



ASUMISOIKEUS SOPIMUKSENA JA KÄYTÄNNÖSSÄ

Case TA-Asumisoikeus Oy

Sarianna Heiska

Opinnäytetyö
Tammikuu 2012
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellisen asiantuntijuuden
suuntautumisvaihtoehto
Tampereen ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellisen asiantuntijuuden koulutusohjelma

HEISKA, SARIANNA

Asumisoikeus sopimuksena ja käytännössä
Case TA-Asumisoikeus Oy

Opinnäytetyö 60 sivua, josta liitteitä 11 sivua
Tammikuu 2012

Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä omistus- että vuokra-asumisesta ja se asettuu asumismuotona näiden kahden välimaastoon. Opinnäytetyössä tarkasteltiin asumisoikeutta asumismuotona sekä eriteltiin asumisoikeuteen liittyvää lainsäädäntöä käytännönläheisestä näkökulmasta. Lisäksi työssä vertailtiin vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasumista sekä tarkasteltiin asumisoikeusasumisen vahvuuksia ja järjestelmän saamaa kritiikkiä. Työssä perehdyttiin myös asukkaiden kokemuksiin asumisoikeusasumisesta. Opinnäytetyössä selvitettiin lisäksi järjestelmän taustaa ja historiaa, nykytilannetta sekä tulevaisuudennäkymiä.

Asumisoikeus on asumismuoto, jossa asukas maksaa sisään muuttaessaan yleensä 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna asunnon omistavalle yhtiölle. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa huoneistosta kuukausittaista käyttövastiketta, joka on pienempi kuin vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien taso. Osuutta asunnosta ei voi kasvattaa eikä asuntoa voi lunastaa omaksi missään vaiheessa asumista. Poismuuttaessa asukas saa maksamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Näin ollen asumisoikeus on riskitön, joustava, vaivaton ja turvallinen asumisen muoto eri elämäntilanteissa oleville ihmisille. Asumisoikeusasukkaat ovat kokonaisuudessaan melko tyytyväisiä asumisoikeusasumiseen, mutta järjestelmää kohtaan on esitetty myös kritiikkiä. Lainsäädäntöä on kehitetty vastaamaan järjestelmässä koettuihin puutteisiin. Asumisoikeus on suosittu asumismuoto ja se on vakiinnuttanut paikkansa asuntomarkkinoilla.

Tutkimusmenetelmät olivat lainopillisia ja empiirisiä. Myös erilaisia tilastoja ja tutkimustuloksia käytettiin aineistona. Asumisoikeusasumista selvitettiin tutustumalla uudistettuun lainsäädäntöön sekä käyttämällä hyödyksi kirjoittajan omaa tietämystä aiheesta. Työtä tehdessä seurattiin tiiviisti myös mediaa ja uutisointia aiheen ympärillä.

Opinnäytetyön tuloksena luotiin TA-Asumisoikeus Oy:n markkinointihenkilöstön käyttöön asumisoikeusasuminen pähkinänkuoressa –infolehtinen, josta asiakas löytää vastauksia yleisimpiin asumisoikeusasumiseen liittyviin kysymyksiin. Tuotoksen tarkoituksena on antaa yrityksen markkinointihenkilöstölle paremmat valmiudet palvella asiakasta, joka tuntee asumismuodon heikosti ja on harkitsemassa asumisoikeutta asumisvaihtoehtona.

Asiasanat: asumisoikeus, asuminen

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Legal Expertise

HEISKA, SARIANNA
Right of Occupancy Housing in Finland
Case TA-Asumisoikeus Ltd

Bachelor's thesis 60 pages, appendices 11 pages
January 2012

The purpose of the thesis was to collect information on right of occupancy housing in Finland. The thesis reviewed the details of right of occupancy housing from a practical point of view. The thesis also compared right of occupancy housing to rental and owner occupied apartments and explored the strengths of the system. The experiences of right of occupancy inhabitants and criticism towards the system were also analyzed. The history of the system, present situation and the future were also reviewed. The information of right of occupancy was gathered from legislation. The author's professional knowledge was also utilized in the process.

Right of occupancy housing is an intermediate form between a rental apartment and an owner-occupied apartment in Finland. The occupants must first pay a right of occupancy payment, generally 15 % of the purchase price of the apartment. In addition a residence charge is paid for the apartment monthly. The amount of the residence charge cannot exceed the rental prices for apartments of similar quality in the same municipality. The right of occupancy payment will be returned to occupant when the contract is terminated.

Right of occupancy housing is a risk-free, flexible, safe and easy form of housing. It is a popular form of housing and is has established its place in the housing market in Finland. Based on the thesis, a flyer called "Right of Occupancy FAQ" was created to help the marketing staff of TA-Asumisoikeus.

Key words: right of occupancy, housing

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 YRITYSESITTELY: TA-Asumisoikeus Oy	7
3 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN HISTORIA, TAVOITTEET JA TAUSTAT	9
3.1 Suomen asumisoikeusjärjestelmän historia ja tavoitteet	9
3.2 Yleishyödyllinen asuntotuotanto taustalla.....	10
3.3 Asumisoikeusasumisen malli Ruotsista	11
4 ASUMISOIKEUS	13
4.1 Asukasvalinta	13
4.1.1 Asumisoikeuden hakijan edellytykset	13
4.1.2 Tulo- ja varallisuusrajat	14
4.2 Hakumenettely.....	14
4.2.1 Järjestysnumero ja ilmoittautuminen kunnan hakijarekisteriin	14
4.2.2 Hakemus asumisoikeustalon omistajalle	15
4.3 Asumisoikeussopimus	16
4.4 Asumisoikeusmaksu	17
4.5 Käyttövastike.....	17
4.5.1 Käyttövastikkeen määräytyminen ja perusteet	17
4.5.2 Käyttövastikkeen korottaminen	18
4.5.3 Yhtiön tiedonantovelvollisuus vastikkeesta	18
4.5.4 Vapautus käyttövastikkeen maksamisesta.....	19
4.5.5 Asumisen tuet asumisoikeusasuntoon	19
4.6 Asukastoiminta, asukkaan päätösvalta ja vaikutusmahdollisuudet	20
4.7 Muutostyöt.....	20
4.7.1 Huoneistoon tehtävät muutostyöt asumisaikana.....	20
4.7.2 Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle....	21
4.8 Huoneiston väliaikainen luovutus	22
4.9 Asumisoikeuden luovutus puolisolle, perilliselle tai lähisukulaiselle.....	22
4.10 Asumisoikeuden yhteisomistus, osuuden luovutus ja yhteisomistuksen purkaminen	23
4.11 Asumisoikeuden haltijan avioero tai kuolema	23
4.12 Asumisoikeusasunnon vaihtaminen	24
4.12.1 Asunnon vaihtaminen toiseen asumisoikeusasuntoon.....	24
4.12.2 Asukkaiden keskinäinen vaihto	24
4.13 Asumisoikeusasunnosta luopuminen	25
4.13.1 Sopimuksen purku talon omistajan toimesta	25
4.13.2 Sopimuksen irtisanominen asukkaan toimesta	26
4.13.3 Asumisoikeusmaksun palauttaminen.....	26
4.14 Asumisoikeus verotuksen näkökulmasta.....	28
5 ASUMISMUOTOVERTAILU: MIKSI ASUMISOIKEUS?.....	30
5.1 Asumismuotojen vertailua.....	30
5.2 Asumisoikeusasukkaiden kokemuksia	35
6 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN KRITIIKKIÄ	39
7 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN NYKYTILANNE, TULEVAISUUS JA KEHITTÄMISTARPEET	42
8 POHDINTA	46
LÄHTEET	48
LIITTEET	50

1 JOHDANTO

Henkilö on nuori juuri opiskelunsa päättänyt tamperelainen, jolla ei ole säästöjä. Töitä näyttäisi kuitenkin olevan tiedossa ainakin hetkeksi, mutta tarkkoja tulevaisuuden suunnitelmia ei ole. Suuren pankkilainan ottaminen ei houkuta epävakaa tilanteen vuoksi. Vuokraisäntäkin sattui juuri myymään henkilön vuokra-asuntona käyttämän asunnon ja muuttaa pitäisi jonnekin. Vuokrat ovat korkeita, suurta lainaa ei saa, mutta jotain omaakin ehkä haluaisi pelkän vuokran maksamisen lisäksi. Mitä vaihtoehtoja henkilöllä on?

Asumisoikeusasuminen tuo varteenotettavan vaihtoehdon perinteisen vuokra- ja omistusasumisen väliin. Asukas pääsee pienellä pääomalla kiinni omistusasumisen turvaa vastaavaan asumiseen. Taulukoista 1 ja 2 huomataan, että asumisoikeusasunto olisi kannattavampi vaihtoehto kuin vuokra-asuminen, mutta henkilön ei tarvitsisi ottaa mitään asuntolainaa omistusasuntoa varten. Vuokran ja asumisoikeusasunnon vastikkeen erotuksella henkilö voisi esimerkiksi lyhentää mahdollista asumisoikeusmaksua varten otettua lainaa ja täten kerätä itselle pääomaa.

TAULUKKO 1¹

Asumismuoto	alue	kaupunki	huoneisto	rakennuksen vuosimalli	koko	vuokra/vastike kk	hinta
Vuokra-asunto vapaarahoitteinen	33100	Tampere	2h+k+s+lp	1973 ²	54,5m ²	715,00 €	-
Vuokra-asunto vapaarahoitteinen	33500	Tampere	2h+k+s+vh+p	1985	55,5m ²	750,00 €	-
Vuokra-asunto arava/korkotuki ³	33100	Tampere	2h+k+s	1997	55,0m ²	687,50 €	-
Asumisoikeusasunto	33100	Tampere	2h+k+s	1999	55,0m ²	559,00 €	15 015 €
Omistusasunto	33100	Tampere	2h+k+s+vh+p	1999	50,0m ²	140,00 €	175 000€

TAULUKKO 2⁴

Asumismuoto	alue	kaupunki	huoneisto	rakennuksen vuosimalli	koko	vuokra/vastike kk	hinta
Vuokra-asunto	33100	Tampere	3h+k+s+p	2001	75m ²	839,33 €	-
Asumisoikeusasunto	33100	Tampere	3h+k+s+vh+p	1999	74,5m ²	749,84 €	20 192 €
Omistusasunto	33100	Tampere	3h+k+s+p	2001	78,5m ²	184,48 €	252 000€

¹ Vuokraovi.com, TA-Asumisoikeus Oy ja kiinteistomaailma.fi (liitteet)

² Peruskorjattu v. 2005

³ Arava-vuokra-asunnoilla tarkoitetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja, joissa asukkaiksi on valittava suurimmassa asunnontarpeessa olevat hakijat (myös varallisuus ja tulot vaikuttavat)

⁴ Vuokraovi.com, TA-Asumisoikeus Oy ja etuovi.com (liitteet)

Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä omistus- että vuokra-asunnoista ja se asettuu asumismuotona näiden kahden välimaastoon. Asumisoikeudella tarkoitetaan asumismuotoa, jossa asukas maksaa sisään muuttaessaan yleensä 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna asunnon omistavalle yhtiölle. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa kuukausittain omakustannuseriaatteeseen perustuvaa käyttövastiketta, jonka on aina oltava alueen vuokratasoa alhaisempi. Osuutta asunnosta ei voi kasvattaa eikä sitä voi lunastaa omaksi missään vaiheessa asumista. Poismuuttaessa asukas saa maksamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna takaisin.

Opinnäytetyössä tarkasteltiin asumisoikeutta asumismuotona sekä eriteltiin asumisoikeuteen liittyvää lainsäädäntöä käytännönläheisestä näkökulmasta. Lisäksi työssä vertailtiin vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasumista sekä tarkasteltiin asumisoikeusasumisen vahvuuksia ja järjestelmän saamaa kritiikkiä. Työssä perehdyttiin myös asukkaiden kokemuksiin asumisoikeusasumisesta. Opinnäytetyössä selvitettiin lisäksi järjestelmän taustaa ja historiaa, nykytilannetta sekä tulevaisuudennäkymiä.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella asumisoikeusasumista käytännönläheisestä näkökulmasta. Työn tavoitteena on selvittää millainen asumisen muoto asumisoikeus on, millainen se on verrattuna vuokra- ja omistusasumiseen ja mitkä ovat sen hyviä puolia. Työssä perehdytään myös järjestelmää kohtaan esitettyyn kritiikkiin ja asumisoikeusasukkaiden kokemuksiin asumismuodosta. Opinnäytetyössä selvitetään myös järjestelmän historiaa ja taustoja sekä pohditaan järjestelmän tulevaisuudennäkymiä. Opinnäytetyön tarkoituksena on hankkia ja kerätä tietoa asumismuodosta yhteen paikkaan, sillä tietoa tästä verrattain tuntemattomasta asumisen muodosta oli hyvin huonosti saatavilla.

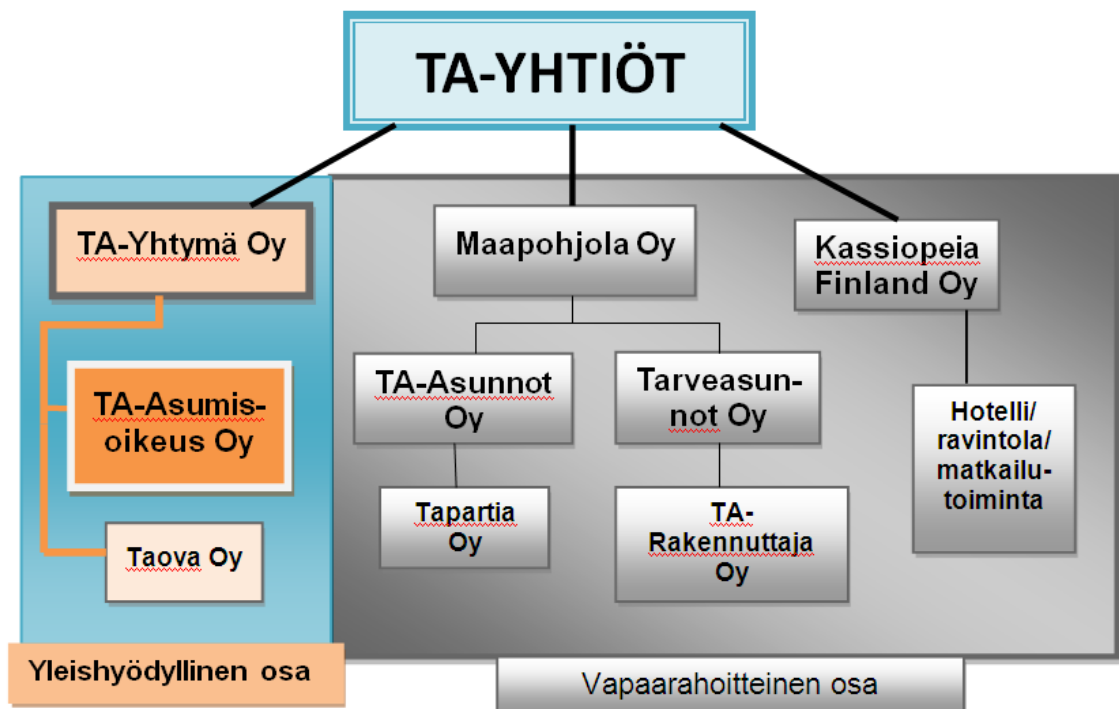
Työn tarkoituksena oli myös koota tulosten perusteella infolehtinen ”Asumisoikeusasuminen pähkinänkuoressa”. Lehtinen tulee TA-Asumisoikeuden markkinointihenkilöstön käyttöön toimistoille. Markkinointiväeltä puuttui tehokas keino auttaa asiakasta, joka tuntee asumismuodon heikosti ja on harkitsemassa asumisoikeutta asumisvaihtona. Infolehtinen vastaa yleisimpiin asumisoikeusasumiseen liittyviin kysymyksiin. Mukaan jaettava lehtinen parantaa toimistojen asiakaspalvelua kun asiakkaille ei tarvitse erikseen suullisesti selittää, mitä asumisoikeusasuminen on.

2 YRITYSESITELY: TA-Asumisoikeus Oy

TA-Asumisoikeus Oy on tällä hetkellä Suomen toiseksi suurin asumisoikeusasuntojen omistaja. TA-Asumisoikeus Oy on tuottanut asumisoikeusasuntoja jo vuodesta 1990 lähtien. Vuoden 2011 lopussa yhtiö omistaa 294 asumisoikeuskohdetta, joissa on yhteensä 7503 asuntoa. TA-Asumisoikeus Oy tarjoaa tällä hetkellä kodin yli 13 000 asukkaalle 30 eri kunnassa ympäri Suomen.

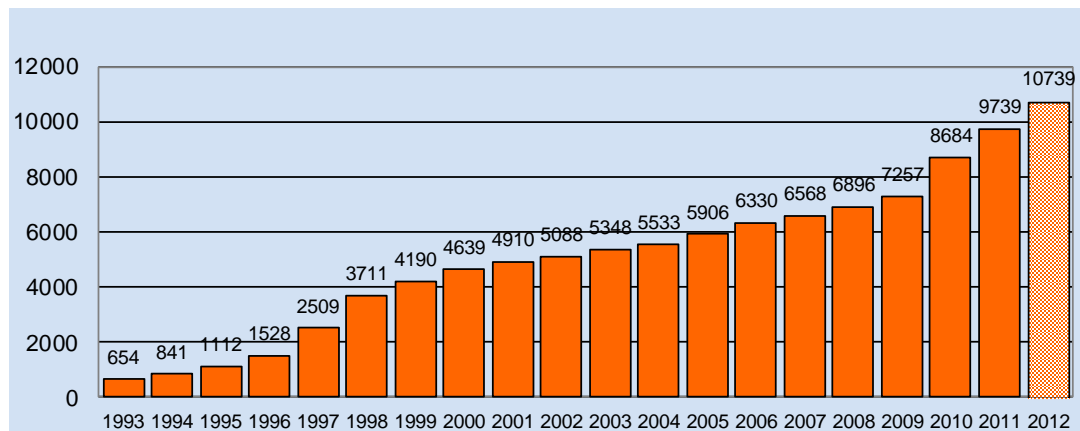
TA-Asumisoikeus Oy on osa TA-Yhtymä Oy -konsernia, joka on yksi TA-Yhtiöiden kolmesta konsernista. TA-Yhtymä Oy muodostaa TA-Yhtiöiden yleishyödyllisen osan, joka pitää sisällään 92 % yhtiön asuntokannasta. TA-Yhtiöillä on yleishyödyllisen asuntotuotannon lisäksi myös vapaarahoitteisia asuntoja sekä hotelli-, ravintola- ja matkailutoimintaa, joiden osuus on 8 % yhtiön asuntokannasta. (Kuvio 1)

TA-Yhtiöiden pääkonttori sijaitsee Espoossa ja aluetoimistot Oulussa, Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä. Lisäksi Lahdessa ja Hämeenlinnassa on asiamiespisteet.



