuin hakumenettelyyn.

Uuden 9 a §:n mukaan talon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, ettei asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva tai hyväksytty saa hakemaansa asumisoikeutta talon omistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi. Koko 9 a §:ää sovelletaan sekä valtion tukemien että vapaarahoitteisten talojen omistajiin.

6.1.5 Arviointia

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella nykyiseen hakujärjestelmään tulee vuoden 2003 maaliskuun alussa muutoksia, joita on käsitelty jaksoissa 6.1.1. – 6.1.4. kunkin asiakokonaisuuden kohdalla. Sääntelyteknisenä muutoksena säännökset asukasvalinnan valintaedellytyksistä ja menettelystä otetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 a – 4 e §:ään. Samalla kumotaan valtioneuvoston vuonna 1990 antama päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Muutoksista huolimatta asukasvalinta ja hakumenettely säilyvät valtion tukemassa asumisoikeustuotannossa pääperiaatteiltaan sellaisina kuin ne ilmenevät vallitsevasta käytännöstä ja asumisoikeuden hakijoiden valintaa koskevista valtioneuvoston päätöksistä. Joitain muutoksia kuitenkin tulee. Asukasvalintaa tehostetaan siten, että asukas voi saada hyväksymispäätöksen ehdollisena. Asumisoikeusasuntoja on mahdollista kohdentaa halutulle väestöryhmälle esimerkiksi asettamalla asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiselle 18 vuotta korkeampi ikäraja. Talon omistajalle asetetaan velvollisuus korvata vahinko, joka asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajaksi hyväksytylle aiheutuu talon omistajan virheellisestä menettelystä asukasvalinnassa. Asumisoikeusasunnon vaihtamiseen tarvitaan viiden vuoden siirtymäajan jälkeen pääsääntöisesti uusi järjestysnumero. Lisäksi asukasvalintaan ja hakumenettelyyn tulee joitain pienehköjä muutoksia.

Maaliskuun alusta lähtien asumisoikeustaloja voidaan rakentaa, hankkia ja perusparantaa myös ilman valtion tukea. Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulevan 4 e §:n mukaan vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen ei tarvitse noudattaa valtion lainoittamaa tai korkotukemaa tuotantoa koskevia lain säännöksiä asukasvalinnasta ja hakumenettelystä, jos ne eivät itse niitä päätä noudattaa. Kaikkia omistajayhteisöjä koskee kuitenkin vuokralaisen tai häneltä oikeutensa johtavan huoneistossa asuvan perheenjäsenen etusija päästä asumisoikeuden haltijaksi silloin, jos talo muutetaan asumisoikeustaloksi.

Työryhmän kuulemat asukasedustajat esittivät muutoksia nykyiseen hakujärjestelmään. Ongelmaksi mainittiin se, että asukasvalintakäytännöt vaihte-

levat kunnittain. Lisäksi järjestysnumerojärjestelmä johtaa siihen, että samaan talouteen kuuluvat voivat hakea itselleen useita numeroita. Esitettiin myös kuntien ylläpitämien jonojen poistamista ja siirtymistä omistajien suorittamaan valintaan. Asukasedustajien mukaan hakujärjestelmän tulisi olla nykyistä joustavampi vaihdettaessa asuntoa vanhalla järjestysnumerolla, jolloin vaihto ei edellyttäisi pitkiä perusteluja.

Valtion tukemassa tuotannossa hakujärjestelmän toimivuutta ja menettelyn yhdenmukaisuutta eri kunnissa voidaan lisätä asukasvalinnan yleisellä ohjauksella. Nykyistä asukasvalinnan yleistä ohjausta ja sen muutostarpeita arvioidaan seuraavassa, opastusta käsittelevässä jaksossa. Lisäksi vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella hakujärjestelmään tulee jaksoissa 6.1.1. – 6.1.4. kuvattuja muutoksia maaliskuun 2003 alussa, eikä ehdotettujen muutosten vaikutuksesta siten vielä ole käytännön kokemusta. Näiden syiden takia työryhmä ei tällä hetkellä pidä tarkoituksenmukaisena esittää toimenpiteitä hakujärjestelmän muuttamiseksi.

Työryhmä ei pidä tässä vaiheessa tarkoituksenmukaisena esittää hakujärjestelmää koskevia toimenpiteitä.

6.2 Opastus

6.2.1 Nykytila ja 1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Nykytila

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 59 §:n mukaan tarkempia säännöksiä kyseisen lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella. Tällä perusteella on annettu asetus 758 / 1990 asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin sekä yhtiöjärjestykseen ja osakekirjoihin. Asetusta on myöhemmin muutettu asetuksella 1589 / 1993. Asetuksessa säädetään aravalainan myöntävän tai korkotukilainan hyväksyvän viranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista alioikeudelle kiinnitys- ja lainhuutorekisterimerkinnän tekemistä varten.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukaan valtioneuvosto antaa yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä. Valtioneuvosto on antanut asumisoikeuden haltijoiden valinnasta päätöksen 900 / 1990, jota se on myöhemmin muuttanut päätöksillä 1205 / 1991, 1054 / 1992 ja 852 / 1997. Näiden päätösten sisältöä on käsitelty jaksossa 6.1.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 58 §:n mukaan ympäristöministeriö voi vahvistaa lomakkeiden kaavat asumisoikeussopimusta sekä talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa tarpeellisia ilmoituksia ja muita asiakirjoja varten. Ympäristöministeriö on 18.4.1991 vahvistanut asumisoikeussopimuksen kaavan. Mallisopimus on tarkoitettu helpottamaan asumisoikeussopimuksen tekemistä, mutta sen käyttö ei ole pakollista.

Laki asuntohallituksesta annetun lain kumoamisesta (352 / 1993) tuli voimaan 1.12.1993. Lain 2 §:n mukaan ympäristöministeriölle siirtyivät valtion lainoitustoiminnan ja muun asumisen tukitoiminnan, asukasvalinnan, vuokratalojen yhteishallinnon ja kuntien asunto-ohjelmien yleistä ohjausta koskevat tehtävät,

jotka olivat kuuluneet asuntohallitukselle muun muassa asumisoikeusasunnoista annetun lain tai sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan. Asumisoikeusjärjestelmään liittyen asuntohallitukselta siirtyi ympäristöministeriölle asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukainen oikeus vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet. Lain 16 §:ssä annetun toimivallan nojalla ympäristöministeriö on antanut 30.9.1996 suosituksen asumisoikeuden haltijalta perittävien käyttövastikkeiden tasauksesta. Asuntohallituksesta annetun lain kumoamisen yhteydessä ympäristöministeriölle siirtyi myös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen 10 §:n mukainen mahdollisuus vahvistaa kaava asumisoikeuden hakemista varten.

Asuntohallitusta uudistettaessa Valtion asuntorahaston tehtäväksi tuli valtion asuntolainojen myöntäminen ja asuntotuotannon hinta- ja laatutason valvominen. Asuntorahastolla tai millään muullakaan viranomaisella ei ole ollut yleistä ohjaussuhdetta kuntiin.

Yhteishallintolain 20 §:n mukaan ympäristöministeriö antaa yleisiä ohjeita yhteishallintolaissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista yhteishallintolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Yhteistoiminnan yleinen ohjaus koskee välillisesti myös asumisoikeustalojen omistajia, jos nämä ovat sitoutuneet yhteishallintolain laajuisen yhteishallinnon järjestämiseen.

1.3.2003 voimaan tulevat muutokset

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella kumotaan valtioneuvoston vuonna 1990 antama päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, koska säännökset asukasvalinnan valintaedellytyksistä ja menettelystä otetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 a – 4 e §:ään. Samalla kumotaan tarpeettomana asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n mukainen valtioneuvoston oikeus antaa yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnasta noudatettavasta menettelystä. Koska valtioneuvoston päätös kumotaan, ympäristöministeriöltä poistuu päätöksen 10 §:n mukainen mahdollisuus vahvistaa kaava asumisoikeuden hakemista varten. Siksi asumisoikeusasunnoista annetun lain 58 §:ää muutetaan siten, että ympäristöministeriö voi myös jatkossa vahvistaa lomakkeet asumisoikeuden hakua varten.

Hallituksen esityksen ja sitä koskevan ympäristövaliokunnan kannanoton mukaisesti muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 59 §:ää siten, että valtioneuvoston asetuksella annetaan tarvittaessa tarkempia säännöksiä lain 51 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusmerkintöjen merkitsemisestä. Ympäristöministeriön asetuksella annetaan tarvittaessa tarkempia säännöksiä lain 16 §:ssä tarkoitetuista käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä perusteista ja 58 §:ssä tarkoitetuista lomakekaavoista.

Parhaillaan valmistellaan valtion keskushallinnon uudistamista. Hankkeen yhtenä tavoitteena on siirtää ministeriöistä keskushallintoon operatiivisia ja käytännön toimeenpanoon liittyviä ohjaustehtäviä. Hankkeen linjausten mukaisesti eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevalla lainsäädännöllä siirretään aravavuokra- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinnan, vuokranmäärityksen ja yhteishallinnon yleinen ohjaus ympäristöministeriöltä Valtion asuntorahastolle. Esimerkiksi yhteishallintolain 20 §:n mukainen mahdollisuus antaa yleisiä ohjeita yhteistoiminnan järjestämisestä siirretään

ympäristöministeriöltä Valtion asuntorahastolle. Siirron tavoitteena on tehostaa ohjausta keskittämällä se yhdelle ympäristöministeriön alaiselle viranomaiselle.

6.2.2 Arviointia

Yleistä

Maaliskuun 2003 alussa voimaan tulevan asumisoikeusasunnoista annetun lain 59 §:n mukaan tarkempia säännöksiä kyseisen lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä 51 §:ssä säädetään, ja ympäristöministeriön asetuksella siitä, mitä 16 §:n 5 momentissa ja 58 §:ssä säädetään. Lain 51 § koskee käyttö- ja luovutusrajoituksista kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin tehtäviä merkintöjä. Lain 16 §:n 5 momentti koskee ympäristöministeriön oikeutta vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet valtion tukemassa asumisoikeustuotannossa. Lain 58 §:ssä säädetään ympäristöministeriön oikeudesta vahvistaa lomakkeiden kaavat asumisoikeuden hakua ja asumisoikeussopimusta sekä talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa tarpeellisia ilmoituksia ja muita asiakirjoja varten.

Keskushallinnon uudistamishankkeen linjausten perusteella asukasvalinnan, yhteishallinnon ja käyttövastikkeiden määräytymisen yleinen ohjaus ei luonteeltaan kuulu ministeriötasolle, vaan nämä tehtävät on tarkoituksenmukaista keskittää yhdelle ympäristöministeriön alaiselle viranomaiselle. Lisäksi ympäristöministeriön resurssit hoitaa kyseisiä tehtäviä ovat niukat. Nykyiset säännökset ovat 1.3.2003 voimaan tulevien muutosten jälkeen linjassa keskushallinnon uudistamishankkeen kanssa, sillä ympäristöministeriölle ei silloin kuulu kyseisiä yleisohjaustehtäviä. Ympäristöministeriöllä on kuitenkin oikeus vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet valtion tukeman tuotannon osalta ja tiettyjen asiakirjojen kaavat.

Yhteishallinnon yleinen ohjaus

Eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevalla lainsäädännöllä siirretään yhteishallintolain 20 §:n mukainen mahdollisuus antaa yleisiä ohjeita yhteistoiminnan järjestämisestä ympäristöministeriöltä Valtion asuntorahastolle. Maaliskuun 2003 alussa voimaan tulevan 20 §:n mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteishallintolaissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista yhteishallintolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita yhteishallintolaissa tarkoitetuissa asioissa.

Asuntorahasto antaa yleistä ohjausta vuokratalojen omistajille ja vuokralaisille. Ohjaus on lähinnä neuvontaa ja tiedusteluihin vastaamista. Asuntorahasto voi antaa myös ohjeita yleisen ohjauksensa tueksi. Ympäristöministeriöllä säilyy edelleen sitovien säännösten antovaltuus.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin lisätään 4 f §, joka koskee asumisoikeuteen perustuvia osallistumisoikeuksia. Uuden 4 f §:n mukaan asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään. Siten Valtion asuntorahaston yhteishallintolakiin perustuva ohjaus-

valta koskee välillisesti myös kaikkia asumisoikeustalojen omistajayhteisöjä. Poikkeuksena ovat asumisoikeusyhdistykset, joiden asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavan oikeuksista osallistua asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

Työryhmä on esittänyt toimenpide-ehdotuksenaan asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia käsitelleessä jaksossa 5.5., että Valtion asuntorahasto pyrkisi riittävällä ohjauksella siihen, että asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuisivat vähintään säännösten mukaisina.

Työryhmä ei pidä tarpeellisena esittää muita yhteishallinnon yleistä ohjausta koskevia toimenpiteitä kuin mitä jaksossa 5.5. on esitetty.

Asukasvalinnan yleinen ohjaus

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevalla lainsäädännöllä säännöstä täsmennetään siten, että ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Lisäksi Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Valtion asuntorahastolle kuuluu myös kuntien ja korkotukilainansaajien yleinen ohjaus asukkaiden valintaperusteita koskevissa asioissa.

Aravarajoituslain (1190/1993) 4 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriöllä on oikeus antaa tarkempia määräyksiä aravavuokra-asuntojen hakumenettelystä. Tehtävien siirtoa koskevalla lainsäädännöllä aravarajoituslakiin tehdään samanlaiset asukkaiden valintaa ja valvontaa koskevat säännösmuutokset kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin.

Aravarajoituslakiin ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin tulevat muutokset tarkoittavat sitä, että Valtion asuntorahastolla on oikeus antaa ohjeita valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valinnasta ja valvonnasta. Tällä hetkellä asuntorahastolla tai muulla viranomaisella ei ole vastaavaa ohjausvaltaa asumisoikeusasuntojen osalta.

Aravarajoituslain 21 §:n mukaan aravavuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksesta annettuun vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 53 ja 54 §:n perusteella myös asumisoikeusjärjestelmässä on käytettävissä oikaisumahdollisuus. Lisäksi asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos valittajan hakemus on hylätty sen vuoksi, ettei hän täytä asumisoikeuden saajalle tai luovutuksensaajalle asetettuja edellytyksiä tai että virheellinen menettely on vaikuttanut valittajan vahingoksi. Valituksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Asumisoikeuden haltijan valinnasta on siten laajemmat oikaisu- ja muutoksenhakumahdollisuudet kuin aravavuokra-asunnon vuokralaisen valinnasta.

Muutoksenhakumahdollisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että koko haku- ja asukkaaksi hyväksymisen tai hylkäämisen prosessi on selkeästi dokumentoitava

ja tulostettava kaikkien hakijoiden saataville mahdollista muutoksenhakua varten. Jokainen vaihe on voitava jälkeenpäin asianmukaisesti todentaa. Lisäksi on huomattava, että asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee maaliskuun 2003 alussa 9 a §, joka koskee talon omistajan vahingonkorvausvelvollisuutta muun muassa hakumenettelyyn liittyen. Uutta 9 a §:ää ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muutoksenhakusäännöksiä on käsitelty tarkemmin jaksossa 6.1.4. Virheellisestä menettelystä mahdollisesti seuraava vahingonkorvausmahdollisuus toimii kannustimena talon omistajalle toimia asukasvalinnassa huolellisesti ja säännösten mukaisesti.

Kun harkitaan sitä, pitäisikö jollain viranomaisella olla ohjausvaltaa asumisoikeuden haltijoiden asukasvalintaan liittyvissä asioissa, on otettava huomioon nykyinen lainsäädäntö ja siihen tulevat muutokset. Lisäksi vertailevasti voidaan tarkastella vuokratalojen asukasvalinnan asianomaisia säännöksiä, jolloin on kuitenkin pidettävä mielessä muutoksenhaun ja vahingonkorvausvelvollisuuden erot asumisoikeus- ja vuokra-asuntojärjestelmän välillä. Eräs näkökohta on myös asukasvalinnan toiminta käytännössä, johon voidaan saada johtoa Valtiontalouden tarkastusviraston tarkastuskertomuksesta 10/2000 asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta, joka koski asukasvalintaa vuosina 1996 – 1999.

