

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tavoitteena on tehdä mahdolliseksi uusi asuntojen hallintamuoto, asumisoikeusasuminen. Tarkoituksena on, että asukas saisi kohtuullisella pääomasijoituksella turvattuun asumisoikeuden asumisoikeustalon asuinhuoneistossa. Lainojen myöntäminen näiden talojen rakentamista varten on myös tarkoitus aloittaa.

Esitykseen sisältyy ehdotus laiksi asumisoikeusasunnoista ja siihen liittyvät ehdotukset laiksi asuntotuotantolain ja asumistukilain 1 §:n muuttamisesta.

Laissa asumisoikeusasunnoista olisi asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteistä johtuvat erityissäännökset asumisoikeusasuntojen käytön ja asumisoikeuden luovutuksen osalta. Asumisoikeuden luovutus tapahtuisi pääsääntöisesti kunnan hyväksymille henkilöille. Luovutettaessa asumisoikeus edelleen luovuttaja saisi

yleensä luovutushintana enintään asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Laissa olisi lisäksi tarvittavat säännökset asumisoikeussopimuksista.

Asuntotuotantolakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, joka mahdollistaa lainojen myöntämisen asunto-olojen kehittämisrahastosta asumisoikeustalojen rakentamiseen. Lisäksi asuntotuotantolakiin otettaisiin tarvittava säännös, jolla ulotetaan vuokratalolainoitusta koskevien säännösten soveltaminen myös asumisoikeustalojen lainoitukseen.

Asumistukilakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asumisoikeusasunnoissa asuville myönnettäisiin asumistukea samoin perustein kuin vuokra-asunnoissa asuville.

Ehdotetut lait on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	6 luku. Huoneiston hallinta ja sen luovutus toiselle	22
1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys	3	7 luku. Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi	23
2. Valmisteluvaiheet	4	8 luku. Kahdelle tai useammalle yhteisesti kuuluva asumisoikeus	27
3. Asumisoikeusasuminen Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	5	9 luku. Asumisoikeussopimuksen purkaminen	28
3.1. Ruotsi	5	10 luku. Muita asumisoikeutta koskevia säännöksiä	30
3.2. Norja	6	11 luku. Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys	32
3.2. Tanska	7	12 luku. Erinäisiä säännöksiä	34
4. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset	7	1.2. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta	36
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	8	1.3. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta	36
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	8	2. Voimaantulo	37
1. Lakiehdotusten perustelut	8	LAKITEKSTIT	38
1.1. Laki asumisoikeusasunnoista	8	1. Laki asumisoikeusasunnoista	38
1 luku. Yleisiä säännöksiä	8	2. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta	49
2 luku. Talon omistajan velvollisuudet sopimussuhteessa	10	3. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta	50
3 luku. Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet huoneistoa käytettäessä	12	LIITE	51
4 luku. Käyttövastike ja sen maksaminen	15	Rinnakkaistekstit	51
5 luku. Asumisoikeuden luovutus ja panttaus	18	2. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta	51
		3. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta	52

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän väheneminen ja toisaalta omistusasuntojen hintojen voimakas nousu on johtanut asuntomarkkinoilla siihen, että varsinkin nuorilla ja nuorilla lapsiperheillä on vaikeuksia asunnon hankkimisessa. Tällaisessa tilanteessa valtion lainoittaman tuotannon merkitys on korostunut. Aravalainoituksen avulla tuotetuilla vuokra-asunnoilla on kuitenkin pystytty vain hädin tuskin korvaamaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistamista vuokra-asuntokäytöstä. Samaan aikaan aravaomistusasuntojen lainoittaminen on jonkin verran vähentynyt. Tilannetta on pyritty korjaamaan sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotantoa edistämällä että aravavuokra-asuntojen lainoistusta lisäämällä.

Samalla kun vuoden 1990 alusta aloitti toimintansa asumisolojen kehittämisrahasto, muutettiin vuokratulojen lainoitusjärjestelmää, jotta vuokrat kehittyisivät entistä tasaisemmin ja vuokrataso säilyisi kohtuullisena. Keskeisenä muutoksena oli niin sanotun yhtenäislainoituksen käyttöön ottaminen, toisin sanoen enintään 95 prosentin asuntolainan myöntäminen vuokratuloille. Samaan aikaan mainittujen muutosten valmistelun kanssa käynnistyi keskustelu erityisistä nuorille suunnatuista, osuuskuntatyypiseen omistukseen perustuvien asuntojen rakentamisesta. Perusajatuksena oli, että nuoret sijoittaisivat pienen pääomaosuuden asuntojen rakentamiseen ja saisivat sitä vastaan asumisoikeuden asuntoon. Muu osuus talon rakentamiseen tarvittavista varoista tulisi asunto-olojen kehittämisrahastosta lainoina. Asumisoikeuden saanut ei omistaisi sitä huoneistoa, missä asuu, eikä saisi myöskään muuttaessaan asunnon arvonnousua hyväkseen, vaan ainoastaan sijoittamansa pääomapanoksen tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Ehdotetun kaltaisen järjestelmän voidaan katsoa soveltuvan erityisen hyvin nuorille, joilla opintojen kestäessä ja perheen perustamis-

vaiheessa ei ole mahdollisuutta sijoittaa oman asunnon hankkimiseen niin suuria summia kuin omistusasunnon hankkiminen nykyisellään vaatii. Toisaalta monilla vuokra-asunnoissa, etenkin opiskelija-asunnoissa asuvilla on tarve saada asunto, jonka haltijaksi voi päästä pienellä pääomalla, ja jossa asumisturva on hyvä. Myös työnantajapiirit ovat osoittaneet mielenkiintoa asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, koska monilla kasvukeskuspaikkakunnilla työvoiman saantia haittaa asuntopula. Paikkakuntaa vaihtavat työntekijät voisivat päästä asumisoikeusasuntoon pienellä pääomansijoituksella. Edelleen on ollut havaittavissa, että tontteja olisi ainakin alkuvaiheessa tarjolla riittävästi. Tämä osoittaa, että monilla tahoilla asumisoikeusasuntojen rakentamista pidetään toimivana keinona asuntotilanteen parantamisessa.

Ehdotuksen tavoitteena on luoda asuntolainoitettujen asuntojen uusi hallintamuoto, jossa on piirteitä sekä asunto-osakeyhtiöasuntojen että vuokra-asuntojen hallinnasta. Tavoitteena on, että tällaisia asuntoja tuotettaisiin nykyisten aravavuokra- ja aravaomistusasuntojen lisäksi etenkin niille paikkakunnille, joilla on pulaa kohtuuhintaisista asunnoista. Asunnot olisivat arava-asuntojen tapaan asuntohallituksen laatu- ja hintavalvonnan piirissä. Alkuvaiheessa asunnot voitaisiin pääsääntöisesti suunnata nuorille, koska nuorille asunnontarvisijoille ei asetettaisi ollenkaan tulorajoja; riittäisi, jos nuorella ei ole omaa asuntoa tai ei ole varallisuutta hankkia sitä. Vanhemmille asumisoikeusasuntoon haluaville asetettaisiin aluksi vastaavat valintaperusteet kuin mitä on noudatettava aravavuokratulojen asukasvalinnassa. Tarkoituksena kuitenkin on, että ikä- ja tulorajat voitaisiin kokonaan poistaa jo muutamien vuoden kuluttua. Valtioneuvosto antaisi yleisiä määräyksiä asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä, joita noudattaen kunta hyväksyisi asumisoikeuden haltijat. Siirryttäessä yleiseen järjestelmään yhtenäislainan alikorkoisuusetua tulee harkita uudelleen asumisen tukemisen tarkoituksenmukaisuuden turvaamiseksi.

Vaadittava omarahoitusosuus asumisoikeusasunnon saamiseksi määriteltäisiin niin pieneksi, että omarahoitusosuuden säästäminen olisi yleensä mahdollista. Samoin asumiskustannukset olisivat jonkin verran alhaisempia kuin aravavuokrataloissa, koska lainaosuus talon rakentamisessa olisi pienempi. Tämä kuitenkin edellyttää, että omapääomaosuus on etukäteen säästetty.

Asumisoikeustalojen asukkaille ja liike- tai toimitilojen haltijoille on tarkoitus antaa oikeus osallistua asumisoikeustalojen hallintoon vähintään siinä laajuudessa kuin laki yhteishallinnosta vuokrataloissa mahdollistaa vuokratalojen asukkaille ja liike- tai toimitilojen haltijoille. Tätä kautta myös asumisoikeustalojen asukkaat saavat päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuden omaa asumistaan koskeissa asioissa. Kun uuden asumisoikeustalon asumisoikeusopimukset säännönmukaisesti pyrittäisiin tekemään jo ennen asumisoikeustalon valmistumista välittömästi asukasvalinnan tapahduttua, asumisoikeuden haltijoilla olisi mahdollisuus osallistua talojen hallintoon jo talon suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Uuden talon suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa on tarkoitus asumisoikeusmaksuilla jo myös kartuttaa talon rakentamisen rahoitusta varten tarvittavaa omapääosuutta.

Tähän hallituksen esitykseen sisältyvän asuntotuotantolain muutosehdotuksen mukaan asuntolainan asumisoikeustalon rakentamista varten voisi saada muun muassa asuntojen tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoitettava yhteisö. Tällainen yhteisö voisi olla esimerkiksi asumisoikeusyhdistyksen. Tämän laatuista yhdistyksiä ei Suomessa kuitenkaan vielä ole. Hallituksen tarkoituksena on välittömästi selvittää, millaisia lainsäädäntötoimia asumisoikeusyhdistysten perustaminen edellyttää ja selvitysten perusteella laatia tarvittavat lainsäädäntöehdotukset.

2. Valmisteluvaiheet

Hallituksen esityksessä eduskunnalle valtion tulo- ja menoarvioksi vuodelle 1990 on mientä 35.45.60. (Siirto asunto-olojen kehittämismisrahastoon) selvitysosassa todettu seuraavaa: ”Asuntotuotantolain nojalla voidaan vuokra-asuntoina kokeiluluonteisesti lainoittaa asumisoikeusasuntoja”. Hallitus on lisäksi 30.11.1989 pitämässään neuvottelussa talous-

ja tulopoliittiseen kokonaisratkaisuun liittyvistä toimenpiteistä sopinut muun ohella, että ”asumisoikeusasuntojen valtion tuki vakiinnutetaan”.

Eduskunta on vastauksessaan hallituksen esitykseen asuntotuotantolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (esitys n:o 194/1989 vp.) ”edellyttänyt, että parhaillaan tekeillä olevan ns. asumisoikeus- tai asunto-osuuskunta-asuntojen pohjalta luotavaa uutta asumisvaihtoehtoa koskevan selvityksen valmistuttua eduskunnalle kiireellisesti annetaan asiaan liittyvät lakiesitykset”.

Asuntohallituksen asettama Nuorten osuuskunta-asuminen -työryhmä on selvittänyt omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvan uuden hallintamuodon tavoitteita ja toimintaperiaatteita. Työryhmä on laatinut osuustoiminnallisen asumisoikeusasumisen perusteita koskevan selvityksen ja esittänyt muistiossaan asumisoikeusmallin peruseriaatteet. Sen mukaan työryhmä on pyrkinyt kehittämään uuden osuustoiminnallisen asumisen hallintamuodon, joka olisi mittakaavaltaan aikaisempaa laajempi ja perustuisi asunnontarvitsijoiden aktiivisuuteen. Työryhmän ehdotuksen mukaan asunnontarvitsijat jonottaisivat tietyltä alueelta valmistuvia asumisoikeusasuntoja, he säästäisivät etukäteen vaadittavaa panosta ja asunnon saamisen jälkeen heillä olisi laajat mahdollisuudet asunnon vaihtoon järjestelmän sisällä. Asukas saisi pysyvän asumisoikeuden tiettyyn asuntoon ja heille annettaisiin laaja vaikutusvalta omassa yhteisössään.

Ehdotuksen jatkovalmistelu tehtiin ympäristöministeriössä virkatyönä edellä mainittujen lausumien ja mainitun työryhmytyön pohjalta. Valmistelun yhteydessä kuultiin asiantuntijoina asumisoikeusasuntojen rakennuttamista suunnittelevien yhteisöjen edustajia sekä valtiovarainministeriön, verohallituksen ja oikeusministeriön edustajia.

Jatkovalmistelun aikana kuullut asumisoikeusasuntojen rakennuttamista suunnittelevat yhteisöt, joista osa jo oli myös jättänyt asumisoikeus- tai asunto-osuuskunta-asuntojen rakentamista varten lainahakemuksia, ryhmittäivät selvästi kahden perusmallin ympärille.

Toisen perusmallin mukaan asumisoikeustalot omistaisi osakeyhtiö, jonka yhtiön asumisoikeusosakkeen tai useamman myös asumisoikeusasunnossa asuva hankkisi. Osake ei tuottaisi kuitenkaan oikeutta hallita yhtiön asumisoikeustalon asuinhuoneistoista määrät-

tyä huoneistoa. Yhtiössä voisi olla myös muunlaisia kuin asumisoikeusosakkeita. Yhtiön toiminta olisi valtakunnallista.

Toisen perusmallin mukaan asumisoikeustalon omistaisi sitä varten perustettava yhtiö tai talot tulisivat jo olemassa olevan valtion lainoittamia vuokrataloja rakennuttavan yhteisön suoraan omistukseen. Asumisoikeusasunnon osakkaalta ei edellytettäisi yhtiön osakkeen omistamista eikä hänelle siihen oikeutta myöskään annettaisi. Talot rakennettaisiin alueyhtiöiden omistukseen, mutta konserniyhteistyön puitteissa toiminta voisi olla valtakunnallista. Myös sellainen toimintaidea on esitetty, että asumisoikeustaloa tai taloryhmää varten perustettaisiin aina oma yhtiönsä. Tällöinkään ei asumisoikeusasukas voisi olla yhtiössä osakkeenomistajana.

Molemmissa perusmalleissa asumisoikeus syntyy asumisoikeussopimuksella asukkaan rahasuoritusta vastaan. Molemmissa malleissa myös asuntolainoitettujen asumisoikeustalojen omistajina voisi olla vain yhteisö tai säätiö, joka voisi saada asuntotuotantolain nojalla asuntolainaa vuokratalon rakentamista varten. Suunnitellut kohteet on tarkoitettu toteutettavaksi pääosin ns. yhtenäislainalla ja asumisoikeusasuntoihin asukkailta perittävillä asumisoikeusmaksuilla. Kaikki perisivät myös asumisajalta vastiketta asumisoikeusasunnon käytöstä.

Lain jatkovalmistelussa mainitut kaksi perusmallia otettiin molemmat huomioon ja ehdotetut säännökset laadittiin siten, että molemmat mallit voitaisiin toteuttaa. Asumisoikeusasunnon haltijan asema pyrittiin laatimaan yhtäläiseksi molemmissa toteutustavoissa niin suuressa määrin kuin se mallien peruserot huomioon ottaen on mahdollista.

Edellä mainitut kaksi perusmallia toteutuvasta hallituksen esitysluonnoksesta kuultiin asumisoikeusasuntojen rakennuttamista suunnittelevien lisäksi kunnallisia keskusjärjestöjä. Lisäksi oikeusministeriö kommentoi suunniteltua asumisoikeusjärjestelmää. Näiden lausuntojen pohjalta päädyttiin yhteen malliin, asumisoikeus syntyy aina sopimuksella asumisoikeusmaksun suorittamista vastaan. Osakemallista siten luovuttiin. Jos asumisoikeuden haltijat kuitenkin hankkisivat lisäksi asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita, sille ei olisi estettä, mutta asumisoikeuden edellytykseksi sitä ei voitaisi asettaa. Yhden mallin järjestelmää pidettiin parempana, oikeusminis-

teriö jopa välttämättömänä, jotta kuluttajat voisivat ottaa käyttöönsä asumisoikeusasumisen ja ymmärtää tämän uuden asumisen hallintamuodon heille asettamat velvollisuudet ja antamat oikeudet.

3. Asumisoikeusasuminen Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

3.1. Ruotsi

Ruotsin asumisoikeuslaki (bostadsrättslag) sisältää säännökset asumisoikeusyhdistyksistä. Erityisesti asumisoikeuteen viittaavat säännökset on laissa jaettu neljään jaksoon: alustavat määräykset, asumisoikeuden luovutus, asumisoikeuden siirto sekä asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet. Asumisoikeusyhdistysten toimintaa määräävät säännökset viittaavat yleensä suoraan taloudellisista yhdistyksistä annetun lain säännöksiin. Asumisoikeusyhdistyksiä koskevia säännöksiä on myös asumisoikeusasetuksessa (1971:486).

Laki taloudellisista yhdistyksistä ohjaa sekä asumisoikeusyhdistysten että kooperatiivisten vuokraoikeusyhdistysten sääntöjen sisältöä. Lakia on huomattavassa määrin tarkistettu vuonna 1987. Se sisältää määräyksiä muun muassa yhdistysten perustamisesta, yhdistyksen jäsenistä, jäsenmaksusta, yhdistyksen hallituksesta, tilintarkastuksesta, suoritusstilasta ja yhdistyksen lakkauttamisesta.

Asumisoikeuslain mukaan asumisoikeusyhdistysten päätarkoitus on luovuttaa asunnot tai muut huoneistot käytettäväksi ilman aikarajoitusta. Tällainen ajallisesti määräämätön käyttöoikeus voidaan lain mukaan luovuttaa vain asumisoikeusyhdistyksen jäsenelle. Asumisoikeus tarkoittaa niiden oikeuksien kokonaisuutta, jotka asumisoikeusyhdistyksen jäsenelle annetaan, kun asunto luovutetaan hänelle tällaisin käyttöoikeuksin. Asumisoikeuden haltija ei siis omista asuntoaan.

Asumisoikeus tulee luovuttaa kirjallisesti. Asumisoikeuden luovuttaa yhdistys ja uustuotannossa tämä tapahtuu tavallisesti hieman ennen muuttoa. Jäsenen tulee luovutusta varten maksaa oma panoksensa (insats), mikä on laissa määritelty perusmaksu (grundavgift), joka tulee ilmoittaa luovutusasiakirjassa.

Rakentamisaikana maksetaan tuotantokustannukset erityisellä lainalla, jota kutsutaan asuntoluotoksi. Kun rakennustyöt ovat val-

miit, korvataan tämä rakennusaikainen laina pitkäaikaisilla kiinteistölainoilla. Tästä lainoituserustasta tulee yksi prosentti peittää omalla panoksella, tavallisesti asukkailta kerätyillä perusmaksuilla. Kun todelliset tuotantokustannukset tavallisesti ylittävät lainoituserustan, nousee oma panos ja siten perusmaksut tavallisesti suuremmiksi kuin, mitä yksi prosentti lainoituserustasta on. Perusmaksulla siis maksetaan se osa tuotantokustannuksista, jota lainat eivät kata.

Asumisoikeusyhdistyksissä asutaan omakustannusperiaatteella. Yhdistyksen hallitus vahvistaa vuosittain tällä periaatteella vuosimaksut, joiden tulee peittää yhdistyksen pääomakustannukset, hoito- ja ylläpitokustannukset sekä rahastoinnit. Vuosimaksu, joka vastaa vuokraa, peritään tavallisesti kuukausittain.

Asumisoikeuden haltija, joka haluaa luovuttaa huoneistonsa saa tehdä sen luovuttamalla asumisoikeuden ja nostamalla korvauksen asumisoikeuden luovutuksesta. Asumisoikeus voidaan siirtää myös perinnön ja pesänjaon yhteydessä ja myös lahjana. Asumisoikeuden haltijalla on myös mahdollisuus luopua asumisoikeudesta ja vapautua velvollisuuksistaan yhdistyksessä, jos hän ei löydä ostajaa. Luopuminen voi tapahtua, kun on kulunut kaksi vuotta asumisoikeuden saamisesta. Luopujalla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta asumisoikeudestaan tai mahdollisuutta saada takaisin kerran maksamaansa omaa panosta. Tällä on haluttu estää asumisoikeusyhdistyksen joutuminen selvitystilaan. Jos samaan aikaan olisi useita luopujia, vaarantaisi se muiden jäsenten etuja.

Lainsäädännössä ei enää ole säännöksiä luovutusarvosta, mikä merkitsee, että osapuolet saavat keskenään sopia korvauksen. Asumisoikeusyhdistyksiset saavat kuitenkin säännöissään rajoittaa luovutusarvoa.

3.2 Norja

Norjan ensimmäinen osuustoiminnallinen asuntoyhteisö, Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS), perustettiin vuonna 1929. Jäsenet maksoivat pienen rekisteröitymismaksun ja avasivat säästötilin, jonka varoja he myöhemmin saattoivat käyttää asunnon maksamiseen.

OBOS ja 21 muuta asuntoyhdistystä perustivat vuonna 1946 kansallisen organisaation,

Norske Boligbyggelags Landsforbundin (NBBL).

NBBL on toisen maailmansodan jälkeen kasvanut erittäin nopeasti ja on nykyisillä 738 000 jäsenellään yksi Norjan suurimmista organisaatioista. NBBL:llä on kolme tasoa — keskusorganisaatio, boligbyggelaget (alueellinen rakennuttajayhdistys) ja borettslaget (asumisoikeusyhdistys).

Asumisoikeusyhdistysmuotoa ja alueellisia rakennuttajayhdistyksiä säätelevät lait on annettu 4 päivänä helmikuuta 1960 ja niitä on muutettu viimeksi 23 päivänä tammikuuta 1988. Asunto-osakeyhtiömuotoa säätelee osin 4 päivänä kesäkuuta 1976 säädetty asunto-osakeyhtiölaki, osin asumisoikeusyhdistyslaki. Kun on kyse vuokrasuhteen säännöistä, täydentää ylläolevia lakeja myös 16 päivänä kesäkuuta 1939 säädetty huoneenvuokralaki.

Alueellinen rakennuttajayhdistys (boligbyggelaget) on lainsäädännön mukaan yhdistys, jonka pääasiallinen tehtävä on hankkia asuntoja jäsenille. Yhdistys on avoin kaikille henkilöille, jotka toivovat saavansa asunnon yhdistyksen rakennuttamista taloista. He ilmoittautuvat alueellisen rakennuttajayhdistyksen jäseniksi, maksavat ilmoittautumismaksun, vuosimaksun ja säästävät omaa panostaan.

Asuntoa tarjotaan erityisen jäseneksi liittymisajankohtaan perustuvan jonotusjärjestelmän perusteella.

Asukkaan oma panos on Norjassa suhteellisen korkea, 40—50 %. Asukas maksaa asumisoikeusyhdistyksen lainan korot ja lyhennykset vuokrassaan.

Asumisoikeusyhdistys on lainsäädännön mukaan yhdistys, jonka tarkoituksena on hankkia, rakennuttaa tai rakentaa asuintaloja sekä vuokrata niissä olevia asuntoja osuudenomistajille, vain fyysiset henkilöt voivat olla yleensä osuuden omistajina. Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että valtio, kunta, alueellinen rakennuttajayhdistys tai muu yleishyödyllinen taho sekä työnantaja, joka käyttää asuntoa työsuhteasuntona, voi omistaa asumisoikeusyhdistyksen osuuksista 10 %:iin saakka.

Osakkaan asumisoikeusyhdistykselle maksumaa osuusmaksua pidetään lainana yhteisölle. Lainalle ei kuitenkaan makseta korkoa, sitä ei lyhennetä eikä sitä ole oikeutta saada takaisin. Se voidaan kyllä myydä edelleen. Osakas myös allekirjoittaa vuokrasopimuksen asumisoikeusyhdistyksen kanssa. Asumisoikeusyhdis-

tyksen ja osuudenomistajan välistä vuokrasopimusta ei voi rajoittaa tietyksi ajanjaksoksi. Asumisoikeusyhdistys voi sanoa sopimuksen irti vain, jos osakas on oleellisesti lyönyt velvollisuutensa laimin. Hän on tässä tapauksessa velvollinen luovuttamaan osuuden sille, jonka hallitus hyväksyy.

Hallituksen tulee hyväksyä osuuden hankkinut henkilö. Järjestelyllä halutaan varmistaa, että siirto on lain ja sääntöjen mukainen.

Julkinen hintasääntely ei koske yksityisiä asumisoikeusyhdistyksiä. Alueelliseen rakennuttajayhdistykseen kuuluviissa asumisoikeusyhdistyksissä on julkinen hintasääntely vain seitsemässä kunnassa, ja tuolloinkin vain seitsemänä vuotena rakennusten valmistumisen jälkeen. Julkista hintasääntelyä ei sovelleta näissäkään kunnissa, kun on kyse osuuden siirrosta lähisukulaisen kesken tai asunnon vaihdosta.

3.3. Tanska

Tanskassa perustettiin ensimmäinen asunto-osuuskuntayhdistys vuonna 1912. Vuonna 1919 näitä yhdistyksiä oli eri puolilla maata jo 2 500. Yksityisiä asunto-osuuskuntayhdistyksiä perustettiin 1930-luvulta alkaen. Yksityiset asunto-osuuskunnat lisääntyivät oleellisesti 1950-luvun lopulla, kun yksityisessä omistuksessa olleita vuokrataloja luovutettiin asukkaiden perustaman asunto-osuuskuntayhdistyksen omistukseen.

Yksityisen asunto-osuuskuntayhdistyksen tarkoituksena on omistaa asuintalo ja hallita sitä. Kaikkien osakkaiden tulee olla asunto-osuuskuntayhdistyksen jäseniä ja heidän tulee asua yhdistyksen omistamassa talossa. Osuuskunnan osakkaat eli yhdistyksen jäsenet omistavat kukin osuuden yhdistyksen omaisuudesta ja heillä on käyttöoikeus talon tiettyihin asuntoihin.

Yksityisiä asunto-osuuskuntayhdistyksiä voidaan perustaa vapaasti ja ne voivat itse päättää, millaisiksi niiden säännöt määritellään. Käytännössä suurin osa käyttää hyväkseen asuntoministeriön laatimia mallisääntöjä. Näistä poikkeavia sääntöjä ei tarvitse hyväksyttää viranomaisilla. Yhdistykset eivät myöskään ole julkisen valvonnan alaisia.