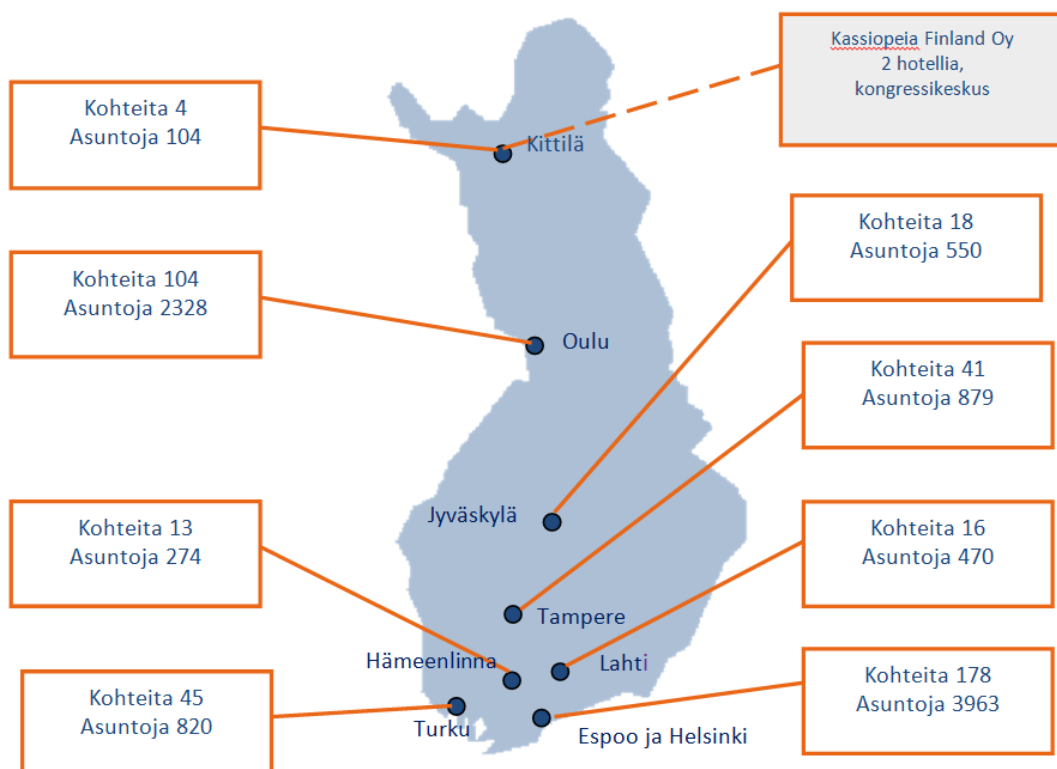
KUVIO 1. Yhtiökaavio TA-Yhtiöt.

Yleishyödyllisen TA-Yhtymä Oy:n asuntokanta ylitti 10 000 asunnon rajan vuonna 2011 (kuvio 2). TA-Asumisoikeus Oy:n osuus TA-Yhtymä Oy:n asunnoista on noin 70 %.



KUVIO 2. TA-Yhtymä Oy:n asuntokannan (kpl) kehitys 1993-2012(arvio).

TA-Yhtiöillä on asuntokantaa ympäri Suomen. Eniten rakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin ja niiden ympäristöön. Lukumääräisesti eniten asuntoja on pääkaupunkiseudulla. (Kuvio 3)



KUVIO 3. TA-Yhtiöiden asuntokanta Suomessa (tilanne 31.12.2010).

3 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN HISTORIA, TAVOITTEET JA TAUSTAT

3.1 Suomen asumisoikeusjärjestelmän historia ja tavoitteet

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän syntyhetket ajoittuvat 1980-luvun ja 1990-luvun taitteeseen⁵. Suomessa vallitsi 1980-luvun lopulla nousukausi. Samaan aikaan asuntojen hinnat nousivat rajusti ja korkotasot asuntolainoissa vaihteli 10 - 15 % välillä. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asunnot olivat niin kalliita, että tavallisten palkansaajien tai nuorten henkilöiden oli mahdotonta hankkia itselleen riittävän suuri omistusasunto.⁶ Omistusasuminen ajautui kustannuskriisiin, joka muutti asunnon omistamisen hyvästä sijoituskohteesta taloudelliseksi taakaksi⁷.

Myös vuokra-asuntoja oli vaikea saada, sillä niitä oli markkinoilla vuokrasääntelyn takia melko vähän⁸. Tarvittiin vaihtoehtoja. Uusista vaihtoehtoista vain asumisoikeusasuminen johti käytännön tuloksiin. Asumisoikeusasumisesta tulikin 1990-luvun menestystarina, koska asukkaan pieni omavaraisuus, kohtuulliset asumismenot, asumisturva, osallistuminen ja asunnon laatu yhdistettiin toimivalla tavalla valtion rahoitusosuuteen ja lainaehtoihin, kuntien tontinluovutuksen intresseihin sekä omistajan kohtuulliseen tuottoon ja riskien hallintaan⁹.

Asumisoikeusasuminen tuli Suomessa mahdolliseksi elokuussa vuonna 1990 voimaan tulleella lailla asumisoikeusasunnoista (16.7.1990/650).¹⁰ Järjestelmän luomisen taustalla oli halu luoda asuntomarkkinoille uusi kohtuuhintainen ja vaihtoehtoinen asumismuoto omistusasumiselle ja vuokra-asumiselle. Tavoitteena oli synnyttää asumismuoto, jossa asunnon hankinta olisi yksinkertaista ja jossa asumiskustannukset voitaisiin pitää kohtuullisina. Alun perin asumisoikeusjärjestelmän avulla oli tarkoitus parantaa erityisesti nuorten asuntotilannetta.¹¹

⁵ Vapaavuori 2010

⁶ Asokodit

⁷ Fredriksson 2003

⁸ Asokodit

⁹ Fredriksson 2003

¹⁰ Jäljempänä asumisoikeuslaki

¹¹ Vapaavuori 2010

3.2 Yleishyödyllinen asuntotuotanto taustalla

Asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Suurimmat kunnalliset tai seudulliset asumisoikeustalojen omistajat ovat Helsingin Asumisoikeus Oy, VAV-Asumisoikeus Oy ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy. Suurimmat yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimetyt asumisoikeustalojen omistajat ovat Asokodit (Suomen Asumisoikeus Oy), TA-Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy.¹² Suomessa on myös muutamia asukkaiden muodostamia vapaarahoitteisia asumisoikeusyhdistyksiä, mutta niiden vähäisyyden vuoksi perehdyn vain valtion tuella tuotettuihin asumisoikeusasuntoihin.

Valtion tuella rakennettavien asumisoikeustalojen hankkiminen rahoitetaan asukkailta kerättävillä asumisoikeusmaksuilla (15 %) ja loppuosa kohteen hankintahinnasta rahoitetaan valtion arava- tai korkotukilainalla. Valtion tuella rakennetut asumisoikeustalot ovat osa valtion yleishyödyllistä asuntopolitiikkaa. Valtion myöntämiä arava- tai korkotukilainoja voivat saada kunnat ja julkisyhteisöt tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämät tahot. Lainan saamiseksi yhteisöltä edellytetään, että se täyttää aravalain (1189/93) 15 a §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä (604/2001) tarkoitetut edellytykset.¹³ Nämä yleishyödyllisyysäännökset rajoittavat yhteisön toimintaa. Yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön toimialana täytyy olla vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen tai hankkiminen. Yhteisön tulee vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai luovuttaa käytettäväksi asumisoikeusasuntona, joiden tavoitteena tulee olla tarjota asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisö on lisäksi velvollinen ilmoittamaan asunnot julkisesti haettaviksi. Myös omistajien sijoituksille maksettavia tuottoja on rajoitettu kohtuullisiksi. (Korkotukilaki 24§ ja Aravalaki 15 a §)

Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on asukkaiden aseman turvaaminen, taloudellisten riskien pienentäminen, omistajien toiminnan säilyttäminen terveellä pohjalla, sekä kilpailun vääristymisen estäminen.¹⁴ ARA toimii valvovana viranomaisena valvoen, että yleishyödylliset yhteisöt toimivat yleishyödyllisyysäännösten edellyttämällä tavalla.

¹² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2009

¹³ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2011

¹⁴ Rainio 2011, 11

Kaikkien arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen tapaan myös TA-Asumisoikeuden asunnot kuuluvat valtion asuntorahaston laatu- ja kustannusvalvonnan piiriin¹⁵.

Asumisoikeusasuntoja on ympäri Suomea, mutta ne sijoittuvat pääosin suurimmille kasvuseuduille. Pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa on noin puolet asumisoikeusasuntokannasta. Valtion lainoittamia tai korkotuettuja asumisoikeusasuntoja oli Suomessa vuoden 2010 lopussa yhteensä 35 648 kappaletta.¹⁶ Asumisoikeusasunnot muodostavat reilun prosentin asuntokannasta Suomessa¹⁷.

3.3 Asumisoikeusasumisen malli Ruotsista

Osuustoiminnallisella asumisella on ollut tärkeä merkitys Ruotsin, Norjan ja Tanskan asuntopolitiikassa. Osuustoiminnallinen asuminen pohjautuu aatteellisesti 1800-luvun lopussa syntyneeseen osuustoiminnalliseen liikkeeseen ja sen perusajatuksena oli asukkaiksi aikovien pyrkimys ratkaista ja helpottaa itse omia asunto-ongelmiaan sekä turvata jäsenten mahdollisuus kohtuuhintaisiin asuntoihin. Ruotsissa ensimmäiset asumista varten perustetut taloudelliset yhdistykset ovat peräisin jo 1870-luvulta. Tanskan ensimmäinen osuustoiminnallinen asumisyhteisö perustettiin vuonna 1911 ja Norjassa vuonna 1929. Yhteisestä aatteellisesta lähtökohdasta huolimatta osuustoiminnallinen asuminen on saanut eri Pohjoismaissa erilaisen sisällön ja samoilla käsitteillä voi olla eri maissa erilainen merkitys.¹⁸ Suomalaista asumisoikeusjärjestelmää luodessa otettiin mallia erityisesti ruotsalaisesta asumisoikeusjärjestelmästä. Suomessa kuitenkin päädyttiin perusteiltaan huomattavasti erilaiseen järjestelmään.

Ruotsalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä asukkaat omistavat talonsa taloyhtiötä hallitsevan asumisoikeusyhdistyksen kautta. Talon rakentamista varten otettu laina on otettu yhdistyksen nimissä ja asukkaat lyhentävät lainaa vastikkeissaan. Ruotsalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä lainan lyhentyessä myös asukkaiden vastike pienenee. Remontteja varten otetaan uutta lainaa, joka puolestaan nostaa vastiketta. Ruotsissa ei ole asetettu ikä-, tulo- tai varallisuusrajoja asumisoikeuden saamiselle. Asunnon vuokralle an-

¹⁵ TA-Asumisoikeus Oy 2009

¹⁶ Rainio 2011, 9

¹⁷ Tilastokeskuksen mukaan 1,2% vuonna 2009

¹⁸ HE 16/1994 luku 3

tamista on rajoitettu.¹⁹ Toisin kuin suomalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä, Ruotsissa bostadsrätt-asumisoikeuden voi nykyään myydä vapailla markkinoilla ja hinta on ostajan ja myyjän keskenään sopima eikä sitä ole säännelty. Asuntojen hinnat vaihtelevat voimakkaasti yhdistyslainan määrän mukaan. Ruotsin asunnoista lähes viidesosa perustuu asumisoikeuteen²⁰.

¹⁹ HE 16/1994 luku 3.2

²⁰ Backman 2008

4 ASUMISOIKEUS

4.1 Asukasvalinta

4.1.1 Asumisoikeuden hakijan edellytykset

Asumisoikeuden saajan on oltava henkilö, joka täyttää asumisoikeuslaissa säädetyt edellytykset:

- Asumisoikeuden hakijan tulee olla 18 vuotta täyttänyt henkilö
- Hakijalta edellytetään, ettei hän omista kohtuullisen asumistason mukaista asuntoa eikä hänellä ole riittäviä varoja sellaisen hankkimiseen
- Hakijalla on lisäksi oltava asumisoikeusasunnon tarve.

Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä on

1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa (Laki asumisoikeusasunnoista 4 a §).

2) varallisuutta siinä määrin, että hakija voi rahoittaa vähintään 50 % hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi (Laki asumisoikeusasunnoista 4 a §).

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi 5-henkisen perheen hakupaikkakunnalla omistaman 30m² yksiön (esim. sijoitusasunto) ei katsota täyttävän perheen asumistarvetta, joten perhe on oikeutettu hakemaan asumisoikeusasuntoa samalta paikkakunnalta muiden ehtojen täytyessä. Myöskään esimerkiksi Helsingistä asumisoikeusasuntoa hakevaa ei voida hylätä sen takia, että hänellä on omistusasunto Oulussa, sillä asunto ei sijaitse hakualueella eikä näin ollen täytä hakijan asunnon tarvetta paikkakunnalla. Tällöin hakijan ei ole pakko myydä asuntoa, mutta varallisuus ei saa silloinkaan ylittyä.

Velkaisesta omistusasunnosta voi vaihtaa asumisoikeusasuntoon edellyttäen, että samalla paikkakunnalla sijaitseva omistusasunto myydään.

4.1.2 Tulo- ja varallisuusrajat

Asumisoikeusasunnoissa ei ole tulorajoja, mutta alle 55-vuotiaiden asumisoikeuden hakijoiden tulee selvittää mahdollinen varallisuutensa ennen asumisoikeuden hyväksymistä. Varallisuuden selvityksellä pyritään siihen, että hakijat, joilla on tarpeeksi varallisuutta ostaa vastaavanlainen asunto omaksi, eivät veisi asuntoja vähemmän varakkailta henkilöiltä. Puolisoiden yhteenlaskettu varallisuus ei saa ylittää puolta asunnon sen hetkisestä todellisesta arvosta.

Esimerkki:

Asunnon X asumisoikeusmaksu on 20 000,00 €(eli 15 % asunnon X arvosta)

Asunnon arvo on: $20\,000,00\text{€} / 0,15 = 133\,333,33\text{€}$

Asunnon arvosta puolet on: $133\,333,33 / 2 = 66\,666,67\text{€}$

Puolisoiden yhteenlaskettu varallisuus ei saa ylittää 66 666,67 euroa

Varallisuusselvityksessä hakija ilmoittaa muun muassa omistamansa asunnot ja osakkeet. Autoa, moottoripyörää tai muuta irtainta omaisuutta ei tarvitse ilmoittaa. Hakijan täytyy selvittää myös mahdolliset lainat kuten esimerkiksi asuntolaina. Hakemuksen liitteeksi on toimitettava kopiot viimeksi vahvistetusta verotustodistuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosineen. Yhteisomistuksista, kuten esimerkiksi osuudesta kuolinpesään, on annettava erillinen selvitys. Varallisuusselvitys toimitetaan yhtiön kautta kirjallisesti sille kaupungille tai kunnalle, jonka alueella asunto sijaitsee.

4.2 Hakumenettely

4.2.1 Järjestysnumero ja ilmoittautuminen kunnan hakijarekisteriin

Järjestysnumero on edellytys asumisoikeusasunnon hakemiselle sillä sen suuruus määrää hakijan aseman asunnonhakujonossa. Numeroa haetaan sen kunnan asuntotoimistosta, jonka alueelta henkilö hakee asuntoa nyt tai tulevaisuudessa. Yleensä kaupungilla on

oma järjestysnumerohakijarekisteri, mutta esimerkiksi Helsingillä, Vantaalla ja Espoolla on yhteinen hakijarekisteri. Nykyään useiden kuntien internetsivuilta voi hakea numeroa sähköisesti. Järjestysnumeron hakeminen on maksutonta.

Järjestysnumeroa haetaan niiden henkilöiden nimiin, joiden nimiin varsinainen asumisoikeussopimuksin on tarkoitus tehdä. Järjestysnumeron hakeminen ei velvoita hakijaa mihinkään ja niitä voi hakea halutessaan usealta paikkakunnalta. Nämä eivät sulje pois toisiaan millään lailla. Järjestysnumero ei myöskään vanhene - mitä vanhempi, sitä parempi numero. Järjestysnumero katsotaan käytetyksi jos sillä on tehty sopimus asumisoikeudesta tai asiakas on kieltäytynyt tarjotusta asunnosta kolme kertaa samalla numerolla²¹. Kaikkien asumisoikeusasumista harkitsevien kannattaisikin hakea numero haluamalleen paikkakunnalle valmiiksi mahdollisimman aikaisin saadakseen parhaan mahdollisen aseman asunnonhakujonossa.

4.2.2 Hakemus asumisoikeustalon omistajalle

Järjestysnumeron hankkimisen jälkeen hakijan tulee toimittaa asumisoikeushakemus talon omistavalle yhtiölle. Hakija voi halutessaan hakea asuntoa useilta yhtiöiltä samanaikaisesti. Riittää, kun on haettuna yksi asianmukainen järjestysnumero.