Tarkastuskertomuksessa todetaan sivulla 38, että kuntien ja omistajien taholla on epäselvyyttä asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä annettujen säännösten sisällöstä. Vaihtelevien tulkintojen ja näkemyserojen vuoksi asumisoikeusasuntojen asukkaita on hyväksytty eri kunnissa eri perustein. Esimerkiksi asumisoikeusasunnon tarpeen arviointikriteerit ovat vaihdelleet, eivätkä ne ole olleet kaikilta osin säännösten ja ympäristöministeriön näkemysten mukaisia. Ongelmia on esiintynyt myös kuntien ja omistajayhteisöjen välisessä tiedonkulussa. Tarkastusviraston havaintojen mukaan kokonaisuutena asumisoikeuden haltijoiksi on kuitenkin valittu pääsääntöisesti niitä henkilöitä, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi asumisoikeusjärjestelmä asukasvalintoineen luotiin.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta säädetään kokonaan lailla maaliskuusta 2003 lähtien. Tämä helpottaa asukkaiksi hakevia, kuntia ja talonomistajia löytämään voimassa olevan asukasvalintanormiston. Kun lisäksi otetaan huomioon talon omistajille tulee vahingonkorvausvelvollisuus virheellisen menettelyn seurauksena, voidaan arvioida, että valtiontalouden tarkastusviraston havaitsemat asukasvalinnan epäkohdat vähenevät muutosten seurauksena.

Ei voida pitää selvänä, että viranomaisella tulisi olla asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan verrannollista ohjausvaltaa. Sen tarvetta vähentävät muutoksenhakumahdollisuus asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta, ehdotettu asumisoikeustalon omistajan vahingonkorvausvelvollisuus ja ehdotettu asukasvalintasäännösten kirjaaminen lakiin. Lisäksi asunnon saantiedellytykset ovat asumisoikeuden haltijoiden valinnassa yksiselitteisemmät ja niitä on vähemmän kuin aravavuokra-asunnon vuokralaisen valinnassa, jossa on useita kilpailevia edellytyksiä eikä ole selviä etusijasäännöksiä. On kuitenkin huomattava, että asukasvalinnan ja hakumenettelyn riittävä ohjeistus ja yhtenäinen käytäntö kunnissa ja omistajayhteisöissä parantaisivat kansalaisten mahdollisuutta saada tarpeellista ja asianmukaista tietoa asumista koskevien valintojensa tueksi.

Maaliskuun 2003 alussa voimaan tulevista muutoksista muutoksenhakumahdollisuus ja vahingonkorvausvelvollisuus antavat mahdollisuuden jälkikäteen korjata virheellinen päätös ja siitä aiheutunut vahinko, vaikka ne sinänsä ovat myös kannustin toimia asukasvalinnassa säännösten mukaisesti. Asukasvalintasäännösten kirjaaminen lakiin auttaa asumisoikeuden hakijoita, talonomistajia ja

kuntia löytämään voimassa olevan asukasvalintanormiston.

Työryhmä katsoo, että tulevista muutoksista huolimatta olisi lisäksi tarpeellista perustaa viranomaiselle asukasvalintaa koskeva ohjausvalta, jolla pyrittäisiin edistämään asukasvalinnan asianmukaisuutta käytännössä. Keskushallinnon uudistamishankkeen linjausten mukaisesti ohjausvalta olisi luontevinta antaa ympäristöministeriön alaiselle Valtion asuntorahastolle. Ohjausvalta koskisi vain valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa. Olisi tärkeää myös huolehtia siitä, että Valtion asuntorahastolla olisi käytettävissään riittävät resurssit hoitaa asukasvalinnan yleisohjausta ja myös muita sille ehdotettuja uusia tehtäviä asianmukaisesti.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle harkitaan perustettavaksi lailla toimivalta antaa yleistä ohjausta ja yleisiä ohjeita valtion lainoittamien tai korkotukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle turvataan riittävät resurssit hoitaa edellä mainittua asukasvalintaa koskevaa yleisohjausta, jos yleisohjausvalta päätetään asuntorahastolle perustaa.

Käyttövastikkeiden määrityksen yleinen ohjaus

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaan asumisoikeuden haltijoilta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. Toisin sanoen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella.

Vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä annetun hallituksen esityksen perusteella asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin tulee maaliskuun 2003 alussa 16 a §, jossa säädetään, mitä menoja käyttövastikkeilla muun muassa voidaan kattaa. Tällaisia menoja ovat kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta, hoidosta, perusparannuksesta, lisäalueen hankinnasta ja yhteisölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista aiheutuvat menot. Käyttövastikkeilla voidaan myös varautua edellä mainittuihin menoihin. Lisäksi käyttövastikkeeseen voi sisältyä 16 a §:ssä tarkemmin määritellyllä tavalla korkoa asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle ja 16 b §:ssä tarkemmin määritellysti osinkoa tai hyvitystä osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisen sijoituksen tehneelle.

Käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan saman veroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Koska käyttövastikkeet voidaan sopia omistajayhteisöittäin, omistaja voi tasata talojen käyttövastikkeita eri asuntojen käyttöarvon ja paikkakunnan vuokratason sallimissa rajoissa. Ympäristöministeriö on antanut 30.9.1996 suosituksen asumisoikeuden haltijalta perittävien käyttövastikkeiden tasauksesta.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 17 §:ssä säädetään käyttövastikkeen korottamisesta. Halutessaan korottaa käyttövastiketta talon omistajan on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava koro-

tuksen peruste ja uusi käyttövastike. Korotettu käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta. Talon omistajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 18 §:n mukaan asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan saa alentaa käyttövastikkeen määrää, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän. Vaatimusta käyttövastikkeen kohtuullisuuden tutkimisesta ei voida panna vireille asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä. Tuomioistuimen on käyttövastikkeen alentamista koskevassa päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta alentaminen tulee voimaan. Jos tällaiseen alioikeuden päätökseen haetaan muutosta, käyttövastike on kuitenkin maksettava entisen suuruisena siihen saakka, kun hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jollei toisin sovita. Liikaa maksetun käyttövastikkeen palauttamisesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 19 §:ssä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 17 – 19 §:ää ei sovelleta, jos talon omistaa asumisoikeusyhdistys. Tällöin käyttövastikkeen muuttamisesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa. Tarkempia tietoja käyttövastikkeiden määräytymisestä asumisoikeusyhdistyksessä löytyy asumisoikeuden haltijoiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia asumisoikeusyhdistyksessä käsittelevästä liitteestä kaksi.

Aravavuokra-asuntojen vuokranmäärityksestä säädetään aravarajoituslaissa ja laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta, jäljempänä AHVL. Aravarajoituslain 7 §:n mukaan aravavuokra-asuntojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Pykälässä on tällaisista menoista esimerkkiluettelo, joka ei ole tyhjentävä. Vuokraan voivat muun muassa sisältyä menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta; kiinteistöjen ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta; perusparannuksista, joilla kiinteistö ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia; ja varautumisesta ylläpito-, hoito- ja perusparannusmenoihin. Vuokraan voi myös sisältyä omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista aiheutuvia menoja ja aravarajoituslain 10 §:ssä määriteltyä korkoa omalle pääomalle.

Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä AHVL:ssa säädetään. Lain 27 §:n mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen sovelletaan AHVL:n 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä aravarajoituslaissa tai sen nojalla säädetään. AHVL:n 27 §:n 1 momentissa mainitaan, että vuokra määräytyy sen mukaan, mitä on sovittu, jollei AHVL:sta tai muusta laista muuta johdu.

AHVL:n 29 ja 30 §:n mukaan vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida

panna vireillä enää vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana. Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan saman veroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. AHVL:n 31 §:ssä säädetään menettelystä silloin, jos tuomioistuin on päättänyt alentaa vuokraa.

AHVL:n 32 §:n mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa vedestä, sähköstä tai muusta asuinhuoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle.

Edellä esitetystä voidaan todeta, että sekä asumisoikeusasuntojen käyttövastike että aravavuokra-asuntojen vuokra määräytyvät samojen periaatteiden mukaan. Molemmat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Lainsäädännössä määritellään, mitä eriä käyttövastikkeeseen ja vuokraan voi sisältyä. Omistaja voi nostaa käyttövastiketta tai vuokraa yksipuolisella päätöksellä edellyttäen, että omakustannusperiaatetta noudatetaan. Asumisoikeuden haltijan tai vuokralaisen suostumusta ei tarvita, mutta hänelle on ilmoitettava korotuksesta kirjallisesti.

Asumisoikeuden haltijalla ja vuokralaisella on mahdollisuus saattaa käyttövastikkeen ja vuokran määrän kohtuullisuus tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuin voi alentaa käyttövastiketta tai vuokraa, jos se merkittävästi ylittää alueen vuokratason. Käyttövastikkeiden muuttamisesta asumisoikeusyhdistyksessä säädetään kuitenkin asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

Aravarajoituslain 7 §:n mukaan kunta valvoo valtion tukemassa vuokratuotannossa vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Eduskunnan hyväksymässä hallituksen esityksessä eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevaksi lainsäädännöksi ehdotetaan, että Valtion asuntorahastolle kuuluisi kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus näissä asioissa sekä vuokranmäärityksessä ja vuokrien tasauksessa. Esityksessä ehdotetaan myös, että ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä valtion tukemien vuokratalojen vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voisi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Eräiden tehtävien siirtoa Valtion asuntorahastolle koskevan lainsäädännön tarkoituksen mukaan asuntorahasto voi ohjata vuokranmääritystä laajemmin kuin menettelytapojen osalta. Ohjausta voidaan antaa vuokranmäärityksessä, vuokrien tasauksessa ja kunnan suorittamassa vuokrien valvonnassa. Yleinen ohjaus koskee lisäksi vuokralaisia. Ohjausta on myös vuokralaisten vuokriaan ja talon hoitoa koskevien kirjeiden ja kanteluiden käsitteleminen ja niihin vastaaminen.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentin mukaan ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset

perusteet. Maaliskuun 2003 alussa voimaan tulevien muutosten mukaan tarkempia säännöksiä 16 §:n 5 momenttiin liittyen voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella. Millään viranomaisella ei kuitenkaan ole oikeutta käyttövastikkeiden määrityksen yleiseen ohjaukseen.

Työryhmässä on keskusteltu siitä, pitäisikö viranomaisella olla oikeus käyttövastikkeiden määrityksen yleiseen ohjaukseen. Asiaa voidaan tarkastella useasta näkökulmasta. Käyttövastikkeet ja aravavuokrat määräytyvät pitkälti yhtenevin periaattein lukuun ottamatta asumisoikeusyhdistyksiä. Jos asiaa tarkastellaan pelkästään oikeusjärjestyksen sisäisen yhtenäisyyden ja johdonmukaisuuden perusteella, saattaisi olla perusteltua lailla perustaa käyttövastikkeiden yleisohjausvalta Valtion asuntorahastolle. Toisaalta jos asuntorahastolle annettaisiin käyttövastikkeiden määrityksen yleistä ohjausvaltaa, se koskisi valtion lainoittamaa tai korkotukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa. Tällöin voitaisiin huomauttaa, että asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastikkeiden määräytymiseen liittyvät menettelyt eroavat lähtökohdiltaan muista omistajista, vaikka käyttövastikkeen määrä määräytyy asumisoikeusyhdistyksessäkin omakustannusperiaatteella.

Edellistä tarkoituksenmukaisempaa on tarkastella sitä, mihin yleisohjauksella pyritään ja onko se oikea keino tavoitteen saavuttamiseksi. Käytännössä yleisohjauksella pyrittäisiin ensinnäkin edistämään, että asumisoikeuden haltijoilta perittävät käyttövastikkeet ovat lain mukaisia. Ohjauksen kohteena olisivat silloin asumisoikeustalojen omistajat, jotka useimmiten toimivat alalla ammattimaisesti. Voidaan kysyä, onko yleisohjaukseen tällöin tarvetta. Eräs yleisohjausta puoltava seikka on, että yleisohjauksella voitaisiin mahdollisesti estää alikatteisten käyttövastikkeiden periminen, jota työryhmän saamien tietojen mukaan on esiintynyt jossain määrin. Toiseksi yleisohjaukseen kuuluisi käytännössä esimerkiksi vastaamista suullisiin ja kirjallisiin tiedusteluihin, joita todennäköisesti tulisi eri intressiryhmiltä, kuten omistajilta ja asumisoikeuden haltijoilta.

Harkittaessa yleisohjausvallan perustamista pitää myös ottaa huomioon, että yleisohjausvallan käyttämiseen olisi oltava riittävät resurssit, jottei yleisohjaus jäisi vaille käytännön merkitystä. Olisi huolehdittava siitä, että Valtion asuntorahastolla olisi käytettävissään riittävät resurssit sille annettujen uusien tehtävien hoitamiseksi. Resurssikysymykseen liittyy myös harkinta siitä, onko ohjausvallan antaminen taloudellisesti tarkoituksenmukainen tapa tavoiteltaviin ja saavutettavissa oleviin päämääriin nähden. Yleisemmällä tasolla voidaan kysyä, halutaanko viranomaisohjausta lisätä vai voidaanko tavoiteltavat päämäärät saavuttaa muilla keinoilla.

Työryhmä pitää asiaa harkittuaan tarpeellisena, että Valtion asuntorahastolle annettaisiin lailla mahdollisuus käyttövastikkeiden määrityksen ja tasauksen yleiseen ohjaukseen valtion lainoittamassa ja korkotukemassa asumisoikeusasuntotuotannossa.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle harkitaan perustettavaksi lailla oikeus antaa yleistä ohjausta ja yleisiä ohjeita valtion lainoittamien tai korkotukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrityksestä ja tasauksesta.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle turvataan riittävät resurssit hoitaa edellä mainittua käyttövastikkeiden määritystä ja tasausta koskevaa yleisohjausta, jos yleisohjausvalta päätetään asuntorahastolle perustaa.

7 Toimenpide-ehdotukset

Seuraavassa on koottu yhteen työryhmän toimenpide-ehdotukset. Otsikointi noudattaa selvityksen pääotsikointia. Tarkempaa tietoa ehdotuksista löytyy vastaavasta selvityksen osiosta, johon on viittaus kunkin alla olevan otsikon kohdalla.

Markkinatilanne

Työryhmä pitää tärkeänä, että asuntomarkkinoiden seurantaa kehitetään Vakaat vuokramarkkinat –työryhmän esittämällä tavalla, mikä helpottaisi myös asumisoikeusasuntojen markkinatilanteen seuraamista. Työryhmä ehdottaa, että ympäristöministeriö käynnistää kehittämistyön, jotta saadaan nykyistä täsmällisempää tietoa asukkaiden vaihtuvuudesta asuntojen eri hallintamuotojen välillä eri suhdannetilanteissa erilaisilla alueellisilla markkinoilla.

Vuotuisen käyttösuunnitelman lisäksi on tarpeellista harkita vuotta pitemmäksi ajaksi nykyistä tarkemmin, mihin kuntiin rakennetaan uustuotantoa, jotta valtion tukemassa tuotannossa asumisoikeusasunnoille on kysyntää koko lainoitusajan.

Työryhmä kiinnittää huomiota siihen, että kysytyimpiä asumisoikeusasuntoja ovat pienet asunnot eli yksiöt ja kaksiot. Työryhmä ehdottaa, että yksiöiden, kaksioiden ja pienkerrostalojen suhteellista osuutta asumisoikeusasuntojen uustuotannosta lisätään nykyisestä.

(Jakso 2.3.)

Rahoitus ja muut tukimuodot

Asumisoikeusjärjestelmä toimii käytännössä vielä toistaiseksi suurimmaksi osaksi valtion rahoittamana. Aravarahoituksen ehtojen toimivuus on toistaiseksi selvästi tärkein edellytys asumisoikeusjärjestelmän toimimiseksi tarkoituksensa mukaisesti. Ydinkysymys on aravarahoituksen ehtojen suhde muuhun markkinoilta saatavissa olevaan rahoitukseen, sillä markkinaehtoisen rahoituksen kustannustaso määrää sen, mitä asumisoikeuden haltijat ovat valmiita maksamaan asumisestaan.