Uuden yksityisen asunto-osuuskunnan osakas maksaa omana panoksenaan 20 % asunnon hankinta-arvosta, mikä sääntöjen mukaan

muodostaa yksittäisen jäsenen sijoituksen asunto-osuuskuntayhdistykseen ja mikä maksetaan sisäänmuuton yhteydessä. Käytännössä voidaan suurin osa omasta panoksesta lainata rahalaitoksesta.

Asunto-osuuskunnassa asutaan omakustannuseriaatteen mukaisesti. Suurin osa kustannuksista muodostuu kiinteistä menoista, kuten rakentamiseen otetun lainan lyhennyksistä, omaisuusveroista ja muista julkisista maksuista. Yksittäiset osakkaat voivat itse päättää osasta kustannuksia, kuten hoito- ja huoltomenot ja rahastoiminen korjausrahastoon. Asunto-osuuskunnat korostavat omakustannuseriaatetta, turvallisuutta ja itsehallintoa.

Osuuden hinta ei edelleenmyynnissä ole vapaa. Hinta tulee määrätä laissa säädettyjen periaatteiden mukaan ja osuuskunnan hallituksen tulee vahvistaa se.

4. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Asumisoikeusasuntojen lainoittamisen aloittaminen ei aiheuttane lisätarvetta valtion tai kuntien hallinnossa. Lain voimaantuloon liittyvä ohjaus- ja koulutustehtävä on sitä vastoin melko huomattava, mutta se on tarkoitus hoitaa nykyisin resurssein.

Asumisoikeustalojen asumiskustannukset voisivat muodostua jonkin verran alhaisemmiksi kuin aravavuokrataloissa johtuen siitä, että rakentamisen rahoittamiseksi hankittava oma pääoma olisi suurempi ja lainasta aiheutuvat pääomakustannukset näin ollen alhaisemat.

Asunto-olojen kehittämisrahaston talouteen asumisoikeustalojen lainoittamiselle verrattuna siihen, että talot lainoitettaisiin vuokrataloina, ei ole kovinkaan suurta merkitystä. Asuntolaina olisi jälkimmäisissä kohteissa enintään viisi prosenttiyksikköä suurempi. On arvioitu, että alkuvaiheessa vuosittain voitaisiin lainoittaa 500—2000 asumisoikeusasuntoa. Tällöin vuotuinen lainatarve olisi noin 10—40 miljoonaa markkaa pienempi kuin vastaavasti vuokratalolainoissa.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Verolainsäädännössä on useita säännöksiä, joissa myönnetään verohelpotuksia omistus-asumiselle. Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä omistusasumisesta että vuokra-asumisesta. Yleistoteamuksena voidaan kuitenkin esittää, että verolainsäädännön omistusasumista koskevat säännökset eivät yleensä tulisi sovellettaviksi asumisoikeusasuntoihin. Joiltakin osin tällainen olisi kuitenkin perusteltua. Hallituksen tarkoituksena on erikseen antaa lakiesitys, jossa asumisoikeusasunnon hankkimiseksi otetun velan korot rinnastettaisiin omistus-asunnon hankkimiseksi otetun velan korkoihin. Samoin asumisoikeusasunnon luovutuksesta indeksikorotuksen muodossa saatu luovu-

tusvoitto säädettäisiin verovapaaksi samoin edellytyksin kuin oman asunnon luovutusvoitto on nyt verovapaata.

Asumisoikeuden hankkija sijoittaa talon rakentamiseen pääomaa, joka voidaan rinnastaa esimerkiksi osakkeenomistajan oman pääoman sijoitukseen. Voimassa olevien säännösten mukaan tällainen pääomansijoitus on kuitenkin verovapaata vain silloin, kun kysymys on osake- tai osuuspääoman sijoituksesta. Jos asumisoikeuden saaminen perustuu yksinomaan asumisoikeussopimuksen tekemiseen, luettaisiin asumisoikeusmaksu saajan veronalaiseksi tuloksi. Hallituksen tarkoituksena on antaa erikseen lakiesitys, jolla asumisoikeusmaksu säädetään pääomansijoitukseen rinnastettavaksi verovapaaksi suoritukseksi.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki asumisoikeusasunnoista

1 luku

Yleisiä säännöksiä

Yleistä. Luvussa määriteltäisiin lain soveltamisen kannalta keskeisten käsitteiden sisältö. Lisäksi lukuun sisältyisivät säännökset niistä edellytyksistä, joita asuntolainoitetun asumisoikeustalon omistajille ja asumisoikeusasunnon haltijoille yleisesti asetettaisiin.

Asumisoikeuden tuottamista oikeuksista ja velvollisuuksista asumisoikeussopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneitten välillä säädettäisiin tässä laissa.

1 §. *Asumisoikeus.* Pykälän 1 ja 2 momentti sisältäisi asumisoikeuden, asumisoikeustalon ja asumisoikeusmaksun määrittelyt sekä käyttövastikkeen maksamisveloitteen. Asuntotuotantolain mukaisilla vuokratalojen rakentamista varten myönnettävillä niin sanotuilla yhtenäislainoilla on tarkoitus lainoittaa asumisoikeustalojen rakentamista. Talon asumisoikeusasuntoihin tulevat asukkaat osallistuisivat jo rakentamisvaiheessa talon rakentamisen rahoitukseen. Rahoitusosuus olisi kuitenkin varsin pieni. Rahoitusosuuden suorittamista vas-

taan asumisoikeussopimus tuottaisi erityisen asumisoikeuden. Asumisoikeuden saajana voisi olla vain luonnollisia henkilöitä.

Asumisoikeuden edellytykseksi tai asumisoikeuden perusteella ei voitaisi asettaa muuta kuin tässä laissa tarkoitettu maksuvelvollisuus. Muu sopimusehto olisi mitätön. Säännös siitä olisi pykälän 3 momentissa. Asumisoikeussopimuksen osapuolten välillä voisi olla myös muita sopimussuhteita ja niihin perustuvia maksuvelvollisuuksia, mutta asumisoikeuden edellytykseksi tai sen perusteella ei tällaiseen sopimussuhteeseen eikä maksuvelvollisuuteen voitaisi velvoittaa.

Asumisoikeussopimuksessa todettaisiin asumisoikeusmaksun määrä. Pykälän mukaan asumisoikeusmaksun lisäksi muita maksuvelvollisuuksia kuin käyttövastikkeen suorittaminen ei, jollei tästä laista muuta johtuisi, voitaisi asumisoikeuden haltijalle asettaa. Jos talon kunnon, hoidon tai peruskorjauksen vuoksi olisi perittävä myös asumisoikeuden haltijoilta asumisaikana uutta pääomasijoitusta, olisi sen tapahduttava käyttövastikkeen perimisen yhteydessä siihen sisältyen. Käyttövastikkeesta ja sen maksamisesta säädettäisiin lakiehdotuksen 4 luvussa.

2 §. *Asumisoikeussopimus.* Pykälässä määriteltäisiin asumisoikeussopimus. Sopimuksella

asumisoikeustalon omistaja luovuttaisi huoneiston käytettäväksi asumisoikeuden saajan vakinaisena asuntona. Sopimuksella voitaisiin luovuttaa myös muita tiloja asuinhuoneiston lisäksi asumisoikeuden saajan hallintaan. Sopimus ja sen tuomat oikeudet ja velvollisuudet muistuttaisivat asuinhuoneiston vuokrasopimusta, mutta erojakin olisi. Tarkoituksena on luoda uusi asuntojen hallintamuoto, jossa olisi piirteitä sekä omistusasumisesta että vuokralla-asumisesta. Tätä hallintamuotoa säänneltäisiin tässä laissa.

Asumisoikeussopimus olisi pykälän mukaan aina tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen tekoa helpotettaisiin vahvistamalla sitä varten sopimuksen kaava ja saattamalla tarjolle myös kaavan mukaisia lomakkeita. Sopimuksen kaavan vahvistaisi ympäristöministeriö. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 58 §:ssä. Sopimus olisi tehtävä kirjallisesti, jotta se sitoisi myös asumisoikeuden haltijaa.

3 §. *Asumisoikeusmaksun määrä.* Asunto-tuotantolaisissa ehdotetaan säädettäväksi, että asumisoikeustaloille myönnettävä laina olisi enintään 90 prosenttia hankinta-arvosta. Tässä pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että tulevilta asukkailta voitaisiin periä enintään määrä, mikä tarvitaan asuntolainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tarvittavien omien varojen ja otettavien lainojen lisäksi. Laissa ei ehdoteta säädettäväksi kuinka suuri osuus hankinta-arvosta voidaan käytännössä periä asumisoikeusmaksuina. Pykälän 2 momentissa asetettaisiin kuitenkin asumisoikeusmaksuina kerättävien varojen enimmäismäärä. Lakiin ei ehdoteta otettavaksi säännöksiä siitä, miten asumisoikeusmaksut jakautuvat eri kokoisten huoneistojen osalle. Asia voidaan jättää asuntohallituksen lainoitus päätösten yhteydessä ratkaistavaksi. Tällöin voidaan ottaa myös kantaa jyvityksen käyttöön.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin perittävien asumisoikeusmaksujen enimmäismäärästä. Asumisoikeusmaksuina ei voitaisi periä enempää kuin 15 prosenttia asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävän asuntolainan määräämisessä hyväksyttävästä hankinta-arvo-osuudesta. Keskimäärin asumisoikeusmaksu olisi noin 10 % talon lainoitettavasta hankinta-arvosta. Jos yhtenäislaina ja asumisoikeusmaksut eivät riittäisi asuntolainoituksessa hyväksyttävän hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseen, olisi asumisoikeustalon omista-

jan puuttuva osa katettava joko omin tai lainavaroin.

4 §. *Asumisoikeuden haltijat.* Valtioneuvostolle uskottaisiin oikeus antaa määräyksiä asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä. Siten asumisoikeuden saajan tulisi täyttää valtioneuvoston asettamat edellytykset. Kunnan tulisi valtioneuvoston asettamissa puitteissa hyväksyä asumisoikeuden haltijat eräitä lähinnä asumisoikeuden luovutukseen tai sen siirtymiseen perinnön, testamentin tai avio-oikeuden nojalla koskevia poikkeuksia lukuun ottamatta.

Valintaperusteissa olisi otettava huomioon, että asumisoikeustaloihin olisi ainakin aluksi hakijoita moninkertaisesti tarjolla olevien asuntojen määrään verrattuna ja että asumisoikeusasuminen olisi omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto ja sopisi asumismuotona erityisesti eri järjestelmien väliinpuotoajaryhmille. Tämän mukaisesti tarkoituksena on, että järjestelmän ensimmäisinä käyttöönottovuosina asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäisiin ilman tulorajoja alle 35-vuotiaat, mutta sitä vanhempien tulisi täyttää aravavuokrataloissa noudatettavat niin sanotut ylempät tulorajat. Järjestelmä ei rajautuisi näin ollen vain nuoriin, mutta ottaisi huomioon heidän erityisen vaikean asemansa väliinpuotoajina. Varallisuusraja sen sijaan on tarkoitus asettaa kaikille asumisoikeutta hakeville, koska ei olisi kohtuullista, että nekin, joilla jo on omistusasunto tai muutoin varallisuutta hankkia kohtuullinen asunto, voisivat saada asumisoikeusasuntoon sisältyvän yhteiskunnan tuen. Kuten yleisperusteluissa on todettu, järjestelmää on tarkoitus kehittää avoimemmaksi siten, että jo muutama vuoden kuluttua tulo- ja ikärajoista voidaan luopua.

Palvelujen löydettävyyden ja yhdenmukaisuuden vuoksi on tarkoituksena, että asumisoikeuden hakeminen keskitettäisiin kuntaan, jolla on tällaisesta toiminnasta hyvä kokemus. Asumisoikeusasuntojen haku voitaisiin hoitaa keskitetysti myös useamman kunnan yhteistyönä. Varsinkin, jos kunnat muodostavat yhteisen asuntomarkkina-alueen tai työssäkäyntialueen, olisi tulevien asukkaiden kannalta asumisoikeusasuntojen yhteishaku erittäin perusteltua. Hallitus katsoo, että tällaisissa tilanteissa kuntien tulisi asumisoikeusasuntojen yhteishakuun nimenomaisesti myös pyrkiä. Pääkaupunkiseutu muun muassa muodostaa tällaisen

alueen, jossa asumisoikeusasuntojen jako siten tulisi toteuttaa yhteishaun avulla.

Asumisoikeuden haltijoiden valinnassa noudatettava menettely voitaisiin yksityiskohdiltaan siltä osin, kuin sitä ei ole laissa tai valtioneuvoston päätöksellä määriteltä, jättää kunnan ja asumisoikeustalon omistajan keskenään sovittavaksi. Kunta ja asumisoikeustalon omistajat voisivat sopia asumisoikeuden haltijoiden valinnan ajankohdasta. Asumisoikeuden haltijoiden valinta ja asumisoikeussopimusten teko ajoittune aikaisintaan siihen ajankohtaan, jolloin on saatu tieto suunnitellun asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävästä asuntolainasta.

Asumisoikeuden saajalta edellytettäisiin, että hän täyttää valtioneuvoston asettamat edellytykset asumisoikeuden saamiseksi. Tällaisten hakijoiden kesken asumisoikeudet on tarkoitus jakaa hakemusten jättöajankohdan mukaisessa järjestyksessä. Näin jaettaisiin sekä käyttöön otettavat että vapautuvat asumisoikeusasunnot. Jos asumisoikeuden hakijoita on enemmän kuin jaettavia asumisoikeuksia, otettaisiin sillä kertaa asumisoikeusasuntoa vaille jääneet jonoon. Jos asumisoikeudet on julistettu haettavaksi tiettyyn ajankohtaan mennessä, ratkaistaisiin asumisoikeuden saanti ja asema jonossa arvalla. Myöhemmin jätetyt hakemukset saisivat hakemuksen jättöajankohdan mukaan määräytyvän aseman jonossa, sikäli kuin valtioneuvoston päätöksessä asetetut valintakriteerit täyttyvät.

Kunnassa tai yhteishaunpiirissä olevat asumisoikeusasunnot on tarkoitus jakaa jonossa oleville heidän järjestysnumeronsa mukaan. Jos hakija kieltäytyisi hakemuksensa mukaisesta asunnosta useamman kerran, siirtyisi hän jonon loppuun. Hakemukset olisi aika ajoitin esimerkiksi kunnan kehotuksesta uudistettava jonoaseman säilyttämiseksi ja hakijan tarpeita vastaavan hakemuksen saamiseksi kuntaan.

5 §. *Säännösten pysyvyys ja pakottavuus.* Tämän lain säännöksiä olisi sovellettava asumisoikeustalon rakentamista varten asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla myönnetyn asuntolainan takaisinmaksamisesta riippumatta. Selvyiden vuoksi nimenomainen säännös tästä ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momenttiin. Maksetaanko asuntolaina takaisin ennen ajojaan tai laina-ajan puitteissa, ei vaikuttaisi asiaan. Lainan takaisinmaksun jälkeenkin olisi siten voimassa, mitä tässä laissa säädetään. Tämä on tarpeen, koska asumis-

oikeusasunnot on tarkoitettu jatkuvasti asumisoikeuden haltijoiden vakinaisiksi asunnoiksi. Muista asumisoikeusjärjestelmän pysyvyyttä koskevista seikoista säädettäisiin 11 luvussa.

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan sopimosopuoleet saisivat asumisoikeussopimuksessa määritellä oikeussuhteensa yksityiskohdat, jollei laissa toisin säädettäisi. Kun asumisoikeuden haltijalle on tarkoitus antaa vähintään sama hallinnan suoja kuin mitä huoneenvuokrasuhteessa asuinhuoneiston vuokralaisella on, sisältäisi myös tämä laki varsin monia pakottavia säännöksiä, joista sopimuksin ei voitaisi asumisoikeuden haltijan vahingoksi poiketa.

2 luku

Talon omistajan velvollisuudet sopimussuhteessa

Yleistä. Lukuun on sijoitettu huoneiston kuntoa koskevat talon omistajan velvollisuuden ja vastuun määrittävät säännökset. Lukuun on myös sijoitettu huoneiston puutteellisuudesta aiheutuvat seuraamukset ja sopimussuhteen toiselle osapuolelle tästä puutteellisuudesta syntyviä oikeuksia koskevat säännökset. Kun asumisoikeussopimukseen perustuva sopimussuhde on osapuolten välinen jatkuva oikeussuhde, siinä tulee jatkuvasti esille kysymys osapuolten oikeista suorituksista.

Luvun säännöksiä laadittaessa on otettu huomioon, että asumisoikeuden haltija olisi aina oikeutettu luovuttamaan ja viime kädessä lunastuttamaan asumisoikeutensa asumisoikeustalon omistajalla. Sopimus siis pisimmillään voisi sitoa häntä kolme kuukautta. Käytösvastikkeen maksuvelvollisuus lakkaisi viimeistään tällöin, jos huoneiston hallinta on jo päättynyt. Esteitä sille, että sopimuksesta luovutaan jo ennen huoneiston hallinnan sovittua alkua, ei myöskään olisi. Huoneiston käyttämisestä voitaisiin myös luopua jo ennen hallinto-oikeuden päättymistä.

Huoneiston kuntoa koskevia säännöksiä on myös terveydenhoitolain (469/65) 16 §:ssä ja rakennuslain (370/58) 124 §:ssä. Asumisoikeuden haltija voi vaatia näiden säännösten edellyttämää kuntoa kuitenkin vain välillisesti, kääntymällä valvontaviranomaisen puoleen. Tämän vuoksi on tässä laissa oltava säännökset, joissa määritellään asumisoikeussopimuk-

sen osapuolten velvollisuudet huolehtia huoneiston kunnosta.

Terveystieteiden ja rakennuslain mainituista säännöksistä seuraa, että asumisoikeussopimuksen osapuolet voisivat sopia vain näiden säännösten edellyttämää paremmasta huoneiston kunnosta.

6 §. *Huoneiston luovutus asumisoikeuden haltijan hallintaan.* Pykälän mukaan asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus saada huoneisto hallintaansa sinä päivänä, kuin se asumisoikeussopimuksen mukaan on sovittu tapahtuvaksi. Asumisoikeuden haltijan asiana sitten on, ottaako hän huoneiston hallintaansa sovituna päivänä. Käyttövastikkeen maksuvelvollisuus myös alkaisi tästä ajankohdasta, jos muuta ei ole sovittu ja jos huoneisto on ollut asumisoikeuden haltijan saatavana tänä aikana.

Huoneiston hallinnan luovutuksen viivästyttämisestä mahdollisesti aiheutuneen vahingon korvaamisesta säädettäisiin lakiehdotuksen 9 §:ssä.

7 §. *Huoneiston kunto ja kunnossapito.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin millaisessa kunnossa huoneisto on annettava asumisoikeuden haltijan käytettäväksi. Perusteet, joiden mukaan huoneiston kuntoa arvosteltaisiin olisivat sopimuksen sisältö, huoneiston ikä, paikalliset asunto-olosuhteet sekä muut seikat. Huomioitavia paikallisia olosuhteita siten olisivat esimerkiksi paikkakunnan huoneistokanta yleensä, huoneiston sijainti, ympäristön laatu, liikenneyhteydet ja palvelut. Huoneiston kunnan olisi säännöksen mukaan oltava sellainen, jota asumisoikeuden haltija kohtuudella voi vaatia.

Huoneiston käyttötarkoitus eli se, onko kyseessä asuintila, varasto, autotalli tai jokin muu asumisoikeussopimuksessa tarkoitettu asumisoikeuden haltijan hallintaan luovutettu tila, vaikuttaa siihen, mitä asumisoikeuden haltija voi kohtuudella vaatia. Asumisoikeuden haltijan henkilökohtainen käsitys huoneiston kunnosta ei ole määräävä, vaan arvostelussa on lähdeittävä siitä, mitä yleensä on huoneiston kunnolta voitava edellyttää ottaen huomioon myös sopimuksen sisältö huoneiston kunnan osalta.

Asumisoikeuden haltijan tulisi 2 momentin mukaan myös sopimussuhteen aikana pitää huoneisto siinä kunnossa, joka sillä lain mukaan olisi oltava huoneiston hallinto-oikeuden alkaessa. Jos asumisoikeusasunnon lisäksi asu-

misoikeuden haltijan yksinomaiseen käyttöön on luovutettu esimerkiksi varasto- ja kylmäsäilytystiloja, asumisoikeustalon omistajan tulisi pitää myös nämä tilat asumisoikeuden haltijan saatavilla asianmukaisessa kunnossa.

8 §. *Käyttövastikkeen alentaminen huoneiston puutteiden vuoksi.* Pykälässä säädettäisiin huoneiston käyttönsaannin viivästyttämisen ja huoneiston kunnan puutteellisuuden vaikutuksesta käyttövastikkeen määrään.

Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai kohtuullinen alennus käyttövastikkeen määrään siltä ajalta, jona huoneistoa ei sen hallinnan viivästyttämisen johdosta tai kunnan puutteellisuuden vuoksi ole voitu käyttää. Sama koskisi myös sitä tilannetta, että huoneisto muuten on ollut puutteellinen. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan olisi, jos asumisoikeuden haltija on vastuussa viivästyttämisestä tai puutteellisuudesta.

Jos huoneiston puutteellisuus olisi syntynyt vasta huoneiston hallinta-aikana, asumisoikeuden haltijalla ei olisi säännöksessä tarkoitettua oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin talon omistaja on saanut tiedon puutteellisuudesta. Talon omistajalla on oikeus ja velvollisuus korjata puutteellisuus viipymättä, joten oikeus käyttövastikkeen maksamisesta vapautumiseen tai sen alentamiseen syntyisi vasta, kun omistaja on saanut siitä tiedon. Huoneistohan ei enää ole hänen hallinnassaan.

Huoneiston hallinnan luovutusajankohtaa tai kuntoa koskeva puutteellisuus, joka on ollut hallinto-oikeuden alkamisajankohdasta lukien, oikeuttaisi sitävastoin käyttövastikkeen maksamisesta vapautumiseen tai käyttövastikkeen alentamiseen sopimussuhteen alusta alkaen. Siten asumisoikeustalon omistajan vastuuta huoneiston sopimuksen mukaisesta kunnosta korostettaisiin myös tällä säännöksellä. Asumisoikeustalon omistajan vajaa suoritus ei oikeuttaisi perimään täyttä käyttövastiketta.

9 §. *Vahingonkorvaus.* Huoneiston puutteellisesta kunnosta tai sen käyttöön saamisen viivästyttämisestä saattaa aiheutua asumisoikeuden haltijalle myös vahinkoa. Asumisoikeustalon omistajan, jonka olisi tullut huolehtia, ettei näin pääse tapahtumaan, olisi säännöksen mukaan velvollinen korvaamaan asumisoikeuden haltijalle aiheutuneen vahingon. Omistaja kuitenkin vapautuisi korvausvelvollisuudesta, jos hän pystyy osoittamaan, ettei huoneiston puutteellinen kunto tai käyttöön

saamisen viivästyminen eikä vahinko ole aiheutunut omistajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

10 §. *Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen.* Sopimuksen lakkaaminen pykälässä tarkoitetulla perusteella merkitsee sitä, että asumisoikeustalon omistajan velvollisuus pitää huoneisto asumisoikeuden haltijan käytettävänä ja asumisoikeuden haltijan velvollisuus maksaa käyttövastiketta välittömästi päättyvät. Viranomaisen päätöksen johdosta sopimus taas lakkaisi silloin, kun kieltä käyttäen huoneistoa asumisoikeussopimuksessa edellytettiin tarkoitukseen on täytäntöönpanokelpoinen.

Pykälän 2 momentissa on säännös vahingonkorvauksesta siinä tapauksessa, että huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen aiheutuu asumisoikeustalon omistajan viaksi luettavasta menettelystä. Sen sijaan käyttövastikkeen maksamisesta vapautuminen perustuisi jo siihen, että sopimus näissäkin tapauksissa 1 momentin mukaan lakkaa. Asumisoikeuden haltijan oikeus vahingonkorvaukseen käsittäisi myös ne ylimääräiset kustannukset, jotka hänelle aiheutuivat uuden asunnon hankkimisesta.

3 luku

Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Yleistä. Luvun säännökset määrittäisivät asumisoikeuden haltijan oikeudet kunnossapito- ja muutostöihin sekä oikeuden saada kunnossapitotöistä korvausta. Luvussa säänneltäisiin myös se, milloin talon omistajan on sallittua päästä huoneistoon. Asumisoikeuden haltijan vastuu samoin kuin hänen ilmoitusvelvollisuutensa huoneistoa kohdanneesta vahingosta säänneltäisiin myös tässä luvussa.

11 §. *Asumisoikeuden haltijan oikeus kunnossapito- ja muutostöihin.* Pykälässä säädetäisiin siitä, mitä kunnossapito- ja muutostöitä asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemisessaan tiloissa, asumisoikeusasunnossa ja muissa mahdollisissa tiloissa tehdä.

Pykälän 2 momentissa asetettaisiin velvollisuus ennalta ilmoittaa talon omistajalle merkitykseltään olennaisesta kunnossapito- ja muutostöistä. Myös muista kunnossapito- ja muutostöistä voitaisiin ilmoitus tehdä, mutta se ei

olisi välttämätöntä. Tavanomaisia kunnostustöitä voitaisiin siten varsin laajalti tehdä, jos pykälän 3 ja 4 momentista ei muuta johtuisi.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin niistä kunnostus- ja muutostöistä, joihin vaadittaisiin aina talon omistajan lupa ennen töiden aloittamista. Momentin mukaan tällaisia olisivat toimenpiteet, jotka saattaisivat vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle taikka muun huoneiston tai tilan haltijalle (1 kohta). Toimenpiteet, jotka saattaisivat vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaviihin johtoihin tai ilmastointijärjestelmään (2 kohta), olisivat myös lupamenettelyn piirissä. Kunnossapitotyö, josta asumisoikeuden haltija haluaisi 12 §:n nojalla korvausta talon omistajalta edellyttäisi myös talon omistajan ennalta annettua lupaa (3 kohta). Kaikki nämä kohdat sisältäisivät toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa paitsi talon omistajan myös muiden asumisoikeuden tai muun oikeuden haltijan etua talossa.