Hakemuksen sisältö ja hakemisen käytännöt vaihtelevat yhtiöittäin. Esimerkiksi TA-Asumisoikeudella hakemuksen voi täyttää henkilökohtaisesti toimistolla, sähköisesti internet-sivuilla tai lähettää postin välityksellä. TA-Asumisoikeuden kohteisiin haettaessa hakemukseen merkitään hakijan ja mahdollisen kanssahakijan tiedot, kunnalta saatu järjestysnumero ja kohdeluettelosta niiden kohteiden nimet, talo- ja huoneistotyytit, joita halutaan hakea. Asunnonsaannin mahdollisuus paranee, jos jaetaan samanaikaisesti useampaan kohteeseen, kuitenkin enintään kymmeneen kohteeseen/kunta. Asumisoikeutta voidaan hakea jatkuvasti tai määrättyinä hakuaikoina (Asumisoikeuslaki 4 d § 1.mom.). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi TA-Asumisoikeus ilmoittaa rakenteilla olevien asuntojen hakuajat paikallisessa sanomalehdessä. Muihin asuntoihin on jatkuva haku.²²

²¹ TA-Asumisoikeus Oy 2009

²² TA-Asumisoikeus Oy 2009

Asuntohakemus on voimassa yleensä 6-12kk. Hakemuksen voimassaoloaika riippuu talon omistajasta, joten hakijan kannattaa varmistaa voimassaoloaika aina tapauskohtaisesti. Hakija voi tarvittaessa peruuttaa hakemuksensa tai muuttaa sitä tarpeidensa mukaan. Jos hakija haluaa muuttaa voimassaolevaa hakemustaan, hänen tulee toimittaa uusi hakemus, joka korvaa voimassa olevan hakemuksen.²³ Hakemuksen voimassaolon voi uusaa puhelimitse, sähköpostitse tai henkilökohtaisesti toimistolla²⁴.

TA-Asumisoikeus tarjoaa asuntoja hakijoille heidän hakutoiveidensa mukaisesti. Hakijaan otetaan yhteyttä tarjouskirjeellä, kun yhtiö voi tarjota asuntoa hakemuksen kohteena olevasta kohteesta. Hakijalla on kaksi viikkoa aikaa vastata tarjoukseen. Jos samaa asuntoa on hakenut useampi hakija, asumisoikeuden saa asuntoa pienimmällä järjestysnumerolla hakenut asiakas. Hakijan maksettua 200 euron suuruisen varausmaksun varauksesta tulee sitova. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisesti asumisoikeusmaksusta.

4.3 Asumisoikeussopimus

Asumisoikeusasunnon haltija ja talon omistaja tekevät kirjallisen asumisoikeussopimuksen, jossa määritellään sopimuksen osapuolet, kohteena oleva asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jota asumisoikeus koskee, asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste, asunnon käyttövastike ja sen määräytymisperusteet sekä muut mahdolliset ehdot. Asumisoikeussopimus on lain mukaan tehtävä kirjallisesti, sillä suullinen sopimus tai sopimusehto ei sido asumisoikeuden saajaa (Asumisoikeuslaki 2 § 1 mom.).

On huomioitava, että mikäli asumisoikeuden haltija asuu huoneistossa puolisonsa kanssa eli puoliset käyttävät huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puolisolla tarkoitetaan henkilöä, joka elää asumisoikeuden haltijan kanssa avioliiton omaisessa suhteessa. (Asumisoikeuslaki 41§) Eli vaikka vain toinen puolisoista olisi sopimuksen mukaan asumisoikeuden haltija, molemmat ovat vastuussa vastikkeen maksamisesta ja mahdollista velkaa voidaan periä molemmilta.

²³ TA-Asumisoikeus Oy 2011a

²⁴ TA-Asumisoikeus Oy 2009

Asumisoikeussopimuksen kohteena olevan asunnon omistajana säilyy aina talon omistaja. Asumisoikeuden saaja ei voi lunastaa asuntoa omakseen missään vaiheessa. Asukas siis omistaa asumisoikeuden rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Asumisoikeusjärjestelmä on tiukasti säännelty asumisoikeuslaissa, joten pelisäännöt talon omistajan ja asukkaan kesken ovat selkeät.

4.4 Asumisoikeusmaksu

Asumisoikeusasukkaat maksavat kertamaksuna 15 % asunnon hankinta-arvosta sisäänmuuton yhteydessä. Asumisoikeuslain 3 § mukaan asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvosta. Asumisoikeusmaksu on siten sidottu asunnon rakentamishintaan eikä se saa vaihdella markkinatilanteen mukaan.

Asukas voi saada asumisoikeusmaksua varten lainaa rahoituslaitokselta. Asumisoikeusmaksua varten otetun lainan korko on verovähennyskelpoinen. Lainan vakuutena voi käyttää asumisoikeusmaksun arvoa.²⁵ Asukas saa maksamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä korjattuna poismuuton yhteydessä (ks. luku 4.13.3 Asumisoikeusmaksun palauttaminen).

4.5 Käyttövastike

4.5.1 Käyttövastikkeen määräytyminen ja perusteet

Asumisoikeuslain 16 § mukaan asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Käyttövastikkeeseen voi kuulua erilaisia menoeriä. Esimerkiksi vuokra, vesimaksu ja autopaikkamaksu voidaan määritellä erikseen. Erilaiset maksuperusteet kirjataan asumisoikeussopimukseen.

²⁵ Kuluttajavirasto 2010

Käyttövastikkeen tulee määräytyä siten, että vastiketuloilla voidaan kattaa asumisoikeusyhteisöön kuuluvien asuntojen ja niihin liittyvien tilojen kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset hoito- ja pääomamenot (Asumisoikeuslaki 16 §). Käyttövastikkeen tulee siis pohjautua omakustannusperiaatteeseen. Hoitomenoilla tarkoitetaan kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta aiheutuneita kuluja ja pääomamenoilla talon hankintaa varten otetun lainan hoitokuluja.

Asumisoikeusyhteisöillä on yleishyödyllisyysäännöksistä johtuen velvollisuus järjestää asuntojen omistus niin, että käyttövastikkeita voidaan tasata yhtiön omistamien talojen kesken. Tasauksella taataan se, että käyttövastikkeet vastaavat asuntojen käyttöarvoa ja että käyttövastikkeiden kehitys on tasaista. Ennen lakimuutosta yhteisöt pystyivät tasaamaan kaikki menot yhteisön talojen kesken. Lakimuutoksen 1.1.2011 ansiosta asukkaat voivat nyt myös itse vaikuttaa asumiskustannuksiinsa sillä hoitomenoja, joihin asukkaat voivat itse vaikuttaa kuten veden- ja sähkön kulutus, ei saa enää tasata saman yhteisön omistamien asumisoikeustalojen kesken. Sen sijaan talojen lainanhoitokulujen tasaaminen on edelleen sallittua. Pääomamenojen tasauksen kieltäminen voisi johtaa siihen, että uudistuotanto voisi lamaan ja vanhojen kohteiden korjauskustannuksista voisi tulla liian iso taakka yksittäiselle talolle.²⁶

4.5.2 Käyttövastikkeen korottaminen

Käyttövastikkeen korottamisesta päättää asunnon omistava yhtiö. Vastikkeen korotuksista ilmoitetaan asukkaalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen korotuksen voimaantulusta. Korotuksen yhteydessä on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike. (Asumisoikeuslaki 17 §)

4.5.3 Yhtiön tiedonantovelvollisuus vastikkeesta

Asumisoikeuslain muutoksella (1256/2010) parannettiin 1.1.2011 alkaen asumisoikeustalokohtaista valvontaa antamalla asumisoikeuden haltijoille entistä paremmat tiedonsaantioikeudet ja säätämällä selkeät säännökset käyttövastikkeiden eli hoitovastikkeen

²⁶ Rainio 2011, 23

ja pääomavastikkeen määräytymisestä. Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä (Asumisoikeuslaki 16 d §). Lakimuutoksella annettiin myös asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle valvontaoikeudet. ARA valvoo asumisoikeushuoneistojen käyttövastikkeiden määräytymistä ja niistä 16 d §:n nojalla annettavia tietoja (Asumisoikeuslaki 16 e §).

4.5.4 Vapautus käyttövastikkeen maksamisesta

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai kohtuullinen alennus käyttövastikkeen määrään siltä ajalta kun asukas ei ole voinut käyttää huoneistoa sopimusaikana. Asukkaalla ei kuitenkaan ole oikeutta vapautua vastikkeen maksusta mikäli kysymys on asiasta, joka kuuluu haltijan vastuulle. (Asumisoikeuslaki 8 §) Täten esimerkiksi taloyhtiön remonttien ajalta voi saada vapautuksen vastikkeen maksamisesta siltä ajalta jolloin asukas ei ole voinut käyttää asuntoa. Jos asukas on omalla toiminnallaan aiheuttanut esimerkiksi vesivahingon, ei hyvitystä makseta. Myös osittaisen hyvityksen maksaminen on mahdollista. Jos esimerkiksi kylpyhuonetta ei ole voitu käyttää taloyhtiön remontin vuoksi, mutta asukkaat ovat asuneet normaalisti muissa tiloissa, vastiketta voidaan hyvittää remontin ajalta pois käytöstä olleiden neliöiden suhteessa.

4.5.5 Asumisen tuet asumisoikeusasuntoon

Asiakas voi hakea asumisoikeusasuntoonsa Kelan maksamaa asumistukea. Asumisoikeusasunto rinnastetaan tukien osalta vuokra-asuntoon, koska ruokakunta ei omista asuntoa. Asumisoikeusasunnossa Kelan hyväksymiä asumismenoja ovat käyttövastikkeen lisäksi erilliset lämmitys- ja vesimaksut. Asumisoikeusmaksua varten otetun lainan korkoja ei hyväksytä asumismenoiksi.²⁷ Opiskelija voi hakea asumisoikeusasuntoonsa opintotuen alaista asumislisää²⁸.

²⁷ Kela 2012

²⁸ Kela 2012

4.6 Asukastoiminta, asukkaan päätösvalta ja vaikutusmahdollisuudet

Asukkailla on oikeus osallistua asumisoikeustalon hallintoon ja käyttövastiketta koskevaan päätöksentekoon vähintään samalla tavoin kuin kaupunkien ja kuntien vuokrataloissa²⁹. TA-Asumisoikeudella kohteissa järjestetään asukaskokous kerran vuodessa. Kokouksessa asumisoikeustalon asukkaat valitsevat keskuudestaan asukastoimikunnan. Asukastoimikunta voi tehdä tarvittaessa aloitteita epäkohtien ja puutteiden korjaamiseksi. Asukastoimikuntien toiminta perustuu asukkaiden vapaaehtoisuuteen ja aktiivisuuteen. TA-Asumisoikeuden yhteyshenkilönä asukastoimikunnassa toimii kohteen isännöitsijä.

4.7 Muutostyöt

4.7.1 Huoneistoon tehtävät muutostyöt asumisaikana

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä. Parannuksiksi ei kuitenkaan katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavantasoiseen tyyliseikoista johtuen. Asunnon on myös vastattava seuraavan asukkaan tarpeita, joten asuntoon ei sallita sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät asuttavuutta tai aiheuttavat haittaa talon muille asukkaille.³⁰

Vastuu huoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja muutostöistä aiheutuvista vahingoista on asumisoikeuden haltijalla muutostyön teettäjänä. TA-Asumisoikeus voi edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammattiurakoitsijalla. Muutostöissä tulee myös noudattaa viranomaismääräyksiä. Asumisoikeuden haltijan on aina ennen työhön ryhtymistä hankittava TA-Asumisoikeuden kirjallinen lupa muutostöille.³¹

Sallittuja lisä- ja muutostöitä, joista on myöhemmin mahdollista saada hyvitys, ovat muun muassa parketti- tai laminaattilattian asennus, parvekelasien ja lattialämmityksen asentaminen tai seinä- ja lattialaatoitusten lisääminen. Sinänsä sallittuja muutostöitä,

²⁹ Kuluttajavirasto 2010

³⁰ TA-Asumisoikeus Oy 2011b

³¹ TA-Asumisoikeus Oy 2011b

joista ei kuitenkaan ole mahdollista saada hyvitystä, ovat esimerkiksi ulkonäköseikkojen vuoksi muutetut laatat, seinien tapetointi tai maalaus, turvalukon ja sälekaihtimien asennus tai kasvi-istutuksien hankkiminen pihalle.³²

Huoneistossa ei saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät rakennuksen ääneneristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähkötöihin tai muutoin heikentävät huoneiston asuttavuutta. Näitä ovat esimerkiksi kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset, väliseinien siirto tai poisto tai ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset. Mikäli asukas on luvatta tehnyt edellä mainittuja muutostöitä, TA-Asumisoikeus palauttaa asunnon ennalleen viimeistään poismuuton yhteydessä. Asukas on velvollinen korvaamaan luvattomasta muutostyöstä johtuvan korjaustyön kustannukset. Korvattavaksi vahingoksi katsotaan myös sellaiset sinänsä laadukkaasti tehdyt muutostyöt, jotka heikentävät asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta esimerkiksi materiaalien poikkeuksellisen räikeät värit. Muutostyö on aina huoneistokohtainen eikä sitä voi siirtää toiseen huoneistoon.³³

4.7.2 Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

Muutostöistä syntyvät kustannukset asukas on aina velvollinen suorittamaan itse työn tekemisen yhteydessä. Asumisoikeuden haltija voi kuitenkin asumisoikeudesta luopuessaan saada korvauksen sellaisista lisä- ja muutostöistä, jotka vielä luovutushetkellä parantavat huoneiston asuttavuutta. Tarkoituksena on korvata asumisoikeuden luovuttajalle se hyöty tehdyistä parannustöistä, joka siirtyy luovutuksensaajalle.³⁴

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Muutostöiden korvattava osuus vähenee siis ajan myötä ja on myös riippuvainen luovutusajankohdasta. Lisä- ja muutostöitä teettävä asukas voi käyttää hyödykseen kotitalousvähennystä.

³² TA-Asumisoikeus Oy 2011b

³³ TA-Asumisoikeus Oy 2011b

³⁴ TA-Asumisoikeus Oy 2011b

Pääsääntöisesti muutostyöhyvitys lasketaan ainoastaan materiaaleista, ei esimerkiksi rahti- tai henkilökohtaisista työkuluista. Yrityksellä teetetystä työstä voidaan kuitenkin maksaa myös työn osuudesta. Yleisperiaatteena on, että muutostöiden hyvitys on enintään 80 % muutostöiden hyväksytystä hankintahinnasta. Hyvitettävien muutostöiden hankintahinnan yläraja on 42 €/m², kuitenkin enintään 5050 € asuntokohtaisesti. Hyvitettävien muutostöiden korvaus vähenee 3 vuoden kuluessa 50 % korvattavien muutostöiden lähtötasosta, 5 vuodessa 30 % ja kymmenen vuoden jälkeen hyvitystä ei suoriteta lainkaan.³⁵ Lisä- ja muutostöihin ei sovelleta asumisoikeusmaksusta poiketen rakennuskustannusindeksiä.

4.8 Huoneiston väliaikainen luovutus

Asumisoikeuslain 27 § mukaan asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakinaisena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakinaisena asuntona. Asumisoikeuden haltijalla on kuitenkin oikeus luovuttaa huoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi, mikäli hänellä on siihen perusteltu syy. Luovutus voidaan tehdä, jos hän työnsä, opintojensa tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Huoneiston voi luovuttaa enintään kahdeksi vuodeksi. Tätä pidemmäksi ajaksi väliaikainen luovutus onnistuu vain silloin jos talon omistajalla ei ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta pidemmäksi ajaksi. Mikäli talon omistaja vastustaa luovutusta, asia saatetaan tuomioistuimen ratkaistavaksi. (Asumisoikeuslaki 28 §)

Väliaikaisessa luovutuksessa vuokralainen on sopimussuhteessa asumisoikeuden haltijaan, ei talon omistajaan. Asumisoikeuden haltija vastaa edelleen hänelle kuuluvista velvollisuuksista eli käyttövastikkeen maksamisesta ja mahdollisista vuokralaisen aiheuttamista vahingoista.

4.9 Asumisoikeuden luovutus puolisolle, perilliselle tai lähisukulaiselle

Asumisoikeuden voi siirtää samassa taloudessa asuvalle puolisolleen tai suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai muulle sellaiselle perheenjäse-

³⁵ TA-Asumisoikeus Oy 2011b

nelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa (Asumisoikeuslaki 23 §). Asumisoikeus voi siirtyä myös avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin perusteella. Luovutus tapahtuu ilman järjestysnumeroa toisin kuin normaalissa hakuprosessissa. Asumisoikeuden voi luovuttaa myös alle 18-vuotiaalle. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon alaikäisen edunvalvontaan ja uskottuun mieheen liittyvä lainsäädäntö.³⁶

4.10 Asumisoikeuden yhteisomistus, osuuden luovutus ja yhteisomistuksen purkaminen

Asumisoikeussopimus voidaan tehdä myös useamman kuin yhden henkilön nimiin. Yleisin yhteisomistuksen muoto on puolisoitten yhteisomistus. Mikäli asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle, osuus siitä voidaan luovuttaa vain toiselle osaomistajalle tai luvussa 4.9 mainituille henkilöille (Asumisoikeuslaki 34 §) Luovutus muulle henkilölle on mitätön (Asumisoikeuslaki 34 §).

Asumisoikeuden yhteisomistus voidaan kuitenkin määrätä purettavaksi jos

- asumisoikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle henkilölle
- joku heistä haluaa purkaa yhteisomistuksen
- osaomistajat eivät pääse keskenään sopimukseen luovutuksesta.