Kun ottaa huomioon aravajärjestelmän tarkoituksen, olemassaolon perustan ja oikeutuksen, käytännön toimivuuden sekä käyttö- ja luovutusrajoitusjärjestelmän sen olennaisena osana, johtopäätöksenä on, että aravarahoituksen pitää olla lainansaajalle edullisempaa kuin muu vapailta rahoitusmarkkinoilta saatavissa oleva rahoitus. Aravalainajärjestelmä tulee tästä lähtökohdasta käsin toteuttaa siten, että se sopeutuu nykyistä vuosimaksujärjestelmää joustavammin markkinaolosuhteiden muutoksiin. Sinänsä vuosimaksujärjestelmä ei ole ainoa tapa tavoitteen saavuttamiseksi.

(Jakso 3.3.)

Käyttö- ja luovutusrajoitusten muutokset ja muut toimenpiteet asumisoikeusasuntojen vajaakysynnän estämiseksi ja valtion saatavien turvaamiseksi

Jaksossa 4.1. käsitellään nykyisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Jaksossa 4.2. käsitellään käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitystä ja sitä, millaisia riskejä asumisoikeusasuntotuotantoon liittyy erityisesti rahoittajan näkökulmasta. Jaksossa 4.2.3. esitetään näiden riskien hallitsemiseksi toimenpiteitä, jotka liittyvät seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

1) Tuotannon yleiset rahoitusehdot
2) Omistajan oman pääoman lisäys omistajayhteisöön
3) Tuotannon uudelleen rahoitus (mukaan lukien valtion lainojen konvertointi)
4) Tuotannon lisärahoitus
5) Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautus
6) Yksittäiset asumisoikeusasunnot
7) Omistajalla ja valtiolla valinnan vapaus ja vastuu.

Toimenpiteistä on mahdollista toteuttaa vain osa, minkä takia ne ovat osittain päällekkäisiä. Asumisoikeusasuntotuotannon tarjontaedellytysten normalisoimiseksi työryhmä ehdottaa harkittavaksi seuraavia toimenpiteitä kohtiin 1 – 7 liittyen:

1) Valtion lainojen ja korkotukemien lainojen lainaehdot kohtuullistetaan kilpailukyvyn palauttamiseksi ja kohtuuhintaisen asumisen mahdollistamiseksi.

2) Omistajat mahdollisuuksiensa mukaan kohentavat rahoitusasemaansa

a) osakepääoman korotuksin, pääomalainoin tai muin vastaavin keinoin ja

b) tuotantonsa uudelleen ja edullisimmin lainehdoin rahoittamalla.

3) Vapailta rahamarkkinoilta uusinta- ja lisärahoituksen saamiseksi vakuusongelmaa helpotetaan ja rahoitusvajeen kattaminen luovutushinnan vapautuksin ja käyttötarkoituksen muutoksin mahdollistetaan

a) luovutushintasääntelyn purkamisella: jos varallisuusvero poistuu, harkitaan asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnan vapautusta,

b) käyttö- ja luovutushintasääntelystä helpotuksen tai vapautuksen saamisella, jos talon asunnoilla ei enää ole asumisoikeusasuntokäyttöä; luvan saaminen pääsääntöisesti edellyttäisi valtion lainan ja muiden tukien takaisin maksamista, ja

c) yksittäisen asumisoikeusasunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden vapaalla luovutusmahdollisuudella, jos asunto ei ole asumisoikeuden nojalla hallittu. (Ks. myös kohta 5.)

4 a) Valtion varoista mahdollistetaan lisärahoituksen saaminen, jos se valtion saatavien turvaamiseksi tai tappioiden vähentämiseksi on perusteltua esimerkiksi talon muuttuessa asumisoikeustalosta vuokrataloksi. Lisärahoitus voisi muodostua lainasta, avustuksesta tai avustusluontoisesta lainasta.

4 b) Lisärahoituksen saaminen mahdollistetaan sallimalla hyväksyä asumisoikeuden haltijoiksi myös muita kuin nykyiset asukasvalintakriteerit täyttäviä luonnollisia henkilöitä, jos asumisoikeusasunnon tarve-ehdon mukaisia hakijoita ei ole.

5) Vajaakysyntätilanteessa käyttö- ja luovutusrajoitusvapautus tai helpotus tehdään mahdolliseksi. (Ks. myös kohta 3.)

6) Luodaan mahdollisuus yksittäisen asumisoikeuden perustamiseksi omistaa huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden luovutushinta on vapaa, jos huoneisto ei ole asumisoikeuden nojalla hallittu. (Ks. myös kohta 3.)

7) Omistajat ja Valtion asuntorahasto sekä muut toiminnan rahoittajat parantavat markkinaseurantaansa, jotta toimintaa voidaan sopeuttaa markkinamuutosten vaatimuksiin toimintaedellytysten säilymiseksi.

(jakso 4.2.3.)

Työryhmän tietoon on saatettu, että hallituksen TAE-neuvottelujen 22 – 23.8.2002 pöytäkirjaan on kirjattu seuraava teksti: “Asumisoikeusjärjestelmän kehittämistarpeista laaditaan 30.11.2002 mennessä kokonaisvaltainen toimenpide-ehdotus, jossa otetaan huomioon myös mahdollisuus asumisoikeusasunnon myyntiin ensisijaisesti asukkaalle, jos kyseisen tyyppisillä asunnoilla ei ole kysyntää alueella.”

Työryhmä ei näe syytä ehdottaa lausuman mukaista asuntojen myyntiä. Valtion saatavien turvaamiseen ei lausuman ehdotuksista ole. Jos nimittäin asuntoja tai taloja aiotaan saada myydyksi, on niillä oltava kysyntää. Toisaalta asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia selviytyä asuntojen mahdollisista menekkivaikeuksista voitaneen parantaa niillä keinoin, joita on esitetty edellä kohdassa 4.2. Kohta sisältää myös ehdotuksia käyttö- ja luovutusrajoitusten helpotuksista tai vapautuksista, jos talolla tai asunnolla ei enää ole käyttöä asumisoikeusasuntoina.

(Jakso 4.3.)

Asumisoikeuden haltijoiden osallistuminen ja vaikuttaminen

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahasto pyrkii riittävällä ohjauksella siihen, että asumisoikeuden haltijoiden ja heidän kanssaan asuvien osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat vähintään säännösten mukaisina.

(Jakso 5.5.)

Hakujärjestelmä ja opastus

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle harkitaan perustettavaksi lailla toimivalta antaa yleistä ohjausta ja yleisiä ohjeita valtion lainoittamien tai korkotukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle turvataan riittävät resurssit hoitaa edellä mainittua asukasvalintaa koskevaa yleisohjausta, jos yleisohjausvalta päätetään asuntorahastolle perustaa.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle harkitaan perustettavaksi lailla oikeus antaa yleistä ohjausta ja yleisiä ohjeita valtion lainoittamien tai korkotukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrityksestä ja tasauksesta.

Työryhmä ehdottaa, että Valtion asuntorahastolle turvataan riittävät resurssit hoitaa edellä mainittua käyttövastikkeiden määritystä ja tasausta koskevaa yleisohjausta, jos yleisohjausvalta päätetään asuntorahastolle perustaa.

(Jakso 6.2.2.)

Liite 1 Valtioneuvoston päätös vuosimaksujärjestelmän muuttamiseksi

Valtioneuvosto antoi 14.2. asetuksen arava-asetuksen muuttamisesta (131 / 2003), jolla muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloille myönnettävien aravalainojen ehtoja. Muutokset tulevat voimaan 1.3.2003. Muutokset koskevat vuosimaksulainoja mutta eivät ennen vuosimaksujärjestelmän käyttöönottoa myönnettyjä lainoja ja vuosimaksulainoiksi ehdoiltaan muutettuja lainoja. Muutokset eivät myöskään pääsääntöisesti koske perusparannuslainoja. Perusparannuslainoja lukuun ottamatta muutokset koskevat kaikkia asumisoikeustalolainoja, koska nämä ovat vuosimaksulainoja. Jo olemassa olevien lainojen ehdot poikkeavat 1.3.2003 lähtien myönnettävien lainojen ehdoista.

Uudet lainat

Kuten nykyisinkin, asumisoikeustalolainasta lukuun ottamatta lyhytaikaista perusparannuslainaa peritään kiinteää vuotuista korkoa nostetulle lainapääomalle siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään laskettavaksi. Uutta on, että asumisoikeustalon hankintaa ja rakentamista varten myönnetyn lainan kiinteä korko on 3,4 prosentin perusomavastuun suuruinen. Perusparannuslainan kiinteä korko on kuitenkin edelleen neljä prosenttia lainan määrästä.

Asumisoikeustalon hankkimista tai rakentamista varten myönnetyn vuokra-aravalainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus on 3,9 prosenttia lainan määrästä nykyisen 4,0 prosentin sijasta. Pitkäaikaisen perusparannuslainan ensimmäinen vuosimaksu on kuitenkin edelleen 4,0 prosenttia lainan määrästä.

Asumisoikeustalon rakentamista ja hankintaa varten myönnetyn lainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä 0,7 prosenttiyksiköllä. Nykyisin korkolisä on 1,0 prosenttiyksikköä. Perusparannuslainoissa korkolisä on edelleen 1,5 prosenttiyksikköä.

Asumisoikeustalon rakentamista ja hankintaa varten myönnettyjen lainojen koron laskentaperusteena käytetään valtion euromääräisten kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaa korkokantaa. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on asumisoikeustalon rakentamista ja hankintaa varten myönnettävässä lainassa 3,4 prosenttia. Jos yllä mainittu viitekorko ylittää perusomavastuukoron, lainansaajalta perittävään korkoon lisätään seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus siitä viitekoron osuudesta, joka ylittää perusomavastuukoron.

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

Asumisoikeustalon perusparannuslainasta perittävä korko ei muutu, vaan se on edelleen kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä neljällä prosenttiyksiköllä.

Uusiin lainoihin tulee korkokatto. Jos asumisoikeustalolainan korko ylittää 6,0 prosenttia, ylimenevää osaa ei peritä.

Olemassa olevat lainat

Asumisoikeustalon rakentamista ja hankintaa varten myönnetyn lainan vuosimaksun tarkistuksen suuruus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä 0,7 prosenttiyksiköllä. Nykyisin korkolisä on 1,0 prosenttiyksikköä. Perusparannuslainoissa korkolisä on edelleen 1,5 prosenttiyksikköä.

Asumisoikeustalon rakentamista tai hankintaa varten myönnetyn aravalainan korko laskee siten, että näiden lainojen koron suuruus vastaa toistaiseksi vuosimaksun tarkistusta lisättynä 1,95 prosenttiyksiköllä. Nykyisin korkolisä on 3,1 prosenttiyksikköä. Perusparannuslainojen koron määräytymisperusteet eivät muutu nykyisestä, joten asumisoikeustalon perusparantamista varten myönnetystä lainasta perittävä korko on toistaiseksi toteutunut kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä neljällä prosenttiyksiköllä.

Valtioneuvoston päätöksellä ei ole kuitenkaan huononnettu asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla myönnettyjen asumisoikeustalolainojen ehtoja. Näistä lainoista peritään velkakirjaehdoista ilmenevää alempaa kiinteää korkoa ja lainan myöntämisvuoden perusteella korkoa seuraavasti: Jos laina on myönnetty 1990 tai 1991, korko on vuosimaksun vuotuinen tarkistus lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Jos laina on myönnetty vuonna 1992, korko on vuosimaksun vuotuinen tarkistus lisättynä 1,95 prosenttiyksiköllä.

Myös olemassa oleviin asumisoikeustalolainoihin tulee korkokatto, sillä perittävä vuotuinen korko on toistaiseksi enintään 5,2 prosenttia lainan määrästä. Jos viitekorko nousee tai laskee enemmän kuin 0,5 prosenttiyksikköä, olemassa olevasta asumisoikeustalolainasta perittävä vuotuinen enimmäiskorko nousee tai laskee vastaavasti. Kun selvitetään, onko enimmäiskorkoa nostettava tai laskettava, kulloinkin voimassa olevaa viitekorkoa verrataan viitekorkoon, joka oli voimassa 1.3.2003. Jos enimmäiskorkoa on kuitenkin myöhemmin muutettu, viitekorkoa verrataan siihen viitekorkoon, joka oli voimassa, kun enimmäiskorkoa viimeksi muutettiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kun aravalainan ensimmäistä vuosimaksua alennetaan, käyttövastikkeiden lähtötaso alenee. Jos asumisoikeustalon hankinta-arvo on noin 1 850 euroa neliömetriltä, vaikutus käyttövastikkeeseen on 0,13 euroa neliöltä kuukaudessa Vuosimaksun nousuvauhdin hidastaminen hidastaa käyttövastikkeiden nousua. Viiden vuoden päästä käyttövastike on 0,21 euroa pienempi kuin se olisi ollut ennen 1.3.2003 voimaan tulevia muutoksia. Aravakoron alentaminen pienentää korkoeroa markkinakorkoihin ja samalla vähenee riski siitä, että korot voivat nousta selvästi markkinakorkoja korkeammiksi.

Vanhojen vuosimaksulainojen ehtojen muuttaminen aikaistaa lainojen lyhennysten alkamista ja nopeuttaa lyhennyskertymän kasvamista. Tämä parantaa talojen taloudellista asemaa ja helpottaa tarvittavien perusparannusten rahoittamista. Se myös ehkäisee ennakolta omistajayhteisöjen joutumista taloudellisiin vaikeuksiin erityisesti alueilla, joilla asuntojen kysyntä on keskimääräistä heikompaa.

Muutokset vähentävät Valtion asuntorahaston asumisoikeustalolainoista saamia korkotuloja. Valtion asuntorahaston korkotulot vähenevät laskennallisesti 460 miljoonaa euroa. Teoreettisissa laskelmissa on lähdetty siitä, että inflaatio on kaksi prosenttia koko laina-ajan, yhtään lainaa ei makseta ennenaikaisesti takaisin eikä aravalainojen ehtoja enää koskaan muuteta. Todellisia vaikutuksia on mahdoton arvioida. Jos ehtoja ei olisi muutettu, aravalainoja olisi todennäköisesti maksettu enenevässä määrin ennenaikaisesti takaisin.

Myös muutetuilla ehdoilla lainoja mahdollisesti lyhennetään ennenaikaisesti. Vanhan lainakannan korkotuloiksi arvioitiin noin 1 090 miljoonaa euroa. Esimerkiksi jos viidennes lainoista maksettaisiin ennenaikaisesti takaisin siten, että takaisinmaksut ajoittuisivat viiden vuoden välein, laskennalliset korkotulot vähenisivät noin 85 miljoonaa euroa.

Uusien lainojen ehtojen muuttaminen alentaa kunkin vuosiluokan korkotuloja ensimmäisenä lainavuonna noin miljoona euroa verrattuna tilanteeseen, että ehtoja ei olisi muutettu. Vuosikymmenen aikana vaikutus nousee 10 miljoonaan euroon. Koko laina-aikana vaikutus on 40 miljoonaa euroa. Laskelmassa on oletettu, että asumisoikeustalolainoja myönnetään vuodessa 1 200 asumisoikeusasunnon rakentamiseen ja hankintaan yhteensä 125 miljoonaa euroa. Näistä tavoitteista olisi jääty kauas, jos lainaehtoja ei olisi muutettu. Laskelmien pohjana käytettyjä korkotuottoja, joihin uusia ehtoja on verrattu, ei siis todellisuudessa saavuteta eivätkä todelliset korkomenetykset siten vastaa teoreettisia laskelmia.

Mitä pidemmälle tulevaisuuteen taloudellisia vaikutuksia arvioidaan, sitä epävarmempia arviot muutenkin ovat myös uuden lainoituksen kohdalla. Todellisuudessa toteutuviin vaikutuksiin vaikuttavat muun muassa inflaatio- ja korkotason kehitys, rakennuskustannusten kehitys sekä aloitettavan aravatuotannon määrä.

Asumisoikeusyhdistyksen hallinto

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenyys

Asumisoikeusyhdistys on yhteisö, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuuksia luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa. Asumisoikeusyhdistyksen jäsenenä voi olla luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö. Jäsenenä ei kuitenkaan voi olla toinen asumisoikeusyhdistys. Jokaisella luonnollisella henkilöllä on oikeus päästä jäseneksi. Yhdistyksen talossa asuva asumisoikeuden haltija on aina yhdistyksen jäsen. Jäsenyyttä ei voi luovuttaa toiselle. Asumisoikeuden haltijaksi pääsemisen edellytykset määräytyvät asumisoikeusasunnoista annetun lain perusteella.