Kun kaikilla asumisoikeuden haltijoilla olisi oikeus vaatia huoneistolta 7 §:ssä tarkoitettua kuntoa ja asumisoikeustalon omistajalla olisi velvollisuus se pitää ja tarvittaessa kunnostaa huoneisto ja kun kunnossapitotyöt maksettaisiin omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvillä käyttövastikkeilla, olisi myös muiden asumisoikeudenhaltijoiden intressissä se, suoritetaanko joillekin kunnostustöistä erityistä korvausta. Muutostöistä voitaisiin sen sijaan saada korvausta vain luovutuksen yhteydessä, jos muutoksia on myös pidettävä huoneiston kuntoa tai varustetasoa parantavina.

Pykälän 4 momentin säännöksessä korostettaisiin seikkaa, joka muutoinkin on omistajajohdettava. Selvyyden vuoksi säädettäisiin, että omistajalla olisi oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

12 §. *Asumisoikeuden haltijan oikeus korvaukseen kunnossapitotöistä.* Jos huoneiston kunnossapitotyöt ovat olleet tarpeellisia ja niihin on saatu talon omistajan suostumus, asumisoikeuden haltija olisi pykälän mukaan oikeutettu saamaan niistä kohtuullisen korvauksen talon omistajalta. Huoneiston 7 §:ssä tarkoitetun kunnan säilyminen kuuluu talon omistajalle. Asumisoikeuden haltijan kunnossapitotyöt hyödyttäisivät hänen itsensä lisäksi

myös asumisoikeustalon omistajaa, jos niistä ei suoritettaisi korvausta.

13 §. *Talon omistajan pääsy huoneistoon.* Asumisoikeustalon omistajalla olisi oikeus päästä huoneistoon, milloin se on tarpeellista huoneiston hoidon, kunnan ja muutostyön silmälläpidon tai omistajalle kuuluvan kunnosapitovelvollisuuden täyttämisen vuoksi.

Käynti huoneistossa tulisi tapahtua asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana. Huoneistoon ei yleensä siten voisi mennä ilmoittamatta asiasta etukäteen ja saamatta suostumusta. Toisaalta asumisoikeuden haltija ei voisi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä omistajan edustajia huoneistoon. Kieltäytyminen saattaa aiheuttaa asumisoikeuden haltijalle velvollisuuden korvata menettelystään omistajalle aiheutunut vahinko.

Kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännökset tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaakin. On lisäksi eräitä muitakin tilanteita, joissa omistajan tulisi voida päästä huoneistoon suorittamaan korjaustyötä, vaikkei ajankohta olisi huoneiston haltijalle sopiva. Kun rakennuksessa tehdään esimerkiksi sellaista asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa huoneistoissa, on päästävä kaikkiin huoneistoihin siitä riippumatta, onko ajankohdasta sovittu tai sopiiko se. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pääsy huoneistoon olisi sallittava, kun se on toimenpiteen kiireellisyyden tai työn laadun vuoksi tarpeellista. Tällaisessakin tilanteessa työn laadusta ja suoritusajankohdasta yleensä tiedotetaan etukäteen kaikille talon asukkaille, jos se vain on mahdollista. Hätätyö on tietysti tehtävä heti.

Asumisoikeustalon omistajan tämän pykälän mukaista oikeutta päästä huoneistoon ehdotetaan tehostettavan oikeudella saada virka-apua poliisiviranomaiselta tai ulosoton haltijalta, jos omistajalta kielletään pääsy. Säännös tästä olisi ehdotuksen 57 §:ssä.

14 §. *Asumisoikeuden haltijan vastuu huoneiston vahingoittumisesta.* Asumisoikeuden haltijan vastuu huoneistolle aiheutuneista vahingoista ehdotetaan samaksi kuin mitä se huoneenvuokrasuhteessa vuokralaisella on. Asumisoikeusasunnon haltija ei myöskään olisi vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, kun huoneistoa käytetään asumisoikeussopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Asumisoikeuden haltija olisi velvollinen korvaamaan asumisoikeustalon omistajalle vahingon, jonka hän tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Jolla on toisen omaisuutta hallinnassaan, olisi yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Näyttövelvollisuus tämän mukaan olisi ensisijassa asumisoikeusasunnon haltijalla. Hänen olisi näytettävä, ettei hän ole huoneistoa hoitaessaan menetellyt huolimattomasti taikka laiminlyönnillään aiheuttanut vahinkoa. Huoneiston tosiasiallisella haltijalla on yleensä paremmat mahdollisuudet esittää asiasta näyttöä kuin huoneiston omistajalla. Edellä sanottu todistustaakan jakoperiaate koskee huoneistolle aiheutuneita sellaisia vahinkoja, jotka voidaan olettaa syntyneen huoneistolle asumisaikaisesta käytöstä. Jos vahinko on sen laatuinen, että sen voidaan olettaa aiheutuneen jo aikaisemmin, esimerkiksi talon rakentamisvaiheessa tehty virhe havaitaan vasta asumisaikana, ei asumisoikeusasunnon haltija vastaa tällaisesta vahingosta, vaikkei hän pystyisi osoittamaan vahingon syntyypä tai osattomuuttaan sen syntymiseen. Säännökset asumisoikeuden haltijan velvollisuudesta korvata huoneistolle aiheuttamansa vahinko, olisivat myös pykälän 1 momentissa.

Asumisoikeuden haltijan vastuusta huoneiston vahingoittumisesta, jonka on aiheuttanut toinen henkilö, säädettäisiin pykälän 2 momentissa. Vastuu olisi ankara, mutta se tekisi mahdolliseksi asumisoikeuden haltijalle huoneiston laajan käyttöoikeuden, josta on säädetty 3 ja 6 luvussa.

Asumisoikeuden haltija vastaisi toisen henkilön aiheuttamasta sellaisesta vahingosta, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vastuu olisi tässä tapauksessa omasta tuottamuksesta riippumatonta niin sanottua isännänvastuuta huoneiston omistajaan nähden. Säännöksen mukaan asumisoikeusasunnon haltija vastaisi myös hänen lukuensa toimivan henkilön aiheuttamasta vahingosta. Esimerkiksi, jos asumisoikeusasunnon haltijan toimeksiannosta itsenäinen yrittäjä tai hänen työntekijänsä suorittaa korjaustyötä huoneistossa, vastaisi asumisoikeusasunnon

haltija huoneistolle aiheutuneista vahingoista omistajalle. Myös itsenäinen yrittäjä olisi omistajalle vahingosta vastuussa ja omistaja voisi hakea korvauksensa vahingosta myös suoraan yrittäjältä. Jos asumisoikeusasunnon haltija on korvannut vahingon, olisi hänellä puolestaan oikeus hakea korvausta itsenäiseltä yrittäjältä. Vastuun asettaminen tässä tapauksessa myös asumisoikeusasunnon haltijalle perustuu siihen, että hän on vastuussa huoneiston käyttämisestä. Se, että vahingonkorvauslain (412/74) mukaan vastuun kantajia on asumisoikeusasunnon haltijan lisäksi myös muita, ei vaikuttaisi asumisoikeuden haltijan vastuuseen.

Henkilöitä, joiden menettelystä asumisoikeuden haltija olisi säännöksen mukaan vastuussa, olisivat myös asumisoikeusasunnon haltijan työntekijät, hänen kotiväkensä, koko huoneiston tai vain osan siitä vuokrannut vuokralainen.

Asumisoikeuden haltijan luvalla huoneistossa oleskelevana ei kuitenkaan pidettäisi henkilöä, joka huoneiston omistajan toimesta tai omistajan lukuun suorittaa töitä tässä huoneistossa. Tällaisen henkilön huoneistolle aiheuttamasta vahingosta asumisoikeuden haltija ei säännöksen mukaan vastaisi. Asiaan ei vaikuttaisi se, että työn suorittaja on huoneistossa asumisoikeuden haltijan luvalla ja hänen sopivaksi katsomana aikana. Asumisoikeuden haltija on velvollinen sallimaan tällaisen henkilön oleskelun huoneistossa. Säännökset myös tästä olisivat pykälän 2 momentissa.

Asumisoikeussopimuksensa johdosta asumisoikeuden haltija saanee yleensä käyttää myös talon asukkaille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko korvauksetta tai eri korvauksesta. Talon asukkaiden keskinäisten suhteitten ja järjestyksenpidon vuoksi ehdotetaan, että myös näitä tiloja ja laitteita käytetään saman vastuun ja korvausvelvollisuuden alaisena kuin itse huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Vahingonkorvausoikeuteen kuuluu nykyisin yleisesti kohtuullistamisäännöksiä, joiden mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, vahingon aiheuttaneen mahdollisuudet ennakoita ja estää vahingon syntyminen. Myös olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet otetaan yhä useammin huomioon vahingonkorvausvastuuseen vaikuttavina tekijöinä. Näiden periaatteiden mukaan ehdotetaan mahdol-

liseksi myös kohtuullistaa asumisoikeuden haltijan vahingonkorvausvelvollisuutta. Vastaava vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelun mahdollistava säännös koskee huoneenvuokralain mukaan vuokralaisen korvausvelvollisuutta huoneistolle aiheutuneista vahingoista, joista vuokralainen muutoin vastaisi.

Säännökset asumisoikeuden haltijan vahingonkorvausvelvollisuuden kohtuullistamisesta olisivat pykälän 4 momentissa.

Vahingonkorvausvelvollisuuden kohtuullistaminen ei vaikuttaisi tämän lakiehdotuksen 36 §:n mukaisen asumisoikeustalon omistajan sopimuksen purkamisoikeuteen. Lakiehdotuksen 42 §:ssä tarkoitettua vakuutta ei sitävastoin voitaisi käyttää muuta kuin niiden vahinkojen korvaamiseen, jotka asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan.

Pykälän säännökset olisivat lakiehdotuksen 5 §:n säännös huomioon ottaen sikäli pakottavia, ettei asumisoikeuden haltijan vastuuta huoneistolle aiheutetusta vahingosta voida sopia ankarammaksi kuin pykälässä säädetään.

15 §. *Asumisoikeuden haltijan ilmoitusvelvollisuus.* Asumisoikeuden haltijan olisi pykälän 1 momentin mukaan ilmoitettava asumisoikeustalon omistajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Velvollisuus ilmoittaa vahingosta alkaisi vasta silloin, kun asumisoikeuden haltija on saanut tiedon vahingon syntymisestä. Ilmoitus olisi tehtävä viipymättä. Ilmoituksen tekemistä ei saisi siten aiheuttomasti lykätä. Jos korjaus vahingon suurenemisen estämiseksi olisi tehtävä viipymättä, olisi ilmoitus vahingosta tehtävä heti. Vain ylivoimainen este saisi enää tällöin lykätä ilmoituksen tekemisen. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Asumisoikeuden haltijan olisi ilmoitettava asumisoikeustalon omistajalle huoneiston jäämisestä käyttämättä pitkäksi aikaa sekä varattava omistajalle pääsy huoneistoon tänä aikana. Jos asumisoikeuden haltija on tällaisen ilmoituksen tehnyt ja varannut omistajalle pääsymahdollisuuden huoneistoon, riski huoneiston vahingoittumisesta siirtyisi omistajalle asumisoikeuden haltijan poissaoloajaksi. Jos huoneisto sitten on asumisoikeuden haltijan poissa ollessa vahingoittunut, riittää, jos asumisoikeuden haltija palattuaan ja vahingon havaittuaan menettelee 1 momentissa mainitulla tavalla. Säännökset näistä velvollisuuksista olisivat pykälän 2 momentissa.

Asumisoikeuden haltija, joka laiminlyö pykälän 1 ja 2 momentissa hänelle asetetun velvollisuuden, vastaisi tästä laiminlyönnistään omistajalle aiheutuneesta mahdollisesti lisävahingosta. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Asumisoikeuden haltijan huoneistoa koskevaa ilmoittamisvelvollisuutta ei voitaisi lakiehdotuksen 5 §:n säännös huomioon ottaen sopia laajemmaksi kuin, mitä se pykälässä olisi säädetty.

4 luku

Käyttövastike ja sen maksaminen

Yleistä. Asumisoikeusasunnon ja asumisoikeussopimuksen nojalla hallintaan saatujen muiden tilojen käytöstä asumisoikeuden haltija olisi velvollinen suorittamaan sopimusosapuolelleen, joka asumispalvelut tuottaa, vastiketta, mutta muuta maksuvelvollisuutta asumisoikeuden haltijalle ei asumisoikeusasunnon ja mahdollisten muiden tilojen hallinta-ajalta lakiehdotuksen 1 §:n mukaan voitaisi asettaa. Vastiketta nimitettäisiin asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeksi. Käyttövastike suoritettaisiin aina rahana. Luvun säännökset koskisivat käyttövastikkeen määrää, sen kohtuullisuutta ja maksamisajankohtaa sekä maksutapoja. Luvun säännöksillä pyritään siihen, että asumisoikeusasunnoista perittävät käyttövastikkeet olisivat jo käyttöoikeuden alkaessa ja myös asuimisaikana siinä määrin kohtuullisia, ettei niihin olisi tarvetta viranomaistoimin puuttua.

Asiasisällöltään lukuun ehdotetut säännökset käyttövastikkeen maksamisesta vastaavat huoneenvuokralain vuokran maksamisesta annettuja säännöksiä ennakkokäyttövastikkeen perimistä koskevaa tämän lakiehdotuksen 21 §:n 2 momentin kieltoa lukuunottamatta.

16 §. *Käyttövastikkeen määräytyminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan käyttövastikkeen perintään oikeuttavaa säännöstä. Käyttövastike tulisi olla kohtuullinen. Pykälän muissa momenteissa täsmennettäisiin sitä, miten kohtuullinen käyttövastike eri tilanteissa määräytyisi. Käyttövastikkeilla on tarkoitus kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. Käyttövastikkeet tulisi siten määrätä niin sanotun omakustannusperi-

aatteen pohjalta. Säännökset tästä perussäännöstä olisivat pykälän 2 momentissa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin käyttövastikkeiden jakautumisesta huoneistojen kesken. Käyttövastikkeiden tulisi jakautua huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Säännöksessä ehdotetaan lisäksi käyttövastikkeiden määräytymisessä noudatettavaksi sekä huoneenvuokrasuhteissa että asunto-osakeyhtiöissä jo vallitsevaa käytäntöä. Erilaisia menoeriä varten voitaisiin siten asumisoikeussopimuksessa sopia käytettäväksi eri maksuperusteita. Eri-laisten maksuperusteiden vahvistamisella eri menoeriä varten olisi mahdollista päästä siihen, että vastuu asumisoikeustalon omistajalle syntyvistä menoista jakautuisi asumisoikeuden haltijoiden kesken mahdollisimman oikeudenmukaisesti.

Momentissa tarkoitettuja menoeriä voisivat olla esimerkiksi kiinteistön kunnossapidon vaatimat tavanomaiset hoitokulut sekä käyttöveden hankinnasta aiheutuvat menot. Erilaisina määräytymisperusteina saattaisivat tulla kysymyksen huoneiston pinta-ala, huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä taikka hyödykkeen kulutus. Lämpimän veden käytöstä voitaisiin sopia perittäväksi muusta käyttövastikkeesta erillinen korvaus huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän tai mitatun kulutuksen perusteella. Talon hoitomenot voitaisiin myös jakaa kiinteisiin ja muuttuviin kuluihin ja sopia eri maksuperusteet. Muuttuvien kulujen osalta korvaus voitaisiin periä esimerkiksi huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Tilojen erilainen käyttötarkoitus luonnollisesti myös pitäisi voida ottaa huomioon käyttövastikkeen suuruutta määrätessä. Asumiseen ja muuhun tarkoitukseen luovutetuista tiloista perittäisiin siten eri perusteilla määräytyvää käyttövastiketta tai jos perusteena on huoneistoala, neliön hinta olisi eri suuruinen.

Jos samalla omistajalla on sekä kerrostalo tai -taloja että erillisiä pientaloja, saatettaisiin päästä oikeudenmukaiseen kustannusten jakamiseen, jos kerrostalossa asuvilla asumisoikeuden haltijoilla ja pientalossa asuvilla asumisoikeuden haltijoilla olisi erilaiset käyttövastikkeen määräytymisperusteet.

Pykälän 4 momentissa ohjattaisiin omakustannusperiaatteen soveltamista siten, että käyttövastikkeet myös yksittäistapauksissa muodostuisivat yleisesti kohtuullisiksi. Säännöksen mukaan käyttövastike ei saisi olla paikkakun-

nalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Omakustannuseriaatteesta saattaa kuitenkin seurata, että käyttövastikkeet muodostuvat paikkakunnalla maksettavia vuokria alhaisemmiksi.

Asuntohallitukselle ehdotetaan oikeutta vahvistaa käyttövastiketta määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet. Säännös tästä olisi pykälän 5 momentissa.

17 §. *Käyttövastikkeen korottaminen.* Asumisoikeusasunnon käyttövastikkeen korottaminen asumisaikana olisi mahdollista. Kun asumisoikeusasunnon hallinta sopimuksella luovutetaan toistaiseksi, on tarpeen voida tarkistaa asumisaikana perittävää käyttövastiketta. Asumisoikeustalon omistajan, joka haluaa korottaa käyttövastiketta, olisi pykälän 1 momentin mukaan kirjallisesti ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle. Samalla olisi ilmoitettava uusi käyttövastike ja korotuksen peruste. Uusi käyttövastike voisi tulla voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta. Käyttövastikkeen korottaminen omistajan yksipuolisella ilmoituksella olisi siten mahdollista ja menettely olisi sama kuin korotettaessa asuinhuoneiston vuokraa korotusyleisohjeen perusteella. Luonnollisesti käyttövastikkeen korottaminen olisi mahdollista myös sopimusosapuolten molemminpuolisoin yhtäpitävin tahdonilmaisuin eli sopimalla uudesta käyttövastikkeesta ja sen voimaantulosta.

Jos jokin etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen mukaan, riittäisi, kun omistaja ilmoittaa kulutuksen määrän asumisoikeuden haltijalle. Jos etuus määräytyy huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan, käyttövastike olisi automaattisesti sen mukainen. Säännökset näistä tapauksista sisältyvät pykälän 2 momenttiin.

18 §. *Käyttövastikkeen kohtuullisuuden selvittäminen.* Kun käyttövastiketta voitaisiin asumisaikana tarkistaa ja korottaa myös omistajan yksipuolisoin tahdonilmaisuin, on paikallaan, että perityn käyttövastikkeen kohtuullisuus myös voidaan selvittää. Säännöksen mukaan asumisoikeussopimuksen haltijalla olisi oikeus saattaa asumisoikeusasuntonsa käyttövastikkeen kohtuullisuus tuomioistuimen tutkittavaksi.

Tuomioistuin ei saisi pykälän 1 momentin mukaan määrätä käyttövastiketta alennetta-

vaksi, jos se ylittää kohtuullisena pidettävän käyttövastikkeen vain vähän. Käyttövastikkeen kohtuullisuudesta ja kohtuullisen käyttövastikkeen määräytymisestä säädettäisiin lakiehdotuksen 16 §:ssä. Merkityksellömiin ja vähäisiin kohtuullisen käyttövastikkeen ylityksiin ei siten tulisi puuttua. Ylityksen tulisi olla oleellinen ennen kuin se johtaisi perityn käyttövastikkeen alentamiseen. Säännöksellä pyritään myös estämään tarpeettomien ja merkitykseltään vähäpätöisten käyttövastikeriitojen nostaminen.

Jotta käyttövastikkeen kohtuullisuus selvitetäisiin asumisaikana, ehdotetaan, ettei vaatimusta käyttövastikkeen kohtuullisuudesta voitaisi panna vireille enää asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa. Molempien sopimusosapuolten ja muiden asumisoikeuden haltijoiden yhteinen etu on, että käyttövastikkeen kohtuullisuus selvitetään mahdollisimman pian sen jälkeen, kun asumisoikeuden haltija tai haltijat sitä kohtuuttomana pitävät.

Tuomioistuimen olisi pykälän 3 momentin mukaan määrättävä alennetun käyttövastikkeen voimaantulosta. Jos jo perittyä käyttövastiketta on alennettu, alennettu käyttövastike vahvistettaisiin perittäväksi viimeistään alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta. Käyttövastiketta voitaisiin kuitenkin alentaa myös taannehtivasti, jos se on pitemmältä ajalta jo ollut kohtuuton. Liikaa perityn käyttövastikkeen palauttamisesta säädettäisiin 19 §:ssä.

Alentaa voidaan myös korotettua, mutta vasta myöhemmin voimaan tulevaa käyttövastiketta, jos se riittävästi ylittäisi kohtuullisen käyttövastikkeen. Käyttövastiketta tuomioistuimen päättämällä määrällä alennettuna perittäisiin tällöin aikaisintaan siitä ajankohdasta, josta korotettua käyttövastiketta olisi saatu periä.

Milloin käyttövastiketta on alioikeuden päätöksellä muutettu, asumisoikeuden haltija saa maksaa käyttövastiketta entisen suuruisena, jos päätökseen haetaan muutosta. Tällöinkin osapuolet voisivat sopia muutetun käyttövastikkeen maksamisesta. Hovioikeuden ratkaisu, jonka osalta muutoksenhakuun tarvitaan valituslupa, pannaan täytäntöön niin kuin lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta on säädetty. Tämän vuoksi ehdotetaan, että käyttövastike maksettaisiin entisen suuruisena, kunnes hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jolleivät asianosaiset toisin sopisi.

19 §. *Liikaa maksetun käyttövastikkeen palauttaminen.* Tuomioistuimen olisi aina viran puolesta määrättävä, onko asumisoikeustalon omistajan kokonaan tai osaksi palautettava liikaa maksettu käyttövastike, jos käyttövastiketta määrätään alennettavaksi.

Käyttövastikkeen alentamisvaatimuksen tiedoksi antamisen jälkeen asumisoikeuden haltijan maksama käyttövastike olisi pääsääntöisesti määrättävä palautettavaksi kokonaan, jos käyttövastikkeen alentamisen perusta on jo tiedoksiantamisen hetkellä ollut olemassa. Sen sijaan, kuinka pitkältä ajalta ennen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista liikaa maksettu käyttövastike on määrättävä palautettavaksi, jäisi tapauskohtaiseen harkintaan kuitenkin niin, ettei palautusta voitaisi määrätä pitemmältä ajalta kuin kahdelta alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä vuodelta. Palautettavaa käyttövastikkeen määrää harkittaessa tuomioistuimen olisi kiinnitettävä huomiota samoihin perusteisiin kuin käyttövastikkeen alentamistakin 18 §:n 1 momentin nojalla harkittaessa. Lähtökohtana voidaan pitää, että mitä kauemmin käyttövastikkeen maksu on jatkunut, sitä painavampia syitä on vaadittava taannehtivan palautuksen määräämiseen tältä ajalta.

Kun käyttövastikkeen alentamisvaatimusta ei 18 §:n mukaan enää voida tutkia, jos se on pantu vireille asumisoikeusasunnon hallinnan päätyttyä, ei myöskään käyttövastikkeen palautusta voitaisi määrätä asumisoikeussopimussuhteen päätyttyä tehdyn käyttövastikkeen alentamista koskevan vaatimuksen nojalla.

20 §. *Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto.* Käyttövastikkeen maksuvelvollisuus ei voisi kestää yli asumisoikeusasunnon ja muiden asumisoikeussopimuksella hallintaan saatujen tilojen hallinnan ajan. Se alkaisi kuitenkin hallintaoikeuden alkamisajankohdasta siitä riippumatta, ottaako asumisoikeuden haltija asunnon ja muut tilat haltuunsa. Maksuvelvollisuuden syntymiseen riittäisi, että hallinta on talon omistajan puolesta saatavana sovittuna aikana.

21 §. *Käyttövastikkeen maksukausi ja maksamisajankohta.* Asumisoikeuden haltijan palveluotteena on käyttövastikkeen maksaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin tämä velvoite on täytettävä. Pykälä koskee kaikkia maksuja, joita huoneiston ja mahdollisten muiden asumisoikeussopimuksella hallintaan

saatujen tilojen käyttöoikeuteen kuuluvana asumisoikeustalon omistajalle suoritetaan.

Pykälän 1 momentin säännökset vastaavat vuokran maksukaudesta ja maksamisajankohdasta voimassa olevia huoneenvuokralain säännöksiä. Laaja sopimusvapaus on tarpeen, koska kulutus usein mitataan kuukautta pitemmältä ajalta.

Asumisoikeuden haltija olisi velvollinen maksamaan käyttövastiketta asumisoikeusasunnon hallinnan ajalta siitä riippumatta, käyttääkö hän asuntoaan ja asumisoikeuttaan myös käytännössä vai ei. Käyttövastike olisi siten suoritettava myös asumisoikeussopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos päättyneen asumisoikeuden nojalla huoneiston haltuunsa saanut asumisoikeuden haltija vielä tällöin käyttää huoneistoa. Jos asumisoikeussopimus päättyy kesken käyttövastikkeen maksukauden, eikä asumisoikeuden haltija käytä huoneistoa enää sen jälkeen, hän ei myöskään ole velvollinen suorittamaan käyttövastiketta asumisoikeussopimuksen päättymisen ja huoneiston käyttämisen päättymisen jälkeiseltä ajalta.

Asumisoikeuden haltijalta ei voitaisi vaatia eikä häntä sopimuksin velvoittaa suorittamaan käyttövastiketta ennakolta. Ennakkokäyttövastiketta ei kuitenkaan ole se, että maksaa käyttövastiketta ennen kuin ottaa asumisoikeusasunnon käyttöönsä myöhemmin kuin hallinta on sovittu alkavaksi. Asumisoikeussopimuksen haltijan käyttövastikkeen maksuvelvollisuuteen ei vaikuta käyttääkö hän aina asuntoaan vai ei. Säännökset ennakkokäyttövastikkeen perintäkiellosta olisivat pykälän 2 momentissa.

22 §. *Käyttövastikkeen maksutapa.* Koska posti- ja rahalaitoksen välityksellä tapahtuva käyttövastikkeen suorittaminen olisi käytännössä yleisin maksutapa, on pykälän 1 momenttiin otettu säännökset siitä. Muuta maksutapaa koskevat säännökset olisivat pykälän 2 ja 3 momenteissa.