Osaomistajan hakemuksesta voidaan tällöin määrätä, että koko asumisoikeus on luovutettava normaalin luovutusmenettelyn mukaisesti. Luovutuksensaajaksi voidaan tällöin valita toinen osaomistaja, tai jos omistajia on useita, muut osanomistajat. Osaomistajilla on oikeus tulla luovutuksensaajaksi ennen muuta henkilöä. (Asumisoikeuslaki 35 §)

4.11 Asumisoikeuden haltijan avioero tai kuolema

Puoliso, jolla on oikeus saada osituksessa avio-oikeuden nojalla toisen puolison omaisuutta, saa tasinkona vaatia itselleen toiselle puolisolle kuuluvan asumisoikeuden. Tämä edellyttää, että asuntoa käytettiin puolisoitten yhteisenä kotina ja tasinkoa saava puoliso on enemmän asunnon tarpeessa. (Asumisoikeuslaki 30 §)

³⁶ TA-Asumisoikeus Oy 2009

Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään. Kuolinpesä vastaa sopimuksen velvoitteista, esimerkiksi vastikkeen maksamisesta, kunnes asunto on irtisanottu ja sopimus päättynyt. Asumisoikeus on myös mahdollista jättää perintönä tai testamentata. Eloonjääneellä puolisoilla on oikeus jäädä asuntoon asumaan ja pitää kuolinpesä jakamattomana. Tällöin asumisoikeuslain säännöksiä asumisoikeuden siirtymisestä perinnön tai testamentin nojalla ei sovelleta niin kauan kuin elonjääneellä puolisoilla on oikeus hallita huoneistoa perintökaaren säännösten mukaan (Asumisoikeuslaki 31 §).

Mikäli asumisoikeus saadaan tasinkona, perintönä tai testamentin nojalla, talon omistajan on laadittava uusi asumisoikeussopimus luovutuksen saajan kanssa. (Asumisoikeuslaki 23 § 3 mom. & 32 §)

4.12 Asumisoikeusasunnon vaihtaminen

4.12.1 Asunnon vaihtaminen toiseen asumisoikeusasuntoon

Asumisoikeusasukas voi vaihtaa nykyisen asumisoikeusasunnon toiseen asumisoikeusasuntoon joko yhtiön sisällä tai toisen yhtiön asumisoikeusasuntoon. Asuntojen vaihdot tapahtuvat uudella käyttämättömällä järjestysnumerolla normaalin menettelyn mukaan. Asunnon vaihdon yhteydessä on voimassa normaali kolmen kuukauden luopumisaika, joten hakijan on hyvä ottaa huomioon mahdollisten päällekkäisten käyttövastikkeiden maksuvelvollisuus. Asumisoikeusmaksu voidaan sopimuksen mukaan siirtää uuden asunnon asumisoikeusmaksuksi. Mikäli uudessa asunnossa on pienempi asumisoikeusmaksu, erotus palautetaan asiakkaalle. Jos uudessa asunnossa on suurempi asumisoikeusmaksu, asiakas maksaa erotuksen verran lisää.

4.12.2 Asukkaiden keskinäinen vaihto

Asukkaat voivat vaihtaa asuntoja myös keskenään ilman uutta hakumenettelyä. Asuntojen keskinäisissä vaihdoissa luopumisaikaa ei ole eikä uutta järjestysnumeroa tarvita. Asukkaiden keskinäinen vaihto onnistuu vanhalla, sen hetkiseen asuntoon sidotulla jär-

jestysnumerolla.³⁷ Useilla asumisoikeustalojen omistajilla on internetsivuillaan nykyisille asukkaille suunnattuja vaihtopörssejä, joissa asukkaat voivat ilmoittaa tahdostaan vaihtaa asuntoa halutunlaiseen. Jos toiveet kohtaavat, voivat asukkaat vaihtaa asuntoja keskenään.

4.13 Asumisoikeusasunnosta luopuminen

4.13.1 Sopimuksen purku talon omistajan toimesta

Talon omistaja ei voi irtisanoa asukasta kuin poikkeustapauksissa. Mikäli sopimusehtoja noudatetaan, asukkaalla on elinikäinen asumisoikeus sopimuksen kohteena olevaan huoneistoon.

Talon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus

- 1) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen suorittamisen
- 2) jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan säännöstenvastaisesti
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin laissa ja asumisoikeussopimuksessa on edellytetty
- 4) jos asumisoikeuden haltija viettää tai sallii huoneistossa vietettävän häiritsevää elämää
- 5) jos asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa pitää huolta huoneistosta
- 6) jos asumisoikeuden haltija huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. (Asumisoikeuslaki 36 §)

Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen varoitus ja mahdollisuus korjata menettelynsä tai täyttää velvollisuutensa kun kyse on kohdissa 3-6 mainituista rikkeistä. Mikäli asukas varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa, talon omistajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos asukkaan kohdassa 1 mainittu menettely on toistunut ja hänelle on jo aikaisemmin annettu sen

³⁷ TA-Asumisoikeus Oy 2011a

vuoksi varoitus tai jos asumisoikeuden haltija on 1,4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. (Asumisoikeuslaki 37 §)

Jos oikaisua ei tapahdu, asukkaalle annetaan varsinainen purkuilmoitus, jossa on mainittava purkamisperuste ja sopimuksen päättymisen ajankohta (Asumisoikeuslaki 38 §). Sekä varoitus ja purkamisilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti (Asumisoikeuslaki 37 §).

4.13.2 Sopimuksen irtisanominen asukkaan toimesta

Asukas voi irtisanoa asumisoikeussopimuksen kolmen kuukauden irtisanomisajalla. Sopimus päättyy päivälleen kolme kuukautta siitä päivästä kun talon omistaja vastaanottaa kirjallisen irtisanomisilmoituksen. Luovutusajankohtaa ei siis ole sidottu kuun viimeiseen päivään kuten yleisesti vuokra-asunnoissa. Luovutuksen yhteydessä on huomioitava mahdollisen puolison suostumus puolisojen yhteisenä kotina käytettävän asunnon luovuttamiseen, vaikka sopimus olisikin vain toisen puolison nimissä (Avioliittolaki 38 §). Asukkaalla ei ole jälleenmyyntiriskiä asunnosta, vaan TA-Asumisoikeus etsii asunnolle seuraavan asukkaan ja ottaa asunnon hallintaansa irtisanomisajan päättyttyä.

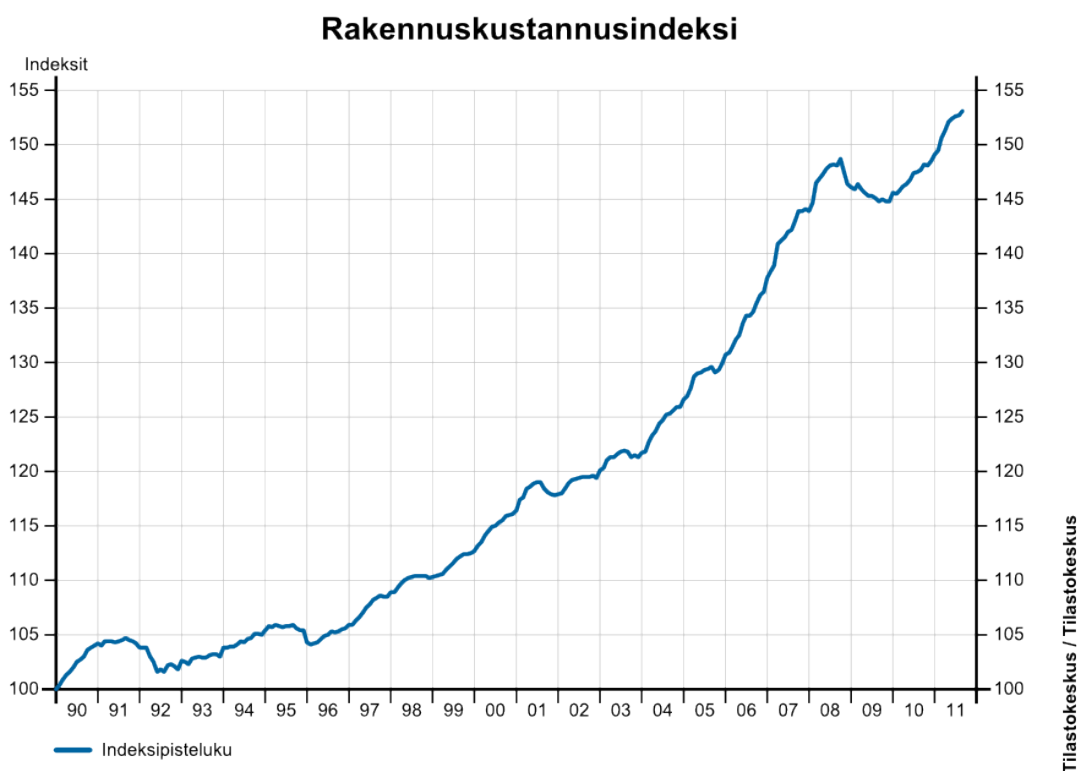
Poismuuttajan käyttövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuu koko kolmen kuukauden luovutusajan huolimatta siitä asuuko henkilö huoneistossa vai ei. Huoneiston aikaisempi tyhjeneminen ei siis vapauta poislähtevää asukasta vastikkeen maksamisesta. Asukas voi halutessaan antaa asunnon luovutettavaksi jo ennen sopimuksen päättymispäivää. Mikäli asuntoon muuttaa uusi asukas ennen sopimuksen päättymispäivää, vanhan asukkaan käyttövastikkeen maksuvelvollisuus päättyy uuden sopimuksen alkamispäivään.

4.13.3 Asumisoikeusmaksun palauttaminen

Asumisoikeusmaksu palautetaan asiakkaalle sopimuksen päättymisen jälkeen rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Asumisoikeusmaksua ei kuitenkaan voida palauttaa asukkaalle ennen kuin huoneiston hallinta on päättynyt, huoneisto on siivottu, avaimet

luovutettu takaisin talon omistajalle ja isännöitsijä on tarkastanut huoneiston³⁸. Mikäli ehdot täyttyvät, asumisoikeusmaksu palautetaan asiakkaalle seuraavana arkipäivänä sopimuksen päättymisestä.

Asumisoikeusmaksu korjataan rakennuskustannusindeksillä ennen palauttamista. Rakennuskustannusindeksi kuvaa rakennustöiden, rakennusmateriaalien ja muiden rakennuskustannusten hintakehityksen suhteellista muutosta. Tilastokeskus määrittää kerran kuukaudessa sen hetkisen rakennuskustannusindeksin, jonka mukaan asumisoikeusmaksulle lasketaan indeksikorjaus. Asumisoikeuden maksupäivän indeksiä siis verrataan luovutusilmoituksen jättöpäivän indeksiin. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna indeksi on nouseva, mutta yleisestä taloustilanteesta riippuen indeksi voi myös laskea (kuvio 4). Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna asumisoikeusmaksua palautetaan takaisin asiakkaalle yleensä enemmän kuin mitä asiakas on maksanut sisäänmuuton yhteydessä.



KUVIO 4. Rakennuskustannusindeksin muutos vuosina 1990-2011. Tilastokeskus.

³⁸ TA-Asumisoikeus Oy 2011

Asiakkaalle palautettava asumisoikeusmaksu määräytyy seuraavalla tavalla:

Esimerkki:

Asiakas on maksanut sisäänmuuttaessaan asumisoikeusmaksuna 20 038,00 euroa päivämäärällä 21.12.2005. Maksupäivän rakennuskustannusindeksi on ollut 127,2.

Asukas luovuttaa asumisoikeuden 30.9.2011, jolloin viimeisin käytössä oleva rakennuskustannusindeksi on ollut 149,5.

Viimeisimmästä rakennuskustannusindeksistä vähennetään alkuperäisen asumisoikeusmaksun maksuajankohdan rakennuskustannusindeksi. Luku jaetaan alkuperäisen maksun ajankohdan rakennuskustannusindeksillä ja saatu luku kerrotaan alkuperäisellä asumisoikeusmaksulla.

$$((149,5 - 127,2) / 127,2) * 20\,038,00 \text{ €} = 3512,95 \text{ €}$$

Saatu luku 3512,95 euroa on indeksikorotus alkuperäiselle asumisoikeusmaksulle. Indeksikorotus lisätään alkuperäiseen asumisoikeusmaksuun, jolloin saadaan asukkaalle palautettavan rakennuskustannusindeksillä korjatun asumisoikeusmaksun kokonaismäärä.

Asiakkaalle palautetaan siis yhteensä 23550,95 euroa sopimuksen päättymistä seuraavana arkipäivänä.

4.14 Asumisoikeus verotuksen näkökulmasta

Asiakas voi saada pankista lainaa asumisoikeusmaksua varten. Asumisoikeuden hankimisesta johtuvan velan korot rinnastetaan verotuksessa asuntolainan koroksi, joten velan korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa (Tuloverolaki 58§ 1 mom.). Asiakkaalle palautettu asumisoikeusmaksu on verovapaata pääomatuloa, sillä se rinnastetaan verotuksessa pääomapanokseen (Tuloverolaki 53 § 3 mom.). Asumisoikeuden siirtämisessä tai asukkaan luopuessa asumisoikeudesta ei ole kyse arvopaperin tai kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta, joten asumisoikeuden siirrosta tai luopumisesta ei ole

suoritettava varainsiirtoveroa. Asumisoikeusasunto ei myöskään vie oikeutta ensiasunnon verovapauteen.³⁹

Indeksikorotus puolestaan on oman asunnon luovutuksesta saatua voittoa, joka on veronalaista tuloa, jos asuminen on kestänyt alle kaksi vuotta. Kun asumisoikeussopimuksen voimassaoloaika on kestänyt vähintään kaksi vuotta ja huoneistoa on käytetty omana tai perheen vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan, on asumisoikeusasunnon luovutuksesta saatu voitto verovapaata (Tuloverolaki 48§ 1 & 3 mom.).

³⁹ Verohallinto 2010

5 ASUMISMUOTOVERTAILU: MIKSI ASUMISOIKEUS?

5.1 Asumismuotojen vertailua

Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä vuokra- että omistusasumisesta ja se on hyvä vaihtoehto muiden asumismuotojen rinnalle. Asumisoikeusasunto on riskitön vaihtoehto, sillä asunnon hankkiakseen asukkaan ei tarvitse sitoutua suureen henkilökohtaiseen pankkilainaan toisin kuin omistusasunnon hankkiakseen. Asukas saa myös sijoittamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä korjattuna poismuuttaessa. Kun indeksi nousee, asumisoikeusmaksua palautetaan enemmän kuin mitä asiakas sisäänmuuttaessaan on maksanut. Riskittömyydestä kertoo myös se, että asumisoikeusasukkaalla ei ole asunnon jälleenmyyntiriskiä. Omistusasunnoissa asunnon myynti voi joskus olla haastavaa ja aikaa vievää. Asumisoikeusasumisessa yhtiö etsii huoneistoon uuden asukkaan ja lunastaa asumisoikeuden viimeistään 3 kuukautta irtisanomispäivästä.

Asumisoikeus on myös turvallinen vaihtoehto, sillä asumisoikeusasunto pysyy lain mukaan aina asumisoikeusasuntona. Asumiskustannukset ovat hyvin ennakoitavissa. Asumisoikeusasunnon asumisturvaa voi verrata omistusasunnon asumisturvaan, sillä velvollisuuksistaan huolehtivalla asukkaalla on elinikäinen asumisoikeus asuntoon. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi silloin jos asiakas laiminlyö vastikkeen maksamisen. Asumisoikeusasuntojen asumisturva on huomattavasti parempi kuin vuokra-asunnoissa, jossa asunnon omistaja voi esimerkiksi myydä asunnon ja irtisanoa asukkaan sopimuksen.

Asumisoikeusasunnoissa käyttömukavuus on turvattu ja asuminen on vaivatonta, sillä asumisen ammattilaiset huolehtivat asunnon kunnossapidosta, lumi- ja pihatöistä sekä jätehuollosta toisin kuin omistusasunnoissa, jossa asukas on itse vastuussa kaikesta. TA-Asumisoikeus huolehtii pääsääntöisesti huoneistojen kunnossapidosta. Asiakas on itse vastuussa vain huoneiston siivoamisesta ja pienistä huoltotöistä kuten esimerkiksi rasvasuodattimen ja lattiakaivojen puhdistuksesta, lukon ja saranoiden voitelusta ja oven edustan lumitöistä. Yhtiö puolestaan vastaa esimerkiksi rasvasuodattimen ja lattiakaivojen korjauksesta tai uusimisesta ja yleisen piha-alueen lumitöistä. Noin 12 % Suomen

asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimukseen (2010, 10) vastanneista kokee asumismuodon helppouden olleen suurin syy asumisoikeusasunnon valintaan. Asumisoikeusasukas voi myös halutessaan remontoida asuntoa mieleisekseen kuten omistusasuntoakin. Asunnon arvoa parantavista lisä- ja muutostöistä on mahdollista saada korvausta poislähtiessä⁴⁰.

Asumisoikeus on lähellä vuokra-asumista joustavuudellaan. Elämäntilanteen muuttuessa asumisoikeusasukas voi helposti vaihtaa toiseen sopivampaan asumisoikeusasuntoon, vuokrata asunnon tilapäisesti toiselle tai luopua asunnosta vaivatta kolmen kuukauden irtisanomisajalla. Asumisoikeusasuminen antaa myös valinnanvaraa asunnon hankkimisen yhteydessä. Asukas voi hankkia asunnon tulevaisuuden tarpeitaan, esimerkiksi perheenlisäystä, ajatellen, sillä haettavan asunnon kokoa ei ole rajoitettu. Sopivankokoisen omistusasunnon hankinta voi olla haastavaa hintatason vuoksi. Asumisoikeuden voi myös jättää perinnöksi tai siirtää etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle lähisukulaiselle tai samassa taloudessa asuvalle perheenjäsenelle.

TAULUKKO 3. Asumismuotojen vertailua.