Asumisoikeusyhdistyksen jäsen ei vastaa henkilökohtaisesti yhdistyksen velvoitteista. Yhdistyksen jäsenelle ei asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi voida yhdistyksen säännöissä määrätä muuta maksuvelvollisuutta kuin suorittaa jäsenmaksua.

Asumisoikeusyhdistyksen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen organisaatioon kuuluvat yhdistyksen kokous, hallitus, mahdollinen isännöitsijä ja tilintarkastaja.

Asumisoikeusyhdistyksen jäsenet käyttävät päätösvaltaa yhdistyksen kokouksessa. Asumisoikeusyhdistyksen kokouksella on yleistoimivalta yhdistyksen asioissa. Yhdistyksen säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että päätösvaltaa käyttää tietyissä asioissa edustajisto tai hallitus. Lisäksi yhdistyksessä voidaan noudattaa asukashallintoa. Asumisoikeusyhdistyksen jäsenellä on oikeus saada asia yhdistyksen kokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että maininta siitä voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Jokaisella jäsenellä on yhdistyksen kokouksessa yksi ääni. Jos päätös koskee asumisoikeuteen perustuvaa maksuvelvollisuutta yhdistykselle tai vaikuttaa siihen, äänioikeus on vain asumisoikeuden haltijoilla. Tällöin kukin asumisoikeussopimus tuottaa yhden äänen. Näitä päätöksiä ovat lähinnä käyttövastikkeen määrään vaikuttavat ratkaisut, eivät sen sijaan yhdistyksen jäsenmaksun määrääminen tai muu kaikkiin jäseniin kohdistuva päätös. Jäsen voi käyttää äänioikeuttaan kokouksessa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Jäsenellä saa olla kokouksessa avustaja.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinainen kokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus. Kun asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 21 §:n mukaan tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus tai niiden jäljennökset on toimitettava yhdistyksen jäsenille kokouskutsun mukana tai pidettävä vähintään viikon ajan ennen kokousta isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona tai kokouskutsussa ilmoitetussa muussa paikassa jäsenten nähtävinä. Kokouskutsussa on viimeksi

mainitussa tapauksessa mainittava myös aika, jolloin asiakirjoihin voi perehtyä, jollei yhdistyksellä ole säännöllisinä aikoina auki olevaa toimistoa. Jos yhdistyksessä sovelletaan asukashallintoa, asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä kokouksessa nähtävillä. Yhdistyksen jäsenillä on näin mahdollisuus tarkistaa, että asukashallintoalueiden kertomuksissa esitetyt seikat on otettu huomioon tilinpäätöksessä.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa on päätettävä tuloslaskelman ja taseen sekä emoyhteisössä myös konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta; toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen tai emoyhtiön konsernitaseen mukainen ylijäämä tai alijäämä antaa aihetta; ja vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille, isännöitsijälle, asukastoimikunnan jäsenille ja asukashallintoalueen isännöitsijälle. Kyseiset asiat ovat sellaisia, jotka yleensä myös muissa yhteisöissä on päätettävä varsinaisessa kokouksessa. Koska asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa vahvistetaan tilinpäätös, johon sisältyy myös kunkin asukashallintoalueen varojen käyttö, asumisoikeusyhdistyksen kokous päättää myös asukastoimikunnan jäsenen ja asukashallintoalueen isännöitsijän vastuuvapaudesta.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa on päätettävä myös talousarviosta ja yhdistyksen kokouksessa päätettävästä käyttövastikkeen osasta. Käyttövastike jakautuu asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 49 §:n mukaan asukaskokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan asukashallinnon tehtävistä aiheutuvat menot, ja yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut menot, joita käyttövastikkeessa voidaan periä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n perusteella. Koska tehtävien hoito asumisoikeusyhdistyksessä on jaettu asukashallinnossa hoidettaviin tehtäviin ja yhdistyksessä keskitetysti hoidettaviin tehtäviin, myös vastike on jaettu kahteen osaan.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa on päätettävä käyttövastikkeen perimisestä niitä tehtäviä varten, joista asukashallintoalue ei vastaa. Näihin tehtäviin kuuluu muun muassa yhdistyksen yhteisestä juoksevasta hallinnosta huolehtiminen. Lisäksi yhdistys voi keskitetysti huolehtia rakennuskantansa kunnossapidon vaatimista yksittäisistä hankkeista. Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa voidaan päättää periä käyttövastiketta myös asumistasoa kohottavien perusparannusten ja vastaavien uudistusten toteuttamiseksi. Asumisoikeusyhdistyksessä voidaan hankekohtaisesti päättää, hoidetaanko tällaiset toimet, joista myös asukashallintoalueet voivat vastata, keskitetysti vai jaetaanko vastuu asukashallintoalueille. Jos asumisoikeusyhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa koskevia säännöksiä, ei viittauksella käyttövastikkeen osaan ole merkitystä. Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa päätetään tällöin käyttövastikkeen määrästä kokonaisuudessaan.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa on päätettävä myös niistä perusteista, joiden mukaisesti asukashallintoalueen asukaskokous päättää asukashallinnon tehtäviä varten perittävän käyttövastikkeen määrästä. Perusteiden vahvistamisella varmistetaan, että asukashallintoalueet perivät asianmukaista käyttövastiketta voidakseen huolehtia niille kuuluvista tehtävistä. Perusteiden vahvistamisella asukashallintoalueet voidaan velvoittaa perimään vähintään tietty määrä vastiketta muun muassa normaalia vuotuista rakennusten korjaustarvetta varten. Samoin perusteiden vahvistamisella voidaan jakaa tehtävät asukashallintoalueiden ja yhdistyksen yhteisin toimin hoidettavien töiden välillä esimerkiksi määräämällä siitä, mitä asukashallinnolle muuten kuuluvista yksittäisistä kiinteistöjen ylläpito-, hoito-, perusparannus- tai uudistamistöistä otetaan keskitetysti yhdistyksessä tehtäviksi. Tällöin asukashallintoalueella ei ole tarpeen kerätä näitä tehtäviä varten käyttövastiketta, vaan tältä osin vastik-

keesta päätetään asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa. Jos asumisoikeusyhdistyksessä ei sovelleta asukashallintoa koskevia säännöksiä, perusteiden vahvistamisesta koskevalla säännöksellä ei ole merkitystä.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ssä säädetään käyttövastikkeen määräytymisestä. Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta 16 §:ssä tarkemmin määritellyllä tavalla. Lain 18 §:n perusteella asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuin voi alentaa kohtuuttomaksi katsomaansa käyttövastiketta. Tämä mahdollisuus ei kuitenkaan koske asumisoikeusyhdistysten omistamien asuntojen asumisoikeuden haltijoita.

Asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 29 §:n mukaan jos asumisoikeusyhdistyksen kokouksen päätös ei ole syntynyt asianmukaisessa järjestyksessä tai jos se muutoin on kyseisen lain, asumisoikeusasunnoista annetun lain tai yhdistyksen sääntöjen vastainen, voi jäsen, yhdistyksen hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä nostaa kanteen yhdistystä vastaan päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi tai sen muuttamiseksi. Asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 18 §:n mukaan asumisoikeusyhdistyksen jäsenellä on oikeus saada asia yhdistyksen kokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että maininta siitä voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastikkeen oikeellisuuden selvittämismenettely eroaa siten menettelystä muiden omistajien kohdalla.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa on päätettävä myös muista asioista, jotka sääntöjen mukaan kuuluvat yhdistyksen varsinaiselle kokoukselle. Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä asumisoikeusyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa päätettäväksi muun muassa hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnat, joista ei tarvitse päättää joka vuosi. Myös jäsenmaksusta ja mahdollisista muista maksuista päättäminen voidaan määrätä käsiteltäväksi yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa.

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että yhdistyksessä pidetään tilikauden aikana useampi kuin yksi varsinainen kokous. Tilinpäätöksen vahvistamiseen ja vastuuvapauteen liittyvät asiat on tällöin käsiteltävä ensimmäisessä, kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä pidettävässä kokouksessa. Muista asioista, kuten talousarviosta sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitsemisesta, voidaan päättää myöhemmässä kokouksessa.

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa ei voida ilman jokaisen asumisoikeudistuksesta, jonka yksinomaisen tarkoituksena on kohottaa asumisoikeuden haltijoiden hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa. Säännös perustuu ajatukseen, että asunnon asumistason tulee olla kunkin asumisoikeuden haltijan itsensä päätettävissä. Asumisoikeuden haltijan oikeudesta kunnossapito- ja muutostöihin säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:ssä.

Jos jokaisen asumisoikeuden haltijan suostumusta ei saada toimenpiteeseen, jonka yksinomaisena tarkoituksena on kohottaa asumisoikeuden haltijoiden hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa, asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa voidaan kuitenkin päättää toimenpiteen suorittamisesta yhdistyksen nimissä. Edellytyksenä on, että toimenpiteestä aiheutuvista kustannuksista sitoutuvat vastaamaan ne asumisoikeuden haltijat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Toimenpiteeseen osallistuvat asumisoikeuden haltijat voivat sopia kustannusten maksuvelvollisuuden jakamisesta keskenään. Tällöin hankkeesta ei aiheudu kustannuksia sellaiselle asumisoikeuden haltijalle, joka ei halua osallistua siihen. Toimenpiteestä yhdistykselle aiheutuvat kustannukset yhdistys perii asianomaisilta asumisoikeuden haltijoilta siten, kuin he ovat sopineet keskenään kustannusten jakoperusteista. Luonteeltaan tällainen korvaus on käyttövastiketta ja sen suorittamisen laiminlyönnistä voi siten syntyä yhdistykselle oikeus purkaa asumisoikeussopimus.

Asumisoikeusyhdistyksen sääntöjen muuttamisesta päättää asumisoikeusyhdistyksen kokous.

Edustajisto

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että päätösvaltaa käyttää määrätyissä asioissa edustajisto. Edustuksellinen menettely voi olla tarpeen lähinnä melko suurissa, useilla paikkakunnilla toimivissa asumisoikeusyhdistyksissä. Edustajistoa koskevat säännökset vastaavat pääpiirteissään aatteellisen yhdistyksen valtuutettuja koskevaa sääntelyä.

Jos asumisoikeusyhdistyksessä on edustajisto, asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava edustajiston jäsenten lukumäärä tai sen määräytymisperuste sekä edustajiston toimikausi, valitsemistapa, täydentäminen ja tehtävät. Edustajistoon on valittava asumisoikeuden haltijoita vähintään yhtä suuri osuus kuin asumisoikeuden haltijoita on yhdistyksen kaikista jäsenistä. Edustajiston jäsenten lukumäärän määräytymisperuste voidaan kytkeä esimerkiksi yhdistyksessä oleviin asukashallintoalueisiin ja niillä olevien asumisoikeusasuntojen lukumäärään. Toimikausi on säännöissä vapaasti valittavissa. Toimikauden on kuitenkin oltava tietty ajanjakso. Edustajistoa ei tule voida valita toistaiseksi eikä niin pitkäksi ajaksi, että yhdistyksen jäsenten todellinen vaikutusmahdollisuus lakkaisi. Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on määrättävä myös edustajiston täydentämisestä. Edustajistoa saatetaan joutua täydentämään kesken toimikauden jäsenen eroamisen, kuoleman tai muun syyn vuoksi. Edustajistolle voidaan säännöissä määrätä joko tietyt asumisoikeusyhdistyksen kokoukselle kuuluvat tehtävät tai kaikki tehtävät edustajiston valintaa lukuun ottamatta. Edustajiston valintaa ei voida siirtää pois yhdistyksen jäseniltä.

Hallitus ja isännöitsijä

Asumisoikeusyhdistyksellä on oltava hallitus, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on määrättävä säännöissä. Toimikauden tulee päättyä viimeistään neljäntenä vaalin jälkeisenä tilikautena joko uuden vaalin toimittavan yhdistyksen kokouksen tai tilikauden päättyessä.

Hallitus valitaan yhdistyksen kokouksessa. Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, valitaan muussa järjestyksessä. Valitsemisoikeus voidaan antaa esimerkiksi yhdistyksen ulkopuoliselle taholle. Jos esimerkiksi yhdistyksessä on asumisoikeuden haltijoiden lisäksi myös muita jäseniä, yhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että asumisoikeuden haltijoilla on oikeus asettaa tietty määrä hallituksen jäseniä. Enemmistö hallituksen jäsenistä tulee kuitenkin aina valita yhdistyksen kokouksessa tavanomaisella tavalla.

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä tai yhdistyksen kokous voi päättää, että yhdistyksellä tulee olla isännöitsijä. Isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus.

Hallitus huolehtii yhdistyksen hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen on huolehdittava myös siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Jos yhdistyksellä on isännöitsijä, hänen on huolehdittava yhdistyksen juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijän on huolehdittava myös siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Toimiin, jotka yhdistyksen koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätaval-

lisia tai laajakantoisia taikka jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin, hallitus tai isännöitsijä saa ryhtyä vain yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaisesti, paitsi milloin kokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhdistyksen toiminnalle olennaista haittaa. Toimen kuuluminen hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan edellyttää yleensä sitä, että hanke voidaan toteuttaa hyväksytyn talousarvion puitteissa käyttövastiketta korottamatta. Hallitus päättää kiinnityksen hakemisesta yhdistyksen omaisuuteen ja omaisuuden panttaamisesta.

Tilinpäätös ja tilintarkastus

Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain (1336 / 1997) ja asumisoikeusyhdistyksestä annetun lain säännösten mukaan. Ehdotus yhdistyksen tilinpäätökseksi on lähetettävä asukashallintoalueen asukastoimikunnalle kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätös on annettava tilintarkastajille vähintään kuukausi ennen yhdistyksen varsinaista kokousta.

Asumisoikeusyhdistyksen tilintarkastajasta on voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksestä annetussa laissa ja tilintarkastuslaissa (936 / 1994) säädetään. Asumisoikeusyhdistyksessä tulee olla vähintään yksi tilintarkastaja, jonka valitsee yhdistyksen kokous.

Asumisoikeusyhdistyksen jäsen voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista yhdistyksen hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Tätä koskeva ehdotus on tehtävä varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa tai siinä yhdistyksen kokouksessa, jossa asia kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Jos ehdotusta on kannattanut vähintään yksi kymmenesosa kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä, jäsen voi kuukauden kuluessa kokouksesta hakea lääninhallitukselta tarkastajan määräämistä. Lääninhallituksen on suostuttava hakemukseen, jos tarkastukseen katsotaan olevan painavia syitä. Tilintarkastajan on annettava tarkastuksesta yhdistyksen kokoukselle lausunto, joka on pyynnöstä lähetettävä myös jäsenelle.

Asukashallinto asumisoikeusyhdistyksessä

Yleistä

Asumisoikeusyhdistyksessä voidaan soveltaa asukashallintoa. Asumisoikeusyhdistyksessä on sovellettava asumisoikeusyhdistyksestä annetun lain säännöksiä asukashallinnosta, jollei yhdistyksen säännöissä ole määrätty, ettei asukashallintoa sovelleta. Asukashallinnolla taataan asukkaiden mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseensa myös silloin, kun asumisoikeusyhdistys toimii useilla paikkakunnilla ja laajenee toiminnaltaan.

Asukashallinnon toimielimiä ovat asukaskokous, asukastoimikunta, isännöitsijä ja valvoja. Asukaskokouksesta, asukastoimikunnasta ja isännöitsijästä on soveltuvin osin voimassa, mitä yhdistyksen kokouksesta, hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään. Valvojaan sovelletaan soveltuvin osin muun muassa säännöksiä tilintarkastajan kelpoisuudesta, esteellisyydestä ja erottamisesta. Asukaskokouksen ja asukastoimikunnan päätökset niiden toimivaltaan kuuluvissa asioissa sitovat yhdistystä. Yhdistys vastaa edustajiensa toimivaltansa rajoissa päättämistä sopimuksista ja muista oikeustoimista.

Asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien asu-

misoikeusyhdistyksen hallitsemien asumisoikeustalojen, kiinteistöjen ja muiden rakennusten ylläpidosta ja hoidosta. Asukashallintoalue vastaa esimerkiksi rakennusten lämmityksestä, vesi- ja jätevesihuollosta sekä puhtaanapidosta. Jos rakennukset ovat vuokramaalla, asukashallintoalue vastaa vuokramenoista. Myös kiinteistönhoidon henkilöstömenot tai vastaavasti huoltoyhtiölle maksettava palkkio kuuluvat asukashallinnon hoidettavaksi. Asukashallinto solmii itsenäisesti tehtävien hoitamisen edellyttämät sopimukset ulkopuolisten kanssa. Rakennusten ylläpitoon kuuluu niiden jatkuva kunnossapito sekä kulumisesta johtuvien korjausten, vuosikorjausten ja peruskorjausten teettäminen. Asukashallintoalueen tehtäviin kuuluu esimerkiksi putkistojen ja ikkunoiden uusiminen sekä rakennusten ulkopintojen kunnossapito.

Asukashallinto voi lisäksi päättää sellaisista perusparannuksista ja uudistuksista, joilla alueen kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Tässä tarkoitetut ajanmukaistamistoimet eivät ole samalla tavalla asukashallintoalueen velvollisuutena kuin kunnossapito. Mihin tahansa tasoa parantaviin toimiin ei säännöksen nojalla myöskään voida ryhtyä. Säännöksessä sallitaan vain toimet, jotka ovat tarpeen kiinteistön ja rakennusten saattamiseksi vastaamaan muuttuneita asumistasovaatimuksia. Tällaisten parannuksilla asumisoikeustalot voidaan pysyttää jatkuvasti ajanmukaisessa kunnossa. Esimerkiksi rakennuksen sähköverkon uudistamista aiempaa tehokkaammaksi voidaan pitää tällaisena perusparannuksena samoin kuin uuden tiedonsiirtoverkon asentamista.

Asumisoikeusyhdistyksen asumisoikeustalojen jakautumisesta useampaan asukashallintoalueeseen on päätettävä yhdistyksen kokouksessa. Asumisoikeusyhdistys muodostaa yhden asukashallintoalueen, jos asumisoikeusyhdistyksen kokous ei ole päättänyt asukashallintoalueisiin jakautumisesta, eikä asumisoikeusyhdistyksen säännöissä ole rajattu asukashallintoa pois. Asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa on päätettävä, mitkä asumisoikeustalot kuuluvat mihinkin asukashallintoalueeseen. Asumisoikeusyhdistyksessä, jonka säännöissä asukashallinnon soveltamista ei ole suljettu pois, jokaisen asumisoikeustalon tulee kuulua johonkin asukashallintoalueeseen.

Asukashallintoalueet tulee muodostaa sen kokoisiksi, että asukkaiden välittömät vaikutusmahdollisuudet voivat toteutua tehokkaasti. Asukashallintoalueiden lukumäärä on asumisoikeusyhdistyksen kokouksessa vapaasti päätettävissä. Vain yhden asukashallintoalueen käsittävä järjestely saattaa olla luontevaa yhdistyksessä, jossa on asumisoikeuden haltijoiden ohella runsaasti asumisoikeusasuntoa hakevia jäseniä. Tällöin asumiseen kuuluvien asioiden hoitaminen on asumisoikeuden haltijoiden tehtävänä.

Kullakin asukashallintoalueella on asukashallintoa varten asukaskokous, asukastoimikunta, mahdollinen isännöitsijä ja yksi tai useampi valvoja. Asumisoikeusyhdistyksen päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa asioissa käyttävät asukaskokous ja asukastoimikunta. Asukastoimikunnan ja isännöitsijän oikeuteen edustaa asukashallintoaluetta sovelletaan soveltuvin osin asumisoikeusyhdistyksen edustamista ja toiminimen kirjoittamista koskevia asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 39 §:n säännöksiä. Asukashallintoalueen toimielinten toimivaltaansa kuuluvissa asioissa tekemät päätökset sitovat yhdistystä ja asumisoikeusyhdistys vastaa ulkopuolisille asukashallinnon edustajien tekemistä oikeustoimista.

Asukashallintoalue ei ole oikeushenkilö. Sillä ei ole omaa erillisvarallisuutta, jota voitaisiin käyttää asukashallinnon tekemistä sopimuksista johtuvien velvoitteiden täyttämiseen. Asukashallinnon muodostamisessa on kysymys asumisoikeusyhdistyksen sisäisen päätöksentekovallan antamisesta asianomaisella alueella asuville asumisoikeusyhdistyksen jäsenille tietyissä, asukashallinnolle kuuluvissa asioissa. Asukashallintoalueen tulee kuitenkin kyetä suoriutumaan vel-

voitteistaan asumisoikeuden haltijoilta perimillään käyttövastikeosuuksilla siten, ettei velkojan tarvitse kääntyä yhdistyksen puoleen.

Asukaskokous

Aumisoikeuden haltijat käyttävät päätösvaltaa asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukaskokouksessa. Asumisoikeusyhdistyksen päätösvalta asukashallintoon kuuluvissa asioissa asukashallintoalueella on niillä jäsenillä, joilla on voimassa oleva asumisoikeussopimus kyseisen alueen asumisoikeustalon huoneistosta. Asukaskokoukselle kuuluu päätösvalta kaikissa asukashallintoon kuuluvissa asioissa, jollei asia kuulu asukastoimikunnalle.

Asukaskokouksen ja asukastoimikunnan välinen tehtävien jako on samanlainen kuin asumisoikeusyhdistyksen kokouksen ja hallituksen välinen toimivaltajako. Asukashallinnon toimielimeksi ei voida perustaa edustajistoa. Asukaskokouksista ja sen päätöksistä on vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen kokouksesta ja päätöksistä säädetään. Asukaskokouksessa tehty päätös on siirrettävä yhdistyksen kokouksen hyväksyttäväksi, jos sitä vaatii asukaskokouksessa vähintään kolmasosa kokouksessa läsnä olevista tai kymmenesosa kaikista asumisoikeuden haltijoista.

Asukaskokouksessa on päätettävä asukashallintoalueen talousarviosta, mikä on asukashallinnon keskeisimpiä tehtäviä. Talousarviosta päättämiseen liittyy myös päätöksenteko siitä käyttövastikkeen osasta, jota asumisoikeuden haltijoilta peritään asukashallinnon tehtävien täyttämiseksi. Talousarviosta ja asukashallintoalueen käyttövastikkeesta voidaan päättää ehdollisesti varsinaisessa asukaskokouksessa. Jos varsinaisen asukaskokouksen päätös talousarviosta ja käyttövastikkeesta on asumisoikeusyhdistyksen laatiman peruste-esityksen mukainen ja asumisoikeusyhdistyksen kokous vahvistaa nämä perusteet, asukaskokouksen ei enää tarvitse päättää niistä uudelleen. Ehdollisesti päätettyä käyttövastiketta voidaan alkaa periä heti asukaskokouksen päätöksen jälkeen. Käyttövastike suoritetaan asumisoikeusyhdistykselle, jonka tulee osoittaa asukashallintoalueen käyttöön sille tuleva käyttövastikkeen osa. Jos asukashallinto ei hoida tehtäviään asianmukaisesti, asumisoikeusyhdistyksen kokous voi, jollei oikaisua huomautuksesta huolimatta tapahdu, pidättää käyttövastikkeen ja ottaa tehtävät toistaiseksi yhdistyksen hoidettavaksi.

Asukastoimikunta

Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan, joka huolehtii asukashallintoon kuuluvien tehtävien käytännön toteuttamisesta asukaskokouksen päätösten mukaisesti ja edustaa asukashallintoaluetta. Asukastoimikunnan tehtävä on samantapainen kuin hallituksen tehtävä asumisoikeusyhdistyksessä. Asukastoimikunnan tehtävänä on panna täytäntöön asukaskokouksen päätökset sekä huolehtia muuten hallintotehtävistä ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä asukashallintoalueella. Tällaisia tehtäviä ovat esimerkiksi huolehtiminen käyttövastikkeiden keräämisestä asumisoikeuden haltijoilta, kiinteistöjen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekeminen ja mahdollisen henkilökunnan palkkaaminen. Asukastoimikunnalla ei kuitenkaan ole oikeutta hakea kiinnityksiä, vaan oikeus kuuluu yhdistyksen hallitukselle. Jos asukashallintoalueella on isännöitsijä, hänen tulee käytännössä huolehtia mainituista tehtävistä ja asukastoimikunnan on valvottava tehtävien hoitoa.

Asumisoikeusyhdistyksen hallituksen on lähetettävä asukastoimikunnalle kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ehdotus käyttövastikkeen määrää

koskeviksi perusteiksi sekä ehdotus yhdistyksen tuloslaskelmaksi ja taseeksi. Asukastoimikunnan on laadittava tilikausittain ehdotusta apuna käyttäen kertomus asukashallinnon tilan ja toiminnan arvioimista varten tärkeistä seikoista sekä asukashallinnon kannalta olennaisista tapahtumista. Asukastoimikunnan kertomus on toimitettava asukashallintoalueen valvojalle vähintään kuukautta ennen sitä asukaskokousta, jossa kertomus käsitellään. Asukastoimikunnan kertomus on tilikauden tapahtumia koskeva kirjallinen raportti, johon sovelletaan soveltuvin osin ja tietyin poikkeuksin yhdistyksen toimintakertomusta koskevia säännöksiä. Asukashallintoa koskevat tiedot auttavat yhdistyksessä laadittavan koko yhdistystä koskevan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista. Asukastoimikunnan on myös laadittava asumisoikeusyhdistyksen hallituksen antaman peruste-ehdotuksen pohjalta asukashallintoalueen talousarvio alkaneelle tilikaudelle sekä esitettävä asukaskokoukselle tilikaudella kannettavan asukashallintoalueen käyttövastikeosuuden suuruus.

Isännöitsijä ja valvoja

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä tai asukaskokous voi päättää, että asukashallintoalueella tulee olla isännöitsijä. Isännöitsijän nimittää ja erottaa asukastoimikunta. Isännöitsijästä on muuten vastaavasti voimassa, mitä asumisoikeusyhdistyksen isännöitsijästä säädetään. Jos asukashallintoalueella ei ole isännöitsijää, isännöintitehtävien hoitamisesta huolehtii asukastoimikunta.

Asukaskokous valitsee asukashallintoalueelle vähintään yhden valvojan alueen talouden ja hallinnon hoidon tarkastamista ja seuraamista varten. Asukashallinnon tehtäviä hoitavat jäsenten valitsema asukastoimikunta ja isännöitsijä, joiden tehtävien hoidon asianmukaisuutta valvoja tarkastaa ja seuraa. Valvonnan tulee koskea sekä itse toimintaa että varojen käyttöä. Valvojan toiminnan tarkoituksena ei kuitenkaan ole korvata asumisoikeusyhdistyksen varsinaista tilintarkastusta.

Valvojaan sovelletaan soveltuvin osin tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastajan kelpoisuudesta, läsnäolosta kokouksessa, riippumattomuudesta, esteellisyydestä, salassapitovelvollisuudesta sekä erottamisesta ja eroamisesta. Valvojan on annettava kultakin tilikaudelta asukashallintoaluetta koskeva valvontakertomus asukaskokouksen käsiteltäväksi. Valvontakertomuksessa on lausuttava asukastoimikunnan toiminnasta kuluneen tilikauden aikana ja asukastoimikunnan kuluneelta tilikaudelta laatimasta kertomuksesta. Valvojan on myös tilikauden aikana annettava asukaskokoukselle ja asukastoimikunnalle sekä yhdistyksen hallitukselle ja tilintarkastajalle asukashallintoalueen hallinnon ja taloudenhoidon valvonnan kannalta olennaiset asukashallintoaluetta koskevat tiedot, jotka valvoja on saanut tietoonsa. Valvojalla on oikeus saada tehtäviensä hoitamisen kannalta tarpeelliset tiedot yhdistyksen ja sen tytäryhteisöjen toimielimiltä.

Käytettävissä on ollut paikkakuntakohtaiset tiedot asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista ja asunto-osakehuoneistojen myyntihinnoista. Kustannusvertailu on 1.10.2002 tietojen pohjalta tehty poikkileikkaus.

Vertailussa on oletettu, että omistusasuja ottaa lainaa 85 prosenttia kauppahinnasta. Loppua 15 prosenttia ei laskelmassa huomioida, koska asumisoikeuden haltijan on yleensä sijoitettava asumisoikeusmaksuna 15 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta hankintaarvo-osuudesta. Rahoitusmarkkinoilta otetun asuntolainan vuotuiseksi koroksi oletetaan 4,5 prosenttia lainan määrästä. Asunnon ostajan hyväksi oletetaan tuloverolain mukainen alijäämähyvitys 29 prosenttia vuotuisista korkomenoista. Laskelmassa ei ole huomioitu alijäämähyvityksen enimmäismäärää, joka lapsettomalla verovelvollisella on 1 400 euroa. Enimmäismäärä 1 400 euroa täyttyy noin 107 000 euron lainalla, jos vuotuiseksi koroksi oletetaan 4,5 prosenttia.

Tiedot vastikkeista ja muista asumisoikeuden haltijoilta kerättävistä eristä on saatu omistajilta Valtion asuntorahaston tekemän asuntomarkkinaselvityksen yhteydessä, ja ne ovat euroa / m^2 / kk. Omistusasuntojen kauppahinnat ovat Tilastokeskuksen aineistoa vuoden 2002 kolmannelta neljännekseltä, ja ne ovat euroa / m^2.

Sarakkeessa "Kokonaisvastike keskimäärin" on kyseisen omistajan perimä keskimääräinen kokonaisvastike paikkakunnalla. Kokonaisvastike jakautuu pääomavastikkeeseen ja hoitovastikkeeseen, jotka on mainittu omissa sarakkeissaan. Eräät omistajat ovat erottaneet omiksi erikseen sarakkeessa "Muut erät" ilmoitetut erät, joita kerätään asumisoikeuden haltijalta esimerkiksi talojen tulevien korjausten varalle.

Omistusasumisen kohdalla sarakkeessa "Kauppahinta / m^2" on ilmoitettu asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta paikkakunnalla.

Sarakkeessa "Korko" on ilmoitettu koko lainan määrälle kuukaudessa maksettavaksi jäävä korko. Maksettavaksi jäävän koron määrä on saatu vähentämällä todellisesta korosta alijäämähyvityksen määrä. Korko on laskettu kaavalla

kauppahinta m^2 * 0,85 * 0,045 / 12 * 0,71

eli kauppahinta * lainan määrä * korko kuukaudessa * alijäämähyvitys.

Sarakkeessa "Lainan lyhennys" on laskettu kuukausikohtainen kustannus 20 vuoden annuiteettilainalle, jota lyhennetään kerran vuodessa. Laskelmassa lainan lyhennykset ja korot ovat sattumalta lähes yhtä suuret.

Sarakkeessa "Korko + hoitovastike + muut erät + lyhennys" on laskettu yhteen saman vaakarivin kyseisten sarakkeiden arvot. Koska käytettävissä ei ole tietoja omistusasuntojen hoitovastikkeista, on omistusasujan maksaman vastikkeen määräksi oletettu asumisoikeuden haltijan maksaman hoitovastikkeen ja muiden erien yhteissumma. "Korko + hoitovastike + muut erät + lyhennys"–sarakkeen arvo kertoo, paljonko omistusasuja maksaa asumisestaan kuukausittain neliömetriä kohti.

Sarakkeen "Aso – oma" arvo on saatu vähentämällä keskimääräisestä kokonaiskäyttövastikkeesta omistusasujan kuukausittaiset kustannukset. Jos tulos on negatiivinen, asumisoikeuden haltija maksaa asumisestaan vähemmän kuin omistusasuja. Jos tulos on positiivinen, omistusasuminen on halvempaa kuin asumisoikeusasuminen.

Tulkittaessa "Aso – oma"–sarakkeen tulosta on muistettava, että omistusasuja kartuttaa varallisuuttaan maksamalla lainan lyhennystä. Asumisoikeuden haltijan varallisuus ei samalla tavalla kasva.

Tuloksia tarkasteltaessa on myös pidettävä mielessä, ettei käytettävissä olevista tiedoista selviä, miten hyvin asumisoikeus- ja omistusasunnot vastaavat toisiaan laatutasoltaan, sijainniltaan ja iältään. Vertailun vaikeuksista huolimatta on huomattava, että asukkaan valitessa asumismuotoaan omistusasuminen on usein realistinen vaihtoehto asumisoikeusasumisen asemesta.