Kuten huoneenvuokrakin saataisiin asumisoikeusasunnon käyttövastike maksaa muulla kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, mutta maksun saajan olisi aina annettava siitä kuitti. Huoneiston sijaintipaikkakunnalla käyttövastike saataisiin suorittaa asumisoikeustalon omistajan liikehuoneistossa tai muussa omistajan määräämässä paikassa, mutta tällöinkin olisi omistajan annettava käyttövastikkeen vastaanottamisesta kuitti.

Pykälän säännökset olisivat siten pakottavia, ettei lakiehdotuksen 5 §:n säännös huomioon ottaen asumisoikeuden haltijaa voitaisi veloitaa käyttämään muuta käyttövastikkeen maksupapaa. Kaikissa maksutavoissa maksun suorittaja saisi suorituksestaan kuitin.

5 luku

Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

Yleistä. Luvussa säänneltäisiin asumisoikeuden edelleen luovutusta luovutuksen tapahtuessa asumisoikeuden haltijan toimesta. Luovutusta säänneltäisiin sekä luovutushinnan että luovutuksen saajan osalta. Lukuun sisältyisivät myös asumisoikeuden panttausta koskevat säännökset. Lukuun 7 olisi sijoitettu perhe- tai perintöoikeudellisia saantoja sääntelevät lakiehdotuksen säännökset.

23 §. *Asumisoikeuden luovuttaminen.* Asumisoikeuden luovuttamiseen kohdistuisi rajoituksia sekä luovutuksensaajan että luovutushinnan suhteen.

Pykälän 1 momentissa on säännökset siitä, kenelle asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeutensa. Luovutuksensaajana voisi olla vain kunnan hyväksymä henkilö (1 kohta) taikka asumisoikeuden haltijan puoliso, perheenjäsen tai suoraan etenevässä tai takenevasa polvessa oleva sukulainen (2 kohta). Lakiehdotuksen 25 §:stä ilmenenisi, että luovutus muulle henkilölle olisi mitätön.

Momentin 1 kohta liittyy lakiehdotuksen 4 §:ään, jossa olisi säännöksiä asumisoikeuden haltijoiden valinnasta ja hyväksymisestä.

Kun asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin puolisolleen tai 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle läheiselleen, hänen olisi käännyttävä talon omistajan puoleen luovutuksensaajan valinnan käynnistämiseksi.

Momentista ilmenee myös, että asumisoikeus voitaisiin luovuttaa enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta.

Pykälän muissa momenteissa on säännöksiä asumisoikeuden luovutusmenettelystä. Asumisoikeuden luovutus tapahtuisi talon omistajan välityksellä sekä silloin, kun luovutuksensaajana on ulkopuolinen henkilö, että myös silloin, kun luovutuksensaajana on asumisoikeuden haltijan puoliso tai 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu läheinen. Asumisoikeuden luovutus on kauppalain (355/87) piiriin kuuluva sopi-

mus. Luovutuksen ehdoista, kuten luovutus-hinnasta, sen maksuajankohdasta sekä huoneiston hallinnan luovutuksen ajankohdasta, sovittaisiin luovuttajan ja luovutuksensaajan kesken vapaamuotoisesti, ja kauppalain säännökset tulisivat sovellettaviksi sikäli kuin sopimuksesta tai tästä laista ei muuta johtuisi. Luovutushinnan suuruutta rajoittaisivat, kuten yllä on mainittu, lakiehdotuksen 24 ja 25 §:n säännökset.

Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeuden haltijan, joka haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin puolisolleen, lähisukulaiselle tai 27 §:ssä tarkoitettulle perheenjäsenelle, olisi käännyttävä talon omistajan puoleen ja ilmoitettava asumisoikeus luovutettavaksi. Talon omistaja käynnistäisi tämän jälkeen luovutuksensaajan valinnan.

Jos 4 §:ssä tarkoitettua, kunnan hyväksymää luovutuksensaajaa ei osoiteta asumisoikeuden haltijalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asumisoikeus on ilmoitettu luovutettavaksi, talon omistaja olisi asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 24 §:n mukaan määräytyvästä luovutushinnasta. Riski siitä, että sopivaa luovutuksensaajaa ei sanotussa ajassa löydy, olisi näin talon omistajalla eikä asumisoikeuden haltijalla. Jos talon omistaja lunastaa asumisoikeuden, asumisoikeuden haltijan hallinta-oikeus päättyisi heti, jolleivät osapuolet toisin sovi. Halutessaan talon omistaja voisi lunastaa luovutettavaksi ilmoitetun asumisoikeuden jo ennen kolmen kuukauden määräajan kulumista, jos huoneiston hallinnan luovutusajankohdasta ja lunastushinnasta päästään sopimukseen. Talon omistajan lunastaessa asumisoikeuden lunastushinta olisi kokonaisuudessaan maksettava heti, jollei luovuttaja myönnä pidempää maksuaikaa.

Kun talon omistaja asumisoikeuden lunastetaan tekee huoneistosta uuden asumisoikeussopimuksen, talon omistaja voisi periä uudelta asumisoikeuden haltijalta enintään 24 §:n mukaan määräytyvän luovutushinnan.

Pykälän 3 momentissa on asumisoikeuden luovutus- ja lunastustilanteita koskevia menettelyteknisiä säännöksiä. Luovutuksen yhteydessä luovuttajan olisi esitettävä alkuperäinen sopimusasiakirja talon omistajalle, joka tekisi siihen luovutussopimuksen perusteella merkinnän luovutuksesta, luovutushinnasta ja sen maksamisesta sekä luovuttajan asumisoikeuden lakkaamisesta. Sopimusasiakirja jäisi edel-

leenkin luovuttajalle todisteeksi hänellä olleesta asumisoikeudesta ja sen ehtoista sekä asumisoikeuden lakkaamisesta. Lisäksi luovuttajan asumisoikeuden lakkaamista koskevat merkinnät vähentäisivät sitä vaaraa, että jo lakannutta asumisoikeutta pyritään velkojaa erehdyttäen käyttämään velan vakuutena tai että ulkopuoliselle muuten syntyisi väärinkäsityksiä asiakirjan luonteesta ja sen ilmentämästä oikeusasemasta. Käyttövastikkeen maksuvelvollisuus ei kuitenkaan lakkaa ennenkuin sopimus on merkitty lakanneeksi ja asumisoikeusasunnon ja muiden sopimuksella hallintaan saatujen tilojen hallinta on päättynyt. Käyttövastikkeen maksuvelvollisuudesta säädettäisiin 20 §:ssä.

Jos asumisoikeuden haltija ei luovutuksen yhteydessä voisi esittää alkuperäistä sopimusasiakirjaa esimerkiksi sen vuoksi, että se on kadonnut tai tuhoutunut, tämä ei olisi este luovutukselle. Puheena olevat merkinnät voitaisiin tehdä silloin talon omistajan sopimuskappaleeseen, josta luovutuksensaajalla luonnollisesti olisi oikeus saada jäljennös. Mikäli talon omistajalle on ilmoitettu asumisoikeuden olevan pantattu, asumisoikeuden haltijan mahdollinen ilmoitus panttioikeuden lakkaamisesta ei kuitenkaan tällöin riittäisi, vaan talon omistajan tulisi varmistaa asia pantinsaajaksi ilmoitetulta itseltään (26 §).

Asumisoikeuden luovutuksen yhteydessä talon omistajan olisi laadittava luovutuksensaajan asumisoikeudesta uusi asumisoikeussopimus, minkä jälkeen luovutuksensaajalla vasta olisi oikeus saada huoneisto hallintaansa. Tällöin olisi noudatettava 2 §:n säännöksiä.

Pykälän 4 momentin mukaan pykälän mukaista menettelyä noudatettaisiin myös silloin, kun asumisoikeus luovutetaan pakkotäytännönpanossa. Myös asumisoikeuden ulosottoja konkurssirealisointi tapahtuisi siten esillä olevan pykälän mukaisesti eikä julkisella huutokaupalla.

Avioliittolain 39 §:stä seuraa, että asumisoikeuden haltijana oleva puoliso ei saa luovuttaa asumisoikeutta ilman toisen puolison suostumusta, jos huoneisto on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina. Ilman tarvittavaa toisen puolison suostumusta tapahtunut luovutus on julistettava pätemättömäksi ja luovutuksensaaja olisi velvoitettava luovuttamaan asunto hallinnastaan, jos toinen puoliso sitä määrääjassa vaatisi. Puolison olisi tällainen kanne avioliit-

tolain 39 §:n mukaan nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut tiedon luovutuksesta. Luovutus olisi kuitenkin pätevä, jos luovutuksensaaja olisi saanut huoneiston hallintaansa ja jos hänellä hallinnan saadessaan oli perusteltua aihetta olettaa, että toinen puoliso oli antanut suostumuksen luovutukseen tai että kysymyksessä ei ollut puolisoitten yhteiseksi kodiksi tarkoitettu huoneisto.

Jos asumisoikeusasunnon luovutukseen ei ole saatu toisen puolison suostumusta, vaikka se olisi ollut tarpeen, luovutuksensaaja voitaisiin edellä mainituin luovutuksensaajan niin sanottua vilpittömää mieltä koskevin huomautuksin avioliittolain 39 §:n nojalla velvoittaa luovuttamaan huoneisto hallinnastaan, tosin luovutustilanne lakiehdotuksen mukaan on teknisesti järjestetty niin, että luovutuksensaajan asumisoikeudesta laaditaan talon omistajan ja luovutuksensaajan kesken uusi asumisoikeussopimus. Tästä menettelystä huolimatta luovutuksensaaja johtaisi asumisoikeutensa luovuttajalta, ja luovuttajan puolison suostumuksen puuttumisen vaikutukset luovuttajan ja luovutuksensaajan välisessä suhteessa olisivat samat kuin yleensäkin. Koska kuitenkin asumisoikeuden luovutus pykälästä ilmenevällä tavalla edellyttäisi talon omistajan myötävaihtutusta, talon omistajan olisi myös huolehdittava siitä, että puolison suostumuksen olemassaolo tai suostumuksen tarve luovutustilanteessa aina selvitetään. Talon omistajan laiminlyönti tässä suhteessa voisi aikaansaada hänelle vahingonkorvausvelvollisuuden luovutuksensaajaan nähden. Lisäksi luovutuksensaajalla voi tietenkin olla oikeus saada vahingonkorvausta asumisoikeuden luovuttajalta.

Jos talon omistaja on 23 §:n 2 momentin mukaisesti lunastanut asumisoikeuden ja sittemmin tehnyt siitä uuden asumisoikeussopimuksen, tilanne tulisi arvioitavaksi samalla tavoin: jos uusi asumisoikeuden haltija on vilpittömässä mielessä saanut huoneiston hallintaansa, hänen asemaansa ei vaikuttaisi se seikka, että lunastukseen ei ole saatu aikaisemman asumisoikeuden haltijan puolison suostumusta. Jos taas uusi asumisoikeuden haltija joutuu väistymään, hänellä olisi oikeus vahingonkorvauksen talon omistajalta. Viittaus säännös avioliittolain 39 §:n soveltamisesta olisi pykälän 5 momentissa.

24 §. *Luovutushinta.* Luovutushinnalle asetettaisiin enimmäisarvo. Asumisoikeuden haltija olisi oikeutettu luovuttaessaan asumisoikeu-

keussopimukseen perustuvan asumisoikeutensa saamaan enintään alkuperäisen asumisoikeusmaksun tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella. Luovutushinnassa voitaisiin huomioida myös huoneistoon tehdyt parannustyöt. Muutoinhan nämä perusteetta siirtyisivät seuraavalle asumisoikeuden haltijalle. Luovutushintaan ehdotetaan sisällytettäväksi luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo. Tätä arvoa määrätessä olisi otettava huomioon parannustyön kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja mahdolliset muut seikat. Tarkoitus on selvittää parannustöiden jäljellä oleva arvo luovutushetkellä. Arvo on pyrittävä määräämään objektiivisesti. Näkemykset siitä, mitä töitä on pidettävä parannuksina ja mitä ei, saattavat olla erilaisia. Tässäkin arvioinnissa on pyrittävä objektiivisuuteen, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja ovat asiasta eri mieltä. Asumisoikeus ei siten olisi vapaasti luovutettavissa eikä sen luovutushinta vapaasti määrättävissä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että enimmäishinnan vahvistaisi kunta. Talon omistajan olisi tätä varten esitettävä tarpeellinen asian arvioinnissa tarvittava selvitys. Kun talon omistaja muun muassa asumisoikeuden lunastustilanteessa on luovutuksensaaja ja luovutushinnan suorittaja, on tarpeen, että luovutushinnan ylärajasta päättäisi kunta.

Jotta luovutushinnan määrittely muodostuisi riittävän yhtäläiseksi koko maassa ehdotetaan, että asuntohallitus voisi antaa 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen parannusten arvioinnista tarkempia ohjeita. Säännös tästä olisi pykälän 4 momentissa.

25 §. *Luovutuksen mitättömyys.* Asumisoikeuden luovutus asumisoikeuden haltijan ollessa luovuttajana on tarkoitettu säänneltäväksi tyhjentävästi lakiehdotuksen 23 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan luovutus muulle kuin 23 §:ssä tarkoitettulle henkilölle säädettäisiin mitättömäksi. Asumisoikeuden siirtymisestä osituksessa, yhteisen asumisoikeuden purkamisessa, perinnön tai testamentin nojalla säädettäisiin lakiehdotuksen 7 ja 8 luvussa.

Pykälän 2 momentin säännöksellä tehostettaisiin lakiehdotuksen 24 §:n luovutushintaa koskevia säännöksiä. Momentin mukaan sitoumus, jonka mukaan asumisoikeudesta sovittaisiin 24 §:n mukaista enimmäishintaa suurempi

luovutushinta, olisi mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

26 §. *Asumisoikeuden panttaus.* Pykälän mukaan asumisoikeuden pääoma-arvon panttaaminen järjestettäisiin asiaa koskevin erityissäännöksin, joissa olisi otettu huomioon asumisoikeuteen ja sen luovutukseen liittyvät erityispiirteet. Lakiehdotuksen 23 §:n 2 momentissa säädetty talon omistajan lunastusvelvollisuus merkitsisi, että asumisoikeuden 24 §:n mukainen pääoma-arvo edustaisi saamista talon omistajalta. Tämän vuoksi ja vilpittömässä mielessä olevan asumisoikeuden luovutuksensaajan suojaamiseksi panttioikeutta koskevat säännökset on laadittu tavalliseen velkakirjaan perustuvan saatavan panttausta koskevien sääntöjen pohjalta.

Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeuden pääoma-arvo voitaisiin pantata velan vakuudeksi niin, että panttauksesta ilmoitetaan talon omistajalle. Tällaisella ilmoituksella panttioikeus tulisi asumisoikeuden haltijan velkoja sitovaksi. Panttausilmoituksen voisi tehdä joko asumisoikeuden haltija tai pantinsaaja. Säännöksessä edellytettäisiin myös, että asumisoikeuden haltija luovuttaa alkuperäisen asumisoikeussopimuksensa pantinsaajan hallintaan. Sopimusasiakirjan hallinnan luovutuksen merkitys liittyisi yhtäältä siihen, että asumisoikeuden luovutustilanteessa — pantin realisointitapaukset mukaan lukien — sopimusasiakirja olisi 23 §:n mukaan esitettävä talon omistajalle, ja toisaalta siihen, että asumisoikeuden haltijalla olisi kelpoisuus tehdä talon omistajalle panttioikeuden lakkaamista koskeva ilmoitus, jos hän samalla esittää tälle sopimusasiakirjan. Sopimusasiakirjan hallinnan luovuttaminen pantinsaajalle olisi näin ollen omiaan antamaan lisävarmuutta siitä, että pantinsaajan oikeutta loukkaavaa asumisoikeuden luovutusta ei pääsisi tapahtumaan, ja toisaalta hallinnansiirtovaatimus tekisi mahdolliseksi sen, että myös asumisoikeuden haltijalle voitaisiin antaa kelpoisuus panttioikeuden lakkaamista koskevan ilmoituksen tekemiseen.

Pykälän 2 momentti koskisi panttioikeuden voimassaoloa asumisoikeuden luovutus- ja lunastustilanteissa. Niin kuin 3 momentista nimenomaisesti ilmenee, talon omistajalla, jolle on ilmoitettu asumisoikeuden panttauksesta, olisi velvollisuus asumisoikeuden luovutuksen yhteydessä valvoa pantinsaajan etua. Samalla tavoin kuin talon omistajalla lunastustilanteessa olisi velvollisuus huolehtia siitä, että maksua

ei pantinsaajan vahingoksi suoriteta asumisoikeuden haltijalle, sillä olisi tällainen velvollisuus myös siinä tapauksessa, että asumisoikeus luovutetaan talon omistajan välityksellä suoraan luovutuksensaajalle. Jos asumisoikeus on pantattu ja panttausilmoitus talon omistajalle on tehty, talon omistajan olisi huolehdittava siitä, että asumisoikeuden haltijan ilmoittaessa asumisoikeuden luovutettavaksi pantinsaaja saa tiedon asiasta ja että luovutushintaa tai lunastusta ei suoriteta asumisoikeuden luovuttajalle ilman pantinsaajan suostumusta sekä että asumisoikeussopimusta luovutuksensaajan kanssa ei tehdä ilman tällaista suostumusta. Tämän valvontavelvollisuuden täyttäminen edellyttäisi käytännössä, että talon omistaja pitää erityistä luetteloa panttausilmoituksista. Lisäksi valvontavelvollisuuden täyttämistä helpottaisi se, että 23 §:n mukaan asumisoikeuden haltijan olisi luovutuksen yhteydessä esitettävä talon omistajalle alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa, mikä edellyttää pantinsaajan myötävaikutusta, mikäli asiakirja 1 momentissa edellytetyllä tavalla on luovutettu pantinsaajan hallintaan. Jos talon omistaja laiminlyö tämän velvollisuutensa ja tekee vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan kanssa asumisoikeussopimuksen, panttioikeus ei jäisi kuitenkaan rasittamaan luovutuksensaajan asumisoikeutta, mutta pantinsaajalla olisi 3 momentin mukaan oikeus saada talon omistajalta korvaus vahingostaan. Jos sitä vastoin uusi asumisoikeuden haltija on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää asumisoikeuteen kohdistuvasta panttioikeudesta, panttioikeus jäisi rasittamaan hänen asumisoikeuttaan. Tällainen tilanne voi olla käsillä etenkin silloin, kun asumisoikeus on luovutettu puolisolle tai lähisukulaiselle.

Edellä kuvattu järjestelmä, jonka mukaan panttioikeus ei automaattisesti jäisi voimaan vilpittömässä mielessä olevaan asumisoikeuden luovutuksensaajaan nähden, on katsottu perustelluksi, koska talon omistajalla olisi keskeinen asema asumisoikeuden luovutuksen yhteydessä. Pätevä asumisoikeuden luovutus edellyttäisi aina talon omistajan myötävaikutusta, ja pantinsaajan oikeuden sivuuttaminen luovutustilanteessa olisi mahdollista vain, jos talon omistaja syyllistyy selvään huolimattomuuteen. Tämän vuoksi ei olisi kohtuullista, että talon omistajan laiminlyönti pantinsaajan oikeuden huomioon ottamisessa voisi koitua vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan vahin-

goksi. Kun asumisoikeustalojen omistajina voisivat olla vain tahot, joille voidaan toiminnassaan asettaa korkeat vaatimukset ja joiden taloudellista asemaa voidaan pitää vakaana, järjestelmä ei vaarantaisi myöskään pantinsaajan asemaa. Lisäksi olisi otettava huomioon se, että tarve käyttää asumisoikeuden pääomiarvoa velan vakuutena liittyy ensisijaisesti asumisoikeusmaksun tai asumisoikeuden luovutushinnan rahoittamiseen. Varsinkaan tämän vakuustarpeen kannalta ehdotettu sääntely tuskin voisi olla ongelmallinen.

Pykälän 3 momentista ilmeni talon omistajan vahingonkorvausvelvollisuus pantinsaajaa kohtaan.

Pykälän 4 momentissa olisi selvyuden vuoksi viittaussäännös, joka koskisi pantinsaajan oikeutta käyttää pantattu asumisoikeus saatavansa perimiseen. Edellytykset tälle olisivat samat kuin kauppakaaren 10 luvun 2 §:n mukaan yleensä, kun kysymyksessä on irtain pantti. Näiden säännösten mukaan pantinsaaja voisi periä saatavansa pantin arvosta, jos saatava on erääntynyt maksettavaksi ja pantin omistajalle so. asumisoikeuden haltijalle on erääntymisen jälkeen ilmoitettu, että esine myydään, jollei saatavaa makseta määräajan kuluessa ilmoituksesta, ja mainittu määräaika on kulunut ilman, että maksua on suoritettu. Mainitun kauppakaaren pykälän 3 momentissa on erityissäännöksiä niiden tapausten varalta, joissa pantiksi on annettu asunto-osakkeita. Tällöin edellä mainitun määräajan tulee olla vähintään kaksi kuukautta, eikä pantin realisointiedellytyksiä koskevista säännöksistä saa sopimuksin poiketa pantin omistajan vahingoksi. Lakiehdotuksen mukaan pantiksi annettuun asumisoikeuteen sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin pantiksi annettuihin asunto-osakkeisiin.

Momentin mukaan asumisoikeuden luovutusta pantinsaajan lukuun koskisivat samat säännökset kuin asumisoikeuden luovutusta yleensäkin. Pantinsaajan olisi siten käännyttävä talon omistajan puoleen ja ilmoitettava asumisoikeus luovutettavaksi. Luovutushinta määräytyisi 24 §:n mukaisesti. Jos talon omistaja ei kolmen kuukauden kuluessa osoittaisi luovutuksensaajaa, talon omistaja olisi velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 24 §:n mukaan määräytyvästä hinnasta.

6 luku

Huoneiston hallinta ja sen luovutus toiselle

Yleistä. Luvussa olisivat yleiset säännökset asumisoikeusasunnon hallinnasta ja hallinnan luovutuksesta. Asumisoikeusasunnon haltijan oikeus käyttää huoneistoa ja luovuttaa asumisoikeusasuntonsa hallinta kokonaan tai osittain olisi lähes sama kuin on asuinhuoneiston vuokralaisen nykyiset oikeudet asuinhuoneiston hallinnan luovutuksen osalta. Asumisoikeusasunnon haltijan hallinnan luovutus-oikeus olisi kuitenkin jonkin verran laajempi kuin aravavuokralaisen huoneiston hallinnan luovutus-oikeus johtuen siitä, että valtion lainoitukseen liittyvät eräitä käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka heijastuvat myös vuokralaisen hallintaan sitä ohjaten ja rajoittaen.

27 §. *Huoneiston hallinta.* Asumisoikeussopimus tuottaisi pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeuden haltijalle oikeuden käyttää sopimuksessa määritellyä asumisoikeusasuntoa hänen tai hänen ja hänen perheensä vakinaisena asuntona. Sopimus ei tuottaisi omistusoikeutta tähän asuntoon, vaan antaisi asumisoikeuden tässä asunnossa. Sopimuksella olisi mahdollista asunnon lisäksi luovuttaa muita tiloja asumisoikeuden haltijan hallintaan. Asunnon ja mahdollisten muiden hallintaan saatujen tilojen hallintaa ei saisi luovuttaa, ellei tässä laissa olisi toisin säädetty. Asunnon hallinnan jakamisesta ja väliaikaisesta luovuttamisesta säädetään tässä ja seuraavassa pykälässä.

Lainkohdassa ei perheeseen kuuluvia ole tarkoituksenmukaista määritellä täsmällisesti, koska yksittäistapauksissa henkilöpiiri, joka muodostaa asumisoikeuden haltijan perheen vaihtelee. Perheeseen voitaisiin katsoa kuuluvan muun muassa suoraan etenevää ja takenevaa sukulaisuutta asumisoikeuden haltijaan tai hänen puolisoonsa olevat henkilöt sekä asumisoikeuden haltijan ja hänen puolisonsa sisarukset. Puolisona pidettäisiin myös niin sanottua avopuolisoa, jolla tarkoitetaan henkilöä, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omaisissa olosuhteissa. Asumisoikeus voi kuulua puolisoille myös yhteisesti. Ottovanhemmat ja -lapset sekä kasvattilapset rinnastettaisiin luonnollisiin vanhempiin ja lapsiin. Säännöksessä tarkoitettu henkilöpiiri olisi siten vastaava kuin voimassa olevassa huoneenvuokralaisessa. Asia jäisi viime kädessä, jos asiasta tulee erimielisyyttä, tuomioistuimen ratkaistavaksi

sen perusteella, keitä perheeseen katsotaan yleensä kuuluvan ja kuinka läheisiä luovuttaja ja luovutuksen saaja toisilleen ovat.

Asumisoikeuden haltija saisi luovuttaa enintään puolet asumisoikeusasunnostaan toisen käytettäväksi. Hallinnan osittaisesta luovuttamisesta ei syntyne sellaista haittaa, johon huoneiston omistajan olisi puututtava ennen hallinnan luovuttamista. Jos luovutuksesta sitten olisi huomattavaa haittaa, kyseessä lienee lähes aina menettely, joka lakiehdotuksen 36 §:n 1 momentin 2—6 kohdan mukaan olisi myös sopimuksen purkamisperuste. Asumisoikeustalon omistajalla olisi oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos asumaan tullut esimerkiksi aiheuttaa häiriötä.

Kun asumisoikeussopimuksen haltija ottaa huoneistoon kanssaan asumaan puolisonsa, lähisukulaisen tai puolisonsa lähisukulaisen, heidän käyttöönsä ei juuri koskaan luovuteta mitään määrättyä osaa huoneistosta, vaan huoneisto tulee yhteiskäyttöön. Kysymyksessä olisi asumisoikeuden haltijan hallintaoikeuden hyväksikäyttäminen.

Jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston osan hallinnan toiselle, asumisoikeuden haltijan ja luovutuksensaajan välille voisi syntyä huoneenvuokrasuhde, mutta kysymyksessä voi olla myös tosiasiallinen hallintasuuhde. Kummassakin tapauksessa luovutuksensaajan oikeus huoneiston hallintaan päättyisi samalla, kun luovutuksen tehneen asumisoikeussopimuksen haltijan oikeus käyttää huoneistoa. Alivuokrasuhteen päättymisestä alivuokrasuhteen vuokranantajan hallinnan päättyessä on nimenomainen säännös huoneenvuokralain 94 §:n 1 momentissa.

