

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Annika Nousiainen

Opas asumisoikeusasunnon asukkaalle

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Annika Nousiainen

Opas asumisoikeusasunnon asukkaalle, 32 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asumisoikeutta ja selvittää, mitä asumisoikeus käytännössä tarkoittaa. Tavoitteena oli tuottaa helppolukuinen sekä käytännön läheinen opas asumisoikeusasunnon asukkaalle tai asumisoikeutta harkitsevalle.

Asumisoikeus tarkoittaa oikeutta asunnon hallintaan. Käytännössä asumisoikeusasuminen voidaan lokeroida vuokra- ja omistusasumisen väliin, sillä siitä löytyy viitteitä näistä molemmista asumismuodoista. Asumisoikeuden saadakseen tulee asumisoikeuden haltijan maksaa asumisoikeusmaksu, joka on enintään 15 % asunnon hankinta-arvosta. Tätä varten osa tulevista asukkaista joutuu hakemaan pankista lainaa, kuten omistusasunnoissakin. Asumisoikeusasunnosta maksettava kuukausittainen käyttövastike on taas käytännössä vuokran kaltainen.

Tutkimuksessa käytettiin lainopillisia sekä empiirisiä tutkimusmenetelmiä. Näiden edellä mainittujen menetelmien lisäksi aineistoa kerättiin tutkimalla erilaisia tutkimustuloksia sekä tilastoja. Myös henkilöhaastattelu sekä median seuraaminen laajensivat näkökulmaa tutkimuksen lopputulokseen.

Tämän opinnäytetyön lopputuloksena saatiin aikaan kattava tietopaketti asumisoikeudesta kiinnostuneelle. Tutkimuksen perusteella voitiin todeta, että asumisoikeus on erittäin kilpailukykyinen asumismuoto omistus-, sekä vuokra-asumisen rinnalla. Erityisesti taloustilanteen laskusuhdanteessa asumisoikeusasunnot vain kasvattavat suosiotaan.

Avainsanat: asumisoikeus, asuminen, opas

Abstract

Annika Nousiainen

Guide for Right-Of-Occupancy Housing, 32 Pages, 1 Appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this study was to investigate housing rights and to find out the meaning of the right-of-occupancy housing in practice. The aim was to produce an easily to read and practical guide for the right-of-occupancy housing. The target audience of this study is resident or someone who maybe considers the suitability of right-of-occupancy housing rights for himself/herself.

Right of occupancy means the right to housing. In practice, right-of-occupancy can be compartmentalized between the rental and owner-occupied housing because it has similarities with both these patterns of living. A resident gets right of occupancy after he/she pays a right-of-occupancy payment. To this end, some of the future inhabitants will have to apply for a bank loan, such as ownership apartments. When a resident gets a right of occupancy he/she also has to pay monthly compensation which is practically similar to paying rent.

The study used legal and empirical research methods. In addition to these methods, the above-mentioned data were collected by examining a variety of research and statistics. Also, a personal interview, as well as following media broadened perspective on the outcome of the investigation.

The final result of this thesis was a comprehensive guide for the people interested in the subject. On the grounds of the investigation it was found that the right-of-occupancy housing is highly competitive form of housing owner-occupied and rental housing in parallel. In particular, during the economic situation downturn, the right-of-occupancy housing is only growing in popularity.

Keywords: Right-of-occupancy, housing, guide

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1	Työn tavoite.....	6
1.2	Tutkimusmenetelmä ja työn toteuttaminen.....	6
1.3	Käsitteet	7
2	Asumisoikeus	7
2.1	Historia	8
2.2	Asumisoikeus-, vuokra- vai osaomistusasuminen	9
2.3	Asumisoikeus nykypäivänä	10
3	Asunnon hankinta.....	11
3.1	Kriteerit asumisoikeuden saantiin.....	11
3.2	Hakumenettely	11
3.3	Asumisoikeussopimus.....	12
3.4	Asumisoikeusmaksu.....	12
3.5	Asumisen tuet.....	13
3.6	Asunnon vakuus.....	13
3.7	Käyttövastike ja sen peruste.....	13
3.7.1	Käyttövastikkeen korottaminen	15
3.7.2	Käyttövastikkeen kohtuullisuuden selvittäminen	15
3.8	Vakuuden asettaminen.....	16
4	Asuminen asumisoikeusasunnossa	16
4.1	Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet	16
4.1.1	Osallistumisoikeus	16
4.1.2	Kunnossapito ja muutostyöt	17
4.1.3	Huoneiston vahingoittuminen ja ilmoitusvelvollisuus.....	17
4.1.4	Puolisoiden yhteinen vastuu	18
4.1.5	Huoneiston vuokraus	18
4.2	Talon omistajan oikeudet ja velvollisuudet	18
4.2.1	Huoneiston kunto ja kunnossapito	19
4.2.2	Omistajan pääsy huoneistoon.....	19
4.2.3	Sopimusrikkomustapauksessa	19
4.3	Asunnon vaihtaminen.....	20
4.4	Asumisoikeuden panttaus	20
5	Asumisoikeuden haltijan erityistilanteet.....	21
5.1	Avioero	21
5.2	Kuolema	21
5.3	Konkurssi.....	22
6	Asumisoikeussuhteen luovuttaminen, irtisanominen ja purkaminen.....	22
6.1	Asumisoikeuden luovutus toiselle.....	22
6.2	Luovutushinta	23
6.3	Asunnon irtisanominen asukkaan toimesta	24
6.4	Talon omistajan purkamisperusteet.....	24
6.5	Yhteisomistussuhteen purkaminen.....	25
7	Pohdinta ja yhteenveto	26
	Taulukot.....	28
	Lähteet	29