"Aso-maksun lyhennys" ja "Aso-maksun korko"–sarakkeissa on laskettu, paljonko kuukausittainen lyhennys ja korko olisivat, jos 15 %:n asumisoikeusmaksusta 80 % rahoitettaisiin lainarahalla. Asumisoikeusmaksun määräksi on oletettu 15 % omistusasunnon kauppahinnasta. Asumisoikeusmaksun lyhennystä ja korkoa laskettaessa on oletettu, että kyseessä on 10 vuoden annuiteettilaina, jota lyhennetään kerran vuodessa.

Asumisoikeusasumisen kustannukset verrattuna omistusasumisen kustannuksiin

		Käyttövastikkeet 1.10.2002				Omistusasuminen						
		Kokonais-vastike keskimäär.	Pääoma-vastike	Hoito-vastike	Muut erät	Kauppa-hinta / m2	Korko	Lainan lyhennys	Korko + hoito-vastike + muut erät + lyhennys	Aso - oma	Aso-maksun lyhennys	Aso-maksun korko
Asoasunnot Oy	Espoo	**8,49**	5,92	1,62	0,95	1805	4,08	4,08	**10,73**	**-2,24**	1,47	0,81
Sato-Asumisoikeus Oy	Espoo	**8,41**	6,75	1,66		1805	4,08	4,08	**9,82**	**-1,41**	1,47	0,81
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Espoo	**8,10**	6,36	1,74		1805	4,08	4,08	**9,90**	**-1,80**	1,47	0,81
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Espoo	**8,28**	6,35	1,93		1805	4,08	4,08	**10,09**	**-1,81**	1,47	0,81
YH-Asumisoikeus Oy	Espoo	**7,71**	6,36	1,35	0,41	1805	4,08	4,08	**9,92**	**-2,21**	1,47	0,81
Asoasunnot Oy	Helsinki	**8,63**	6,09	1,60	0,95	2351	5,32	5,31	**13,18**	**-4,55**	1,91	1,06
Sato-Asumisoikeus Oy	Helsinki	**8,37**	6,95	1,42		2351	5,32	5,31	**12,05**	**-3,68**	1,91	1,06
YH-Asumisoikeus Oy	Helsinki	**8,18**	6,68	1,50	0,38	2351	5,32	5,31	**12,51**	**-4,33**	1,91	1,06
Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsinki	**7,65**	4,67	2,03	0,95	2351	5,32	5,31	**13,61**	**-5,96**	1,91	1,06
Sato-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	**7,46**	5,84	1,62		1204	2,72	2,72	**7,06**	**0,40**	0,98	0,54
Asoasunnot Oy	Hyvinkää	**7,69**	5,62	2,07		1204	2,72	2,72	**7,51**	**0,18**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	**7,03**	5,40	1,63	0,26	1204	2,72	2,72	**7,33**	**-0,30**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	**6,97**	5,32	1,65	0,29	1179	2,67	2,66	**7,27**	**-0,30**	0,96	0,53
Hämeenlinnan Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	**6,20**	3,60	2,60		1179	2,67	2,66	**7,93**	**-1,73**	0,96	0,53
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	**7,38**	5,88	1,51	0,00	1259	2,85	2,84	**7,20**	**0,18**	1,02	0,57
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	**6,75**	5,28	1,47	0,37	1259	2,85	2,84	**7,53**	**-0,78**	1,02	0,57
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys	Jyväskylä	**6,20**	4,25	1,57	3,31	1259	2,85	2,84	**10,57**	**-4,37**	1,02	0,57
Sato-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	**7,40**	5,63	1,77		1204	2,72	2,72	**7,21**	**0,19**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	**7,21**	5,53	1,69	0,44	1204	2,72	2,72	**7,57**	**-0,36**	0,98	0,54
Asosunnot Oy	Järvenpää	**7,62**	5,87	1,75		1204	2,72	2,72	**7,19**	**0,43**	0,98	0,54
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Kerava	**7,57**	5,74	1,83		1204	2,72	2,72	**7,27**	**0,30**	0,98	0,54
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kerava	**7,65**	5,97	1,68		1204	2,72	2,72	**7,12**	**0,53**	0,98	0,54
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys	Kerava	**7,29**	4,16	2,83	0,30	1204	2,72	2,72	**8,57**	**-1,28**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Kerava	**7,25**	5,63	1,62	0,32	1204	2,72	2,72	**7,38**	**-0,13**	0,98	0,54
Sato-Asumisoikeus Oy	Kerava	**7,36**	5,90	1,46		1204	2,72	2,72	**6,90**	**0,46**	0,98	0,54
Asoasunnot Oy	Kirkkonummi	**8,05**	4,91	2,19	0,95	1204	2,72	2,72	**8,58**	**-0,53**	0,98	0,54
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys	Kirkkonummi	**7,26**	4,46	2,50	0,30	1204	2,72	2,72	**8,24**	**-0,98**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	**7,48**	5,79	1,69	0,29	1204	2,72	2,72	**7,42**	**0,06**	0,98	0,54
Sato-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	**7,64**	5,91	1,73		1204	2,72	2,72	**7,17**	**0,47**	0,98	0,54
Asoasunnot Oy	Kotka	**6,15**	4,41	1,74	0,29	777	1,76	1,75	**5,54**	**0,61**	0,63	0,35
YH-Asumisoikeus Oy	Kotka	**7,33**	5,34	1,99	0,37	777	1,76	1,75	**5,87**	**1,46**	0,63	0,35
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kotka	**7,32**	5,39	1,93		777	1,76	1,75	**5,44**	**1,88**	0,63	0,35
Asoasunnot Oy	Kouvola	**7,15**	4,46	1,71	0,46	827	1,87	1,87	**5,91**	**1,24**	0,67	0,37
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Kouvola	**6,70**	3,57	3,45	0,00	827	1,87	1,87	**7,19**	**-0,49**	0,67	0,37
ASOASUNNOT OY	Kuopio	**7,28**	4,73	1,60	0,95	1178	2,67	2,66	**7,88**	**-0,60**	0,96	0,53
Sato Asumisoikeus Oy	Kuopio	**7,10**	6,00	1,10		1178	2,67	2,66	**6,43**	**0,67**	0,96	0,53
YH-Asumisoikeus Oy	Kuopio	**6,98**	5,54	1,44		1178	2,67	2,66	**6,77**	**0,21**	0,96	0,53

Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy	Lahti	**7,05**	4,71	2,71	0,45	964	2,18	2,18	**7,52**	**-0,47**	0,78	0,43
Asoasunnot Oy	Lahti	**7,33**	5,58	1,75	4,20	964	2,18	2,18	**10,31**	**-2,98**	0,78	0,43
ESY-Asimisoikeusalot Oy	Lahti	**7,90**	6,10	1,80		964	2,18	2,18	**6,16**	**1,74**	0,78	0,43
Sato-Asumisoikeus Oy	Lahti	**7,23**	5,71	1,52		964	2,18	2,18	**5,88**	**1,35**	0,78	0,43
YH-Asumisoikeus Oy	Lahti	**6,78**	5,38	1,40	0,28	964	2,18	2,18	**6,04**	**0,74**	0,78	0,43
Asoasunnot Oy	Lappeenranta	**7,15**	4,46	1,71	0,46	1194	2,70	2,70	**7,57**	**-0,42**	0,97	0,54
Sato-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	**7,26**	6,05	1,21		1204	2,72	2,72	**6,65**	**0,61**	0,98	0,54
Asoasunnot Oy	Nurmijärvi	**7,36**	5,70	1,66		1204	2,72	2,72	**7,10**	**0,26**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	**6,75**	5,43	1,32		1204	2,72	2,72	**6,76**	**-0,01**	0,98	0,54
Asoasunnot Oy	Oulu	**7,73**	6,02	1,71		1277	2,89	2,88	**7,48**	**0,25**	1,04	0,57
Sato-Asumisoikeus Oy	Oulu	**6,80**	5,50	1,30		1277	2,89	2,88	**7,07**	**-0,27**	1,04	0,57
YH-Asumisoikeus Oy	Oulu	**6,43**	5,14	1,29	0,40	1277	2,89	2,88	**7,46**	**-1,03**	1,04	0,57
Asoasunnot Oy	Porvoo	**7,17**	4,69	1,53	0,95	1149	2,60	2,59	**7,67**	**-0,50**	0,94	0,52
Sato-Asumisoikeus Oy	Porvoo	**7,51**	5,88	1,63		1149	2,60	2,59	**6,82**	**0,69**	0,94	0,52
YH-Asumisoikeus Oy	Porvoo	**7,06**	5,38	1,68		1149	2,60	2,59	**6,87**	**0,19**	0,94	0,52
YH-Asumisoikeus Oy	Riihimäki	**7,06**	5,21	1,85		1204	2,72	2,72	**7,29**	**-0,23**	0,98	0,54
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Riihimäki	**6,50**	3,58	2,62	0,30	1204	2,72	2,72	**8,36**	**-1,86**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	**6,90**	5,05	1,85		882	2,00	1,99	**5,84**	**1,06**	0,72	0,40
SATO-ASUMISOIKEUS OY	Rovaniemi	**6,47**	4,97	1,50		882	2,00	1,99	**5,49**	**0,98**	0,72	0,40
ASOASUNNOT OY	Rovaniemi	**6,03**	4,46	1,57		882	2,00	1,99	**5,56**	**0,47**	0,72	0,40
Asoasunnot Oy	Sipoo	**7,91**	5,06	1,90	0,95	1204	2,72	2,72	**8,29**	**-0,38**	0,98	0,54
Sato-Asumisoikeus Oy	Sipoo	**7,58**	5,98	1,60		1204	2,72	2,72	**7,04**	**0,54**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Tampere	**6,64**	5,29	1,35	0,33	1352	3,06	3,05	**7,79**	**-1,15**	1,10	0,61
TA-Asumisoikeus Oy	Turku	**6,84**	4,95	1,89		1128	2,55	2,55	**6,99**	**-0,15**	0,92	0,51
VASO Oy	Turku	**7,12**	4,22	2,79	0,11	1128	2,55	2,55	**8,00**	**-0,88**	0,92	0,51
Sato-Asumisoikeus Oy	Tuusula	**7,89**	5,86	2,03		1204	2,72	2,72	**7,47**	**0,42**	0,98	0,54
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Tuusula	**6,90**	4,12	2,48	0,30	1204	2,72	2,72	**8,22**	**-1,32**	0,98	0,54
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Tuusula	**7,83**	5,83	2,00		1204	2,72	2,72	**7,44**	**0,39**	0,98	0,54
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Tuusula	**7,23**	5,38	1,85		1204	2,72	2,72	**7,29**	**-0,06**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Tuusula	**7,07**	5,64	1,43	0,40	1204	2,72	2,72	**7,27**	**-0,20**	0,98	0,54
Oy Vaasan Asumisoikeus	Vaasa	**6,20**	2,42	3,78		1159	2,62	2,62	**9,02**	**-2,82**	0,94	0,52
Asoasunnot Oy	Vantaa	**8,10**	5,57	1,59	0,95	1458	3,30	3,29	**9,13**	**-1,03**	1,19	0,66
Sato-Asumisoikeus Oy	Vantaa	**8,11**	6,49	1,63		1458	3,30	3,29	**8,22**	**-0,11**	1,19	0,66
YH-Asumisoikeus Oy	Vantaa	**7,55**	5,91	1,64	0,23	1458	3,30	3,29	**8,46**	**-0,91**	1,19	0,66
VAV Asumisoikeus Oy	Vantaa	**7,41**	4,92	2,50		1458	3,30	3,29	**9,09**	**-1,68**	1,19	0,66
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Vantaa	**8,71**	6,69	2,02		1458	3,30	3,29	**8,61**	**0,10**	1,19	0,66
Asoasunnot Oy	Vihti	**8,40**	4,15	3,30	0,95	1204	2,72	2,72	**9,69**	**-1,29**	0,98	0,54
YH-Asumisoikeus Oy	Vihti	**7,40**	5,72	1,68		1204	2,72	2,72	**7,12**	**0,28**	0,98	0,54

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet omistajan ja kunnan mukaan
(Omistajayhteisöjen asumisoikeusasuntoselvitys 1.10.2002)

		Käyttövastikkeet 1.10.2002				Vastikkeiden tasaus				Vakuusmaksu		
		Kokonais-vastike keskimäär.	Pääoma-vastike	Hoito-vastike	Muut erät	pääoma-vastikkeet Kyllä	Ei	hoitovas-tikkeet Kyllä	Ei	Ei peritä	Peritään 1 kk	2 kk
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Elimäki	6,20	3,97	2,40	0,00		1		1			1
Asoasunnot Oy	Espoo	8,49	5,92	1,62	0,95	1			1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Espoo	8,41	6,75	1,66		1			1			1
Ta-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,72				1			1			1
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Espoo	8,10	6,36	1,74		1			1			1
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Espoo	8,28	6,35	1,93			1		1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,71	6,36	1,35	0,41	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Hattula	7,16	4,97	2,19	0,32	1			1			1
ASOASUNNOT OY	Haukipudas	6,44	5,45	0,99		1		1		1		
Asoasunnot Oy	Helsinki	8,63	6,09	1,60	0,95	1			1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,37	6,95	1,42		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,18	6,68	1,50	0,38	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,45				1			1			1
Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsinki	7,65	4,67	2,03	0,95	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Hollola	4,07	3,76	0,31	0,27	1		1				1
TA-Asumisoikeus Oy	Hollola	6,39				1			1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,46	5,84	1,62		1			1			1
Asoasunnot Oy	Hyvinkää	7,69	5,62	2,07		1		1		1		
YH-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,03	5,40	1,63	0,26	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,97	5,32	1,65	0,29	1			1			1
ASOASUNNOT	Hämeenlinna											
Hämeenlinnan Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,20	3,60	2,60			1		1		1	
TA-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	7,19				1			1			1
ASOASUNNOT OY	Joensuu	6,54	3,92	1,68	0,95	1			1	1		
Pohjois-Karjalan Asumisoikeus Oy	Joensuu	6,67	5,07	1,60	0,69	1			1		1	
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	7,38	5,88	1,51	0,00	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	6,75	5,28	1,47	0,37	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä											1
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys	Jyväskylä	6,20	4,25	1,57	3,31		1		1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	7,17	5,79	1,38	0,00	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	6,57	4,88	1,70	0,31	1			1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,40	5,63	1,77		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,21	5,53	1,69	0,44	1			1			1
Asosunnot Oy	Järvenpää	7,62	5,87	1,75						1		
YH-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,95	5,35	1,60		1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,52	4,67	1,86		1			1			1
VASO OY	Kaarina	7,12	4,22	2,79	0,11	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,66	5,06	1,60	0,06	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,90										1
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Kerava	7,57	5,74	1,83		1		1		1		
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kerava	7,65	5,97	1,68			1		1			1
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kerava	7,29	4,16	2,83	0,30		1		1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,25	5,63	1,62	0,32	1			1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,36	5,90	1,46		1			1			1
Asoasunnot Oy	Kirkkonummi	8,05	4,91	2,19	0,95	1			1	1		
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kirkkonummi	7,26	4,46	2,50	0,30		1		1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,40				1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,48	5,79	1,69	0,29	1			1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,64	5,91	1,73		1			1			1
Asoasunnot Oy	Kotka	6,15	4,41	1,74	0,29		1		1	1		
YH-Asumisoikeus Oy	Kotka	7,33	5,34	1,99	0,37	1			1			1
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kotka	7,32	5,39	1,93			1		1			1
Asoasunnot Oy	Kouvola	7,15	4,46	1,71	0,46		1		1	1		
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Kouvola	6,70	3,57	3,45	0,00		1		1			1
ASOASUNNOT OY	Kuopio	7,28	4,73	1,60	0,95	1			1	1		
Sato Asumisoikeus Oy	Kuopio	7,10	6,00	1,10		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Kuopio	6,98	5,54	1,44		1			1			1
Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy	Lahti	7,05	4,71	2,71	0,45	1			1		1	
Asoasunnot Oy	Lahti	7,33	5,58	1,75	4,20	1			1	1		
ESY-Asimisoikeusalot Oy	Lahti	7,90	6,10	1,80			1		1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,65				1			1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Lahti	7,23	5,71	1,52		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,78	5,38	1,40	0,28	1			1			1