Pykälän säännökset olisivat asumisoikeuden haltijan suojaksi pakottavia kuten vuokralaisenkin oikeus nykyisin on. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 5 §:ssä.

28 §. *Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus.* Pykälän mukaan asumisoikeuden haltija saisi luovuttaa koko huoneiston hallinnan toiselle, jos hän joutuu tilapäisesti oleskelemaan toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Perusteena luovutukselle olisi toimi, työ, opinnot tai muu sellainen syy, esimerkiksi asevelvollisuuden suorittaminen. Mainitut seikat estävät yleensä asumisoikeuden haltijaa käyttämästä asuntoa vakinaisena asuntonaan tai ollenkaan. Muu erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että asumisoikeuden haltija on laitoshoidossa samalla tai muulla paikka-

kunnalla. Asumisoikeusasunto saataisiin tällöin luovuttaa toisen käyttöön kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi, ellei kunta anna lupaa pitempiaikaiseen luovutukseen. Luovutuksen tulisi kuitenkin aina olla väliaikainen.

Asumisoikeuden haltijan ja hallinnan luovutuksen saajan välille syntyisi useimmiten huonevuokrasuhde.

Voimassa olevan huoneenvuokralain mukaan vuokralaiselle kuuluvaa hieman edellistä rajoitetumpaa oikeutta huoneiston hallinnan luovutukseen ei saa sopimusehdoin rajoittaa. Vastaava kielto ehdotetaan myös asumisoikeusasunnon haltijalle. Tätä tarkoittava säännös olisi lakiehdotuksen 5 §:ssä.

29 §. *Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu.* Huoneiston hallinnan luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuu olisi samansisältöinen kuin sen on katsottava nykyisin olevan huoneenvuokralain ja vahingonkorvauslain mukaan, jos luovutuksen kohteena olisi ollut vuokralle saadun asuinhuoneiston hallinnan luovutus. Asumisoikeuden haltija vastaisi paitsi itse aiheuttamastaan myös aina luovutuksensaajan aiheuttamasta vahingosta, jollei asumisoikeustalon omistajan kanssa olisi toisin sovittu. Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston hallinnan luovutuksensaaja olisivat siten asumisoikeustalon omistajana nähden yhteisvastuullisesti velvollisia korvaamaan luovutuksensaajan aiheuttaman vahingon.

Asumisoikeuden haltijan ja luovutuksensaajan vastuu olisi pykälän mukaan varsin kattava. Tällä on vaikutusta myös siihen, onko asumisoikeustalon omistajalla katsottava olevan pätevä syy vastustaa luovutusta. Vastuuta ei enää sopimuksella voisi laajentaa siitä, mikä se pykälän mukaan olisi. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 5 §:ssä.

7 luku

Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi

Yleistä. Luvussa säänneltäisiin asumisoikeuden luovutus asumisoikeuden haltijan omaisuuden osituksessa ja perinnön jaossa. Luvun säännöksiä laadittaessa on kiinnitetty huomiota myös osituksessa puolison tarpeeseen saada jatkaa asumisoikeusasunnon hallintaa ja asumisoikeusasunnossa jo asuvan oikeuteen saada jatkaa asumistaan siinäkin tapauksessa, ettei hän ole perillinen tai testamentin saaja. Lu-

kuun on sijoitettu myös asumisoikeuden haltijan konkurssia koskevat säännökset.

30 §. *Asumisoikeus osituksessa.* Pykälässä on erityissäännöksiä asumisoikeuden asemasta puolisoiden välillä avioliittolain nojalla toimitettavassa omaisuuden osituksessa tai erottelussa. Koska asumisoikeudella olisi tietty pääoma-arvo, siihen tulisivat sovellettaviksi avioliittolain puolisoiden varallisuutta koskevat säännökset. Siten asumisoikeutta olisi lähtökohtaisesti käsiteltävä osituksessa samalla tavoin kuin muuta puolisoiden omaisuutta. Lakiehdotukseen on kuitenkin otettu eräitä avioliittolaista poikkeavia säännöksiä, joiden tarkoituksena on avioliittolakiin verrattuna parantaa asuntoa enemmän tarvitsevan puolison asemaa silloin, kun puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunnon hallinta perustuu asumisoikeuteen: esillä olevan pykälän mukaan asuntoa enemmän tarvitseva puoliso voisi vaatia toiselle puolisolle kuuluvan asumisoikeuden itselleen mahdollisen tasinko-oikeutensa nojalla taikka, jos asumisoikeuden arvo ylittää tasingon määrän tai puolisollla ei lainkaan ole oikeutta tasinkoon, lunastaa toiselle puolisolle kuuluvan asumisoikeuden itselleen. Vaikka avioliittolaissa ei ole vastaavanlaisia säännöksiä muun asunto-omaisuuden varalta, tällaisten säännösten ottamista nyt säädettävään lakiin puoltaisi erityisesti se, että asumisoikeus asunnon hallintamuotona olisi monessa suhteessa lähellä vuokrasuhdetta, vaikkakin asumisoikeudella olisi tietty pääoma-arvo, jonka vuoksi sitä olisi esimerkiksi avioerotilanteessa käsiteltävä varallisuutena. Huoneenvuokralaissa puolestaan on jo vanhastaan säännökset, joiden mukaan avioeron yhteydessä asuntoa enemmän tarvitseva puoliso voidaan tuomioistuimen päätöksellä oikeuttaa jatkamaan vuokrasuhdetta, vaikka vuokrasopimus olisi tehty toisen puolison nimissä. Erikseen tulee harkittavaksi, tulisiko avioliittolakiin ottaa yleisiä säännöksiä asuntoa enemmän tarvitsevan puolison oikeudesta saada puolisoiden yhteisenä kotina käytetty asunto osituksessa tasinkona tai lunastamalla se itselleen.

Avioliittolain 24 §:ssä on säännökset puolisoiden asumisen järjestämisestä yhteiselämän päättymisen ja osituksen välisenä aikana. Pykälän mukaan tuomioistuin voi puolisoiden yhteisestä tai toisen puolison hakemuksesta päättää, että se puolisoista, joka on enemmän asunnon tarpeessa, saa jäädä asumaan yhteiseen kotiin. Päätöksen voimassa oloa koskevat

säännökset ovat mainitun pykälän 4 momentissa. Niiden mukaan päätös on voimassa siihen saakka, kun puolisoiden välillä on toimitettu omaisuuden ositus tai erottelu ja se on tullut lainvoimaiseksi. Sama päätös on kuitenkin voimassa enintään kaksi vuotta. Jos pykälässä tarkoitettu asunnon käyttöoikeutta koskeva järjestely on tarpeen tätä pidemmäksi ajaksi, tuomioistuimelta on haettava asiasta uusi päätös.

Pykälän 1 momentin mukaan puoliso, joka on enemmän asunnon tarpeessa ja jolla on oikeus saada avio-oikeuden nojalla niin sanottuna tasinkona toisen puolison omaisuutta, voisi tasinkona vaatia itselleen toisen puolison asumisoikeuden, jonka nojalla hallittua huoneistoa on käytetty puolisoiden yhteisenä kotina. Avioliittolain mukaan tasinkoon oikeutulla puolisollla ei ole oikeutta vaatia itselleen mitään tiettyä toiselle puolisolalle kuuluvaa omaisuutta, vaan siitä, mitä tasinkona luovutetaan, päättää joko tasingonluovutusvelvollinen puoliso itse tai pesänjakaja. Esillä olevan säännöksen mukaan tasinkoon oikeutettu puoliso siis voisi yleisestä säännöstä poiketen vaatia, että tasinkona luovutetaan säännöksessä tarkoitettu asumisoikeus. Jos puoliso käyttää tätä oikeutta, mutta tasingon määrä ylittää asumisoikeuden arvon, jäljellä olevan tasinko-osuuden suhteen tulisivat noudatettavaksi avioliittolain yleiset tasingon luovuttamista koskevat periaatteet.

Momentin 2 kohdan mukaisessa tarveharkinnassa olisi otettava huomioon puolisoiden mahdollisuudet hankkia itselleen muu sopiva asunto, lasten asumista koskevat järjestelyt ja muut seikat.

Perintökaaren 3 luvun 1 a §:ssä säädetyin edellytyksin eloonjääneellä puolisollla on oikeus pitää hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai muu jäämistöön kuuluva asunto. Tämä oikeus eloonjääneellä puolisollla olisi myös silloin, kun jäämistöön kuuluvan asunnon hallinta perustuu asumisoikeuteen. Esillä olevan pykälän säännökset koskisivat myös eloonjääneen puolison ja kuolleen puolison perillisten välillä toimitettavaa omaisuuden ositusta tai erottelua. Eloonjääneellä puolisollakin olisi siten oikeus vaatia tasinkona kuolleelle puolisolalle kuulunut asumisoikeus, jonka nojalla hallittua huoneistoa käytettiin puolisoiden yhteisenä kotina.

Pykälän mukaan puolison oikeus vaatia asumisoikeus itselleen tasinkona ei riippuisi siitä,

onko hänellä avio-oikeus asumisoikeuteen vai ei. Vaikka asumisoikeus olisi avio-oikeudesta vapaata omaisuutta ja sen vuoksi jäisi osituslaskelmaa tehtäessä ja tasingon suuruutta määrittäessä huomioon ottamatta, puoliso voisi pykälän mukaisin edellytyksin vaatia sen itselleen tasinkosuorituksena. Koska asumisoikeuteen perustuva hallintaoikeus on luonteeltaan lähinnä käyttöoikeutta muistuttava, vaikka asumisoikeudella on tietty pääoma-arvo, ja kun otetaan huomioon asumisoikeusjärjestelmän yleiset asuntopoliittiset tavoitteet, on katsottu perustelluksi, että asumisoikeuden sulkeamisen avio-oikeuden ulkopuolelle ei tulisi estää huoneiston hallinnan jäämistä asuntoa enemmän tarvitsevalle puolisolalle, vaan että sillä tulisi olla vaikutusta ainoastaan osituslaskelmaa tehtäessä.

Pykälän 2 momentti koskisi ensinnäkin tapauksia, joissa asuntoa enemmän tarvitsevalla puolisollla on oikeus saada toiselta puolisolalta tasinkoa, mutta asumisoikeuden pääoma-arvo on puolisolalle tulevan tasingon määrää suurempi. Tällöin puolisollla olisi oikeus lunastaa asumisoikeus itselleen suorittamalla toiselle puolisolalle rahassa asumisoikeuden arvon ja hänelle tulevan tasingon erotus. Jos puoliso käyttää myös avioliittolain 103 §:n 3 momentin mukaista otto-oikeutta, joka koskee puolison elinkeinonsa jatkamiseksi tarvitsemia työvälineitä ja muita irtaimia tavaroita, niiden arvo olisi luonnollisesti otettava huomioon asumisoikeudesta rahassa maksettavaa lunastusta korottavana tekijänä. Asumisoikeuden arvoa määrittäessä olisi noudatettava 24 §:n säännöksiä, eli arvo ei voisi ylittää 24 §:n mukaista enimmäishintaa. Myöskään 2 momentin mukainen lunastusoikeus ei riippuisi siitä, onko puolisollla avio-oikeus asumisoikeuteen vai ei. Sikäli kuin puoliso ei saa asumisoikeutta tasinkona, toinen puoliso saisi siitä täyden vastikkeen.

Toiseksi 2 momentti tulisi sovellettavaksi tapauksissa, joissa asuntoa enemmän tarvitsevalla puolisollla ei olisi oikeutta tasinkoon. Kysymykseen voisi tulla paitsi tilanne, jossa kummallakaan puolisollla ei ole avio-oikeutta toistensa omaisuuteen ja heidän välillään tulee toimitettavaksi avioliittolain 85 §:n 2 momentissa tarkoitettu omaisuuden erottelu, myös tilanne, jossa asuntoa enemmän tarvitseva puoliso olisi itse tasingonluovutusvelvollinen. Asuntoa enemmän tarvitsevalla puolisollla olisi tällöinkin oikeus lunastaa toiselle puolisolalle

kuuluva asumisoikeus itselleen maksamalla tälle rahassa sen arvo.

Asumisoikeudesta 2 momentin mukaan suoritettava lunastus olisi maksettava rahassa, jollei asumisoikeuden luovuttava puoliso suostuisi vastaanottamaan lunastukseksi muuta omaisuutta. Lunastus olisi suoritettava osituksessa tai erottelussa, jollei asumisoikeuden luovuttava puoliso suostuisi myöntämään sille maksuaikaa.

Kun ositus toimitetaan eloonjääneen puolison ja toisen puolison perillisten kesken, ei 2 momenttia sovellettaessa tarvitsisi ottaa kantaa siihen, onko eloonjäänyt puoliso enemmän asunnon tarpeessa.

Pykälän 3 momentissa olisi säännöksiä sen tilanteen varalta, että asumisoikeus on pantattu sen hankkimista varten otetusta asumisoikeuden haltijapuolison velasta. Tällöin edellytyksenä 1 ja 2 momentin mukaiselle asumisoikeuden siirrolle olisi, että asumisoikeuden saava puoliso joko maksaa velan tai ottaa sen vastattavakseen. Puolisot voisivat luonnollisesti sopia, että asumisoikeuden luovuttava puoliso edelleenkin jäisi vastuuseen velasta. Vastoin tämän puolison suostumusta velka ei kuitenkaan voisi jäädä hänen vastattavakseen. Velan maksaminen tai sen siirtäminen asumisoikeuden saavan puolison vastuulle olisi yleensä myös viimeksi mainitun puolison edun mukaista, koska tällöin asumisoikeuden pysyvyys ei jäisi riippumaan siitä, että toinen puoliso täyttää velasta johtuvan maksuvelvollisuuden.

Oikeus velan ennaikaiseen maksamiseen riippuu velan ehdoista. Velan siirtäminen toisen henkilön vastattavaksi edellyttää velkojan suostumusta. Jos asumisoikeuden vakuusarvo on riittävä ja voidaan arvioida, ettei velan hoito ylitä asumisoikeuden saavan puolison maksukykyä, velkojalla ei yleensä ole aihetta vastustaa velkavastuun siirtämistä. Sen varmistamiseksi, että velkoja ei aiheuttomasti voisi estää pykälässä tarkoitetun puolison oikeuden toteutumista, momenttiin on otettu nimenomainen säännös, jonka mukaan velkojalla ei olisi oikeutta ilman painavaa syytä kieltäytyä hyväksymästä puolison tarjoamaa ennaikaisesta maksusta tai velkavastuun siirtämisestä. Painava syy velkavastuun siirtämisen vastustamiselle voisi olla lähinnä puolison maksukykyyn heikkous tai vakuuden riittämättömyys.

Jos asumisoikeuden saava puoliso maksaa momentissa tarkoitetun velan tai ottaa sen vastattavakseen, tämä olisi luonnollisesti otet-

tava huomioon arvioitaessa sitä, mistä määrästä asumisoikeuden siirtyminen puolisolle vähentää hänen tasinkosaatavaansa, tai sitä, missä määrin hän olisi velvollinen suorittamaan asumisoikeudesta lunastusta. Tätä koskeva säännös olisi momentin toisessa virkkeessä.

Jos asumisoikeus on panttina muusta toisen puolison velasta, tämä seikka ei vaikuttaisi pykälän mukaisen asumisoikeuden siirtymisen edellytyksiin. Velallispuolisolla ei siten olisi oikeutta asettaa pykälän mukaisen asumisoikeuden siirron edellytykseksi velkavastuun siirtymistä asumisoikeuden saavalle puolisolle. Toisaalta panttioikeus jäisi rasittamaan myös viimeksi mainitun puolison asumisoikeutta, jollei saatavaa asumisoikeuden siirtymisen yhteydessä maksettaisi tai siitä asetettaisi muuta vakuutta.

Pykälän 4 momentin mukaan puolisollla ei edellä asetettujen edellytysten täyttymisestä huolimatta olisi oikeutta saada itselleen tasinkona tai lunastamalla toiselle puolisolle kuuluvaa asumisoikeutta, jos asumisoikeuden siirtyminen hänelle olisi toisen puolison kannalta kohtuutonta ottaen huomioon avioliiton kesto ja muut olosuhteet. Vaikka puoliso olisikin enemmän asunnon tarpeessa, voi esiintyä tilanteita, joissa ei olisi toisen puolison kannalta kohtuullista joutua lupumaan asumisoikeudesta. Näin voi olla etenkin, jos avioliitto on kestänyt vain lyhyen aikaa eikä lapsiakaan ole. Puolisoiden taloudelliset olot ja mahdollisuudet muun asunnon hankkimiseen olisi otettava huomioon jo 1 momentin 2 kohdan mukaisessa tarveharkinnassa. Näillä seikoilla voisi kuitenkin olla merkitystä myös esillä olevan momentin mukaisessa kohtuullisuusarvioinnissa. Myös voisi olla perusteltua asettaa esimerkiksi avioliiton keston ja asunnon tarpeen suhteen korkeammat vaatimukset, jos kysymyksessä on avio-oikeudesta vapaan asumisoikeuden lunastaminen.

Asumisoikeuden haltijana olleen puolison kuoltua olisi eloonjääneen puolison lunastusoikeuden osalta huomattava, että lakiehdotuksen 31 §:n 2 momentin mukainen lunastusoikeus koskisi myös eloonjäänyttä puolisoa. Jos jo omaisuuden osituksen tai erottelun yhteydessä on selvää, että 31 §:n 2 momentin mukaiset lunastusoikeuden edellytykset täyttyvät, leski voisi lunastaa asumisoikeuden mainitun säännöksen nojalla. Tällainen tilanne on kysymyksessä lähinnä silloin, kun kaikki perilliset asuvat muualla ja leski asuu asumisoikeuden no-

jalla hallitussa huoneistossa yksin. Lunastuksen perustuessa 31 §:n 2 momenttiin esillä oleva momentti ei tulisi sovellettavaksi.

Pykälän 5 momentissa olisi selvyuden vuoksi säännös, jonka mukaan pykälän säännökset tulisivat sovellettaviksi myös silloin, kun asumisoikeus kuuluu puolisoille yhteisesti. Tällöin puolisololla olisi pykälässä säädetyin edellytyksin oikeus vaatia tasinkona tai lunastaa itselleen toiselle puolisololle kuuluva osuus asumisoikeudesta.

31 §. *Asumisoikeuden haltijan kuolema.* Pykälän 1 momentista ilmenisi selvyuden vuoksi, että asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluisi kuolinpesään. Asumisoikeus olisi siis osa kuolinpesän varallisuutta ja siihen sovellettaisiin perintökaaren säännöksiä sikäli kuin tästä laista ei johtuisi muuta.

Pykälän 2 momentissa olisi säännöksiä, joiden tarkoituksena on asumisoikeuden haltijan kuoltua turvata huoneistossa asuvalle perittävän perheenjäsenelle mahdollisuus jatkaa huoneiston hallintaa lunastamalla asumisoikeus itselleen, jos se perinnön tai yleisjälkisaädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla.

Lunastusoikeus olisi sellaisella asumisoikeuden haltijan perheenjäsenellä, joka asumisoikeuden haltijan kuollessa vakinaisesti asui asumisoikeuden nojalla hallitussa huoneistossa. Kysymykseen tuleva henkilöpiiri olisi sama kuin 27 §:ssä. Lunastusoikeus ei riippuisi siitä, onko kyseinen perheenjäsen asumisoikeuden haltijan perillinen. Jos lunastukseen oikeutettuja ja halukkaita on useampia kuin yksi, lunastusoikeus kuuluisi heille yhdessä. Yhteisomistustilanteita koskevia erityissäännöksiä olisi lakiehdotuksen 8 luvussa.

Lunastus tulisi kysymykseen, jos asumisoikeus perinnön tai yleisjälkisaädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla kuin asumisoikeuden nojalla hallitussa huoneistossa. Jos perillinen esimerkiksi opiskelun tai muun vastaavan syyn vuoksi tilapäisesti asui muualla, asumisoikeutta ei tällaisen poissaolon vuoksi voitaisi häneltä lunastaa. Lunastusoikeutta ei myöskään syntyisi, jos asumisoikeuden haltija on erityisjälkisaädöksellä testamentannut asumisoikeuden henkilölle, joka hänen kuollessaan ei vakinaisesti asunut huoneistossa. Jos siis asumisoikeuden haltija on testamentissa nimenomaisesti määrännyt, että asumisoikeus on siirtyvä tietylle henkilölle, tällaista erityistestamenttia ei voi-

taisi momentin mukaisella lunastusoikeudella syrjäyttää. Jos kuitenkin asumisoikeus tällaisen erityisjälkisaädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaan ei voisi olla asumisoikeuden luovutuksensaajana, tulisivat sovellettaviksi 3 momentin säännökset.

Lunastusoikeutta olisi käytettävä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lunastukseen oikeutettu sai tiedon siitä, että asumisoikeus on siirtynyt sellaiselle henkilölle, jolta asumisoikeuden momentin mukaan saisi lunastaa. Esimerkiksi jos perittävällä on vain yksi, vakinaisesti muualla asuva perillinen, määräaika tulisi laskettavaksi siitä, kun lunastukseen oikeutettu sai tiedon asumisoikeuden haltijan kuolemasta. Jos taas perillisiä olisi useita ja lunastus voisi tulla kysymykseen vain joltakin tai joiltakin heistä, lunastusoikeuden syntyminen voisi ratketa vasta perinnönjaon tultua toimitetuksi, ja tällöin määräaika tulisi laskettavaksi siitä, kun lunastukseen oikeutettu sai tiedon perinnönjasta.

Lunastushinta määräytyisi 24 §:n säännösten mukaisesti. Jos asumisoikeus on pantattu velasta, jonka lunastaja maksaisi tai ottaisi vastattavakseen, velan määrä olisi luonnollisesti vähennettävä lunastushinnasta.

Pykälän 3 momentissa olisi säännöksiä sen tilanteen varalta, että asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy sellaiselle henkilölle, joka tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaan ei voisi olla asumisoikeuden luovutuksensaajana. Momentin tarkoituksena on mahdollistaa se, että asumisoikeusasuntojen hallinta voitaisiin perimystilanteissakin säilyttää sellaisilla henkilöillä, joille asunnot ja niihin annettu yhteiskunnan taloudellinen tuki on tarkoitettu, samalla kun perilliselle turvataan asumisoikeuden pääoma-arvo. Jos 2 momentin mukainen asumisoikeuden lunastus ei tulisi kysymykseen tai kukaan lunastukseen oikeutettu ei olisi siihen halukas, talon omistaja voisi asettaa asumisoikeuden saaneelle perilliselle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa asumisoikeus olisi luovutettava joko 2 momentissa tarkoitettulle henkilölle tai 23 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle, talon omistajan ja kunnan hyväksymälle henkilölle. Jos tällaista luovutusta ei määräajassa tapahtuisi, talon omistajalla olisi oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa asumisoikeus 24 §:n mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Pykälän 4 momentin mukaan 3 momentin säännöksiä ei sovellettaisi niin kauan kuin huoneisto on perintökaaren säännösten nojalla eloonjääneen puolison hallinnassa. Perittävän lesken hallinta-aikana ei olisi syytä pakottaa perillistä 3 momentissa tarkoitettuun luovutukseen huolimatta siitä, että sillä ei olisi vaikutusta lesken hallintaoikeuteen.

32 §. *Ositukseen tai lunastukseen perustuva asumisoikeuden siirto.* Jos asumisoikeus luovutetaan tasinkona tai lunastetaan 30 tai 31 §:n nojalla, olisi noudatettava samaa menettelyä kuin 23 §:n 3 momentin mukaan muissa asumisoikeuden luovutustilanteissa. Myös perillisen asumisoikeudesta olisi talon omistajan laadittava uusi asumisoikeussopimus. Sellaisen tekemättä jääminen ei kuitenkaan heikentäisi perillisen oikeusasemaa.

33 §. *Asumisoikeuden haltijan konkurssi.* Pykälässä säädettäisiin siitä, miten asumisoikeustalon omistaja voi turvata asumisoikeussopimuksen mukaiset oikeutensa asumisoikeuden haltijan joutuessa konkurssiin. Tällaisessa tapauksessa asumisoikeustalon omistajalle on tärkeätä, että mahdollisimman nopeasti selvitetään, tulevatko asumisoikeussopimuksen mukaiset velvoitteet, ennen muuta asumisoikeusasunnon käyttövastikkeen suorittaminen täytetyksi. Tämä voi tapahtua lähinnä siten, että konkurssipesä ottaa vastatakseen asumisoikeuden haltijalle kuuluvista velvoitteista tai että asumisoikeuden haltija asettaa niiden täyttämistä vakuuden.

Käytännössä asumisoikeustalon omistaja joutuu tiedustelemaan asiaa konkurssipesältä ja asumisoikeuden haltijalta. Pykälän 1 momentin mukaan näille olisi asetettava vähintään 14 päivän määräaika vastauksen antamiseen. Jollei vastausta määräajassa annettaisi tai vastaus olisi kielteinen, asumisoikeustalon omistajalla olisi oikeus purkaa asumisoikeussopimus.

Pykälässä ehdotetaan, että aika, josta asumisoikeustalon omistajan purkamisoikeus laskettaisiin, asetettaisiin niin lähelle konkurssin alkamista kuin se konkurssipesän ja asumisoikeuden haltijan kohtuulliset toimintamahdollisuudet huomioon ottaen on mahdollista. Asumisoikeustalon omistajalla olisi tämän pykälän estämättä mahdollisuus konkurssin alkamisen jälkeenkin käyttää muita tämän lain irtisanomis- ja purkamisperusteita.

Pykälän 1 momentin mukaista oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen asumisoikeustalon omistajalla ei kuitenkaan olisi, vaikka asumisoikeuden haltija ei pystyisi asettamaan vakuutta määräajassa, jos vakuus tulee asumisoikeustalon omistajalle ennen kuin tämä on antanut purkamisilmoituksen asumisoikeuden haltijalle tiedoksi. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

8 luku

Kahdelle tai useammalle yhteisesti kuuluva asumisoikeus

Yleistä. Lukuun ehdotetaan osuuden luovutusta ja yhteisomistussuhteen purkamista säätelevät säännökset, kun asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle.