Omistusasunto:	hyvät puolet	huonot puolet
Yleispiirteet:		
	asumisturva on hyvä	hankkiminen vaatii yleensä alkupääomaa
	omaisuus kasvaa lainaa lyhennettäessä	omistusasunnonhankinta vaatii yleensä myös suuren henkilökohtaisen asuntolainan
	yleensä asunnon arvo säilyy	mahdollisen takauksen hankkiminen lainalle
	lainan poismaksun jälkeen asumismenot pienet	korkotason vaihtelu vaikuttaa asumismenoihin (+/-), vaikeuttaa menojen ennakoimista
	asuntolainan korkovähennys-oikeus verotuksessa	asunnon arvo voi laskea taloussuhdanteen heikentyessä
	asukkaan oma päätösvalta suurempi kuin muissa asumismuodoissa	omistajalla on asunnon jälleenmyyntiriski, asunnon myynti voi viedä aikaa, kahden asunnon loukkuun jääminen
	asuntoa voi remontoida mieleisekseen	riittävän kokoisen asunnon hankinta voi olla haastavaa taloudellisesti

⁴⁰ Ks. kohta 4.7.2 Muutostöiden korvaaminen

Erityispiirteet:		
Asunto-osake:		
	yhtiö vastaa rakenteiden korjaamisesta	osakkeenomistajalla vain hallintaoikeus huoneistoon
	yhtiö huolehtii kunnossapidosta, jätehuollosta ja lumitöistä	päätösvalta heikompi kuin omakotitalossa, yhtiö päättää asioista
		osakkaiden yhteistyö yhtiössä voi joskus olla vaikeaa
Omakotitalo:		
	omistus vieläkin itsenäisempää kuin asunto-osakkeiden omistajalla	asukas huolehtii itse remonteista, kunnossapidosta, jätehuollosta sekä lumi- ja pihatöistä
	suurempi päätösvalta kuin asunto-osakkeiden omistajalla	suuri vastuu, omistaja vastaa itse kaikista rakennukseen ja kiinteistöön liittyvistä kustannuksista
		ostaminen monimutkaisempaa kuin asunto-osakkeiden ostaminen
		hankinnan riskit esim. rakennusvirheet
		ostajan ennakkoselvitysvelvollisuus tuo vastuuta

Asumisoikeusasunto:	hyvät puolet	huonot puolet
	asunnon hankkiminen ei vaadi niin suurta pääomaa kuin omistusasunnon hankinta (asukas maksaa vain 15 % asunnon hankintahinnasta)	mikäli asumisoikeusmaksua varten on otettu lainaa, asumismenot voivat olla suhteellisen korkeat lainan takaisinmaksun ajalta
	elinikäinen pysyvä asumisoikeus	varallisuusrajat rajoittavat
	haettavan asunnon kokoa ei ole rajoitettu, asukas voi varautua tulevaisuuteen ja hakeutua heti sopivan kokoiseen asuntoon	käyttövastike on korkeampi kuin vastaavan omistusasunnon hoitovastike
	talon omistaja huolehtii asunnon kunnossapidosta sekä lumi- ja jätehuollosta	asuntoihin voi olla jonoa
	asuntoa voi remontoida mieleisekseen ja saada siitä hyvitystä	
	asunnon voi vaihtaa toiseen asumisoikeusasuntoon	
	asunnosta luopuminen vaivatonta (3kk irtisanomisaika)	
	ei asunnon jälleenmyyntiriskiä	
	asumisoikeuden voi siirtää puolisolalle tai lähisukulaiselle	


asumisoikeuden voi halutessaan jättää perintönä tai testamentata	
vaikuttaminen talon asioihin asukastoimikunnan kautta	
asuntoihin ei ole tuloeroja	
käyttövastike alhaisempi kuin vastaavassa vuokra-asunnossa	
asumiskustannukset pysyvät ennustettavina	

Vuokra-asunto:	hyvät puolet	huonot puolet
Yleispiirteet:		
	asunnon hankinta vaatii vain vähän pääomaa (vuokratakuu)	omaisuus ei kasva
	asunnosta luopuminen helppoa, 1kk irtisanomisajalla (toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa)	vuokranantaja voi tarjota vain määräaikaista sopimusta, jota ei voi irtisanoa
	riskitön vaihtoehto (vuokralainen ei vastaa rakennusvirheistä tai arvon alenemisesta)	asumisturva heikompi kuin muissa asumismuodoissa
		asuntojen saatavuus
		paikoin korkea vuokrataso
Erityispiirteet:		
Arava vuokra-asunnot: ⁴¹		
	parempi asumisturva kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa	asuntoihin on varallisuusrajat, tuloilla myös merkitystä
	vuokrataso edullisempi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa	vuokrannousua helpompi ennakoita kuin vapaarahoitteisissa
		asuntoihin voi olla jonoa
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot:		
		heikompi asumisturva (vuokranantaja voi myydä asunnon)
		vuokrataso korkeampi kuin aravavuokra-asunnoissa
		vuokrannousua vaikeampi ennakoita kuin arava-vuokra-asunnoissa

⁴¹ Aravavuokra-asunnoilla tarkoitetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja, joissa asukkaiksi on valittava suurimmassa asunnontarpeessa olevat hakijat (myös varallisuus ja tulot vaikuttavat)

Perinteisesti on ajateltu, että omistusasuminen on edullisin asumismuoto. Tämä asetelma ei kuitenkaan ole enää niin pitävä mitä on luultu. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat jo hyvin korkeita, ja kaikilla ei välttämättä ole mahdollisuutta ostaa omaksi sopivankokoista asuntoa. Vuokra-asunnoissa asumisturva on heikompi ja vuokratyönnöt ovat myös paikoin korkeita. Lisäksi varsinkin suurimmissa kaupungeissa vuokra-asunnoille on paljon kysyntää. Asumisoikeusasuminen tuo helpottavan vaihtoehdon perinteisen vuokra- tai omistusasumisen rinnalle. Verrattain pienellä pääomalla asiakas pääsee kiinni turvattuun ja kohtuuhintaiseen asumiseen. Taloussanomien Suomen Rahatiedolla teettämässä tutkimuksessa selvisi, että asumisoikeusasunto on asumiskustannuksiltaan edullisin sekä pitkällä että lyhyellä tähtämellä verrattuna omistaja- ja vuokra-asuntoon (taulukko 4)⁴².

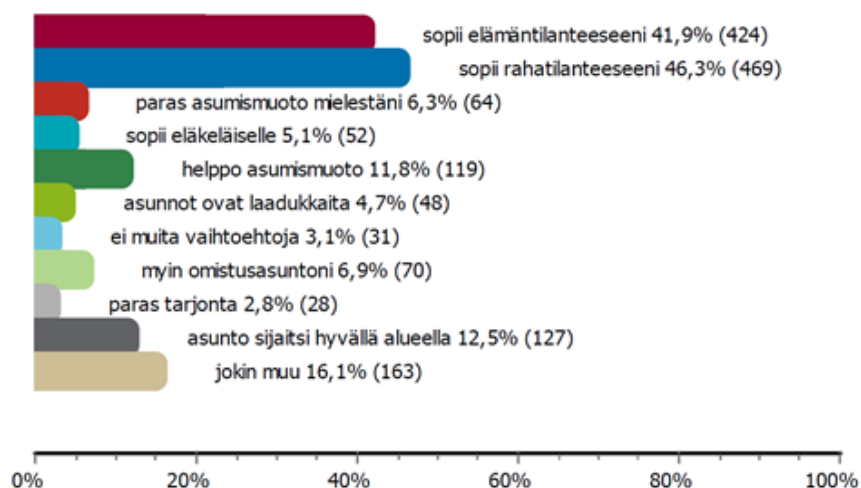
TAULUKKO 4. Hintavertailu.

Velaksi asuntansa ostaneen kuukausimenot selvästi suurimmat			
75 m ² 3 h + k + s Espoossa	Vuokra	Asumisoikeus	Omistus
Vuokratakuu/omarahoitus, €	920	22 303 *	34 500
Lainaa, €	0	0	195 500
Vuokra/käyttövastike / yhtiövastike, €/kk	920	750	178
Lainamaksu 2,2 % / 20 v, €/kk	0	0	1 008
Lainamaksu 5 % / 20 v, €/kk	0	0	1 290
Asumiskulut yhteensä, €/kk	920	750	1 186–1 468
Alijäämähyvitys	ei	lainakorot saa vähentää **	kyllä (87–225 €/kk) **
Asumiskulut vuodessa €	11 040	9 003	13 184–14 918
Asumisturva	Vuokrasopimus	Omistusasuntoa vastaava	Omistusasuminen
Omistusosuus alussa	0 %	15 %	15 %
Omistusosuus 20 v jälkeen	0 %	15 % + indeksikorotus	100 %
Peruskorjauskustannukset	Vuokrantantaja	Omistajayhteisö	Asunnon omistaja
Asukkaalle pois muutettaessa	Vuokratakuu	Omarahoitusosuus	Myyntihinta
* + mahdollinen vakuusmaksu 1 500 €			
**Oman asunnon maksamista tai asumisoikeusasunnon omarahoitusosuutta varten otetun lainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia.			
Lähde: Suomen Rahatieto 			

⁴² Taloussanomien 2010

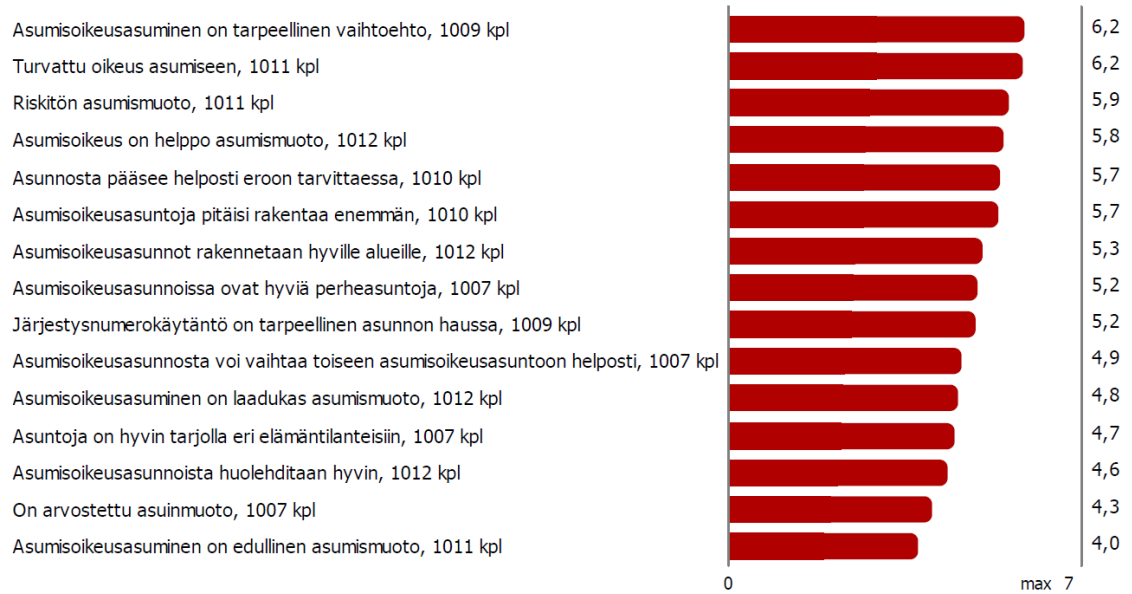
5.2 Asumisoikeusasukkaiden kokemuksia

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimukseen (2010, 10) osallistuneet asumisoikeusasukkaat olivat valinneet nykyisen asumismuotonsa pääasiassa raha- ja elämäntilanteen sopivuudella sekä asumismuodon helppouden perusteella. Asumisoikeusasuntoja on pääasiassa kasvukeskuksien läheisyydessä, joten asunnon hyvä sijainti on vaikuttanut myös asumismuodon valintaan. (Kuvio 5)



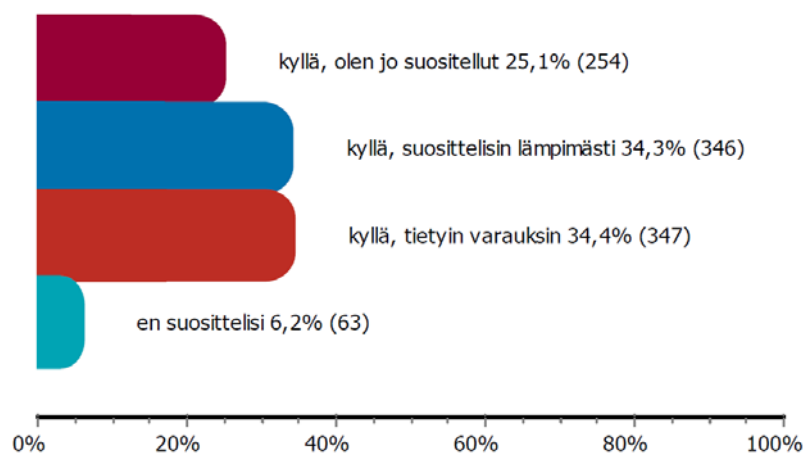
KUVIO 5. Miksi olet valinnut asumisoikeuden nykyiseksi asumismuodoksi?

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimukseen (2010, 14) vastanneiden asukkaiden mielestä asumisoikeusasuminen on hyvin tarpeellinen asumisvaihtoehto. Asukkaat kokivat, että asunnoissa on turvattu oikeus asumiseen. Vastaajat kokevat asumisoikeusasumisen myös helppona ja riskittömänä asumismuotona verrattuna omistus- ja vuokra-asumiseen. Vähiten vastaajat ovat samaa mieltä siinä, että asumisoikeus olisi arvostettu asumismuoto ja että asumisoikeusasuminen on edullinen asua. (Kuvio 6) Edullisuuden pienempää palkkia voi osaltaan selittää se, että vastanneista asumisoikeusasukkaista 49 % oli asunut nykyisessä asunnossaan vain 0-2 vuotta. Asumisoikeusasumista ei välttämättä aluksi koeta edulliseksi asumismuodoksi, sillä asumismenot mahdolliselta asumisoikeusmaksua varten otetulta laina-ajalta voivat kohota korkeammaksi. Kun asumisoikeusmaksu on maksettu pois, jäävät kuukausittaiset menot kuitenkin pienemmiksi kuin vuokra-asumisessa, sillä asumisoikeusasuntojen vastiketaso on vastaavaa vuokra-asuntoa pienempi.



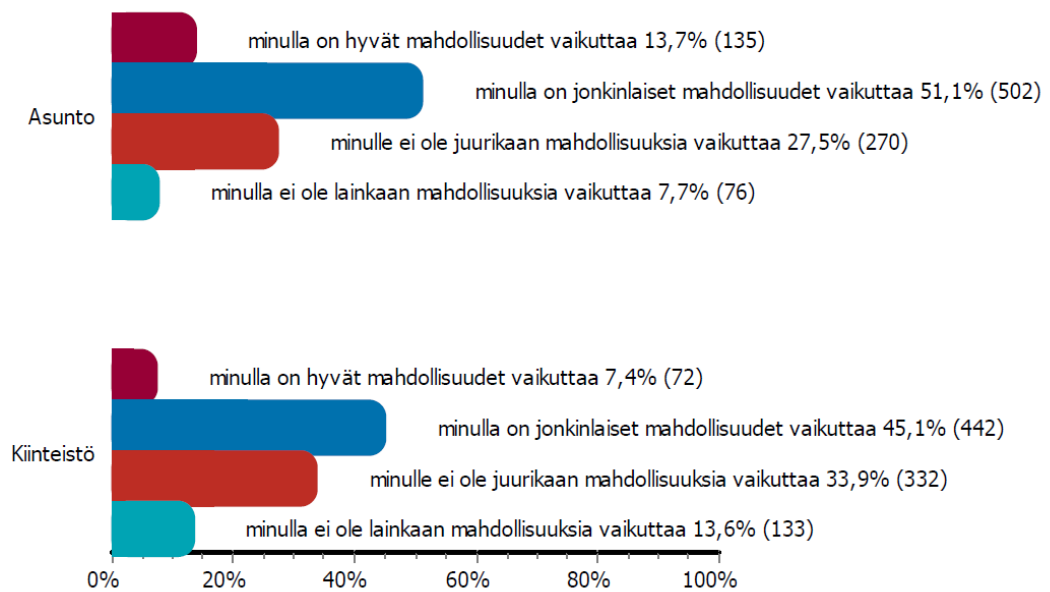
KUVIO 6. Mielikuvat asumisoikeusasumisesta.

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimuksessa tutkittiin myös suosittelisivatko asukkaat asumismuotoa tuttavilleen (2010, 27). Kartoitustutkimukseen mukaan asukkaiden suositteluaste on korkea (kuvio 7). Haastatelluista vastaajista 25 % on jo suositellut asumisoikeusasumista tuttavilleen. Lisäksi yhteensä 68 % vastaajista voisi suositella asumisoikeusasumista tuttavilleen, näistä 34 % tietyin varauksin. Tutkimuksessa annetuista vapaista kommentteista kävi ilmi, että tietyin varauksin suositteleminen tarkoittaa lähinnä, että vastaaja suosittelisi, jos tietäisi asumismuodon sopivan tuttavan elämäntilanteeseen. Erityisesti seniori-ikäiset asukkaat ovat jo suositelleet asumisoikeusasumista. On erityisesti huomioitava, että ainoastaan 6 % vastaajista ilmoittaa, että ei suosittelisi asumisoikeusasumista tuttavilleen. (Kuvio 7)



KUVIO 7. Suositteleminen.

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimuksessa kartoitettiin myös asukkaiden mielipiteitä vaikutusmahdollisuuksistaan (2010, 24). Kartoitustutkimuksen mukaan 65 % vastaajista kokee vaikutusmahdollisuutensa asuntoon liittyvissä asioissa vähintään kohtuulliseksi. Kiinteistöön liittyvissä tekijöissä vaikutusmahdollisuuksia kokee omaavansa hieman yli puolet (53 %). (Kuvio 8) Yleisesti ottaen asukkaat kaipaavat lisää avoimuutta ja tiedonkulkua sekä läheisempää vuorovaikutusta asumisoikeusyhteisöjen ja asukkaiden välille.⁴³



KUVIO 8. Osallistuminen ja vaikuttaminen.