Asoasunnot Oy	Lappeenranta	7,15	4,46	1,71	0,46		1		1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Lappeenranta											
YH-Asumisoikeus Oy	Laukaa	6,18	4,80	1,38	0,38	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Lempäälä	6,64	5,03	1,61	0,34	1			1			1
VASO Oy	Lieto	7,12	4,22	2,79	0,11	1			1			1
Asoasunnot Oy	Lohja	7,57	4,56	2,06	0,95	1			1	1		
YH-Asumisoikeus Oy	Lohja	6,59	4,96	1,63	0,51	1			1			1
Mikkelin Asumisoikeus Oy	Mikkeli	6,16	4,20	1,96	0,00	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Muurame	6,57	4,84	1,73	0,42	1			1			1
Asoasunnot Oy	Mäntsälä											
YH-Asumisoikeus Oy	Mäntsälä	7,07	5,31	1,76	0,17	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Naantali	7,38	5,23	2,15		1			1			1
VASO Oy	Naantali	7,12	4,22	2,79	0,11	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Naantali	6,55	4,83	1,72		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Nokia	6,74	5,27	1,47	0,39	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Nokia	7,02										1
Sato-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,26	6,05	1,21		1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,71				1			1			1
Asoasunnot Oy	Nurmijärvi	7,36	5,70	1,66		1		1		1		
YH-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	6,75	5,43	1,32		1			1			1
Asoasunnot Oy	Oulu	7,73	6,02	1,71		1			1	1		
TA-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,05					1		1			1
Sato-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,80	5,50	1,30		1		1				1
YH-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,43	5,14	1,29	0,40	1			1			1
VASO Oy	Piikkiö	7,12	4,22	2,79	0,11	1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	6,78	5,39	1,39	0,04	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	7,19										1
Asoasunnot Oy	Porvoo	7,17	4,69	1,53	0,95	1			1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,51	5,88	1,63		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,06	5,38	1,68		1			1			1
TA-Asumisoikeus oy	Porvoo	6,56				1			1			1
ASOASUNNOT OY	Raisio	7,27	4,11	2,21		1			1	1		
VASO Oy	Raisio	7,12	4,22	2,79	0,11	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Raisio	7,06	4,95	2,11		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Riihimäki	7,06	5,21	1,85		1			1			1
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Riihimäki	6,50	3,58	2,62	0,30		1		1			1
ASOASUNNOT	Riihimäki											
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemen mlk	6,71	4,93	1,78	0,41	1			1			1
ASOASUNNOT OY	Rovaniemen mlk	6,31	4,98	1,32		1		1		1		
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,90	5,05	1,85		1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,05					1		1			1
SATO-ASUMISOIKEUS OY	Rovaniemi	6,47	4,97	1,50		1			1		1	
ASOASUNNOT OY	Rovaniemi	6,03	4,46	1,57		1		1		1		
TA-Asumisoikeus Oy	Salo	6,46	4,66	1,80		1			1			1
Asoasunnot Oy	Salo	6,13	4,60	1,53		1			1	1		
ASOASUNNOT OY	Siilinjärvi	6,35	3,88	1,52	0,95	1			1	1		
Siilinjärven Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,41	4,77	1,64			1		1			1
Sato Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,72	5,23	1,49		1			1			1
Asoasunnot Oy	Sipoo	7,91	5,06	1,90	0,95	1			1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Sipoo	7,58	5,98	1,60		1			1			1
ASOASUNNOT OY	Tampere	7,27				1			1	1		
TA-Asumisoikeus Oy	Tampere	7,07										1
YH-Asumisoikeus Oy	Tampere	6,64	5,29	1,35	0,33	1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Turku	6,84	4,95	1,89		1			1			1
VASO Oy	Turku	7,12	4,22	2,79	0,11							
Sato-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,89	5,86	2,03		1			1			1
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Tuusula	6,90	4,12	2,48	0,30		1		1			1
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,83	5,83	2,00		1			1			1
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Tuusula	7,93				1		1		1		
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Tuusula	7,23	5,38	1,85			1		1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,07	5,64	1,43	0,40	1			1			1
Oy Vaasan Asumisoikeus	Vaasa	6,20	2,42	3,78			1		1	1		
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Valkeala	6,40	3,27	3,35	0,00		1		1			1
Asoasunnot Oy	Vantaa	8,10	5,57	1,59	0,95	1			1	1		
Sato-Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,11	6,49	1,63		1			1			1
TA-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,45				1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,55	5,91	1,64	0,23	1		1				1
VAV Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,41	4,92	2,50		1			1			1
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,71	6,69	2,02		1			1			1
YH-Asumisoikeus Oy	Vehkalahti	6,76	5,20	1,56	0,55	1		1				1
Asoasunnot Oy	Vihti	8,40	4,15	3,30	0,95	1			1	1		
YH-Asumisoikeus Oy	Vihti	7,40	5,72	1,68		1		1				1
YH-Asumisoikeus Oy	Ylöjärvi	6,66	4,69	1,97	0,07	1		1				1

Tietoja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista paikkakunnittain (1.10.2002)
Vertailutietoina vuokra-asuntojen keskivuokrat (huhtikuu 2002) ja asuntojen keskihinnat
(vuonna 2001 ja 2002/3.neljännes)

		Käyttövastikkeet 1.10.2002 Kokonaisvastike keskimäärin	Keskimääräiset kuukausivuokrat huhtikuu 2002 *		Asunto-osakehuoneistojen keskim. kauppahinnat *	
			Vapaarah. €/m²	Aravat €/m²	2001 €/m²	3. neljännes 2002 €/m²
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Elimäki	6,20			728	
Asoasunnot Oy	Espoo	8,49	10,13	8,23	1824	1805**
Sato-Asumisoikeus Oy	Espoo	8,41				
Ta-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,72				
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Espoo	8,10				
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Espoo	8,28				
YH-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,71				
YH-Asumisoikeus Oy	Hattula	7,16			1001	
ASOASUNNOT OY	Haukipudas	6,44			908	
Asoasunnot Oy	Helsinki	8,63	11,36	7,73	2110	2351
Sato-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,37				
YH-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,18				
TA-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,45				
Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsinki	7,65				
YH-Asumisoikeus Oy	Hollola	4,07			921	
TA-Asumisoikeus Oy	Hollola	6,39				
Sato-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,46	8,12	7,39	1145	1204
Asoasunnot Oy	Hyvinkää	7,69				
YH-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,03				
YH-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,97	8,2	7,14	1150	1179
ASOASUNNOT	Hämeenlinna					
Hämeenlinnan Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,20				
TA-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	7,19				
ASOASUNNOT OY	Joensuu	6,54	8,24	6,88	1082	
Pohjois-Karjalan Asumisoikeus Oy	Joensuu	6,67				
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	7,38	8,62	7,23	1209	1259
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	6,75				
TA-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä					
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys	Jyväskylä	6,20				
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	7,17			1022	
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	6,57				
Sato-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,40	8,12	7,39	1355	1204
YH-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,21				
Asosunnot Oy	Järvenpää	7,62				
YH-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,95			1102	
TA-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,52				
VASO OY	Kaarina	7,12				
YH-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,66			1092	
TA-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,90				
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Kerava	7,57			1324	1204
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kerava	7,65				
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kerava	7,29				
YH-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,25				
Sato-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,36				
Asoasunnot Oy	Kirkkonummi	8,05	8,12	7,39	1297	1204
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kirkkonummi	7,26				
TA-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,40				
YH-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,48				
Sato-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,64				
Asoasunnot Oy	Kotka	6,15	7,32	6,45	822	777
YH-Asumisoikeus Oy	Kotka	7,33				
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kotka	7,32				
Asoasunnot Oy	Kouvola	7,15	7,38	6,45	854	827
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Kouvola	6,70				
ASOASUNNOT OY	Kuopio	7,28	8,59	6,56	1172	1178
Sato Asumisoikeus Oy	Kuopio	7,10				
YH-Asumisoikeus Oy	Kuopio	6,98				
Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy	Lahti	7,05	7,89	6,46	1002	964
Asoasunnot Oy	Lahti	7,33				
ESY-Asimisoikeusalot Oy	Lahti	7,90				
TA-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,65				
Sato-Asumisoikeus Oy	Lahti	7,23				
YH-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,78				

Asoasunnot Oy	Lappeenranta	7,15	8,32	6,91	1197	1194
Sato-Asumisoikeus Oy	Lappeenranta					
YH-Asumisoikeus Oy	Laukaa	6,18			912	
YH-Asumisoikeus Oy	Lempäälä	6,64			1033	
VASO Oy	Lieto	7,12			1097	
Asoasunnot Oy	Lohja	7,57			1131	
YH-Asumisoikeus Oy	Lohja	6,59				
Mikkelin Asumisoikeus Oy	Mikkeli	6,16			1055	
YH-Asumisoikeus Oy	Muurame	6,57			867	
Asoasunnot Oy	Mäntsälä				1166	
YH-Asumisoikeus Oy	Mäntsälä	7,07				
YH-Asumisoikeus Oy	Naantali	7,38			1123	
VASO Oy	Naantali	7,12				
TA-Asumisoikeus Oy	Naantali	6,55				
YH-Asumisoikeus Oy	Nokia	6,74			1050	
TA-Asumisoikeus Oy	Nokia	7,02				
Sato-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,26	8,12	7,39	1350	1204
TA-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,71				
Asoasunnot Oy	Nurmijärvi	7,36				
YH-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	6,75				
Asoasunnot Oy	Oulu	7,73	8,66	6,95	1228	1277
TA-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,05				
Sato-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,80				
YH-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,43				
VASO Oy	Piikkiö	7,12			904	
YH-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	6,78			1182	
TA-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	7,19				
Asoasunnot Oy	Porvoo	7,17			1318	1149
Sato-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,51				
YH-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,06				
TA-Asumisoikeus oy	Porvoo	6,56				
ASOASUNNOT OY	Raisio	7,27			927	
VASO Oy	Raisio	7,12				
TA-Asumisoikeus Oy	Raisio	7,06				
YH-Asumisoikeus Oy	Riihimäki	7,06	8,12	7,39	1028	1204
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Riihimäki	6,50				
ASOASUNNOT	Riihimäki					
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemen mlk	6,71			871	
ASOASUNNOT OY	Rovaniemen mlk	6,31				
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,90	8,21	6,9	963	882
TA-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,05				
SATO-ASUMISOIKEUS OY	Rovaniemi	6,47				
ASOASUNNOT OY	Rovaniemi	6,03				
TA-Asumisoikeus Oy	Salo	6,46			999	
Asoasunnot Oy	Salo	6,13				
ASOASUNNOT OY	Siilinjärvi	6,35			867	
Siilinjärven Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,41				
Sato Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,72				
Asoasunnot Oy	Sipoo	7,91	8,12	7,39	1375	1204
Sato-Asumisoikeus Oy	Sipoo	7,58				
ASOASUNNOT OY	Tampere	7,27	8,85	7	1311	1352
TA-Asumisoikeus Oy	Tampere	7,07				
YH-Asumisoikeus Oy	Tampere	6,64				
TA-Asumisoikeus Oy	Turku	6,84	8,56	6,83	1165	1128
VASO Oy	Turku	7,12				
Sato-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,89	8,12	7,39	1410	1204
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Tuusula	6,90				
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,83				
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Tuusula	7,93				
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Tuusula	7,23				
YH-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,07				
Oy Vaasan Asumisoikeus	Vaasa	6,20	7,99	6,95	1128	1159
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Valkeala	6,40			839	
Asoasunnot Oy	Vantaa	8,10	9,66	8,01	1462	1458
Sato-Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,11				
TA-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,45				
YH-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,55				
VAV Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,41				
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,71				
YH-Asumisoikeus Oy	Vehkalahti	6,76			745	
Asoasunnot Oy	Vihti	8,40	8,12	7,39	1225	1204
YH-Asumisoikeus Oy	Vihti	7,40				
YH-Asumisoikeus Oy	Ylöjärvi	6,66			1097	

* Lähde: Tilastokeskus

** Espoo-Kauniainen

Asumisoikeusasuntotilanne - ennakkotietoja ARA:n kuntakyselystä
(Kunnan asumisoikeusasuntoselvitys 1.10.2002)

		V. 2001 annetut järjestys-numerot	V.2002 tammi-syysk. annetut järjestysnrot	ASO-kanta as. kpl	Vuokrattu	Tyhjillään	Näistä väh. 2 kk tyhjillään	Vuokratut + tyhjät osuus % kannasta
49	Espoo	1599	1007	3463	15	42	22	1,6
91	Helsinki	4011	2511	5256		11		0,2
92	Vantaa	1399	866	3100	16	70	28	2,8
Pääkaupunkiseutu		**7009**	**4384**	**11819**	**31**	**123**	**50**	**1,3**
106	Hyvinkää	273	150	375	6	7	4	3,5
186	Järvenpää	397	294	506		5	2	1,0
245	Kerava	301	226	457	2	12	1	3,1
257	Kirkkonummi	366	231	375		5	2	1,3
543	Nurmijärvi	210	154	150	1	2	1	2,0
753	Sipoo	135	74	72	0	0	0	0,0
858	Tuusula	285	241	511		7	3	1,4
927	Vihti	116	74	93				0,0
PKS:n kehysalue		**2083**	**1444**	**2539**	**9**	**38**	**13**	**1,9**
202	Kaarina	210	159	357	3	10	4	3,6
423	Lieto	73	43	74	1	4	1	6,8
529	Naantali	136	71	199	18	17	9	17,6
602	Piikkiö	27	25	17				0,0
680	Raisio	181	150	259	4	9	2	5,0
853	Turku	664	392	1946	122	48	35	8,7
Turun seutu		**1291**	**840**	**2852**	**148**	**88**	**51**	**8,3**
211	Kangasala	102	166	219	1	2	1	1,4
418	Lempäälä	100	49	114		2		1,8
536	Nokia	74	83	90				0,0
604	Pirkkala	131	164	181				0,0
837	Tampere	1376	874	2595	0	38	17	1,5
980	Ylöjärvi	105	81	147	0	2	1	1,4
Tampereen seutu		**1888**	**1417**	**3346**	**1**	**44**	**19**	**1,3**
179	Jyväskylä	654	434	1051	18	28	24	4,4
180	Jyväskylän mlk	255	149	328	1	5	4	1,8
410	Laukaa	12	16	21				0,0
500	Muurame	67	43	97		9	9	9,3
Jyväskylän seutu		**988**	**642**	**1497**	**19**	**42**	**37**	**4,1**
297	Kuopio	289	183	559				0,0
749	Siilinjärvi	83	34	131	1	1	1	1,5
Kuopion seutu		**372**	**217**	**690**	**1**	**1**	**1**	**0,3**
84	Haukipudas	27	15	32	1			3,1
564	Oulu	566	380	1042	20	17	10	3,6
Oulun seutu		**593**	**395**	**1074**	**21**	**17**	**10**	**3,5**
Kasvukeskukset yht.		**14224**	**9339**	**23817**	**230**	**353**	**181**	**2,4**
44	Elimäki	4	4	9				0,0
286	Kouvola	46	28	143		24	15	16,8
909	Valkeala	16	8	35	0	0	0	0,0
Kouvolan seutu		**66**	**40**	**187**	**0**	**24**	**15**	**12,8**
167	Joensuu	171	139	313	8	1	1	2,9
Joensuun seutu		**171**	**139**	**313**	**8**	**1**	**1**	**2,9**
82	Hattula	13	5	15				0,0
109	Hämeenlinna	225	140	269	13	9	9	8,2
Hämeenlinnan seutu		**238**	**145**	**284**	**13**	**9**	**9**	**7,7**
98	Hollola	35	30	81				0,0
153	Imatra	66	21	77				0,0
285	Kotka	115	114	304	6	24	17	9,9
398	Lahti	326	269	1032	26	4	1	2,9
405	Lappeenranta	198	134	495	16	17	14	6,7
444	Lohja	167	130	242	1	4	2	2,1
491	Mikkeli	107	70	213				0,0
505	Mäntsälä	70	28	50	1	0	0	2,0
638	Porvoo	166	157	421	1	2	2	0,7
694	Riihimäki	73	43	86		1		1,2
698	Rovaniemi	88	48	185	15	11	7	14,1
699	Rovaniemi mlk	41	29	122	18	4	2	18,0
734	Salo	38	21	89	1	3		4,5
905	Vaasa	72	68	280	6	12	11	6,4
917	Vehkalahti	13	18	67				0,0
Muu maa		**2050**	**1504**	**4528**	**112**	**116**	**81**	**5,0**
Koko maa		**16274**	**10843**	**28345**	**342**	**469**	**262**	**2,9**