34 §. *Osuuden luovutus.* Pykälässä olisi erityissäännöksiä asumisoikeuden osuuden luovutuksesta. Toisen osaomistajan aseman turvaamiseksi tällainen osuus olisi mahdollista luovuttaa vain jollekin osaomistajista tai, jos muut osaomistajan luovutukseen suostuvat, 23 §:n 1 momentissa tarkoitettulle henkilölle. Viimeksi mainitussa tapauksessa luovutuksen saajan tulisi siten olla paitsi talon omistajan ja kunnan myös muiden osaomistajien hyväksymä. Osuuden luovutus muulle kuin edellä tarkoitettulle henkilölle olisi mitätön.

Osuuden luovutushinta saisi olla enintään osuuden suuruutta vastaava osa 24 §:n mukaan määräytyvästä enimmäishinnasta. Luovutushintaa koskeva sitoumus olisi mitätön siltä osin kuin se ylittää sallitun enimmäismäärän. Periaate olisi siten sama kuin 25 §:n 2 momentin mukaan.

Pykälän 2 momentin mukaan 23 §:n 3 momentin säännöksiä asumisoikeuden luovutusmenettelystä olisi noudatettava myös asumisoikeuden osuuden luovutuksen yhteydessä. Myös asumisoikeuden osuutta koskevassa pakkotäytäntöönpanossa olisi noudatettava tämän lain säännöksiä asumisoikeuden osuuden luovutuksesta.

35 §. *Yhteisomistussuhteen purkamisen.* Pykälässä olisi säännöksiä sen varalta, että joku asumisoikeuden osaomistajista haluaisi saada yhteisomistuksen lakkaamaan eikä 34 §:n 1 momentin mukaisesta luovutuksesta päästäisi osaomistajien kesken sopimukseen. Tällainen tilanne voisi siis syntyä esimerkiksi, jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle henkilölle, mutta he eivät pääse keskenään sopimukseen siitä, kumpi luovuttaa osuutensa toiselle, taik-

ka jos yksi osaomistaja haluaisi luovuttaa osuutensa, mutta kukaan toisista osaomistajista ei olisi valmis sitä ostamaan eivätkä toiset osaomistajat myöskään antaisi suostumusta osuuden luovuttamiseen ulkopuoliselle. Pykälän mukaan oikeus voisi mainitunlaisissa tilanteissa osaomistajan hakemuksesta määrätä koko asumisoikeuden luovutettavaksi niin kuin 23 §:ssä säädetään. Kunta voisi tällöin hyväksyä luovutuksensaajaksi jonkun osaomistajan tai, milloin halukkaita osaomistajia olisi kaksi tai useampia, heidät yhdessä. Osaomistajille olisi lisäksi annettava etusija muihin asumisoikeuden haltijoiksi pyrkiviin nähden.

9 luku

Asumisoikeussopimuksen purkaminen

Yleistä. Asumisoikeussopimuksen purkamisen olisi aina kysymyksessä silloin, kun asumisoikeussopimus halutaan saada päättymään jopa välittömästi. Perusteet, joiden nojalla sopimus voitaisiin lakiehdotuksen mukaan purkaa, olisivat sellaisia, ettei olisi kohtuullista enää velvoittaa purkamisoikeuden haltijaa pysymään sopimuksessa. Sopimuksen purkamisen olisi mahdollista vain asumisoikeustalon omistajalle.

Eräissä laissa luetelluissa tapauksissa asumisoikeuden haltijalle olisi annettava kirjallinen varoitus ennen kuin purkamisoikeutta voidaan käyttää. Varoitus tulisi kysymykseen silloin, kun asumisoikeuden haltijan menettely voi johtua huomaamattomuudesta ja on nopeasti oikaistavissa.

Purkamismenettelyyn kuuluisi myös kirjallinen purkamisilmoitus, jossa on mainittava purkamisen peruste, ja tavallisesti myös ajankohta, jolloin asumisoikeussopimuksen halutaan päättyvän.

36 §. *Talon omistajan purkamisperusteet.* Asumisoikeustalon omistajalle annettaisiin pykälän mukaan oikeus purkaa asumisoikeussopimus vastaavissa tilanteissa, joissa huoneenvuokralaissa on annettu vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta tai asunto-osa-kehtiössä on annettu yhtiölle oikeus ottaa huoneisto hallintaansa. Sopimusrikkomusluonteisista purkamisperusteista säädettäisiin pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan purkamisperusteeseen ei voitaisi vedota, jos menettelyllä

on vähäinen merkitys. Vastaava säännös on voimassa huoneenvuokralaissaakin. Purkamisperusteiden merkitys on arvioitava ennen kuin voidaan selvittää, onko purkaminen muuten lain mukainen. Vaikka asumisoikeustalon omistaja olisi varoittanut 37 §:n 1 momentin mukaisesti asumisoikeuden haltijaa, voitaisiin käytännössä katsoa, ettei oikeutta sopimuksen purkamiseen ollutkaan, koska purkamisen perusteena olevaa asumisoikeuden haltijan menettelyä pidetään merkitykseltään vähäisenä.

Koska asumisoikeuden haltija asumisoikeussopimuksen johdosta saa lähes poikkeuksetta käyttää myös talon asukkaille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko eri korvauksesta tai korvauksetta, on paikallaan, että näitä tiloja ja laitteita käytetään saman asumisoikeussopimuksen purku-uhan alaisena kuin itse huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Yleensä sopimusrikkomiseen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun rikkomus on tullut vastapuolen tietoon. Purkuperusteista ne, jotka mainitaan 1 momentin 1 ja 4—6 kohdassa, saattavat muodostua myös vähitellen. Purkuperuste ne olisivat silloin, kun menettelyä ei enää voitaisi pitää vähäisenä. Kohtuullinen aika, jossa näihin purkuperusteisiin olisi vedottava, alkaisi kulua, kun tämä sietoraja on ylittynyt. Toisaalta tapauksissa, joissa purkuperusteiden jo muodostava asumisoikeuden haltijan menettely edelleen jatkuu, ei omistaja saisi menettää sopimuksen purkamisoikeuttaan sen johdosta, että omistaja on antanut aikaa asumisoikeusasunnon haltijalle korjata moitittavan tilanteen. Siitä, että esimerkiksi antaa maksuaikaa suorittaa erääntyneet käyttövastikkeet, ei saisi seurata purkamisoikeuden menetystä. Jos näin kävisi, ei asumisoikeuden haltijoiden tilapäisille maksuvaikeuksille tai muille ongelmille voitaisi osoittaa omistajan taholta mitään ymmärtämystä. Toisaalta myös muiden asumisoikeuden haltijoiden oikeus kotirauhaan ja käyttövastikkeen määräytyminen omakustannusperiaatteen pohjalta olisi otettava huomioon. Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdissa tarkoitettu menettely olisi paitsi sopimuksen myös tämän lain pakottavien säännösten vastaista. Siten pykälän 4 momentissa ehdotetaan, että asumisoikeustalon omistajan olisi vedottava purkuperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut omistajan tietoon. Myös ehdotetaan, että omistaja ei menettäisi purkuoikeuttaan niin kauan kuin 1

momentissa tarkoitettu moitittava asiantila jatkuu.

Koska lakiehdotuksessa on myös eräitä muita säännöksiä purkamisoikeudesta, on pykälän 5 momentiksi otettu viittaussäännös, jossa mainitaan lakiehdotuksen muut säännökset asumisoikeustalon omistajan purkamisoikeudesta.

37 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Säännöksen perusteena olisi, että asumisoikeuden haltijan menettely, joka 36 §:n 1 momentin mukaan voisi olla asumisoikeussopimuksen purkamisperuste, saattaa johtua ajattelelmattomuudesta tai tietämättömyydestä. Tämän vuoksi on aiheellista, että tietyissä tapauksissa purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että asumisoikeustalon omistaja on varoittanut asumisoikeuden haltijaa. Asumisoikeustalon omistaja ei olisi oikeutettu purkamaan asumisoikeussopimusta 36 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainituilla perusteilla ilman tällaista kirjallista varoitusta.

Pykälän 1 momentissa on lisäksi säännös varoituksen tiedoksiantotavasta. Varoituksen tärkeyden huomioon ottaen varoitus olisi annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Lakiehdotuksen 36 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan purkamisperusteet johtuvat tahallisesta menettelystä ja ovat asumisoikeustalon omistajan kannalta varsin vakavia, joten niiden johdosta ei vaadittaisi varoituksen antamista asumisoikeuden haltijalle.

Varoituksen tarkoituksena on, että asumisoikeuden haltija korjaa menettelynsä. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeustalon omistaja ei saisi käyttää oikeuttaan asumisoikeussopimuksen purkamiseen, jos asumisoikeuden haltija varoituksen johdosta ilman aiheetonta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu. Jos asiantilaan tulee korjaus varoituksesta riippumatta, jää käytännössä yksittäistapauksessa harkittavaksi, onko peruste katsottava lakiehdotuksen 36 §:n 2 momentin mukaan merkitykseltään vähäiseksi ja tämän takia kelpaamattomaksi purkamisperusteena.

Pykälän mukaan varoitus tulisi kysymykseen vain kerran. Näin ollen, jos 36 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely toistuu, ja asumisoikeuden haltijaa on jo kerran varoitettu, ei uutta varoitusta tarvittaisi, vaan asumisoikeustalon omistajalla olisi oikeus purkaa sopi-

mus. Niin ikään pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei tarvittaisi, jos häiritsevään elämään huoneistossa tai muuhun 36 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen liittyy asumisoikeuden haltijan erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos.

38 §. *Purkamisilmoitus.* Pykälän mukaan purkamismenettelyyn kuuluisi purkamisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen. Säännökset purkamisilmoituksesta ovat pykälän 1 ja 3 momentissa. Purkamisilmoituksen tulisi aina olla kirjallinen. Siinä olisi mainittava purkamisen peruste ja sopimuksen päättymisajankohta, jos sopimus halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Sopimus voisi siis päättyä aikaisintaan sinä päivänä, jona purkamisilmoitus on annettu tiedoksi asumisoikeuden haltijalle. Päätymispäivä olisi lain nojalla tämä päivä, jos muuta ei olisi ilmoitettu. Sopimuksen päätymispäivä voisi olla tiedoksiantopäivää myöhäisempikin päivä, jos purkuoikeuden haltija niin haluaa. Kun sopimuksen purkamisperuste ja päättymisajankohta olisi mainittava myös häättämistä koskevassa haasteessa tai hakemuksessa ulosotonhaltijalle, nämä kävisivät myös purkamisilmoituksesta.

Purkamisilmoituksen saanut asumisoikeuden haltija voisi saattaa kanteella purkamisperusteen pätevyden tuomioistuimen tutkittavaksi. Peruste voi tulla tutkittavaksi myös siinä tapauksessa, että asumisoikeustalon omistaja on purkanut asumisoikeussopimuksen, mutta asumisoikeuden haltija ei ole muuttanut, vaan häntä vastaan nostetaan häättökanteen. Tätä tutkittaessa tulee selvittää myös asumisoikeussopimuksen purkamisperusteen pätevyys.

Purkamisilmoitus olisi pykälän 2 momentin mukaan annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti.

Käytännössä voidaan helposti joutua siihen, että asumisoikeustalon omistajan halutessa vedota purkamisperusteeseen, hän tekee sen nostamalla häättökanteen. Lakiehdotuksen tarkoituksena kuitenkin on, että erillistä purkamisilmoitusta käytettäisiin aina, kun erityisen pakottavat syyt eivät vaadi häättön vaatimista välittömästi, vaikka tätä koskeva haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle purkamisilmoitukseksi hyväksytäänkin.

39 §. *Muuttopäivä.* Pykälän mukaan asumisoikeussopimuksen päättymispäivä olisi se

päivä, jona asumisoikeussopimus purkamisen johdosta päättyy. Päätymisajankohta määräytyisi purkamisilmoituksen mukaan. Sopimuksen päättymispäivä on myös huoneenvuokralaissa määritelty vastaavalla tavalla.

Muuttopäivä määriteltäisiin myös vastaavalla tavalla kuin se on huoneenvuokralaissa määritelty. Muuttopäivä olisi asumisoikeussopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä.

Muuttopäivänä päättyneen asumisoikeussopimuksen nojalla huoneistoa hallinneen asumisoikeuden haltijan olisi luovutettava puolet huoneistosta asumisoikeustalon omistajan käytettäväksi. Koko huoneisto olisi luovutettava asumisoikeustalon omistajan käytettäväksi ennen muuttopäivän jälkeen seuraavan kolmannen päivän loppua.

Sopimuksin voitaisiin muuttopäivä määrätä myöhemmäksikin kuin mikä se pykälän mukaan muuten olisi.

10 luku

Muita asumisoikeutta koskevia säännöksiä

Yleistä. Lukuun sisältyisi asumisoikeutta sääteleviä täydentäviä säännöksiä.

40 §. *Asumisoikeusmaksun palauttaminen ja uusi asumisoikeussopimus.* Pykälässä säädettäisiin asumisoikeussopimuksen purkamiseen tai 10 §:n nojalla tapahtuvaan lakkaamiseen liittyvistä toimita. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että talon omistajan olisi kolmen kuukauden kuluessa suoritettava asumisoikeuden haltijalle 24 §:n mukainen luovutushinta. Määräaika on sama, mikä omistajan lunastusvelvollisuuden alkamiselle 23 §:ssä asetettai-siin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asumisoikeuden luovutushinnasta, jos asumisoikeus on edelleen luovutettavissa. Talon omistaja ei saisi tällöin periä enempää kuin 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

Pykälän 3 momentissa olisi viittaussäännös lakiehdotuksen 23 §:n 3 momenttiin, jossa olisivat myös säännökset asumisoikeuden lakkaamisen kirjaamisesta.

41 §. *Puolisoiden yhteinen vastuu.* Jos puoliset asuvat yhdessä asumisoikeusasunnossa, jonka asumisoikeussopimuksen osapuolia he joko molemmat ovat tai vain toinen on, he vastaisivat yhteisvastuullisesti sopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Säännöksen sovel-

tamisen kannalta ei olisi merkitystä sillä, onko huoneiston yhteishallinta syntynyt jo asumisoikeusasunnon hallinnan alkaessa vai vasta sen jälkeen.

Puolisoiden yhteinen vastuu on voimassa sen ajan, jonka he pitävät yhdessä hallussaan asumisoikeusasuntoa. Jos puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, muuttaa pois huoneistosta, lakkaisi myös huoneiston yhteishallinta ja pois muuttanut puoliso vapautuisi pykälän sanamuodon mukaan asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puoliso saattaa kuitenkin muun lain esimerkiksi avioliittolain nojalla olla vastuussa perheen elatusta varten otetuista veloista. Asumisoikeusasunnosta perittävä käyttövastike saattaa olla myös tällainen velka, josta puoliset yhteisvastuullisesti vastaavat.

Jos pois muuttanut puoliso on tehnyt asumisoikeussopimuksen huoneistosta, hän ei vapautuisi velvollisuuksistaan sopimuksen osapuolena eikä hän muuttonsa perusteella myöskään menettäisi oikeuttaan hallita huoneistoa. Huoneiston tosiasiallinen hallinta voi kuitenkin jäädä sille puolisolle, joka ei ole asumisoikeussopimusta tehnyt. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 1 momenttiin selventävää säännöstä siitä, että puoliso, joka tosiasiallisesti hallitsee huoneistoa ja joka ei ole tehnyt asumisoikeussopimusta, vastaisi sopimussuhteen ehdoista niin kauan kuin huoneisto on hänen hallinnassaan.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimessa tai ulosotonhaltijan luona käsiteltävässä asiassa, joka koskee puolisoitten yhteisesti hallitsemaa huoneistoa, kummallekin puolisolle olisi varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen katsotaan olevan syytä. Tällainen syy on yleensä aina olemassa silloin, kun puoliso voi joutua yhteisvastuuseen asumisoikeussopimuksesta johtuvasta velvollisuudesta.

Tämän pykälän säännöksiä sovellettaessa puolisoina pidettäisiin myös henkilöitä, jotka elävät avioliiton omaisessa suhteessa ja käyttävät tai ovat käyttäneet asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan. Myös avopuoliso voisi siten jäädä asumaan huoneistoon, mutta hän vastaisi asumisajaltaan sopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

42 §. *Vakuuden asettaminen.* Kohtuuttomien vakuuksien vaatimisen ehkäisemiseksi on pidetty välttämättömänä ottaa ehdotukseen nimellinen säännös sallitun vakuuden mää-

rästä. Pykälän 1 momentin mukaan saataisiin asumisoikeussopimuksen ehtojen täyttämisestä asumisoikeuden haltijalta vaatia vakuutena enintään määrä, joka kohtuudella vastaa asumisoikeustalon omistajalle mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa siitä, jos asumisoikeuden haltija laiminlöisi velvollisuutensa sopimusosapuolena. Vakuus voitaisiin sopia asetettavaksi yleensä vain asumisoikeussopimusta tehtäessä. Hallinnan luovutus voidaan rinnastaa asumisoikeussopimuksen tekemiseen siinä määrin, että asumisoikeustalon omistajalla on perusteltua syytä vaatia vakuutta. Samoin saattaa vakuuden vaatiminen olla perusteltua sopimuksen ehtoja muutettaessa, esimerkiksi laajennettaessa asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevia tiloja. Pykälän 1 momentin mukaan vakuuden vaatiminen olisikin sallittua, paitsi asumisoikeussopimusta tehtäessä, myös edellä mainituissa tai näihin verrattavissa tilanteissa. Puheena olevan momentin sanamuodosta myös ilmenee, että vakuudesta on sovittava.

Vakuuden asettamista saataisiin vaatia myös 33 ja 43 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Vakuudeksi voitaisiin antaa rahaa tai tavaraa. Vakuutena on myös hyväksyttävä järjestely, jonka mukaan asumisoikeuden haltija ottaa asumisoikeustalon omistajan hyväksi vahinkovakuutuksen tai sitoutuu vastaamaan omistajan ottaman vahinkovakuutuksen maksuista. Vakuutena olisi tällöin annettu sitoumus. Vakuuden määrä olisi tässä tapauksessa yhtä kuin vakuutusmaksujen suuruus.

Yleisin vahinko, joka asumisoikeustalon omistajalle voi aiheutua, on käyttövastikkeen maksamatta jättäminen. Tämä oikeuttaa omistajan purkamaan asumisoikeussopimuksen. Purkamiseen ja siihen mahdollisesti liittyvään häätömenettelyyn kuluva aika vastaava käyttövastikkeen määrä muodostaa siten keskeisen perusteen hyväksyttävän vakuuden arvoa harkittaessa. Nykyisin kohtuullisen vakuuden määräksi tulisi tämän mukaan kahden—viiden kuukauden käyttövastike.

Asumisoikeuden haltija voi laiminlyödä velvollisuutensa myös muulla tavoin kuin jättämällä käyttövastikkeen suorittamatta, esimerkiksi siten, että hän hoitaa huoneistoa huonosti. Vakuuden vaatiminen tällaisen vahingon varalta kuitenkin edellyttäisi erityistä syytä. Omistajan olisi voitava osoittaa riski huoneiston vahingoittumiseen, jos hän tällä perusteella vaatii vakuutta.

Omistajan, joka on saanut asumisoikeuden haltijalta vakuuden, tulee hoitaa vakuutta huolellisesti. Se on myös palautettava viimeistään asumisoikeussopimusuhteen päättyessä, jollei omistajalla ole perustetta vaatia vakuuden käyttämistä. Jos vakuutena on annettu sitoumus vahinkovakuutusmaksujen suorittamisesta, ei maksettuja vakuutusmaksuja olisi tarpeen palauttaa, mutta asumisoikeuden haltijan sitoumus maksujen suorittamiseen ei olisi enää voimassa sopimussuhteen päätyttyä.

Kun 1 momentin mukainen vakuus voi tulla asetettavaksi myös vasta asumisoikeusasunnossa asumisen aikana, on tarpeen ottaa lakiin säännökset sen varalta, ettei sovittua vakuutta aikanaan annetakaan. Pykälän 2 momentin mukaan ehdotetaan, että asumisoikeustalon omistaja saisi purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta annettaisikaan ajallaan. Purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että asumisoikeussopimuksen osapuolet ovat, 1 momentin mukaisesti, päässeet vakuuden suuruudesta ja asettamisajasta sopimukseen. Jos vakuus kuitenkin asetettaisiin ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista, ei purkamisoikeutta olisi. Vastaava menettely on 33 §:ssä tarkoitettun vakuuden asettamisen tehostena.

Pykälä olisi pakottava siten, ettei asumisoikeuden haltijalta lakiehdotuksen 5 §:n säännös huomioon ottaen saisi vaatia suurempaa tai muuta vakuutta kuin 1 momentin mukaan on pidettävä kohtuullisena. Vakuuden asettamisesta voitaisiin siten sopia vain 1 momentin mukaisessa tilanteessa.

43 §. *Talon omistajan pidätysoikeus.* Asumisoikeustalon omistajan pidätysoikeus ehdotetaan rajoitettavaksi vain jo erääntyneeseen asumisoikeusmaksuun ja asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen. Rajoitusta erääntyneeseen käyttövastikkeeseen voidaan perustella sillä, että se maksetaan etukäteen.

Pidätysoikeus täydentäisi asumisoikeustalon omistajan käytettävissä olevia muita keinoja varmistaa saatavansa periminen. Omistajalla olisi 42 §:n mukaan mahdollisuus vaatia vakuutta käyttövastikkeen suorittamisesta ja myös muiden sopimusehtojen täyttämisestä. Omistaja voi myös pyytää ulosotonhaltijalta virka-apua asumisoikeuden haltijan omaisuuden saattamiseksi takavarikkoon tai myymis- ja hukkaamiskiellonlaiseksi siten, kuin siitä ulosottolaissa säädetään.

Pidätysoikeutta käyttäessään omistaja ei olisi oikeutettu tunkeutumaan asumisoikeussopi-

muksen nojalla hallittuihin tiloihin. Pidätys-oikeutta saataisiin käyttää vain käyttövastikkeen tai asumisoikeusmaksun suorittamisen varmistamiseksi. Jos asumisoikeuden haltija on sopimuksen mukaan oikeutettu johonkin asumisoikeuden käyttöön liittymättömän etuuden saamiseen tai tästä suoritetaan erillinen korvaus omistajalle, pidätys-oikeutta ei tällaisen korvauksen osalta saisi käyttää.

Pidätys-oikeutta saisi käyttää vain asumisoikeuden haltijan omistamaan omaisuuteen, joka on tiloissa, johon asumisoikeuden haltijalla on sopimuksen mukaan käyttöoikeus. Sinänsä omaisuuden laatua koskevia muita rajoituksia ei olisi kuin se, että pidätys-oikeutta ei saisi kohdistaa omaisuuteen, jota ei saa ulosmitata. Pidätys-oikeus ei toisi omistajalle panttioikeutta pidätettyyn omaisuuteen, vaan lähinnä se turvaisi omistajan oikeuden omaisuuden poisvientä vastaan. Jos omistaja on käyttänyt pidätys-oikeuttaan, omaisuus nimittäin jäisi edelleen asumisoikeuden haltijan hallintaan, mutta sitä ei saisi siirtää muualle. Kun tästä saattaa aiheutua omaisuudelle vahingonvaaraa, omistaja olisi velvollinen huolehtimaan siitä, ettei pidätys-oikeuden johdosta asumisoikeuden haltijan omaisuus vahingoitu.

Konkurssissa ja ulosmittauksessa asumisoikeustalon omistajalla olisi etuoikeusasetuksen 5 §:n mukainen vuokranantajan etuoikeus pidätettyyn omaisuuteen.

Lakiehdotuksen 5 §:n säännöksestä johtuisi, että asumisoikeustalon omistajan pidätys-oikeutta ei voitaisi sopimuksin laajentaa.

44 §. *Ilmoitusvelvollisuuden täyttäminen.* Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan huoneenvuokralain 98 §:ää. Pykälä koskisi kaikkia lain mukaisia ilmoituksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Sopimuksen purkamisilmoitus olisi lakiehdotuksen 38 §:n mukaan toimitettava siinä järjestyksessä kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Tämän säännöksen ja käsillä olevan pykälän tiedoksiantotapojen erona olisi, että jos purkamisilmoitus on annettu tiedoksi esimerkiksi kirjatulla kirjeellä, todistusvelvollisuus siitä, että ilmoitus on saavuttanut vastaanottajan, kuuluisi 38 §:n mukaan ilmoituksen lähettäjälle. Sen sijaan 44 §:n mukaan olisi lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä hänen ilmoitusvelvollisuuteensa kuuluu silloin, kun hän on pykälän mukaisesti lähettänyt ilmoituksen postitse kirjatussa kirjeessä

vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella.

Pykälä ei ole pakottava, vaan ilmoitukset saadaan toimittaa myös muulla tavoin. Tällöin kuitenkin lähettäjän vastuulle jää, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

Pykälän 2 momentissa tarkoitettut ilmoitukset, haaste ja muu tämän lain mukainen ilmoitus, voitaisiin toimittaa tiedoksi jommalle kummalle puolisoista riippumatta siitä, onko tämä asumisoikeuden haltija vai ei. Tämän momentin säännös koskisi puolisoitten yhdessä tehdyn asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemaa huoneistoa tai toisen puolison yhteisenä asuntona käyttämää huoneistoa.

Jos jompikumpi puolisoista on muuttanut pois huoneistosta, haaste ja muu ilmoitus olisi toimitettava ainakin sille puolisolle, joka on asumisoikeussopimuksen osapuoli. Kun 44 §:n 2 momentin edellytyksiä toimittaa haaste jommalle kummalle puolisoista ei enää ole ja kun puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, 41 §:n 1 momentin mukaan vastaisi toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa, olisi haaste tai muu ilmoitus annettava sopimuksen osapuolena olevan puolison lisäksi tiedoksi myös huoneistoa hallitsevalle puolisolle, jos vaatimus halutaan kohdistaa häneen. Säännöstä sovellettaisiin myös avopuolisoihin.

11 luku

Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys

Yleistä. Lukuun on koottu ne säännökset, joilla pyritään varmistamaan asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys. Tässä tarkoituksessa säänneltäisiin talon asumisoikeusasunnoiksi tarkoitettujen tilojen käyttöä, talon tai sen omistavan yhteisön luovutusta, luovutushintaa ja luovutuksen saajia. Lukuun sisältyisivät myös säännökset, joilla varmistetaan tiedon saanti siitä, että kyseessä on tämän lain mukaisesti käytettävä ja luovutettavissa oleva omaisuus.