Kokonaisuutena voidaan sanoa, että Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n kartoitustutkimukseen vastanneet asumisoikeusasukkaat ovat kokonaisuudessaan melko tyytyväisiä asumisoikeusasumiseen. Vastaajat kokivat erityisesti asumismuodon turvallisuuden ja riskittömyyden tärkeäksi. Asumisoikeusasuntojen suositteluaste on myös korkea. Nykyisellään asukkaat kokevat vaikutusmahdollisuutensa melko hyviksi, parannettavaakin tosin olisi.⁴⁴

Eri elämäntilanteissa asumisoikeus on hyvä vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asumisoikeusasuminen sopii erityisesti nuorille aikuisille, juuri opiskelunsa päättäneille henkilöille, ja nuorille lapsiperheille, joilla ei ole valmiiksi suuria pääomia omistusasunnon hankkimista varten. Maksamalla pientä asumisoikeuslainaa pelkän vuokran

⁴³ Suomen asumisoikeusyhteisöt ry 2010, 24

⁴⁴ Suomen asumisoikeusyhteisöt ry 2010, 42

maksamisen sijaan nuoret voivat kerätä itselleen pääomaa. Asumisoikeusasuminen sopii erittäin hyvin myös senioreille, sillä asumisoikeusasunto osaltaan vapauttaa omistusasuntoon sidottua varallisuutta elämiseen ja antaa siten ikääntyville ihmisille mahdollisuuden elämänlaadun parantamiseen. Asumisoikeus on hyvä vaihtoehto myös kaikille muillekin henkilöille, joilla on sopiva rahasumma sijoitettavaksi asumisoikeusmaksuun, mutta ei kuitenkaan tarpeeksi omistusasunnon hankintaan.

6 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN KRITIIKKIÄ

Suomen Asumisoikeusasukkaat Ry⁴⁵ (jäljempänä SASO) on ollut näkyvin asumisoikeusjärjestelmän kritisoija mediassa. SASO on kritisoinut erityisesti asumisoikeusasukkaiden äänivallan puuttumista. SASO:n puheenjohtajan Jukka Kilven mukaan olisi demokraattista ja oikeudenmukaista, että asumisoikeusasukkaat saisivat saman ääni- ja puhevallan asumisoikeusyhtiöiden hallinnossa kuin asumisoikeusyhteisöt omistavilla sijoittajilla on⁴⁶. Asumisoikeustalot on rahoitettu asukkaiden asumisoikeusmaksuilla (15 %) ja valtion aravalainalla, jonka asukkaat lopulta maksavat takaisin vastikkeissaan. SASO:n mukaan asukkailla ei kuitenkaan ole päätösvaltaa yhtiön toimintaan.⁴⁷ Suomen Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja Marko Pyykkösen mukaan asukkaan maksama asumisoikeusmaksu ei ole osakesijoitus eikä siihen rinnastettava myöskään taloudellisten riskien näkökulmasta katsottuna. Pyykkösen mukaan todellinen riski on yhtiöllä.⁴⁸ Asumisoikeusyhteisö esimerkiksi vastaa mahdollisesta tyhjäkäytöstä ja on aina velvollinen maksamaan asiakkaan asumisoikeusmaksun takaisin asiakkaalle. Yhteisö ei myöskään voi myydä ikääntyviä kiinteistöjä ”pois alta” vaan vastaa kaikista vanhenevien talojen kustannuksista.

SASO on myös kritisoinut asumisoikeusyhtiöiden kulurakenteen läpinäkyvyyttä. Sen mukaan asumisoikeusasukkaat eivät tiedä, onko heidän kotiensa hallinto ja hoito järjestetty edullisesti ja tehokkaasti.⁴⁹ Asumisoikeustalot omistavilla yhtiöillä on ollut asumisoikeuslain muutoksen 1.1.2011 jälkeen velvollisuus selvittää asukkaalle mistä hänen maksamansa vastike muodostuu. Asumisoikeuslain 16d § mukaan asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Lakimuutoksen tarkoituksena oli nimenomaan lisätä järjestelmän läpinäkyvyyttä. Toisena esimerkkinä järjestelmän läpinäkyvyyden parantamisesta voidaan mainita 1.1.2011 lakimuutoksen tuoma ostopalveluiden kilpailuvelvoite. Jatkossa asumisoikeustalon omistajan on kilpailutettava myös esimer-

⁴⁵ Saso edustaa joitakin satoja asumisoikeusasukkaita. Suomessa asumisoikeusasuntoja on noin 36 000 kpl.

⁴⁶ Kilpi 2011a

⁴⁷ Suomen Asumisoikeusasukkaat ry 2011

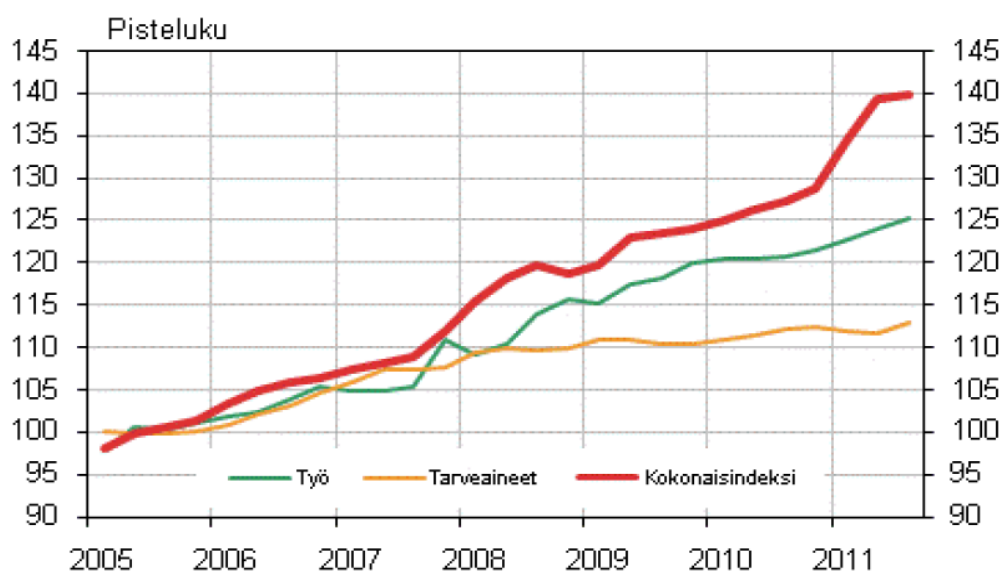
⁴⁸ Pyykkönen 2011a

⁴⁹ Kilpi 2011b

kiksi huoltopalvelut, joiden kattamista varten peritään käyttövastiketta asukkailta. Säännöksellä varmistetaan yhtiön omien yhtiöiden hintojen läpinäkyvyys.

SASO on myös sitä mieltä, että vastikkeiden taso on karannut käsistä ja ylittää laissa säädetyn enimmäistason.⁵⁰ Asumisoikeuslain 18 § mukaan asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Yhtiöillä on myös tiedonantovelvollisuus vastikkeen muodostumisen perusteista. Asumisoikeuslain muutoksella 1.1.2011 myös ARA:lle annettiin valtuudet valvoa, että asumisoikeustalojen käyttövastikkeet ovat omakustannusperiaatteen mukaisia ja että tiedonanto vastikkeista toteutuu.⁵¹ Asumisoikeusyhteisöt ovat myös voitonjakorajoitteisia. Yhteisöön kertynyt muu varallisuus on käytettävä yhteisön hyväksi kuten esimerkiksi kohteiden ylläpitoon ja perusparantamiseen. Yhteisöt eivät saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on tällä hetkellä 8 %.⁵²

Vastikkeiden korotuksista keskusteltaessa on myös otettava huomioon, että asumisen kustannukset ovat nousseet samaa ennätyksellistä vauhtia kaikissa asumismuodoissa viime vuosina⁵³. Monet asumiskustannuksia nostavat menoerät kuten esimerkiksi kiinteistöveron tai sähkön hintaan vaikuttavien verojen korotus sekä energian yleinen kallistuminen vaikuttavat yhtä lailla kaikkiin asumismuotoihin hintoja nostavasti. (Kuvio 9)



KUVIO 9. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (2005=100).

⁵⁰ Kilpi 2011b

⁵¹ Rainio 2011, 23

⁵² Rainio 2011, 11

⁵³ Tilastokeskus 2011

Monet asumisoikeusjärjestelmän kritisoijat haluaisivat Suomen järjestelmää kehitettävän Ruotsin bostadsrätt-mallin mukaiseksi, eli että asukkaat omistaisivat itse talot suurten yhtiöiden sijaan. Ajatus välikäsien puuttumisesta houkuttaisi, mutta on myös muistettava, että riskit ovat myös mittavat. Tänä päivänä Ruotsin asumisoikeusjärjestelmää uhkaa hintakupla⁵⁴. Ruotsissa asuntojen hinnat ovat karanneet tavallisten ihmisten ulottumattomiin. Esimerkiksi Tukholmassa voi joutua maksamaan asumisoikeusasunnosta 6000 euroa neliöltä. Ruotsissa lopetettiin 1990-luvun alussa myös valtion melko laaja tuki asumisoikeusasumiselle. Se johti siihen, että asukkaiden hallinnoimista yhdistyksistä suurin osa päätyi isojen toimijoiden hallintaan välttääkseen konkurssin. Asukkaiden vaihtoon liittyvät rahoitusongelmat ja korjaustoiminnan riskit olivat liian suuria valtion tuen loppumisen jälkeen.⁵⁵ Ruotsin järjestelmässä asukkaiden maksettavaksi tuleva osuus pienenee ajan myötä, kun lainanhoitokulut pienenevät. Suomessa asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt keräävät vastikkeissa lainanhoitokulujen lisäksi myös varoja tulevaisuuden remontteja varten, toisin kuin Ruotsissa tehtiin.

⁵⁴ Pyykkönen 2011b

⁵⁵ Pyykkönen 2011b

7 ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN NYKYTILANNE, TULEVAISUUS JA KEHITTÄMISTARPEET

Omalaatuinen suomalainen asumisoikeusjärjestelmä on tänä päivänä jo yli 20 vuotta vanha. Asumisoikeusasunnot ovat löytäneet oman käyttäjäkuntansa, sillä asumisoikeusasuminen on edelleen suosittu ja ilmeisen pidetty asumismuoto. Asumisoikeusasunnot ovat lähes sataprosenttisessa käytössä ja asukkaiden vaihtuvuus on hyvin vähäistä. Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n mukaan sen jäsenyhteisöjen asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli vuoden 2010 vaihteessa 98,5 %. Keskimääräinen vaihtuvuus puolestaan oli 12,7 %. Tämä tarkoittaa sitä, että keskimääräisesti kaikissa suomalaisissa asunnoissa vaihtuu asukas joka viides vuosi, kun asumisoikeusasunnoissa asukas vaihtuu keskimäärin joka kahdeksas vuosi. Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:hyn kuuluvat isoimmat asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt. Niiden omistukseen kuuluu yli 95 % kaikista Suomen noin 36 000 asumisoikeusasunnosta.⁵⁶

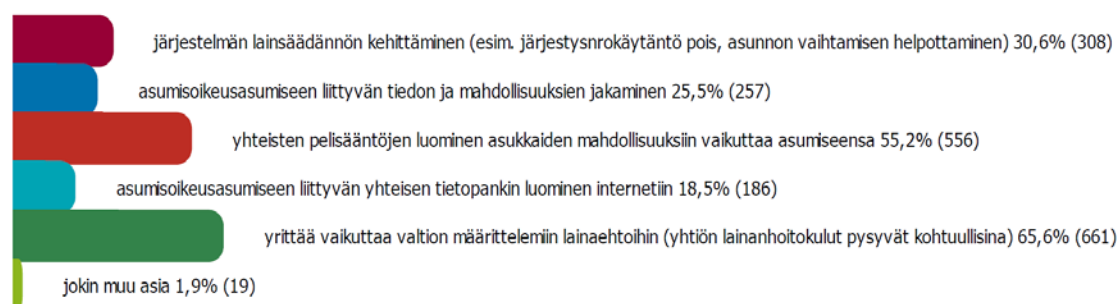
Yhteiskunnassa on havaittavissa ihmisten ajattelutavan muutosta. Työ ja raha eivät välttämättä ole enää elämän keskipiste, vaan halutaan varata aikaa entistä enemmän perheelle, ystäville ja harrastuksille. Omistaminen ei välttämättä ole tulevaisuudessa enää itseisarvo vaan halutaan myös joustavia vaihtoehtoja perinteisten vaihtoehtojen rinnalle. Kaikki eivät myöskään välttämättä halua ”säilöä varallisuuttaan seiniin”. Asumisen vaihattomuus ja riskittömyys tulevat varmasti olemaan tulevien asunnon hankkijoiden toivelistalla myös tulevaisuudessa. Asumisoikeusasunnoissahan asumisen ammattilaiset hoitavat kunnossapidon asukkaan puolesta. Monet eivät välttämättä tule ajatelleeksi, että jos tilaat yksityishenkilönä jonkun esimerkiksi auraamaan pihaasi tai puhdistamaan talosi vesikourut, palvelun hinta voi yllättää. Asumisoikeusasumisessa kaikki tämä sisältyy vastikkeeseen ja asuminen on vaivattomampaa.

Kaupungistuminen on lisäksi ollut jo pitkään vallitseva trendi asuntomarkkinoilla. Kasvukeskuksissa kaupungistuminen näkyy erityisesti asuntojen suurena kysyntänä. Asumisoikeusasumisen tarjoama kohtuuhintainen ja turvattu asuminen tulee varmasti olemaan suosittua kasvukeskuksissa myös tulevaisuudessa. Vaikka Suomen asuntokannasta vain hieman yli 1 % on asumisoikeusasuntoja, on huomattava, että valtion tuella ra-

⁵⁶ Suomen asumisoikeusyhdistys ry

kennettuja asumisoikeusasuntoja on rakennettu nimenomaan vain suurimpiin kasvu-keskuksiin ja kaupunkeihin. Kasvukeskuksissa asumisoikeusasuminen onkin varteenotettava vaihtoehto muiden asumismuotojen rinnalla vaikka asumisoikeus on tuntematon asumismuoto maaseudulla.

Asumisoikeusjärjestelmä on yleisesti ottaen melko huonosti tunnettu asumismuoto. Kun järjestelmän kehitystarpeita tiedusteltiin, Suomen asumisoikeusyhteisöjen kartoitustutkimukseen (2010, 26) osallistuneista asumisoikeusasukkaista noin 25,5 % piti tärkeänä asumisoikeuteen liittyvän tiedon ja mahdollisuuksien jakamista ja lisäksi 18,5 % toivoisi yhteisen asumisoikeusasumiseen liittyvän tietopankin luomista. Lisäksi selvästi suurin osa vastaajista (65,6 %) kokee tärkeäksi kohtuullisen vastiketason turvaamisen valtion lainaehtoihin vaikuttamalla, sillä lainanhoitokulut ovat asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen suurin yksittäinen menoerä. Hieman yli puolet (55,2 %) on sitä mieltä, että yhteisiä pelisääntöjä tulisi luoda ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia parantaa. Hieman vajaa kolmasosa (30,6 %) kokee tärkeäksi järjestelmään liittyvän lainsäädännön kehittämisen. (Kuvio 10)



KUVIO 10. Asumisoikeusjärjestelmän kehittämistarpeet.

Tulevaisuudessa kenties suurimman haasteen asumisoikeusjärjestelmälle aiheuttaa suomalaisen yhteiskunnan muutos väestön ikääntyessä⁵⁷. Tällä hetkellä on syntymässä uusi aktiivisten eläkeläisten ikäpolvi, joka haluaa ja jolla on varaa nauttia lisääntyneestä vapaa-ajastaan. He mahdollisesti haluavat luopua omakotitalon pitämisen vaivasta ja kuluttaa aivan uudella tavalla palveluita.⁵⁸ Asumisoikeusjärjestelmässä onkin pyritty huomioimaan ikääntyvän väestön asema jo nyt niin, että yli 55-vuotiaita asunnon hakijoita ei enää koske muille asetettu varallisuuden selvitysvastuu.⁵⁹ Asumisoi-

⁵⁷ Vapaavuori 2010

⁵⁸ Etuovi.com 2010, 14

⁵⁹ Vapaavuori 2010

keusasuminen on edullinen ja helppo asumismuoto, joka sopii erittäin hyvin myös senioreille.

Väestön ikääntyessä myös rakennuskanta ikääntyy. Korjausrakentamisen tarve tulee lähivuosina lisääntymään Suomen koko rakennuskannassa. Yksi lähitulevaisuuden haaste asumisoikeusjärjestelmälle onkin asuntokannan lisääntyvä peruskorjausten tarve. Järkevä kiinteistönpito edellyttää varautumista tuleviin peruskorjauksiin. Korjauksiin varautuminen on sekä asumisoikeusyhteisöjen että asukkaiden yhteinen intressi, jotta asunnot voidaan pitää kohtuuhintaisina asua eikä tyhjäkäyttöä synny. Asumisoikeustalojen taloudenhoito on tasapainoilua toisaalta kustannustehokkaan ja elinkaareltaan taloudellisen kiinteistönpidon ja toisaalta asukkaiden kohtuullisten asumiskustannusten kesken. Asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden kannalta on välttämätöntä, että asumisoikeusyhteisöt ja -asukkaat tiedostavat riittävästi odotettavissa olevat korjaustarpeet ja varautuvat niihin etukäteen. Myös rakennusten energiatehokkuuden parantaminen lisää korjaustarpeita.⁶⁰

Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä ei ole kuitenkaan jäänyt menneisyyteen. Järjestelmä on elänyt ajassa ja asumisoikeuslainsäädäntöä on vuosien varrella useaan otteeseen muutettu. Muutosten tavoitteena on ollut saada asumisoikeus asumismuotona entistä kilpailukykyisemmäksi, asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paremmiksi, ja turvata asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena.⁶¹ Oikeansuuntaisena askeleena on pidettävä myös ARA:lle annetun valvontavaltuuden säätämistä.