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet verrattuna asumistukilain enimmäisasumismenoihin

(Omistajayhteisöjen asumisoikeusasuntoselvitys 1.10.2002)

		Käyttövastikkeet 1.10.2002				Asumistuen enimmäis-asumismeno (oletus 70 m2 asunto)		Enimmäisasumismenon ja vastikkeen erotus	
		Kokonais-vastike keskimäär.	Pääoma-vastike	Hoito-vastike	Muut erät	vv.1986 -1995	vv. 1996-	vv.1986 -1995	vv. 1996-
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Elimäki	6,20	3,97	2,40	0,00	6,61	7,11	0,41	0,91
Asoasunnot Oy	Espoo	8,49	5,92	1,62	0,95	8,33	8,83	**-0,16**	0,34
Sato-Asumisoikeus Oy	Espoo	8,41	6,75	1,66		8,33	8,83	**-0,08**	0,42
Ta-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,72				8,33	8,83	0,61	1,11
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Espoo	8,10	6,36	1,74		8,33	8,83	0,23	0,73
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Espoo	8,28	6,35	1,93		8,33	8,83	0,05	0,55
YH-Asumisoikeus Oy	Espoo	7,71	6,36	1,35	0,41	8,33	8,83	0,62	1,12
YH-Asumisoikeus Oy	Hattula	7,16	4,97	2,19	0,32	6,61	7,11	**-0,55**	**-0,05**
ASOASUNNOT OY	Haukipudas	6,44	5,45	0,99		6,61	7,11	0,17	0,67
Asoasunnot Oy	Helsinki	8,63	6,09	1,60	0,95	9,17	9,67	0,54	1,04
Sato-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,37	6,95	1,42		9,17	9,67	0,80	1,30
YH-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,18	6,68	1,50	0,38	9,17	9,67	0,99	1,49
TA-Asumisoikeus Oy	Helsinki	8,45				9,17	9,67	0,72	1,22
Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsinki	7,65	4,67	2,03	0,95	9,17	9,67	1,52	2,02
YH-Asumisoikeus Oy	Hollola	4,07	3,76	0,31	0,27	6,61	7,11	2,54	3,04
TA-Asumisoikeus Oy	Hollola	6,39				6,61	7,11	0,22	0,72
Sato-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,46	5,84	1,62		7,45	7,96	**-0,01**	0,50
Asoasunnot Oy	Hyvinkää	7,69	5,62	2,07		7,45	7,96	**-0,24**	0,27
YH-Asumisoikeus Oy	Hyvinkää	7,03	5,40	1,63	0,26	7,45	7,96	0,42	0,93
YH-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,97	5,32	1,65	0,29	7,45	7,96	0,48	0,99
ASOASUNNOT	Hämeenlinna					7,45	7,96	7,45	7,96
Hämeenlinnan Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	6,20	3,60	2,60		7,45	7,96	1,25	1,76
TA-Asumisoikeus Oy	Hämeenlinna	7,19				7,45	7,96	0,26	0,77
ASOASUNNOT OY	Joensuu	6,54	3,92	1,68	0,95	7,45	7,96	0,91	1,42
Pohjois-Karjalan Asumisoikeus Oy	Joensuu	6,67	5,07	1,60	0,69	7,45	7,96	0,78	1,29
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	7,38	5,88	1,51	0,00	7,45	7,96	0,07	0,58
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä	6,75	5,28	1,47	0,37	7,45	7,96	0,70	1,21
TA-Asumisoikeus Oy	Jyväskylä					7,45	7,96	7,45	7,96
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys	Jyväskylä	6,20	4,25	1,57	3,31	7,45	7,96	1,25	1,76
Sato-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	7,17	5,79	1,38	0,00	6,61	7,11	**-0,56**	**-0,06**
YH-Asumisoikeus Oy	Jyväskylän mlk	6,57	4,88	1,70	0,31	6,61	7,11	0,04	0,54
Sato-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,40	5,63	1,77		7,45	7,96	0,05	0,56
YH-Asumisoikeus Oy	Järvenpää	7,21	5,53	1,69	0,44	7,45	7,96	0,24	0,75
Asosunnot Oy	Järvenpää	7,62	5,87	1,75		7,45	7,96	**-0,17**	0,34
YH-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,95	5,35	1,60		6,61	7,11	**-0,34**	0,16
TA-Asumisoikeus Oy	Kaarina	6,52	4,67	1,86		6,61	7,11	0,09	0,59
VASO OY	Kaarina	7,12	4,22	2,79	0,11	6,61	7,11	**-0,51**	**-0,01**
YH-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,66	5,06	1,60	0,06	6,61	7,11	**-0,05**	0,45
TA-Asumisoikeus Oy	Kangasala	6,90				6,61	7,11	**-0,29**	0,21
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Kerava	7,57	5,74	1,83		7,45	7,96	**-0,12**	0,39
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kerava	7,65	5,97	1,68		7,45	7,96	**-0,20**	0,31
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kerava	7,29	4,16	2,83	0,30	7,45	7,96	0,16	0,67
YH-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,25	5,63	1,62	0,32	7,45	7,96	0,20	0,71
Sato-Asumisoikeus Oy	Kerava	7,36	5,90	1,46		7,45	7,96	0,09	0,60
Asoasunnot Oy	Kirkkonummi	8,05	4,91	2,19	0,95	7,45	7,96	**-0,60**	**-0,09**
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Kirkkonummi	7,26	4,46	2,50	0,30	7,45	7,96	0,19	0,70
TA-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,40				7,45	7,96	0,05	0,56
YH-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,48	5,79	1,69	0,29	7,45	7,96	**-0,03**	0,48
Sato-Asumisoikeus Oy	Kirkkonummi	7,64	5,91	1,73		7,45	7,96	**-0,19**	0,32
Asoasunnot Oy	Kotka	6,15	4,41	1,74	0,29	6,61	7,11	0,46	0,96
YH-Asumisoikeus Oy	Kotka	7,33	5,34	1,99	0,37	6,61	7,11	**-0,72**	**-0,22**
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Kotka	7,32	5,39	1,93		6,61	7,11	**-0,71**	**-0,21**
Asoasunnot Oy	Kouvola	7,15	4,46	1,71	0,46	7,45	7,96	0,30	0,81
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Kouvola	6,70	3,57	3,45	0,00	7,45	7,96	0,75	1,26
ASOASUNNOT OY	Kuopio	7,28	4,73	1,60	0,95	7,45	7,96	0,17	0,68
Sato Asumisoikeus Oy	Kuopio	7,10	6,00	1,10		7,45	7,96	0,35	0,86
YH-Asumisoikeus Oy	Kuopio	6,98	5,54	1,44		7,45	7,96	0,47	0,98
Päijät-Hämeen Asumisoikeus Oy	Lahti	7,05	4,71	2,71	0,45	7,45	7,96	0,40	0,91
Asoasunnot Oy	Lahti	7,33	5,58	1,75	4,20	7,45	7,96	0,12	0,63
ESY-Asimisoikeusalot Oy	Lahti	7,90	6,10	1,80		7,45	7,96	**-0,45**	0,06
TA-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,65				7,45	7,96	0,80	1,31
Sato-Asumisoikeus Oy	Lahti	7,23	5,71	1,52		7,45	7,96	0,22	0,73
YH-Asumisoikeus Oy	Lahti	6,78	5,38	1,40	0,28	7,45	7,96	0,67	1,18
Asoasunnot Oy	Lappeenranta	7,15	4,46	1,71	0,46	7,45	7,96	0,30	0,81

		Käyttövastikkeet 1.10.2002				Asumistuen enimmäis-asumismeno (oletus 70 m2 asunto)		Enimmäisasumismenon ja vastikkeen erotus	
		Kokonais-vastike keskimäär.	Pääoma-vastike	Hoito-vastike	Muut erät	vv.1986 -1995	vv. 1996-	vv.1986 -1995	vv. 1996-
Sato-Asumisoikeus Oy	Lappeenranta					7,45	7,96	7,45	7,96
YH-Asumisoikeus Oy	Laukaa	6,18	4,80	1,38	0,38	6,61	7,11	0,43	0,93
YH-Asumisoikeus Oy	Lempäälä	6,64	5,03	1,61	0,34	6,61	7,11	**-0,03**	0,47
VASO Oy	Lieto	7,12	4,22	2,79	0,11	6,61	7,11	**-0,51**	**-0,01**
Asoasunnot Oy	Lohja	7,57	4,56	2,06	0,95	7,45	7,96	**-0,12**	0,39
YH-Asumisoikeus Oy	Lohja	6,59	4,96	1,63	0,51	7,45	7,96	0,86	1,37
Mikkelin Asumisoikeus Oy	Mikkeli	6,16	4,20	1,96	0,00	6,61	7,11	0,45	0,95
YH-Asumisoikeus Oy	Muurame	6,57	4,84	1,73	0,42	6,61	7,11	0,04	0,54
Asoasunnot Oy	Mäntsälä					6,61	7,11	6,61	7,11
YH-Asumisoikeus Oy	Mäntsälä	7,07	5,31	1,76	0,17	6,61	7,11	**-0,46**	0,04
YH-Asumisoikeus Oy	Naantali	7,38	5,23	2,15		6,61	7,11	**-0,77**	**-0,27**
VASO Oy	Naantali	7,12	4,22	2,79	0,11	6,61	7,11	**-0,51**	**-0,01**
TA-Asumisoikeus Oy	Naantali	6,55	4,83	1,72		6,61	7,11	0,06	0,56
YH-Asumisoikeus Oy	Nokia	6,74	5,27	1,47	0,39	6,61	7,11	**-0,13**	0,37
TA-Asumisoikeus Oy	Nokia	7,02				6,61	7,11	**-0,41**	0,09
Sato-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,26	6,05	1,21		7,45	7,96	0,19	0,70
TA-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	7,71				7,45	7,96	**-0,26**	0,25
Asoasunnot Oy	Nurmijärvi	7,36	5,70	1,66		7,45	7,96	0,09	0,60
YH-Asumisoikeus Oy	Nurmijärvi	6,75	5,43	1,32		7,45	7,96	0,70	1,21
Asoasunnot Oy	Oulu	7,73	6,02	1,71		7,45	7,96	**-0,28**	0,23
TA-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,05				7,45	7,96	1,40	1,91
Sato-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,80	5,50	1,30		7,45	7,96	0,65	1,16
YH-Asumisoikeus Oy	Oulu	6,43	5,14	1,29	0,40	7,45	7,96	1,02	1,53
VASO Oy	Piikkiö	7,12	4,22	2,79	0,11	6,61	7,11	**-0,51**	**-0,01**
YH-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	6,78	5,39	1,39	0,04	6,61	7,11	**-0,17**	0,33
TA-Asumisoikeus Oy	Pirkkala	7,19				6,61	7,11	**-0,58**	**-0,08**
Asoasunnot Oy	Porvoo	7,17	4,69	1,53	0,95	7,45	7,96	0,28	0,79
Sato-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,51	5,88	1,63		7,45	7,96	**-0,06**	0,45
YH-Asumisoikeus Oy	Porvoo	7,06	5,38	1,68		7,45	7,96	0,39	0,90
TA-Asumisoikeus oy	Porvoo	6,56				7,45	7,96	0,89	1,40
ASOASUNNOT OY	Raisio	7,27	4,11	2,21		7,45	7,96	0,18	0,69
VASO Oy	Raisio	7,12	4,22	2,79	0,11	7,45	7,96	0,33	0,84
TA-Asumisoikeus Oy	Raisio	7,06	4,95	2,11		7,45	7,96	0,39	0,90
YH-Asumisoikeus Oy	Riihimäki	7,06	5,21	1,85		7,45	7,96	0,39	0,90
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Riihimäki	6,50	3,58	2,62	0,30	7,45	7,96	0,95	1,46
ASOASUNNOT	Riihimäki								
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemen mlk	6,71	4,93	1,78	0,41	6,61	7,11	**-0,10**	0,40
ASOASUNNOT OY	Rovaniemen mlk	6,31	4,98	1,32		6,61	7,11	0,30	0,80
YH-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,90	5,05	1,85		7,45	7,96	0,55	1,06
TA-Asumisoikeus Oy	Rovaniemi	6,05				7,45	7,96	1,40	1,91
SATO-ASUMISOIKEUS OY	Rovaniemi	6,47	4,97	1,50		7,45	7,96	0,98	1,49
ASOASUNNOT OY	Rovaniemi	6,03	4,46	1,57		7,45	7,96	1,42	1,93
TA-Asumisoikeus Oy	Salo	6,46	4,66	1,80		6,61	7,11	0,15	0,65
Asoasunnot Oy	Salo	6,13	4,60	1,53		6,61	7,11	0,48	0,98
ASOASUNNOT OY	Siilinjärvi	6,35	3,88	1,52	0,95	6,61	7,11	0,26	0,76
Siilinjärven Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,41	4,77	1,64		6,61	7,11	0,20	0,70
Sato Asumisoikeus Oy	Siilinjärvi	6,72	5,23	1,49		6,61	7,11	**-0,11**	0,39
Asoasunnot Oy	Sipoo	7,91	5,06	1,90	0,95	7,45	7,96	**-0,46**	0,05
Sato-Asumisoikeus Oy	Sipoo	7,58	5,98	1,60		7,45	7,96	**-0,13**	0,38
ASOASUNNOT OY	Tampere	7,27				7,45	7,96	0,18	0,69
TA-Asumisoikeus Oy	Tampere	7,07				7,45	7,96	0,38	0,89
YH-Asumisoikeus Oy	Tampere	6,64	5,29	1,35	0,33	7,45	7,96	0,81	1,32
TA-Asumisoikeus Oy	Turku	6,84	4,95	1,89		7,45	7,96	0,61	1,12
VASO Oy	Turku	7,12	4,22	2,79	0,11	7,45	7,96	0,33	0,84
Sato-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,89	5,86	2,03		7,45	7,96	**-0,44**	0,07
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhd	Tuusula	6,90	4,12	2,48	0,30	7,45	7,96	0,55	1,06
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,83	5,83	2,00		7,45	7,96	**-0,38**	0,13
Suomen Asumisoikeus Oy/Asoasunnot Oy	Tuusula	7,93				7,45	7,96	**-0,48**	0,03
ESY-Asumisoikeustalot Oy	Tuusula	7,23	5,38	1,85		7,45	7,96	0,22	0,73
YH-Asumisoikeus Oy	Tuusula	7,07	5,64	1,43	0,40	7,45	7,96	0,38	0,89
Oy Vaasan Asumisoikeus	Vaasa	6,20	2,42	3,78		7,45	7,96	1,25	1,76
Kymenlaakson Laatu Asumisoikeus Oy	Valkeala	6,40	3,27	3,35	0,00	6,61	7,11	0,21	0,71
Asoasunnot Oy	Vantaa	8,10	5,57	1,59	0,95	8,33	8,83	0,23	0,73
Sato-Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,11	6,49	1,63		8,33	8,83	0,22	0,72
TA-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,45				8,33	8,83	0,88	1,38
YH-Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,55	5,91	1,64	0,23	8,33	8,83	0,78	1,28
VAV Asumisoikeus Oy	Vantaa	7,41	4,92	2,50		8,33	8,83	0,92	1,42
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Vantaa	8,71	6,69	2,02		8,33	8,83	**-0,38**	0,12
YH-Asumisoikeus Oy	Vehkalahti	6,76	5,20	1,56	0,55	6,61	7,11	**-0,15**	0,35
Asoasunnot Oy	Vihti	8,40	4,15	3,30	0,95	7,45	7,96	**-0,95**	**-0,44**
YH-Asumisoikeus Oy	Vihti	7,40	5,72	1,68		7,45	7,96	0,05	0,56
YH-Asumisoikeus Oy	Ylöjärvi	6,66	4,69	1,97	0,07	6,61	7,11	**-0,05**	0,45