45 §. *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Asuntolainoitettun asumisoikeustalon asuinhuoneistoja olisi käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina. Tämä asuntolainoitettun asumisoikeustalon asuin-

huoneistojen käyttöä koskeva pääsäännös olisi pykälän 1 momentissa.

Asumisoikeusasuntojen tarve ja kysyntä tarjontaan nähden lienee yleensä suurempi ja asumisoikeustalon asuinhuoneistoja käytettäneen yleensä pääsäännön mukaisesti. Eri syistä saattaa kuitenkin johtua, että jonain aikana tai jollain seudulla ei asumisoikeustalon kaikkiin asuinhuoneistoihin ole saatavissa asumisoikeussopimuksen tekijöitä. Asuinhuoneistoja ei kuitenkaan ole syytä tällöinkään pitää tyhjillään, vaan tällaisessa tapauksessa huoneisto voitaisiin antaa vuokralle. Tämä on myös asumisoikeusasunnoissa asuvien etu, määräytyisihän huoneistosta perittävä käyttövastike niin sanotun omakustannuseriaatteen mukaan. Säännös asuinhuoneiston tilapäisestä vuokrauskäytöstä olisi myös pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niistä edellytyksistä, joita asumisoikeustalon asuinhuoneistojen pysyväskäytöltä muuhun kuin asumistarkoituksiin vaadittaisiin. Tällaiseen käyttötarkoituksen muutokseen vaadittaisiin aina asuntohallituksen lupa. Pysyvä lupa voisi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kun asuntolainoituksessa huomioon otettujen tilojen käyttötarkoitus muuttuu, olisi säännöksen mukaan mahdollista maksattaa takaisin se osa asuntolainasta, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuintilaa asettamalla se luvan myöntämisen ehdoksi.

Tarve käyttää asumistilaa muuhun tarkoitukseen voi olla myös tilapäinen. Säännöksessä ehdotetaan, että tällaiseen käyttötarkoituksen muutokseen luvan voisi myöntää kunta niiden perusteiden mukaan, jotka asuntohallitus vahvistaisi.

Asuntolainoitettujen vuokratalojen käyttöä koskee lähes vastaava lupamenettely. Yhtä lailla pykälän 2 momentin säännös olisi myös asuntolainoitettujen asumisoikeustalojen osalta tarpeen, koska lainoitusvaiheessa vahvistettu talon tilojen käyttö voi myöhemmin sekä omistajan että asukkaiden kannalta katsottuna muodostua epätarkoituksenmukaiseksi. Näin voi käydä, vaikka myös asumisoikeustaloihin voitaisiin hyväksyä samassa määrin kuin vuokrataloihin muita kuin asuintiloja.

Pykälän 1 momentissa säädetty velvollisuus ehdotetaan sanktioitavaksi vastaavalla tavalla kuin mitä on voimassa huoneistojen osalta, joita on käytettävä kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona. Sanktion määräämismenettelyä on kuitenkin tässä sel-

kiinnytetty. Säännökset sanktioista olisivat pykälän 3 momentissa.

46 §. *Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen.* Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyyttä edistettäisiin myös siten, että asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautumista toiseen yhteisöön tai yhteisömuodon muuttamista säänneltäisiin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että sulautuminen tai yhteisömuodon muuttaminen edellyttäisi asuntohallituksen suostumusta. Myös yhteisön purkaminen ehdotetaan luvanvaraiseksi. Yhteisöä koskevasta lainsäädännöstä saattaa kuitenkin johtua, että yhteisö on purettava. Tilanteesta riippuen tämä velvoite voi olla säädetty jo laissa tai edellyttää vielä tuomioistuimen määrystä. Näissä tapauksissa purkamisen tulee voida tapahtua ilman asuntohallituksen lupaa. Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutuksensaajan osalta olisi tässäkin prosessissa huomioitava, mitä 47 §:ssä säädetään.

47 §. *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Asumisoikeustalon ja talon omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta koskevat edellytykset vastaisivat aravavuokratalojen ja näitä vuokrataloja omistavien yhtiöiden osakkeiden luovutukselle asuntotuotantolaissa asetettuja edellytyksiä. Tarkoituksena on, että tässä pykälässä tarkoitettut talot ja osakkeet säilyisivät asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettujen omistajatahojen omistuksessa asuntolain takaisinmaksun jälkeenkin.

Asumisoikeustalon omistajana olevan oikeushenkilön lakatessa tai sulautuessa toiseen yhteisöön olisi myös meneteltävä pykälässä ehdotetulla tavalla. Näin olisi tehtävä myös tilanteessa, jossa tällainen oikeushenkilö puretaan. Näissäkin tilanteissa asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutusta olisi syytä ohjata siten, että talojen säilymistä tässä laissa tarkoitettuina taloina tuetaan.

48 §. *Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta.* Pykälän säännös vastaisi aravavuokratalon luovutuskorvauksen määrittelyä. Talon omistaja saisi luovutushintana enintään hankinta-arvon rahoittamiseksi suorittamansa määrän tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Lisäksi omistaja olisi oikeutettu lukemaan hyväkseen siirtyvät lainat sekä talon rakentamisen jälkeen tehdyt hyväksyttävät lisäsjoiutukset.

Silloin, kun yhtiölle on myönnetty lainaa ainoastaan asumisoikeustalon rakentamista varten, määrättäisiin yhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta osakkeen merkintähinnan mukaan. Merkintähintaa tarkistettaisiin rakennuskustannusindeksiin muutosta vastaavasti. Jos osakkeen merkintään liittyen on suoritettu hankinta-arvon suorittamiseksi muuta oman pääoman erää, käsiteltäisiin sitä luovutushintaa määrättäessä kuten osakkeen merkintähintaa. Se oman pääoman lisäys, jonka omistaja on asumisoikeustalon parannusten rahoittamiseksi tai muutoin talon hyväksi tehnyt, ehdotetaan myös otettavaksi huomioon puheena olevan osakkeen luovutushintaa laskettaessa. Säännökset tästä olisivat pykälän 2 ja 3 momentissa.

Niitä tapauksia varten, että yhtiö on saanut lainaa sekä aravavuokratalon rakentamista varten että asumisoikeustalon rakentamista varten, tarvitaan erityissäännös. Pykälän 4 momentissa ehdotetaan, että näissä tapauksissa osakkeen luovutushinta laskettaisiin ottamalla huomioon 2 ja 3 momentissa mainittujen erien lisäksi asuntotuotantolain mukaisesti määrättävä luovutushinta.

Pykälässä säädettäisiin kunnan tehtäväksi vahvistaa laissa tarkoitettu luovutushinta. Käytännössä kunnan viranomaiset tarkastaisivat talon omistajan laatiman laskelman oikeellisuuden luovutuksen hyväksymisen yhteydessä. Laissa mainitut kunnan tehtävät kuuluisivat sille kunnalle, missä asumisoikeustalo sijaitsee paitsi 47 §:n tilanteessa toimivaltainen kunta olisi asumisoikeustalon omistavan yhtiön kotikunta.

49 §. *Pakkohuutokauppahinta.* Pykälässä olisi erityissäännös asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen pakkohuutokauppatilanteita varten. Pakkohuutokaupassa omistuksen siirtyminen tapahtuisi ilman kunnan hyväksymismenettelyä. Säännöksellä rajoitettaisiin kuitenkin myyntihinnan tilittämistä siten, että se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, saisi enintään tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti määräytyvän luovutushinnan. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Myyntihinnan ja luovutushinnan välinen erotus on perusteeton etu ja se tulisi pykälän 2 momentin mukaan tilittää asunto-olojen kehittämisrahastoon.

50 §. *Luovutushinnan mitättömyys.* Pykälän säännös vastaisi asuntotuotantolaissa olevaa

aravavuokratalojen ja omistusasuntojen osalta säädettyä mitättömyyttä.

51 §. *Käyttö- ja luovutusrajoitusten merkintä kiinnitysrekisteriin ja osakekirjoihin.* Lakiehdotukseen ehdotetaan lukuisia sellaisia säännöksiä, jotka rajoittaisivat asuntolainoitettua asumisoikeustalon käyttöä, tällaisen talon luovutusta tai tällaisen talon omistaman yhtiön osakkeiden luovutusta. Tällaisia säännöksiä olisivat lakiehdotuksen 45 §:n 1 momentin ja 46—48 §:n säännökset.

Kun omistusoikeus ja sen luovutus on edellä mainitulla tavalla rajoitettua, on siitä yhtiölainsäädäntömme mukaan tehtävä merkintä muun muassa osakeluetteloon, osakekirjoihin, jos sellaiset on annettu, ja yleensä myös kiinnitysrekisteriin. Merkinnän tekemisestä ja muuttamisesta säädettäisiin asetuksella.

12 luku

Erinäisiä säännöksiä

Yleistä. Lukuun on koottu ne lain säännökset, jotka asiayhteytensä vuoksi eivät kuulu edellä oleviin muihin lukuihin.

52 §. *Toimivaltainen kunta ja kunnan viranomaisen.* Samalla asumisoikeustalon omistajalla voi olla useita asumisoikeustaloja ja eri kuntien alueella. Kun tässä laissa asetettaisiin kunnalle tehtäviä kuten 4 ja 23 §:n säännökset, joiden mukaan kunta ottaisi kantaa asumisoikeuden saajiin, on tarpeen säätää myös siitä, mikä kunta kulloinkin olisi toimivaltainen. Toimivaltainen kunta olisi asumisoikeustalon sijaintikunta.

Kun luovutetaan asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake, olisi edellä sanotun mukaan toimivaltaisia kuntia useita. Niinpä tilanteessa, jossa samalla omistajalla on usean kunnan alueella asumisoikeustaloja ja luovutetaan yhtiön osake, ehdotetaan toimivaltaiseksi kunnaksi yhtiön kotikuntaa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan asuntotuotantolain 20 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä kunnan viranomaisesta.

53 §. *Oikaisuvaatimus.* Kunnan viranomaisen päätökseen voitaisiin hakea muutosta esittämällä oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus ehdotetaan tehtäväksi päätöksen tehneelle viranomaiselle, jos kyse on kunnanhallituksen tai 52 §:n 2 momentissa tarkoitettun lautakunnan päätöksestä. Jos päätöksen on tehnyt muu toimielin, luottamushenkilö tai viranhaltija,

tehtäisiin oikeisuvaatimus myös kunnanhallitukselle tai edellä mainitulle lautakunnalle. Oikaisuvaatimus olisi aina tehtävä kirjallisesti ja 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Luonnollisesti päätökseen, johon voitaisiin hakea oikaisua, olisi liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus määrättäisiin käsiteltäväksi viipymättä.

54 §. *Valitus.* Tämän lain nojalla tehtyyn päätökseen voitaisiin hakea muutosta myös valittamalla. Valitusoikeutta ei kuitenkaan olisi kaikista päätöksistä. Pykälän 1 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla asuntohallitukselle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Valitus voitaisiin toimittaa myös valituksenalaisen päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle. Hyvän hallintotavan mukaisesti tämän tulisi lausuntonsa ohella toimittaa valitus viipymättä asuntohallitukselle. Kunnan viranomaisen päätökseen muutosta haettaessa olisi siis aina ensin tehtävä 53 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus.

Asumisoikeuden saajaksi ja asumisoikeuden luovutuksensaajaksi hyväksymispäätökseen ei saisi hakea muutosta valittamalla. Näistä päätöksistä voitaisiin siten tehdä vain 53 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus. Muutoksenhaun salliminen ei ole perusteltua, koska etuuden saamatta jääminen säännönmukaisesti johtuisi asumisoikeusasuntojen vähäisyydestä verrattuna niiden kysyntään. Valitusoikeutta ei myöskään ehdoteta päätökseen, jolla luovutushinta on vahvistettu. Valitusoikeuden epäämisen perusteena olisi intressin vähäisyys. Oikaisuvaatimus voitaisiin tehdä myös luovutushintaa koskevasta kunnan viranomaisen päätöksestä. Säännökset näistä valitusoikeuden rajoituksista olisivat pykälän 2 momentissa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että asuntohallituksen tämän lain nojalla tekemään päätökseen ei saisi ollenkaan hakea muutosta valittamalla. Intressi, jonka vuoksi muutosta tämän lain nojalla tehtyyn asuntohallituksen päätökseen haettaisiin, olisi säännönmukaisesti siksi vähäinen, että valitusoikeuden kieltämistä voidaan pitää perusteltuna.

55 §. *Kunnan viranomaisen päätöksen tiedoksianto.* Tämän lain nojalla tehtyt kunnan viranomaisen päätökset saataisiin lähettää tiedoksi postitse. Hakijoiden suuren määrän vuoksi ehdotetaan kuitenkin, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksy-

mistä koskeva päätös voitaisiin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kunnallislaissa on säädetty. Pykälässä olisivat säännökset myös siitä, milloin postitse tiedoksi annettu päätös tai ilmoitustaululle nähtäväksi pantu päätös katsotaan tiedoksi saaduksi. Muutoin noudatettaisiin, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) säädetään.

56 §. *Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus.* Pykälässä säädettäisiin kunnan viranomaisen lainvoimaa vailla olevan päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta. Tällainen päätös voitaisiin panna täytäntöön, jollei muutoksenhaku päätökseen käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jollei valitusviranomaisen kiellä täytäntöönpanoa.

57 §. *Virka-apu.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin asumisoikeustalon omistajan ja 2 momentissa asumisoikeuden haltijan oikeudesta saada ulosotto- tai poliisiviranomaiselta virka-apua.

Oikeus virka-apuun ehdotetaan järjestettävän samojen periaatteiden mukaan kuin on voimassa osapuolten oikeudesta virka-apuun huoneenvuokrasuhteissa. Huomattavaa on, että myös asumisoikeuden haltija olisi oikeutettu virka-apuun, jos asumisoikeustalon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää häntä käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai lain mukaan kuuluvaa oikeutta. Asumisoikeustalon omistajalla ei ole oikeutta panna omin valloin häätötuomiota täytäntöön, vaan tämä kuuluu täytäntöönpanoviranomaisille. Toisaalta asumisoikeusasunnon haltija on velvollinen korvaamaan etuudet, joita hän nauttii täytäntöönpanoa odottaessa.

Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävän oikeus on selvä. Näin ollen oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, jolloin asumisoikeustalon omistajalla tai asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeussopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään. Virka-apua pyytävän sopimusosapuolen on esitettävä selvitys avun saamisen perusteista.

58 §. *Lomakekaavat.* Lakiehdotuksen 2 §:n mukaan asumisoikeussopimus olisi tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen tekoa helpottaisi, jos ympäristöministeriö vahvistaisi asumisoikeussopimuslomakkeen kaavan ja tarjolla olisi kaavan mukaisia sopimuslomakkeita. Tämän lisäksi lienee tarvetta vahvistaa myös sopimus-

suhteessa käytettävien ilmoituslomakkeiden ja muiden asiakirjojen kaavoja.

59 §. *Tarkeimmat säännökset.* Tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta ehdotetaan voitavan tarvittaessa säätää asetuksella. Asumisoikeusasuminen olisi uusi asuntojen hallintamuoto, joten asetuksenantovaltuutta tarvittaneen. Tarkeimmat määräykset muun muassa 51 §:ssä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä on tarkoitus antaa asetuksella.

60 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990. Tämän lain nojalla on tarkoitus lainoittaa jo tänä vuonna 500—600 asumisoikeusasunnon rakentamista.

Täytäntöönpanon jouduttamiseksi olisi voitava ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin jo ennen lain voimaantuloa. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

1.2. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta

6 §:n 1 momentin 8 kohta. Lainkohdassa määriteltäisiin ne yhteisöt, joille voitaisiin myöntää lainaa asunto-olojen kehittämiseksi asuinalueiden rakentamista varten. Lainansaajina voisivat kuntien ja kuntainliittojen lisäksi tulla kysymykseen samat valtioneuvoston nimeämät yleishyödylliset yhteisöt kuin niin sanottujen normaalien aravavuokratulojen osalta on nyt mahdollista. Myös uusia voitaisiin nimetä. Myös useiden tällaisten yhteisöjen yhdessä tai kuntien taikka kuntainliittojen kanssa yhdessä omistamat osakeyhtiöt voisivat olla lainansaajina. Milloin kuitenkin osakeyhtiön omistajina olisi muita kuin tässä pykälässä määriteltyjä yleishyödyllisiä yhteisöjä tai kuntia taikka kuntainliittoja, tulisi osakkeenomistus olla siten järjestetty, että tosiasiallinen päätösvalta yhtiössä on koko ajan kunnilla, kuntainliitolla ja yleishyödyllisillä yhteisöillä. Tosiasiallisen omistuksen osalta olisi siten ratkaistava se, miten päätösvalta (äänivalta) on yhtiössä jakautunut, eikä esimerkiksi se, miten osakkeiden lukumäärä jakautuu.

16 §. Asumisoikeustaloille myönnettäisiin uuden vuoden 1990 alussa käyttöön otetun niin sanotun yhtenäislainajärjestelmän mukaista vuokratulolainaa. Koska tarkoituksena on, että taloon asumisoikeussopimusten nojalla asukkaaksi tulevat sijoittavat rakentamista varten oman panoksensa, ei valtion asuntolainaa kuitenkaan tarvittaisi niin paljon kuin normaalissa

vuokratulossa. Pykälässä säädettäisiin, että asuntolainaa voitaisiin myöntää enintään 90 prosenttia asuntotuotantolain 7 §:n 1 momentin mukaan vahvistetusta hankinta-arvosta. Mitään estettä ei luonnollisesti olisi sille, että joku yhteisö ottaa lainaa vähemmän kuin 90 prosenttia, jolloin asukkaiden sijoitus olisi yli 10 prosenttia tai omistajan omia tai muita varoja. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Asuntotuotantolain vuokratulolainoitusta koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös asumisoikeustalojen lainoittamiseen, ellei tässä pykälässä tai asuntolainoitetuista asumisoikeusasunnoista annetussa laissa olisi toisin säädetty. Erityissäännöksiä annettaisiin asukasvalintaperusteiden, luovutuksensaajaa koskevien edellytysten, luovutushinnan määrittelyn, asuntojen käytön ja asunnosta maksettavan käyttövastikkeiden osalta. Näin ollen tämän lain 5, 15, 15 a, 15 c, 15 e ja 15 f sekä 15 j §:n säännöksiä ei sovellettaisi asumisoikeustaloihin, jotka ovat saaneet 6 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla asuntolainaa.

Asuntolainoitettu asumisoikeustalo saataisiin asumisoikeusasunnoista annetun lain (/) 47 §:n mukaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle, asuntohallituksen vahvistamat perusteet täyttävälle luovutuksensaajalle. Saman säännöksen mukaan muu luovutus olisi mitätön. Milloin asuntolainoitettu asumisoikeustalo luovutettaisiin mainitulla tavalla, tulisi myös talon rakentamista varten myönnetty laina voida siirtää luovutuksensaajalle. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan valtiokonttorille oikeutta tällaisissa tilanteissa siirtää asuntolainaa luovutuksensaajalle.

1.3. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta

1 §. Asumisoikeustalojen asukkaat maksaisivat asumisoikeusasunnoistaan kuukausittain käyttövastiketta. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 luvussa olisivat säännökset käyttövastikkeen määräytymisestä. Tarkoituksena on, että asumisoikeusasunnon käyttövastikkeet määräytyisivät niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaisesti. Asuntohallitus voisi vahvistaa asumisoikeusasunnosta perittäviä käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet. Koska asumisoikeusasuntojen käyttövastike olisi verrattavissa aravavuokratuloon huoneistosta perittävään vuokraan, ehdote-

taan asumistukilain 1 §:n 1 momenttia muutettavaksi siten, että asumistukilain, asumistuki-asetuksen taikka asumistuen määräytymisperusteita koskevan valtioneuvoston päätöksen vuokra-asunnoista annettuja säädöksiä ja määräyksiä sovellettaisiin myös asumisoikeusasuntoihin.

2. Voimaantulo

Asuntohallitukselle on jätetty jo viime syksynä hakemuksia asumisoikeusasuntojen lainoittamiseksi. Tarkoituksena on, että näille kohteille myönnettäisiin asuntolainaa syksyllä 1990

ja ensimmäiset talot valmistuisivat jo vuonna 1991. Asuntoihin tulevat asumisoikeusasukkaat tulisi voida valita jo siinä vaiheessa, kun talojen rakentaminen aloitetaan eli syksyllä 1990. Tähän hallituksen esitykseen kuuluvien lakiehdotusten lisäksi asumisoikeustalojen lainoittamista, asumisoikeusasuntojen hallintaa ja asukasvalintaa koskevat alemmanasteiset säännökset ja määräykset olisi tästä syystä myös tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki asumisoikeusasunnoista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa luonnolliselle henkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa (*asumisoikeustalo*), jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa. Asumisoikeus perustuu asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan väliseen sopimukseen (*asumisoikeussopimus*).

Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle *asumisoikeusmaksu*. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava *käyttövastiketta* siten kuin tässä laissa säädetään.

Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden edellytykseksi tai asumisoikeuden perusteella asetetaan asumisoikeuden haltijalle muu kuin tässä laissa tarkoitettu maksuvelvollisuus, on mitätön.

2 §

Asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on, olakseen asumisoikeuden saajaa sitova, tehtävä kirjallisesti, ja siitä tulee käydä ilmi:

- 1) sopimuksen osapuolet;
- 2) asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jota asumisoikeus koskee (*huoneisto*);
- 3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste;
- 4) huoneistosta suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet;
- 5) asumisoikeuteen liittyvät muut sopimusehdot.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta peittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan asuntotuotantolain mukaisesti vahvistettavan, asuntolainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

Asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta.

4 §

Asumisoikeuden haltijat

Valtioneuvosto antaa yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista ja valinnassa noudatettavasta menettelystä.

Asumisoikeuden saajan tulee olla kunnan hyväksymä 1 momentissa tarkoitettujen edellytykset täyttävä henkilö tai henkilö, jolle asumisoikeus tämän lain mukaan voi siirtyä.

Asumisoikeussopimus, jolla asumisoikeus annetaan muulle kuin 2 momentissa tarkoitetulle henkilölle, on mitätön.

Asumisoikeuden saajien valitsemiseksi kunnan on julistettava asumisoikeudet hakettaviksi. Myös useammat kunnat yhdessä voivat julistaa kuntien alueella jaettavat asumisoikeudet haettaviksi. Käyttöön otettavat ja vapautuvat asumisoikeus-oikeudet luovutetaan 1 momentissa tarkoitettujen ehtojen täyttävälle hakijoille hakemusten jättöajankohdan mukaisessa järjestyksessä.

Asumisoikeuden luovutuksesta sekä sen siirtymisestä avio-oikeuden taikka perinnön tai testamentin nojalla säädetään 7 luvussa.

5 §

Säännösten pysyvyys ja pakottavuus

Mitä tässä laissa on säädetty, on voimassa myös sen jälkeen, kun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu laina on maksettu takaisin.

Tämän lain säännöksistä ei voida asumisoikeussopimuksessa poiketa asumisoikeuden haltijan tai tältä oikeutensa johtaneen vahingoksi.

2 luku

**Talon omistajan velvollisuudet sopimus-
suhteessa**

6 §

*Huoneiston luovutus asumisoikeuden haltijan
hallintaan*

Talon omistajan on pidettävä huoneisto asumisoikeuden haltijan saatavana sinä päivänä, jona tällä asumisoikeussopimuksen mukaan on oikeus saada huoneisto hallintaansa.

7 §

Huoneiston kunto ja kunnossapito

Asumisoikeuden haltijan saadessa huoneiston hallintaansa huoneiston on oltava sellaisessa kunnossa kuin asumisoikeuden haltija kohtuudella voi edellyttää ottaen huomioon sopimuksen sisältö, huoneiston ikä, paikalliset asunto-olosuhteet sekä muut seikat.

Talon omistajan on myös asumisoikeuden haltijan hallinta-aikana pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa.

8 §

*Käyttövastikkeen alentaminen huoneiston
puutteiden vuoksi*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai kohtuullinen alennus käyttövastikkeen määrään siltä ajalta, jona huoneistoa ei sen hallinnan luovutuksen viivästyksen tai kunnan puutteellisuuden vuoksi ole voitu käyttää tai jona sen kunto on muuten ollut puutteellinen. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos huoneiston luovutuksen viivästyminen tai sen kunnan puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Milloin kysymyksessä on hallinta-aikana syntynyt huoneiston kunnan puutteellisuus, asumis-

oikeuden haltijalla ei myöskään ole edellä mainittua oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin talon omistaja on saanut tiedon puutteellisuudesta.

9 §

Vahingonkorvaus

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka hänelle on aiheutunut 6—8 §:ssä tarkoitettusta talon omistajan sopimusrikkomuksesta, jollei talon omistaja osoita, ettei sopimusrikkomus eikä vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

10 §

*Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kiel-
täminen*

Jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen asuntona, asumisoikeussopimus lakkaa.

Jos huoneiston tuhoutuminen johtuu talon omistajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Jos asumisoikeussopimus 1 momentin nojalla lakkaa ennen kuin asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä talon omistaja lakkaamisperusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä asumisoikeuden haltijalle, tällä on oikeus saada korvaus talon omistajan laiminlyönnistä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

3 luku

**Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja vellli-
suudet huoneistoa käytettäessä**

11 §

*Asumisoikeuden haltijan oikeus kunnossapito-
ja muutostöihin*

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä niin kuin tässä pykälässä säädetään.

Merkitykseltään olennaisesta kunnossapito- ja muutostyöstä asumisoikeuden haltijan on ennalta ilmoitettava talon omistajalle.

Ilman talon omistajan lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä

1) toimenpiteeseen, joka saattaisi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle taikka muun huoneiston tai tilan haltijalle;

2) toimenpiteeseen, joka saattaisi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmastointijärjestelmään;

3) kunnossapitotyöhön, josta asumisoikeuden haltija haluaa 12 §:n nojalla vaatia korvausta talon omistajalta.