Järjestelmää tulee edelleen pyrkiä kehittämään siinä koettujen puutteiden korjaamiseksi. Tälläkin hetkellä on havaittavissa paineita uudistaa asukasvalinnan säädöksiä ja erityisesti jäykäksi ja hankalaksi koettua jonotusnumerojärjestelmää. Nykyinen järjestelmä ei ota riittävän hyvin huomioon hakijan todellista asunnontarvetta. Varsinkin nuorten asunnonhakijoiden osalta tilanne on hankala, sillä järjestysnumeron saa hakea vasta 18-vuotiaana. Nykyinen järjestysnumerokäytäntö on usein johtanut siihen, että vanhempi sukupolvi menee pienemmällä järjestysnumerolla nuorten hakijoiden ohi asuntojonossa. On mahdollista, että joillain vanhemmilla hakijoilla voi olla esimerkiksi kymmenen vuotta vanha käyttämätön järjestysnumero. Tilanne on koettu epäoikeudenmukaiseksi, koska nuori hakee usein vasta ensimmäistä asuntoaan. Järjestysnumerokäytäntöä tulisi

⁶⁰ Rainio 2011, 21

⁶¹ Rainio 2011, 8

muuttaa kuntakohtaisesta ja ikuisesta järjestelmästä joustavammaksi, selkeämmäksi ja tasapuolisemmaksi mahdollisimman pian.

On siis tärkeää säilyttää asumisoikeusjärjestelmä kiinnostavana ja vetovoimaisena asumismuotona vuokra-asumisen ja omistusasumisen välissä myös tulevaisuudessa. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän tulee täyttää sekä asukkaiden että omistajayhtiöiden tarpeet ja tavoitteet, sillä yhtiöiden taloudelliset toimintaedellytykset sekä asukkaiden asumiskustannusten kohtuullisuus ovat molempien osapuolten etu. Monipuolisesta asukasrakenteesta johtuen myös asumisoikeusasukkailla on erilaisia intressejä. Näiden intressien huomioonottamista ja yhteensovittamista tulee edelleen jatkaa tulevaisuudessa.⁶² Myös asumisoikeusjärjestelmää koskevaa tiedottamista olisi tehostettava ja lisättävä, jotta asumisoikeuden haltijoilla olisi tarpeeksi selkeä käsitys itse järjestelmästä sekä asukkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista⁶³.

⁶² Vapaavuori 2010

⁶³ Rainio 2011, 22

8 POHDINTA

Tamperelaisella nuorukaisella on siis varteenotettavana vaihtoehtona myös asumisoikeusasuminen perinteisen vuokra- tai omistusasumisen rinnalle. Nuoren kannattaisikin vertailla eri asumisvaihtoehtoja ja niiden kuluja keskenään ennakkoon. Mikäli asumisoikeusasuminen kuulostaa hyvältä ja nuoren elämäntilanteeseen sopivalta vaihtoehdolta, liikenteeseen kannattaa lähteä järjestysnumeroa hakemalla.

Asumisoikeusasuminen on nyt täyttänyt erilaisissa elämäntilanteissa olevien ihmisten asumistarpeita jo yli 20 vuoden ajan. Asumisoikeusasuminen on selkeästi löytänyt oman käyttäjäkuntansa ja on edelleen tarpeellinen ja haluttu asumismuoto, sillä asunnot ovat lähes sataprosenttisessa käytössä. Asukasrakenne on monipuolinen ja asumisoikeus on joustava asumisen vaihtoehto kaikenikäisille. Asumisoikeusasuminen on asukkaan kannalta riskitön, joustava, vaivaton, turvallinen ja kohtuuhintainen asumismuoto. Asumisoikeuden hankkiminen on pyritty tekemään helpoksi ja monelle kansalaiselle mahdolliseksi sillä, että asumisoikeuden saa maksamalla verraten alhaisen prosenttiosuuden asunnon koko hankintahinnasta. Järjestelmä koetaan perusteiltaan kestäväksi ja hyväksi, mutta järjestelmää ja lainsäädäntöä tulee edelleen pyrkiä kehittämään edelleen siinä havaittujen puutteiden parantamiseksi.

Asumisoikeusasumisessa on monia hyviä puolia ja vahvuuksia. Asumisoikeusasuminen ei kuitenkaan sovi – eikä pidäkään sopia – kaikille pelkästään jo varallisuusrajojen ja asuntojen sijaintien puolesta. On kuitenkin hyvä, että kysytyillä ja hintatasoltaan muutenkin korkeilla alueilla on vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa oleville henkilöille. Usein asumisoikeusasunto voi olla asukkaille vain välivaihe siirryttäessä omistusasuntoon, mutta on myös asukkaita, joille asumisoikeus on sopiva pysyvä ratkaisu. Asumisoikeusasuminen on kiistämättä vakiinnuttanut paikkansa osana suomalaisia asuntomarkkinoita.

Työssä esitetyt tiedot ovat luotettavia, sillä ne ovat suurimmaksi osaksi lainsäädännöstä, valtion toimijoilta ja virastoilta hankittuja. Työ on myös oikoluettu TA-Asumisoikeuden edustajilla työssä olevien tietojen paikkaansa pitävyyden varmistamiseksi. Varsinainen työ on kirjoitettu neutraalista tarkkailijan roolista käsin ja työssä on

otettu huomioon sekä asukkaan, että asumisoikeustaloja omistavien yhtiöiden näkökulmat. Opinnäytetyö antaa kattavan kuvan asumisoikeusasumisesta Suomessa.

LÄHTEET

Aravalaki 1189/93.

Asokodit. Historia. Luettu 7.1.2012. <http://www.asokodit.fi/asukkaaksi/yritys/historia/>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2009. Asumisoikeusasunnot. Päivitetty 4.9.2009. Luettu 18.8.2011. <http://www.ara.fi/default.asp?node=1087&lan=fi>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2011. Yleishyödyllisyys. Päivitetty 26.5.2011. Luettu 29.11.2011. <http://www.ara.fi/default.asp?node=1250&lan=fi>.

Avoliittolaki 13.6.1929/234.

Backman, M. 2008. Julkaistu 17.11.2008. Luettu. 6.1.2012
<http://blogit.yle.fi/mot/suomalainen-ei-haihattele-perkele>.

Etuovi.com Avain asiakaslehti. 1/2010.

Fredriksson, P. 2003. Asumisoikeusasumisen suomalainen malli: asumisoikeusjärjestelmän synty ja kehitys 1988-1992. Helsingin yliopisto. Yhteiskuntapolitiikan laitos. Pro Gradu-tutkielma.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604.

HE 16/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Kela. 2012. Asumisoikeusasunto. Päivitetty 1.1.2012. Luettu 7.1.2012.
<http://www.kela.fi/in/internet/suomi.nsf/NET/140508131655PV?OpenDocument>.

Kilpi, J. 2011a. Asumisoikeusasukille äänioikeus yhtiöissään. Kauppalehti 20.10.2011.

Kilpi, J. 2011b. Asumisoikeusasukkaat ansaitsevat paremman omaisuuden suojan. Helsingin Sanomat 13.3.2011.

Kuluttajavirasto. 2010. Asumisoikeusasunto. Päivitetty 13.9.2010. Luettu 30.10.2011.
<http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen/asumisoikeusasunto>.

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604.

Pyykkönen, M. 2011a. Jukka Kilven väitteet eivät pidä paikkaansa. Kauppalehti 18.10.2011.

Pyykkönen, M. 2011b. Tiedote Asokodit. Julkaistu 17.3.2011. Luettu 6.1.2012
<http://www.asokodit.fi/asukkaaksi/yritys/tiedotteet/8967.aspx>.

Rainio, R. 2011. Valtion tukemien asuntojen, erityisesti asumisoikeusasuntojen omistajuus, asukkaiden aseman turvaaminen ja heille tarkoitetun tuen ohjautuminen. Ympäristöministeriön raportteja 17/2011.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=383079&lan=FI>.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. 2011. Äänioikeusvaatimus. Julkaistu 4.10.2011. Luettu 29.12.2011. <http://www.freewebs.com/sasory/>.

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry. Luettu 7.1.2012.
<http://www.asumisoikeus.fi/yhdistys/>.

TA-Asumisoikeus Oy. 2009. Asumisoikeuden ohjekirja.

TA-Asumisoikeus Oy. 2011a. Asumisoikeusasunnon hakuohje.

TA-Asumisoikeus Oy. 2011b. Lisä- ja muutostyöohjeet.

Taloussanomat. 2010. Mikä on halvin tapa asua. Julkaistu 26.8.2010. Luettu 6.1.2012.
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/08/26/katso-mika-on-halvin-tapa-asua/201011584/139>.

Tilastokeskus. 2011. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 3. vuosineljännes 2011. Julkaistu 24.11.2011. Luettu 29.12.2011.
http://www.stat.fi/til/kyki/2011/03/kyki_2011_03_2011-11-24_tie_002_fi.html.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Vapaavuori, J. 2010. Asuntoministerin tervehdys. Asumisoikeusjärjestelmän 20-vuotisjuhlaseminaari 30.11.2010 Helsinki. Seminaariaineisto. Luettu 1.9.2011.
<http://www.asumisoikeus.fi/media/30112010seminaariaineisto/>.

Verohallinto. 2010. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. Päivitetty 7.6.2010. Luettu 28.11.2011. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje\(12332\)#Menettely1](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(12332)#Menettely1).


LIITTEET

ASUNTOJEN HINTAVERTAILUN LÄHTEET

LIITE 1: 1 (7)

Sivu 1/2

VUOKRAOVI™.COM



2h+k+s+lp, kerrostalo, Tampere, Järvensivu

Kohdenumero: 975932, vuokra 715 €/kk

Loistohuoneisto integroiduilla keittiökoneilla.

Kohdetta vuokraa

Mika Miesmäki
Puh: 0504019188
mika.miesmaki@miesmaki.com

Perustiedot

Sijainti:	Tampere Järvensivu
Koordinaatit:	Kuikankatu 2, 33100 Tampere
Vuokratyyppi:	61.489226 23.801541
Tyyppi:	vuokrahuoneisto
Asumismuoto:	kerrostalo
Kerros:	vapaarahoitteinen
Vapautuminen:	1/3
Vuokrasopimus:	heli vapaa
Kuvaus:	toistaiseksi
Huoneiden lukumäärä:	2h+k+s+lp
Rakennusvuosi:	Kaksio
Peruskorjausvuosi:	1973
Asuinpinta-ala:	2005
Tilat ja varustelu:	54,5 m ²
Yleiskunto:	oma sauna, parveke
Erityisiä ehtoja:	hyvä
	Ensimmäinen irtisanomispäivä 12 kk kuluttua. Vuokralaisella oltava voimassa laaja kotivakuutus. Luottotiedot tarkistetaan ja oltava moitteettomat.

Kustannukset

Vuokra	715 €/kk
Vuokranmaksupäivä:	4
Vakuus:	1440 €
Vesimaksu:	20 €/hlö/kk
Lisätietoja kustannuksista:	vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen

Kohteen kuvaus

Auton säilytys:	sähköpistokepaikka
Asuntoon kuuluu:	jäähdytetty kellari, vaatehuone
Tietoliikenneyhteydet:	tv-liitäntä, puhelinliitäntä
TV-liitäntöjä:	2 kpl
Puhelinliitäntöjä:	2 kpl

<http://www.vuokraovi.com/vuokraovi/main/showrental.action?id=256228&print=yes>
10.1.2012

VUOKRAOVI.COM**2h + k + s + vh + p, kerrostalo, Tampere, Tammela****Kohdenumero: 974985, vuokra 750 €/kk**

Vuokrataan kalustettuna hyväkuntoinen saunallinen kaksio Tammelasta. Hissitalon 4/5 kerroksen valoisa kulmahuoneisto, jossa toimiva keittiö, tilava olohuone ja erillinen makuuhuone. Kylpyhuoneessa suiku ja pusukone sekä oma sauna. Erillinen wc. Tilava parveke keskustanäkymän. Lisämaksusta autokatospaikka sähköpistokkeella. Heti vapaa.

Älä maksa liikaa välityspalkkiota!
www.vuokraturva.fi

Kohdetta vuokraa

Vuokraturva Oy LKV [A]
hakijapalvelu@vuokraturva.fi
Ilmalankuja 2, 00240 HELSINKI
Puh: 010 2327 303

Perustiedot

Sijainti:	Tampere Tammela Pohjolankatu 3 A, 33500 TAMPERE
Koordinaatit:	61.505468 23.774551
Vuokratyyppi:	vuokrahuoneisto
Tyyppi:	kerrostalo
Asumismuoto:	vapaarahoitteinen
Kerros:	4/5
Vuokrasopimus:	toistaiseksi
Kuvaus:	2h + k + s + vh + p
Huoneiden lukumäärä:	Kaksio
Rakennusvuosi:	1985
Asuinpinta-ala:	55,5 m ²
Kokonaispinta-ala:	55,5 m ²
Tilat ja varustelu:	oma sauna, parveke, kalustettu, hissi
Yleiskunto:	hyvä
Tilan kuvaus:	ei erillistä varastotilaa

Kustannukset

Vuokra	750 €/kk
Vakuus:	1500 e €
Vesimaksu:	19 €/hlö/kk
Autopaikka:	100 €/kk
Lisätietoja kustannuksista:	Laaja kotivakuutus vastuuosineen, Lämmitys sisältyy vuokraan

Esittelyajat

VUOKRAOVI .COM

2h+k+s, kerrostalo, Tampere, Järvensivu
Kohdenumero: 976783, vuokra 687,5 €/kk

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistama kohde. Tampereen ydinkeskustaan on matkaa pari kilometriä. Kaikki asukasvalinnat tehdään hakemusten perusteella. Tarjoamme asuntoja yhdelle hakijalle kerrallaan. Kohteessa ei ole yleisnäyttöä vaan mahdollisesta asuntoesittelystä sovitaan erikseen Ovenian asuntovuokrauksen kanssa asuntohakemuksen täyttämisen jälkeen. Asuntohakemuksen voit täyttää osoitteessa www.ilmarinen.fi/asunnot. Korkotukikohde/varallisuusrajat käytössä.

KATSO KAIKKI ILMARISEN VAPAAAT ASUNNOT
Kohdetta vuokraa
Ovenia (co. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen)

 asunnot@ovenia.fi
 Valimotie 27, 00380 Helsinki
 Puh: 020 130 260

Tiina Kaitainen
 Puh: 020 130 2542
 Gsm: 0400 132 379
 etunimi.sukunimi@ovenia.fi

Perustiedot

Sijainti:	Tampere Järvensivu lidesranta 14, 33100 TAMPERE
Koordinaatit:	61.491080 23.786840
Vuokratyyppi:	vuokrahuoneisto
Tyyppi:	kerrostalo
Asumismuoto:	arava/korkotuki
Vapautuminen:	31.1.2012
Vuokrasopimus:	toistaiseksi
Kuvaus:	2h+k+s
Huoneiden lukumäärä:	Kaksio
Rakennusvuosi:	1997
Asuinpinta-ala:	55 m²
Tilat ja varustelu:	oma sauna, parveke
Yleiskunto:	hyvä
Lisätietolinkki:	http://vuokraus.ilmarinen.fi/vuokraus/vapaatAsunnot.php

Kustannukset

Vuokra	687,5 €/kk
Vakuus:	1 kk €

Kohteen kuvaus

:: TA.fi :: Sivu 1/1

TA.fi
Asiakas

Asumisoikeusasunnot
Omistusasunnot
Osaomistusasunnot
Yuokra-asunnot
Senio

Etusivu

Etsi vapaita ja vapautuvia

Rakenteilla

Hae TA-asuntoon

Laajakaistapalvelut

Avoimet työpaikat

Yhteystiedot


TA-ASUMISPALVELUT OY

Tutustu tästä siivous- ja kodinhoitopalveluihimme

TAPARTIA OY

Varasto- ja hankintayhtiön yhteystiedot

Tampere, Järvensivu, Kerrostalo



Sijainti	Tampere, Järvensivu
Osoite	Iidesranta 24
Postinumero	33100
Talotyyppi	Kerrostalo
Huoneisto	2h+k+s
Pinta-ala	55,0 m ²
Valmistunut	1999
Kerros	1/6
Hissi	Kyllä
Nettiyhteys	Kohteessa on kiinteä Internet-yhteys, jonka käyttö on asukkaille avausmaksun jälkeen.
Parveke	Kyllä
Asumisoikeusmaksu	15015,00 euroa
Vakuusmaksu	1110,00 euroa
Käyttövastike	559,00 euroa / kk
Vesimaksu	14,00 euroa / hlö / kk
Autopaikkamaksu	15,00 euroa / kk
Autopaikkatyyppi	Ulkopaikka lämmityspistokkeella, autokatospaikka 25,00e/kk
Muuta	Huoneistossa sekä kiinteistön yhteisissä tiloissa on tupakointi k
Vapaa	5.3.2012
Takaisin	Tulosta sivu

http://www.ta.fi/kohde_aso/index.php?id=8946 10.1.2012

2h, k, kph, s, vh, p, Postikatu 7, Keskusta, Tampere - Kiinteistömaailma

Sivu 1

[Kiinteistömaailma.fi](#) » [Haku](#) » **Kohde 267203****50 m² 2h, k, kph, s, vh, p, 174 000 €**

POSTIKATU 7, 33100 TAMPERE



Kerro käyville

Suosittele

Tweet

Huoneluku	2h, k, kph, s, vh, p
Asuinpinta-ala	50 m ² , yhtiöjärjestyksen mukainen
Kokonaispinta-ala	50 m ²
Kerros	7/8
Hissi	kyllä
Parveke	kyllä
Parvekkeen suunta	etelä, länsi
Huoneiston kunto	hyvä
Rakennusvuosi	1999

Hinta ja asumiskustannukset

Lähtöhinta ilman velkaosuutta	174 000 €
Velkaosuus	0 €
Velaton lähtöhinta	174 000 €
Uusin tarjous	175 000 € (20.12.2011)
Aiemmat tarjoukset	175 000 € (04.01.2012) 175 000 € (20.12.2011)
	Katso kaikki tarjoukset...
Hoitovastike	140 €/kk
Yhtiövastike yhteensä	140 €/kk
Autopaikka	25 €/kk
Vesimaksu	16 €/hlö/kk



Tarjouskauppa

Tarjouskaupassa tarjoukset tehdään lähtöhinnasta ylöspäin.

