



## ARAVAVUOKRA-ASUNNON OMAKSILUNASTAMINEN

### Omaksilunastaminen

Valtion lainoittamissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokrataloissa vuokralaisilla on oikeus lunastaa asuinhuoneistonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta.

Osakkeiden omistajan suostumusta omaksilunastamiseen edellytetään, kun on kyse kunnan, kuntayhtymän tai näiden tosiasiallisesti omistaman yhtiön omistamista asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona käytettäväksi lainoitettujen asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita ei voi lunastaa.

### Omaksilunastamisoikeus

Omaksilunastamisoikeus on vuokralaisella koko sen ajan, jonka asunto on alkuperäisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen.

### Omaksilunastamismenettely

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti kunnalle ja osakkeiden omistajalle haluavansa lunastaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Omaksilunastajan on ilmoituksen yhteydessä suoritettava kunnalle lunastushinta. Sen suorittamiseen myönnetään yleensä lykkäystä, jos omaksilunastaja hakee aravalainaa.

### Lunastushinta

Osakkeiden lunastushinta määräytyy siten, että AravaRajL:n 11 §:n mukaisesti laskettuun enimmäishintaan lisätään osakkeiden osuus kohteen jäljellä olevasta asunto- tai aravalainasta. Kunta voi hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan alemmaksi kuin valtion lainaosuuden ja luovutuskorvauksen yhteismäärää.

### Luovutuskorvaus

Osakkeiden omistaja saa AravaRajL:n 10 §:n mukaisen luovutuskorvauksen.

### Omaksilunastamislaina

Vuokralainen voi saada sosiaalisen tarveharkinnan perusteella omaksilunastamista varten aravalainaa, jonka kunta myöntää asunto-osakkeiden hankintalainanaan. Laina on enintään 80 % (vuokratontti) tai 75 % (omistustontti) lunastushinnasta.

### Lainaehdot

Korko ja lyhennykset peritään vuosimaksuna, joka maksetaan kahdessa erässä. Vuosimaksukausi alkaa maaliskuun 1 päivästä ja päättyy seuraavan vuoden helmikuun lopussa.

Valtiokonttori vahvistaa aravalainan viitekoron vuosimaksukaudeksi. Lainasta peritään korkoa siten, että viitekorosta vähennetään:

Vuosimaksukausi	Vähennettävä prosenttiosuus
1-5	45
6-10	35
11-15	25
16-20	0

Korko on kuitenkin aina vähintään 3,15 %. Lainan korot eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia.

Lainaa lyhennetään alkuperäisestä pääomasta laskettuna seuraavasti:

Vuosmaksukausi	Lyhennys prosentteina	Vuosimaksukausi	Lyhennys prosentteina
1	0,75	11	4,50
2	1,00	12	5,00
3	1,25	13	5,75
4	1,50	14	6,50
5	1,75	15	7,25
6	2,00	16	7,75
7	2,50	17	8,75
8	3,00	18	10,00
9	3,50	19	11,00
10	4,00	20	12,25

### Asunnon käyttö ja luovutus

Asuntoa on käytettävä omana asuntona. Asunto voidaan myöhemmin vuokrata tilapäisesti tai myydä vapaasti. Jos asunto myydään, aravalaina voidaan kunnan päätöksellä siirtää edellytykset täyttävälle ostajalle. Jollei lainaa siirretä, se irtisanotaan.

### Vuokratalon muuttaminen asunto-osakeyhtiötaloksi

Omaksilunastamisen mahdollistamiseksi kiinteistöosaakeyhtiömuotoiset vuokratilat on muutettava ensin asunto-osakeyhtiöiksi. Valtiokonttori hyväksyy muutoksen ja siirtää valtion asuntolainan tai aravalainan uudelle asunto-osakeyhtiölle.

#### Lisätiedot:

Säännökset: YM asunto- ja rakennusosasto (09) 1991 9648, 1991 9624  
Rajoitusaika ja asuinkäyttö: Valtiokonttori (09) 772 51  
Omaksilunastamismenettely: Asuntorahaston kuntapalveluyksikkö (09) 148 881, Kunnan asuntoviranomainen

**Säädösviittaus:** Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratilojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta (1190/1993), aravalaki (1189/1993), arava-asetus (1587/1993, 47/1995, 1403/1995), VNp omistusaravalainan myöntämisessä, omistusasuntokorkotukilainaksi hyväksymisessä sekä asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista (1135/1995), VNp eräistä aravalainojen lainoituserusteista (1289/1994)