Talon omistajalla on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

12 §

Asumisoikeuden haltijan oikeus korvaukseen kunnossapitotöistä

Asumisoikeuden haltijalla, joka talon omistajan luvalla on tehnyt huoneistossa tarpeellisia kunnossapitotöitä, on oikeus saada niistä talon omistajalta kohtuullinen korvaus.

13 §

Talon omistajan pääsy huoneistoon

Talon omistajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston hoidon, kunnan, kunnossapito- tai muutostyön silmäläpitoa tai korjaustyön suorittamista varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi.

14 §

Asumisoikeuden haltijan vastuu huoneiston vahingoittumisesta

Asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle vahingon, jonka hän tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Asumisoikeuden haltija ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä asumisoikeussopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle myös vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Asumisoikeuden haltija ei kuiten-

kaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa talon omistajan toimesta tai lukuun tehtävän työn suorittaja.

Mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty, koskee soveltuvin osin myös asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Asumisoikeuden haltijan maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittelalla, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, asumisoikeuden haltijan mahdollisuudet ennakoita ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat.

15 §

Asumisoikeuden haltijan ilmoitusvelvollisuus

Asumisoikeuden haltijan on viipymättä ilmoitettava talon omistajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava siitä talon omistajalle ja varattava omistajalle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Asumisoikeuden haltijan, joka laiminlyö 1 tai 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen tai pääsymahdollisuuden varaamisen, vastaa laiminlyönnistään aiheutuneesta vahingosta.

4 luku

Käyttövastike ja sen maksaminen

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Asumisoikeuden haltijalta 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.

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastikkeen voidaan sopia määräytyvän 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 samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

Asuntohallitus voi vahvistaa käyttövastiketta määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet.

17 §

Käyttövastikkeen korottaminen

Milloin talon omistaja haluaa korottaa käyttövastiketta, hänen on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen 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.

18 §

Käyttövastikkeen kohtuullisuuden selvittäminen

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuimien 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 suuruusena siihen saakka, kun hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jollei toisin sovita.

19 §

Liikaa maksetun käyttövastikkeen palauttaminen

Jos tuomioistuimien määrää käyttövastiketta alennettavaksi, sen tulee huomioon ottaen käyttövastikkeen alennuksen määrä, alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko talon omistajan kokonaan tai osaksi palautettava liikaa maksettu käyttövastike. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä aikaisemmalla ajalla kuin käyttövastikkeen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista lähinnä edeltäneiltä kahdelta vuodelta.

20 §

Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto

Asumisoikeuden haltija on velvollinen maksamaan käyttövastiketta huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta sekä hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltäkin ajalta, jos huoneiston hallinta vielä jatkuu.

21 §

Käyttövastikkeen maksukausi ja maksamisajankohta

Käyttövastike on maksettava viimeistään toisena päivänä käyttövastikkeen maksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Käyttövastikkeen maksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta käyttövastike sopimuksen mukaan on maksettava.

Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden haltijan on suoritettava käyttövastiketta ennakolta, on mitätön.

22 §

Käyttövastikkeen maksutapa

Käyttövastike saadaan aina suorittaa postitai pankkisiirron välityksellä taikka postiosoitukseksi. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jonka posti tai pankki on merkinnyt maksupäiväksi maksajalle annettavaan kuittiin tai jona talon omistajan osoitteella varustettu postiosoitus on maksajan saaman kuitin mukaan jätetty postin kuljetettavaksi.

Jos käyttövastike suoritetaan muulla kuin 1 momentissa mainitulla tavalla, talon omistajan

on annettava siitä asumisoikeuden haltijalle kuitti.

Huoneiston sijaintipaikkakunnalla käyttövastike saadaan suorittaa talon omistajan liikehuoneistossa tai muussa hänen määräämässään paikassa.

5 luku

Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

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

1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;

2) puolisolleen taikka suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai muulle 27 §:n 1 momentissa tarkoitettulle henkilölle.

Kun asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulle henkilölle, hänen on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 24 §:n mukaisesta hinnasta. Henkilöltä, jolle talon omistaja sittemmin luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, talon omistaja saa periä enintään 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

Asumisoikeuden luovuttajan on luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä esitettävä alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa talon omistajalle, jonka on tehtävä siihen merkintä asumisoikeuden luovutuksesta, luovutushinnasta ja sen maksamisesta sekä luovuttajan asumisoikeuden lakkaamisesta. Asumisoikeuden luovuttaja ei vapaudu velvollisuuksistaan asumisoikeuden haltijana ennen kuin asumisoikeus on merkitty lakanneeksi. Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden lakkaamisesta säädetään 20 §:ssä. Talon omistajan on laadittava luovutuksensaajan asumisoikeudesta uusi asumisoikeussopimus.

Mitä tässä laissa säädetään asumisoikeuden

luovutuksesta sovelletaan myös, kun asumisoikeus luovutetaan pakkotäytäntöönpanossa.

Mitä avioliittolain 39 §:ssä on säädetty puolison suostumuksesta ja sen merkityksestä sovelletaan myös, kun asumisoikeus luovutetaan.

24 §

Luovutushinta

Asumisoikeuden luovutushinta ei saa ylittää 2 momentin mukaan määräytyvää enimmäishintaa.

Enimmäishintaan luetaan mukaan seuraavat erät:

1) huoneistosta suoritettu, 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu asumisoikeusmaksu;

2) asumisoikeusmaksun indeksikorotus, joka vastaa asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta ja

3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Tätä arvoa määrättäessä on otettava huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Kunnan on vahvistettava 2 momentissa tarkoitettu enimmäishinta. Enimmäishinnan vahvistamista varten talon omistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

Asuntohallitus voi antaa tarkempia ohjeita 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen parannusten arvon huomioon ottamisesta enimmäishintaa määrättäessä.

25 §

Luovutuksen mitättömyys

Asumisoikeuden luovutus muulle kuin 23 §:ssä tarkoitettulle henkilölle on mitätön.

Jos asumisoikeuden luovutuksensaaja on sitoutunut suorittamaan asumisoikeudesta 24 §:n mukaista enimmäishintaa suuremman luovutushinnan, sitoumus on mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

26 §

Asumisoikeuden panttaus

Jos asumisoikeuden pääoma-arvo pantataan, asumisoikeuden haltijan tai pantinsaajan

on ilmoitettava panttauksesta talon omistajalle, jotta se tulisi asumisoikeuden haltijan velkoja sitovaksi, ja asumisoikeuden haltijan on luovutettava alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa pantinsaajan hallintaan. Panttioikeuden lakkaamisesta on pantinsaajan ilmoitettava talon omistajalle. Asumisoikeuden haltijakin voi tehdä lakkaamisilmoituksen, jos hän samalla esittää talon omistajalle alkuperäisen asumisoikeussopimuksensa.

Jos asumisoikeus 23 §:n mukaisesti luovutetaan tai lunastetaan, panttioikeus ei kohdistu luovutuksensaajan tai seuraajan asumisoikeuteen, jos sen haltija asumisoikeussopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä.

Talon omistaja, jolle on ilmoitettu panttauksesta, on velvollinen valvomaan, että pantinsaajan oikeutta ei asumisoikeuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä loukata, sekä korvaamaan tämän velvollisuuden laiminlyönnistä pantinsaajalle aiheutuvan vahingon.

Pantinsaajan oikeudesta periä saatavansa asumisoikeuden pääoma-arvosta on vastaavasti voimassa mitä kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään, mukaan lukien sanotun pykälän 3 momentin säännökset. Asumisoikeuden luovutuksesta pantinsaajan lukuun on vastaavasti voimassa, mitä 23—25 §:ssä säädetään.

6 luku

Huoneiston hallinta ja sen luovutus toiselle

27 §

Huoneiston hallinta

Asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakituisena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakituisena asuntona.

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi.

Asumisoikeuden haltija ei muuten saa luovuttaa huoneiston tai muiden asumisoikeussopimuksessa tarkoitettujen tilojen hallintaa toiselle, ellei 28 §:stä johdu muuta.

28 §

Huoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa huoneiston väliaikaisesti toisen käytettäväksi, jos hän toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen synn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu eri-

tyinen syy. Huoneiston hallinta voidaan luovuttaa enintään kahdeksi vuodeksi, jollei kunta anna lupaa pidempiaikaiseen hallinnan luovutukseen.

Asumisoikeuden haltijan on ennen hallinnan luovutusta ilmoitettava siitä talon omistajalle.

29 §

Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu

Henkilö, jolle asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan, vastaa vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos hän olisi asumisoikeuden haltija. Jollei talon omistajan kanssa ole sovittu toisin, asumisoikeuden haltija vastaa edelleen asumisoikeussopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston haltija on velvollinen korvaamaan talon omistajalle.

7 luku

Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi

30 §

Asumisoikeus osituksessa

Puoliso, jolla on oikeus saada osituksessa avio-oikeuden nojalla toisen puolison omaisuutta (*tasinkoa*), saa tasinkona vaatia itselleen toiselle puolisolle kuuluvan asumisoikeuden, jos

- 1) asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa käytettiin puolisoitten yhteisenä kotina ja
- 2) milloin ositus toimitetaan elossa olevien puolisoitten kesken, puoliso on enemmän asunnon tarpeessa.

Jos 24 §:ää noudattaen määrättävä asumisoikeuden pääoma-arvo on suurempi kuin puolisolle tuleva tasinko tai jos puolisollla ei ole oikeutta tasinkoon, hänellä on 2 momentin 1 ja 2 kohdan mukaisin edellytyksin oikeus osituksessa lunastaa toisen puolison asumisoikeus itselleen suorittamalla toiselle puolisolle rahana asumisoikeuden arvon ja hänelle mahdollisesti tasinkona tulevan määrän erotus. Mitä edellä on sanottu, sovelletaan vastaavasti puolisoitten omaisuuden erottelussa.

Jos asumisoikeus on pantattu sen hankkimista varten otetusta asumisoikeuden haltija-puolison velasta, edellytyksenä 1 ja 2 momen-

tin mukaiselle asumisoikeuden siirrolle on, että asumisoikeuden saava puoliso maksaa velan tai ottaa sen vastattavakseen. Velan määrä on tällöin puolisolle tulevaa tasinkoa suoritettaessa ja 2 momentissa tarkoitettua erotusta määrättäessä laskettava asumisoikeuden arvon vähennykseksi. Velkojalla ei ole oikeutta ilman painavia syitä kieltäytyä hyväksymästä edellä tarkoitettua velan maksua tai velkavastuun siirtoa.

Puolisolla ei kuitenkaan ole 1 ja 2 momentissa tarkoitettua oikeutta, jos asumisoikeuden siirtyminen hänelle olisi asumisoikeuden haltijan kannalta kohtuutonta ottaen huomioon avioliiton kesto ja muut olosuhteet.

Mitä tässä pykälässä säädetään sovelletaan vastaavasti asumisoikeuteen, joka kuuluu puolisoille yhdessä.

31 §

Asumisoikeuden haltijan kuolema

Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään.

Jos asumisoikeus perinnön tai yleisjälkikäädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla kuin huoneistossa, 27 §:n 1 momentissa tarkoitettulla henkilöllä, joka tuolloin vakinaisesti asui huoneistossa, on oikeus kolmen kuukauden kuluessa saannosta tiedon saatuaan lunastaa asumisoikeus itselleen. Jos lunastukseen oikeutettuja ja halukkaita on useampi kuin yksi, lunastusoikeus kuuluu heille yhdessä. Lunastushinta on määrättävä 24 §:n säännöksiä noudattaen.

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

Mitä 3 momentissa säädetään ei sovelleta niin kauan kuin huoneisto on perintökaaren säännösten nojalla eloonjääneen puolison hallinnassa.

32 §

Ositukseen tai lunastukseen perustuva asumisoikeuden siirto

Jos asumisoikeus luovutetaan tasinkona tai lunastetaan 30 tai 31 §:n nojalla, sovelletaan vastaavasti, mitä 23 §:n 3 momentissa säädetään. Talon omistajan on laadittava uusi asumisoikeussopimus henkilön kanssa, joka on saanut asumisoikeuden perinnön tai testamentin nojalla.

33 §

Asumisoikeuden haltijan konkurssi

Jos asumisoikeuden haltijan omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole talon omistajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa ilmoittanut ottavansa vastataksaan asumisoikeussopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai asumisoikeuden haltija samassa määräajassa asettanut velvollisuuksien täyttämistä vakuutta, talon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus. Tällöin sovelletaan, mitä 38 §:ssä säädetään.

Milloin asumisoikeuden haltija asettaa vakuuden myöhemmin kuin 1 momentissa on säädetty, oikeutta asumisoikeuden purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

8 luku

Kahdelle tai useammalle yhteisesti kuuluva asumisoikeus

34 §

Osuuden luovutus

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, osuus siitä voidaan luovuttaa vain toiselle osaomistajalle tai, muiden osaomistajien suostumuksella, 23 §:n 1 momentissa tarkoitettulle henkilölle. Luovutus muulle henkilölle on mitätön. Luovutushinta saa olla enintään luovutettavaa osuutta vastaava osa 24 §:n mukaan määräytyvästä enimmäishinnasta. Luovutushintaa koskeva sitoumus on mitätön siltä osin kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

Mitä 23 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään koskee vastaavasti myös asumisoikeuden osuuden luovutusta.

35 §

Yhteisomistussuhteen purkaminen

Jos asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle ja joku heistä haluaa saada yhteisomistuksen lakkaamaan, oikeus voi, milloin 34 §:n 1 momentin mukaisesti luovutuksesta ei päästä osaomistajien kesken sopimukseen, osaomistajan hakemuksesta määrätä, että koko asumisoikeus on luovutettava 23 §:n mukaisesti. Luovutuksensaajaksi voidaan tällöin valita osaomistaja tai, jos kaksi tai useampi heistä haluaa luovutuksensaajaksi, heidät yhdessä. Osaomistajilla on oikeus tulla luovutuksensaajaksi ennen muuta henkilöä.

9 luku

Asumisoikeussopimuksen purkaminen

36 §

Talon omistajan purkamisperusteet

Talon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus:

1) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö suorittaa sovitun asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen säädetyssä tai sovitussa ajassa;

2) jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan toiselle vastoin tämän lain säännöksiä;

3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin tässä laissa ja asumisoikeussopimuksessa on edellytetty;

4) jos asumisoikeuden haltija viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;

5) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa pitää huolta huoneistosta; tai

6) jos asumisoikeuden haltija huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Jos 1 momentissa tarkoitettulla menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Mitä 1 momentin 2—6 kohdassa ja 2 momentissa on säädetty, koskee soveltuvin osin myös asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltijan käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Talon omistajan on vedottava purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut hänen tietoonsa. Talon omistaja ei kuitenkaan menetä purkioikeuttaan niin kauan kuin 1 momentissa tarkoitettu asiantila jatkuu.

Talon omistajan oikeudesta purkaa sopimus säädetään lisäksi 33 ja 42 §:ssä.

37 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Talon omistaja ei saa purkaa asumisoikeussopimusta 36 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainitulla perusteella, ellei hän ole antanut asumisoikeuden haltijalle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Jos asumisoikeuden haltija varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, talon omistajalla ei ole oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos asumisoikeuden haltijan 36 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely on toistunut ja hänelle on jo aikaisemmin annettu sen vuoksi varoitus taikka jos asumisoikeuden haltija 36 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

38 §

Purkamisilmoitus

Talon omistajan, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta asumisoikeussopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja sopimuksen päättymisen ajankohta, jos sopimus halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Purkamisilmoituksesta käy myös haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle asumisoikeuden haltijan häätämistä asumisoikeussopimuksen purkamisen johdosta.

39 §

Muuttopäivä

Muuttopäivä asumisoikeussopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen johdosta on sopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä asumisoikeuden haltijan on jätettävä puolet huoneistosta talon omistajan käytettäväksi sekä ennen muuttopäivä-

vää lähinnä seuraavan kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tämän hallintaan.

10 luku

Muita asumisoikeutta koskevia säännöksiä

40 §

Asumisoikeusmaksun palauttaminen ja uusi asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimuksen päätyttyä sen vuoksi, että talon omistaja on purkanut sopimuksen tai sopimus on lakannut 10 §:n nojalla, talon omistajan on kolmen kuukauden kuluessa suoritettava asumisoikeuden haltijalle 24 §:n mukainen luovutushinta.

Henkilöltä, jonka kanssa talon omistaja tekee huoneistosta uuden asumisoikeussopimuksen, talon omistaja saa periä enintään 24 §:n mukaisen luovutushinnan.

Mitä 23 §:n 3 momentissa säädetään, sovelletaan myös, kun sopimus päättyy 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

41 §

Puolisoiden yhteinen vastuu

Jos puoliset käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa.

Asiassa, joka koskee 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa, kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.

Puolisoon rinnastetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omissa suhteissa.

42 §

Vakuuden asettaminen

Asumisoikeussopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa, asumisoikeuden haltijan vaihtuessa tai näihin verrattavassa tilanteessa voidaan sopia, että asumisoikeuden haltija asettaa kohtuullisen vakuuden sen va-

hingin varalta, joka talon omistajalle voi aiheutua siitä, että asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa asumisoikeuden haltijana.

Jos 1 momentin mukaista vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, talon omistajalla on oikeus purkaa sopimus. Oikeutta sopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksi-
saamista.

43 §

Talon omistajan pidätysoikeus

Talon omistaja saa erääntyneen asumisoikeusmaksun tai erääntyneen käyttövastikkeen maksamisen varmistamiseksi pidättää saamistaan vastaavan määrän asumisoikeuden haltijan irtainta omaisuutta, joka on asumisoikeussopimuksessa tarkoitetuissa, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevissa tiloissa. Pidätysoikeus lakkaa, kun erääntynyt määrä maksetaan tai sen suorittamisesta annetaan riittävä vakuus. Omaisuutta, jota ei saa ulosmitata, ei saa pidättää. Talon omistajan etuoikeudesta pidätettyyn omaisuuteen on voimassa, mitä vuokranantajan etuoikeudesta on säädetty.

44 §

Ilmoitusvelvollisuuden täyttäminen

Sopimuksen purkamisilmoitusta lukuunottamatta tässä laissa tarkoitettut ilmoitukset saadaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

Tässä laissa tarkoitettu haaste saadaan antaa tiedoksi jommalle kummalle puolisoista, jos puoliset käyttävät asumisoikeussopimuksessa tarkoitettua huoneistoa yhteisenä asuntonaan.

11 luku

Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain nojalla lainoitettun asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntona tai tilapäisesti vuokra-asuntona.

Asuntohallitus voi myöntää luvan käyttää 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa pysyvästi muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Asuntohallitus voi asettaa luvan ehdoksi, että asuntolainasta maksetaan takaisin se osa, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuintilaa. Myös kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen tai pysyvästikin muina kuin tässä laissa tarkoitettuina asuintoina.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 1 ja 2 momentin säännöksiä, asumisoikeustalon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos mainittua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää asuntohallituksen vaatimuksesta lääninoikeus. Valtiolle suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman asuntohallituksen lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle, asuntohallituksen vahvistamat perusteet täyttävälle luovutuksen saajalle. Muu luovutus on mitätön.

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Asumisoikeustalon luovutushintana on luovuttaja oikeutettu saamaan enintään hankinta-arvon rahoittamiseksi suorittamansa määrän tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muu-

tosta 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.

Osakkeen merkintään liittyvää asumisoikeustalon hankinta-arvon rahoittamiseksi suoritettua muuta oman pääoman erää käsitellään luovutuksessa kuten osakkeen merkintähintaa. Osakkeen luovutushintaa laskettaessa otetaan lisäksi huomioon omistajan asumisoikeustalon hyväksytyjen menojen kattamiseksi suorittama oman pääoman lisäys.

Jos yhtiölle on myönnetty asuntotuotantolain mukaan myös muuta kuin lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrättäessä huomioon 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen erien lisäksi asuntotuotantolain mukaisesti määrättävä luovutushinta.

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

49 §

Pakkohuutokauppahinta

Asumisoikeustalo ja sen omistavan yhtiön osake voidaan tämän lain estämättä myydä julkisella huutokaupalla niin kuin konkurssi-säännössä tai ulosottolaissa on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa on määrätty. Se, jonka lukuun julkinen huutokauppa toimitetaan, saa kuitenkin enintään tämän luvun säännösten mukaan määrättyä luovutushinnan.

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on tilitettävä asunto-olojen kehittämisrahastoon.

50 §

Luovutushinnan mitättömyys

Milloin luovutus on tapahtunut tämän luvun mukaisesti kunnalle tai kunnan hyväksymälle

luovutuksensaajalle, mutta säädettyä luovutus hintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun luovutushinnan.

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusten merkintä kiinnitysrekisteriin ja osakekirjoihin

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

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

12 luku

Erinäisiä säännöksiä

52 §

Toimivaltainen kunta ja kunnan viranomainen

Tässä laissa tarkoitetaan kunnalla sitä kuntaa, jossa kysymyksessä oleva asumisoikeustalo sijaitsee. Luovutettaessa asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake, 47 §:ssä tarkoitettu kunta on kuitenkin yhtiön kotikunta.

Tämän 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.

53 §

Oikaisuvaatimus

Kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen tai 52 §:n 2 momentissa tarkoitettujen lautakunnan päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle. Muun toimielimen, luottamushenkilön tai viranhaltijan päätöksestä oikaisuvaatimus tehdään kunnanhallitukselle tai 52 §:n 2 momentissa tarkoitettulle lautakunnalle. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätökseen, johon saadaan hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimus-

soitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

54 §

Valitus

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla asuntohallitukselle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä asuntohallitukselle.

Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä ja luovutushinnan vahvistamista koskevaan päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asuntohallituksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

55 §

Kunnan viranomaisen päätöksen tiedoksianto

Kunnan viranomaisen päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisaannin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla osoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kunnallislaissa on säädetty, jolloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) säädetään.

56 §

Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Kunnan viranomaisen päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman, jollei muutoksen hakeminen päätökseen käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai valitusviranomaisen kiellä täytäntöönpanoa.

57 §

Virka-apu

Talon omistajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta tai ulosoton haltijalta, jos omistajalta kielletään 13 §:n mukainen pääsy huoneistoon tai jos virka-apu on tarpeen 43 §:ssä tarkoitetun pidätysoikeuden turvaamiseksi.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta tai ulosoton haltijalta, jos talon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää asumisoikeuden haltijaa käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

58 §

Lomakekaavat

Ympäristöministeriö voi vahvistaa lomakkeiden kaavat asumisoikeussopimusta sekä talon

omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa tarpeellisia ilmoituksia ja muita asiakirjoja varten.

59 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

60 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**asuntotuotantolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 6 §:n 1 momenttiin uusi 8 kohta ja siitä 25 päivänä tammikuuta 1982 annetulla lailla (81/82) kumotun 16 §:n tilalle uusi 16 § seuraavasti:

6 §

Asuntolainaa voidaan myöntää:

8) kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle tai tällaisen yhteisön yksin tai yhdessä kunnan tai kuntainliiton taikka toisen tässä kohdassa tarkoitetun yhteisön kanssa tosiasiallisesti omistavalle osakeyhtiölle asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (/) tarkoitetun asumisoikeustalon rakentamista varten.

noista sovelletaan 5, 15, 15 a, 15 c, 15 e ja 15 f sekä 15 j §:ää lukuunottamatta myös asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettäviin asuntolainoihin kuitenkin niin, että asuntolainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia 7 §:n 1 momentin mukaan vahvistetusta asumisoikeustalon hankinta-arvosta.

Jos 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettu asumisoikeustalo luovutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (/) 47 §:ssä tarkoitetulle luovutuksen saajalle, valtiokonttori voi siirtää asumisoikeustalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan luovutuksensaajan vastattavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

16 §

Mitä tässä laissa on säädetty vuokratalon rakentamista varten myönnettävistä asuntolai-

3.

L a k i
asumistukilain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 13 päivänä helmikuuta 1987 annetussa laissa (154/87), näin kuuluvaksi:

1 §

Asumistukea voidaan valtion varoista myöntää ruokakunnalle vuokra-asunnon tai omistusasunnon asumismenojen vähentämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään. Mitä tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa taikka valtioneuvoston päätöksessä on vuokra-asunnosta säädetty tai määrätty, sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetussa laissa

(/) tarkoitettuun asumisoikeusasuntoon.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 18 päivänä toukokuuta 1990

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärlund*

2.

Laki asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 6 §:n 1 momenttiin uusi 8 kohta ja siitä 25 päivänä tammikuuta 1982 annetulla lailla (81/82) kumotun 16 §:n tilalle uusi 16 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Asuntolainaa voidaan myöntää:

6 §

Asuntolainaa voidaan myöntää:

8) kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle tai tällaisen yhteisön yksin tai yhdessä kunnan tai kuntainliiton taikka toisen tässä kohdassa tarkoitetun yhteisön kanssa tosiasiallisesti omistavalle osakeyhtiölle asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (/) tarkoitetun asumisoikeustalon rakentamista varten.

16 §

Mitä tässä laissa on säädetty vuokratalon rakentamista varten myönnettävistä asuntolainoista sovelletaan 5, 15, 15 a, 15 c, 15 e ja 15 f sekä 15 j §:ää lukuunottamatta myös asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettäviin asuntolainoihin kuitenkin niin, että asuntolainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia 7 §:n 1 momentin mukaan vahvistetusta asumisoikeustalon hankinta-arvosta.

Jos 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettu asumisoikeustalo luovutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (/) 47 §:ssä tarkoitetulle luovutuksen saajalle, valtiokonttori voi siirtää asumisoikeustalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan luovutuksensaajan vastattavaksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**asumistukilain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 13 päivänä helmikuuta 1987 annetussa laissa (154/87), näin kuuluvaksi:

Voimassa oleva laki

1 §

Asumistukea voidaan valtion varoista myöntää ruokakunnalle vuokra-asunnon tai omistusasunnon asumismenojen vähentämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään.

Ehdotus

1 §

Asumistukea voidaan valtion varoista myöntää ruokakunnalle vuokra-asunnon tai omistusasunnon asumismenojen vähentämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään. *Mitä tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa taikka valtioneuvoston päätöksessä on vuokra-asunnosta säädetty tai määrätty, sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (/) tarkoitettuun asumisoikeusasuntoon.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*