Tarjoukset näkyvät kaikille netissä ja ovat voimassa vähintään 48 tuntia. Liittymällä kohteen seuraajaksi saat

VUOKRAOVI COM**3h+k+sauna, kerrostalo, Tampere, Järvensivu****Kohdenumero: 974211, vuokra 839,33 €/kk**

Vuokra-asuntohakemuslomakkeen löydätte osoitteessa www.keva.fi. Lomakkeen voitte toimittaa liitteineen s-postin liitteenä osoitteeseen taru.koskela@pamiso.fi tai postitse Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy, Taru Koskela, Takojankatu 15 B, 33540 Tampere tai faksilla (03) 447 5099.

Kohdetta vuokraa

Keva
 asunnot@keva.fi
 PL 425, 00101 HELSINKI
 Puh: +35820 614 2542 , Fax: +35820 614 2526

Perustiedot

Sijainti: Tampere Järvensivu
 Lokintaival 13 C 43, 33100 TAMPERE
Koordinaatit: 61.489769 23.786118
Vuokratyyppi: vuokrahuoneisto
Tyyppi: kerrostalo
Asumismuoto: vapaarahoitteinen
Kerros: 2/4
Vapautuminen: 1.2.2012
Vuokrasopimus: toistaiseksi
Kuvaus: 3h+k+sauna
Huoneiden lukumäärä: 3 huonetta
Rakennusvuosi: 2001
Asuinpinta-ala: 75 m²
Tilat ja varustelu: oma sauna, parveke, hissi
Yleiskunto: hyvä
Ertysisiä ehtoja: Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kustannukset

Vuokra: 839,33 €/kk
Vakuus: 2517,99 e €

Kohteen kuvaus**Materiaalit**

Keittiön seinät: maalattu

Keittiö

Liesi: sähköliesi

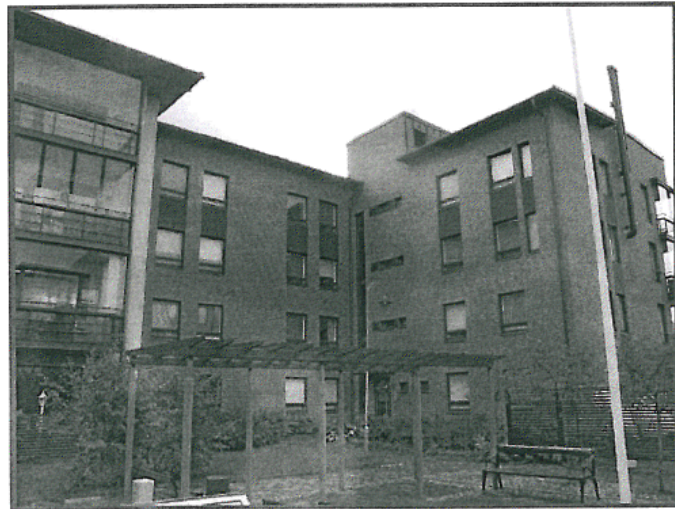
Materiaalien ja varusteiden

LIITE 1: 7 (7)

tulostettu 5.1.2012

Kohdenumero: 9835878
 3h,k,s,p , 78,5 m², 252 000 €
 Kerrostalo, Tampere, Tampella, Alaverstaanraitti 6

ETUOVI.com



Tämä on Etuovi.comista tulostettu kohteen esittelysivu. Etuovi.comin ilmoituksessa ei ole välttämättä aina kaikkia tietoja kohteesta. Varmista kohdetiedot kiinteistövälittäjän tai rakennusliikkeen omasta myyntiesitteestä.

Siistikuntoinen kaupunkiasunto viihtyisällä Tampellan alueella. Tästä 1-kerroksen huoneistosta vehreät näymät yhtiön suojaosalle piha-alueella. Lähikauppa kulman takana ja kaikki keskuksen palvelut kävelymatkan etäisyydellä. Autot paikoitettu alueella maan alle josta kyllä tilaa löytyy. Tilava lasitettu parveke auringon puolella.

Perustiedot

Sijainti:	Tampere Tampella Alaverstaanraitti 6, 33100 Tampere
Tyyppi:	Kerrostalo
Omistusmuoto:	omistusasunto
Velaton hinta:	252 000 €
Myyntihinta:	252 000 €
Neliöhinta:	3 210,19 € / m ²
Vapautuminen:	sopimuksen mukaan
Rakennusvuosi:	2001
Käyttöönottovuosi:	2001
Kuvaus:	3h,k,s,p
Tilat ja varustelu:	parveke, hissi, oma sauna
Koko:	3 huonetta
Huoneiden määrä:	3
Pinta-ala:	78,5 m ²
Kokonaispinta-ala:	78,5 m ²
Lisätietoja pinta-alasta:	Yhtiöjärjestyksen mukainen.
Yleiskunto:	hyvä
Kerros:	1 / 4

Kustannukset

Hoitovastike:	184,48 € / kk
Yhtiövastike:	184,48 € / kk
Vesimaksu:	15,00 € / hlö / kk
Lisätietoa maksuista:	Tietoliikennemaksu 10#/kk..

Tontti ja kaavoitus

Tontin omistus:	Oma
-----------------	-----

TA-Asumisoikeus Oy



ASUMISOIKEUSASUMINEN
PÄHKINÄNKUORESSA

TA.fi

Tästä lehtisestä löydät vastauksia yleisimpiin asumisoikeusasumiseen liittyviin kysymyksiin.

TA-Asumisoikeus Oy on tuottanut asumisoikeusasuntoja jo vuodesta 1990 lähtien ja on Suomen toiseksi suurin asumisoikeusasuntoja omistava yhtiö. Vuoden 2012 alussa omistamme 294 asumisoikeuskohdetta, joissa on yhteensä yli 7500 asuntoa. Asunnoissamme asuu tällä hetkellä yli 13 000 asukasta 30 eri kunnassa. TA-Asumisoikeus Oy on osa yleishyödyllistä TA-Yhtymä -konsernia.

Mitä on asumisoikeusasuminen?

Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä omistus- että vuokra-asunnoista ja se asettuu asumismuotona näiden kahden välimaastoon. Asumisoikeudella tarkoitetaan asumismuotoa, jossa asukas maksaa sisään muuttaessaan 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna asunnon omistavalle yhtiölle. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa huoneistosta kuukausittaista käyttövastiketta, joka on pienempi kuin vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien taso. Osuutta asunnosta ei voi kasvattaa eikä sitä voi lunastaa omaksi missään vaiheessa asumista. Asunnon voi irtisanoa koska tahansa 3 kk irtisanomisajalla. Poismuuton yhteydessä asukas saa maksamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Mitkä ovat asumisoikeusasumisen hyviä puolia?

- Asumisoikeus on **riskitön** asumisvaihtoehto, sillä sinun ei tarvitse sitoutua suureen pankkilainaan ja asunnosta luopuessa sinulla ei ole asunnon jälleenmyyntiriskiä.
- Asumisoikeus on **turvallinen** vaihtoehto, sillä asumisoikeusasunto pysyy aina asumisoikeusasuntona ja asumiskustannukset pysyvät ennustettavina. Asukkaalla on elinikäinen asumisoikeus asuntoon.
- Asumisen **käyttömukavuus** on turvattu, sillä asumisen ammattilaiset huolehtivat asunnon kunnossapidosta. Voit myös remontoida asuntoa mieleiseksesi.
- Asumisoikeus on **joustava** asumismuoto. Haettavan asunnon kokoa ei ole rajoitettu, voit siis hankkia asunnon tulevaisuuden tarpeitakin ajatellen. Elämäntilanteesi muuttuessa voit vaihtaa toiseen sopivampaan asumisoikeusasuntoon, vuokrata asunnon tilapäisesti toiselle tai luopua asunnosta vaivatta kolmen kuukauden irtisanomisajalla.
- Asumisoikeuden voi jättää myös perinnöksi tai siirtää etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle lähisukulaiselle tai samassa huoneistossa vakinaisesti asuvalle perheenjäsenelle.

Sovinko hakijaksi? Mitä hakijalta edellytetään?

- Hakijan on oltava 18 vuotta täyttänyt.
- Hakijalla tai hänen ruokakunnallaan tulee olla asumisoikeusasunnon tarve, eli hakijalla ei saa olla hakualueella asumistarpeen kohtuudella tyydyttävää omistusasuntoa.
- Hakijalla ei myöskään saa olla varallisuutta sellaisen hankkimiseen (ks. varallisuusrajat).
- Hakijalla tulee olla voimassaoleva järjestysnumero hakualueelle (ks. järjestysnumero).

Onko asumisoikeusasuntoihin tulorajoja?

Asumisoikeusasuntoihin ei ole tulorajoja.

Onko asumisoikeusasuntoihin varallisuusrajoja? Mitä varallisuusraja tarkoittaa?

Vaikka tulorajoja ei ole, tulee alle 55-vuotiaiden hakijoiden selvittää varallisuutensa ennen asumisoikeuden hyväksymistä. Varallisuusrajat eivät kosketa yli 55-vuotiaita hakijoita. Hakijan, tai jos hakijoita on useita hakijoiden yhteinen, varallisuus ei saa ylittää puolta haettavan asunnon todellisesta arvosta. Selvityksessä hakija ilmoittaa omistamansa asunnot, osakkeet sekä muun varallisuuden kuten esimerkiksi talletukset ja rahastot. Autoa, moottoripyörää tai muuta irtainta omaisuutta ei tarvitse ilmoittaa. Selvittää täytyy myös mahdolliset lainat kuten asuntolaina yms. Hakemuksen liitteeksi on toimitettava kopiot viimeksi vahvistetusta verotustodistuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosineen.

Mikä on järjestysnumero? Mihin sitä tarvitaan?

Järjestysnumeroa haetaan sen kunnan asuntotoimesta, jonka alueelta hakija hakee asuntoa nyt tai tulevaisuudessa. Useiden kuntien internetsivuilta voi hakea järjestysnumeron sähköisesti. Järjestysnumerohakemuksen täytettyään hakija saa kunnalta järjestysnumeron, jonka suuruus määrää hakijan aseman asunnonhakujonossa. Mitä vanhempi - sitä parempi numero, sillä asumisoikeuden saa tarjouskierroksella pienimmällä numerolla hyväksytyin vastauksen palauttanut hakija. Järjestysnumeroja voi hakea halutessaan useita ja usealta paikkakunnalta. Numeron hakeminen on maksutonta eikä sido mihinkään.

Miten haen asuntoa?

Järjestysnumeron hakemisen jälkeen toimitetaan hakemus talojen omistajalle. TA-Asumisoikeudella hakemuksen voi täyttää henkilökohtaisesti toimistolla, sähköisesti internetsivuillamme tai postittaa toimistolle. Hakemukseen merkitään hakijan ja mahdollisen kanssahakijan tiedot, kunnalta saatu järjestysnumero ja kohdeluettelosta niiden kohteiden nimet, talo- ja huoneistotyytit, joita halutaan hakea. Asunnonsaannin mahdollisuus paranee, jos haetaan samanaikaisesti useampaan kohteeseen, kuitenkin enintään kymmeneen kohteeseen/kunta.

Miten hakumenettely etenee?

Otamme sinuun yhteyttä tarjouskirjeellä, kun voimme tarjota asuntoa hakemastasi kohteesta. Sinulla on kaksi viikkoa aikaa vastata tarjoukseen. Jos samaa asuntoa on hakenut useampi hakija, asumisoikeuden saa asuntoa pienimmällä järjestysnumerolla hakenut ja hyväksytyin vastauksen palauttanut asiakas. Hakijan maksettua 200 euron suuruisen varausmaksun varauksesta tulee sitova. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisesti asumisoikeusmaksusta.

Milloin hakemus kannattaa jättää?

Asuntoa voidaan hakea jatkuvasti tai määrättyinä hakuajoina. Hakemus on voimassa 6 kk. Hakija voi tarvittaessa uusia tai peruuttaa hakemuksensa tai muuttaa sitä tarpeidensa mukaan. Paras aika asunnon hakemiselle on silloin kun olet valmis vastaanottamaan asunnon noin kolmen kuukauden sisällä hakemuksen jättämisestä.

Kauanko asunnon saaminen kestää?

Asuntojen jonotusajat vaihtelevat suuresti tapauskohtaisesti. Suosituimmissa kohteissa jonotusajat ovat pidempiä kuin muissa, joskus asunnon voi saada jopa heti. Lisätietoa vapaista ja vapautuvista asunnoista saat markkinointisihteereiltä.

Mikä on asumisoikeusmaksu?

Asumisoikeusmaksu on suuruudeltaan 15 % asunnon hankintahinnasta. Asukas suorittaa asumisoikeusmaksun kertamaksuna yhtiölle ennen muuttoa. Poismuuttaessa asukas saa maksamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Voinko saada lainaa asumisoikeusmaksua varten?

Asumisoikeusmaksua varten voit saada pankista lainaa. Lainan vakuutena voi käyttää alkuperäisen asumisoikeusmaksun arvoa. Asumisoikeusmaksua varten otetun lainan korkomenot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa.

Huom! Asumisoikeusasunnon osto ei vie asunnon ensiostajan veroetua.

Mitä maksuja asumisoikeusasuntoon tulee maksaa muuton yhteydessä ja asumisaikana?

Sisäänmuuttovaiheessa peritään kahden kuukauden käyttövastikkeen suuruinen vakuusmaksu. Kuukausittain suoritetaan lisäksi käyttövastiketta ja erilliskorvauksia (vesi- ja autopaikkamaksu) asumisoikeussopimuksen mukaisesti.



Miten vastike määräytyy?

Vastikkeen suuruus perustuu omakustannuseriaatteeseen eikä se saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Yleishyödyllinen TA-Asumisoikeus ei tavoittele voittoa yhtiönä. Vastiketta varten voi hakea Kelan asumistukea ja opintotuen alaista asumislisää mikäli olet sellaiseen oikeutettu.

Elämäntilanteeni on muuttunut ja tarvitsisin isomman/pienemmän/toiselta paikkakunnalta asunnon?

Asumisoikeusasuminen on joustava asumismuoto. Voit vaihtaa asuntoa elämäntilanteesi mukaan. Asunnon vaihtaminen onnistuu kahdella tavalla; voit hakea uutta asuntoa joko käyttämättömällä järjestysnumerolla tai vaihtaa asuntoa asukkaiden keskinäisellä vaihdolla. Asukkaiden keskinäinen vaihto onnistuu ilman uutta järjestysnumeroa. Sopivaa vaihtokumppania voi etsiä esimerkiksi TA-Asumisoikeuden asunnonvaihtopörssistä internetsivuiltamme. Varallisuusrajat eivät koske asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavia asukkaita. Asunnon voi myös vuokrata tilapäisesti toiselle esimerkiksi eri paikkakunnalla opiskelun tai työskentelyn vuoksi. Vuokraukseen tarvitaan kuitenkin aina perusteltu syy ja vuokraus onnistuu vain määräjäksi (maksimissaan kahdeksi vuodeksi).

Kuka huolehtii asuntoni kunnossapidosta?

TA-Asumisoikeus huolehtii pääsääntöisesti huoneiston kunnossapidosta. Lisätietoja kunnossapidon vastuunjaosta saat markkinointisihteereiltä ja TA-Asumisoikeuden internetsivuilta vastuunjakotaulukosta.

Voinko remontoida asuntoa mieleisekseni?

Huoneistoon voi tehdä asumisviihtyvyyttä ja -tasoa lisääviä muutostöitä muutoshjeidemme puitteissa. Osasta muutoksia voi saada hyvityksen poismuuton yhteydessä. Hyväksytyjen muutostöiden korvattava osuus on riippuvainen luovutusajankohdasta ja se vähenee ajan myötä. Lisätietoja muutostöistä ja niiden korvaamisesta saat markkinointisihteereiltä ja TA-Asumisoikeuden internetsivuilta lisä- ja muutostyöohjeista.

Huom! Muutostöiden tekemiseen tulee aina ensin pyytää lupa TA-Asumisoikeudelta.



Miten asunnosta luopuminen tapahtuu?

Asunnosta voit luopua vaivattomasti koska tahansa toimittamalla kirjallisen irtisanomisen markkinointisihteerille. Irtisanomisaika on päivälleen kolme kuukautta irtisanomisilmoituksen vastaanottamispäivästä eikä sinun tarvitse huolehtia asunnon jälleenmyynnistä. Asumisoikeusmaksu palautetaan sopimuksen loppumista seuraavana arkipäivänä rakennuskustannusindeksillä ja mahdollisilla muutostyökorvauksilla tarkistettuna.

Mitä rakennuskustannusindeksi tarkoittaa? Mikä on indeksikorjaus asumisoikeusmaksulle?

Tilastokeskus määrittää kerran kuukaudessa sen hetkisen rakennuskustannusindeksin, jonka mukaan asumisoikeusmaksulle lasketaan indeksikorjaus. Rakennuskustannusindeksi kuvaa rakennustöiden, rakennusmateriaalien ja muiden rakennuskustannusten hintakehityksen suhteellista muutosta. Markkinointisihteerit osaavat kertoa lisää indeksikorotuksesta ja sen laskemisesta.

Tervetuloa TA-Asumisoikeus Oy:n asukkaaksi!

TA-ASUMISOIKEUS OY
TOIMISTOJEN YHTEYSTIEDOT:
SISÄ-SUOMI:
www.ta.fi
etunimi.sukunimi@ta.fi

Tampere
Tuomiokirkonkatu 34 A 2. krs
33100 Tampere
p. 03 2712 200
f. 03 2712 211

Hämeenlinna
Sahratie 5 A 19
13500 Hämeenlinna
p. 03 271 2218
f. 03 682 1122

Jyväskylä
Väinönkatu 15 B
40100 Jyväskylä
p. 03 271 2222
f. 014 4499 999

Lahti
Hämeenkatu 5
15110 Lahti
p.03 2712217
f. 03 7818 233