1 Johdanto

Asumisoikeus tarkoittaa oikeutta asunnon hallintaan. Käytännössä asumisoikeusasuminen voidaan lokeroida vuokra- ja omistusasumisen väliin, sillä siitä löytyy piirteitä näistä molemmista asumismuodoista. Asumisoikeuden saadakseen tulee asumisoikeuden haltijan maksaa asumisoikeusmaksu, joka on enintään 15 % asunnon hankinta-arvosta. Tätä varten osa tulevista asukkaista joutuu hakemaan pankista lainaa, kuten omistusasunnoissakin. Asumisoikeusasunnosta maksettava kuukausittainen käyttövastike on taas käytännössä vuokran kaltainen.

Opinnäytetyöni käsittelee asumisoikeusasumiseen liittyviä keskeisiä asioita, kuten sen historiaa sekä hankintaa ja luovutusta koskevia käytänteitä. Aihe on erittäin ajankohtainen, sillä huonon taloustilanteen vuoksi työttömyys rasittaa monia leipäkuntia ja sen vuoksi pankit eivät pysty myöntämään suuria lainoja kaikille kotitalouksille. Asumisoikeusasunnon hallintaan vaadittava asumisoikeusmaksu on huomattavasti pienempi panos kuin omistusasuntoa varten vaadittava oma pääoma.

Lähtökohtaisen ajatuksen opinnäytetyöni aiheesta keksin kesällä 2014 suorittaessani opintoihini sisältyvää ammattiharjoittelua kiinteistönvälitysfirmassa. Erään keskustelun lomassa kollegojeni kanssa tuli puheeksi asumisoikeusasuminen. Tiedustellessani tarkemmin asumisoikeusasumisen sekä vuokra- ja omistusasumisen eroista eivät kokeneetkaan kiinteistönvälittäjät osanneet määritellä näiden eroavaisuuksia sen tarkemmin. Lappeenrannassa kasvukeskuksena on paljon asumisoikeusasuntoja, joten mielestäni kiinteistönvälittäjänä asiasta kuuluisi tietää käytännössä edes perustasolla. Ideoin oppaan asumisoikeusasumisen käytänteistä, sillä haluan itse oppia tietämään, mitä se todellisuudessa on sekä jakaa tietoani myös muiden käyttöön. Pian koulutukseni suorittaneena juridiikan tradenomina sekä työssäni kiinteistönvälityksen myyntineuvottelijana minun tulisi omasta mielestäni osata tarvittaessa neuvoa asiakasta ja kertoa tälle erilaisista asumismuodoista.

1.1 Työn tavoite

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa asumisoikeusasunnon hankintaa ja muita käytänteitä sisältävä opas asukkaan näkökulmasta. Haluan tehdä selkeän ja johdonmukaisen käsikirjan, josta jokainen asumisoikeusasunnon hankintaa suunnitteleva tai sitä hallitseva henkilö voi löytää helposti vastauksia itseään kiinnostaviin kysymyksiin.

Asumisoikeusasumista lähdän tutkimaan eri tutkimuskysymysten pohjalta. Keskeisin tutkimuskysymys tässä työssä onkin yksinkertaisesti ”Minkälainen asumismuoto suomalainen asumisoikeus on?” Haluan selvittää, miksi asumisoikeus saapui Suomeen ja mitä se käytännössä tarkoittaa.

Edellä mainitun tutkimuskysymyksen tueksi haluan tarkastella asumisoikeusasunnon hankinnan eri vaiheita, eli sitä, kuinka asumisoikeusasunnoista kiinnostunut voi hankkia itsellensä unelmien asumisoikeusasunnon ja kuinka asumisoikeudesta tarvittaessa pääsee eroon.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja työn toteuttaminen

Tässä opinnäytetyössä laki asumisoikeusasunnoista (16.7.1990/650) toimii teoreettisena viitekehyksenä. Koska asumisoikeus on Suomessa verrattain uusi asumismuoto, on aiheesta löytyvää tietoa tai varsinkin kirjallisuutta suhteellisen vähän. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena onkin tuottaa asumisoikeusasukille helppolukuinen tietopaketti asumismuodosta, jonka he jo ovat valinneet tai kenties tulevat valitsemaan. Keskeisenä lähdemateriaalina käytän tässä työssä lain lisäksi alan kirjallisuutta sekä aiheesta löytyviä artikkeleita eri julkaisuista sekä internetistä.

Opinnäytetyön tavoitteesta johtuen toteutan tämän opinnäytetyön laadullisena tutkimuksena. Pyrin selvittämään asumisoikeudesta todellista tietoa, joten tällöin tiedon laadulla sekä oikeellisuudella on keskeinen merkitys tulosten aikaansaamiseksi.

Opinnäytetyö käsittelee keskeiset käytännön asiat asumisoikeusasunnon hankinnasta luovutukseen aikajärjestyksessä, joka on looginen valinta ja tiedon etsiminen vastauksia etsivän näkökulmasta on helpompaa.

1.3 Käsitteet

Asumisoikeusasunnoista määräävä laki (16.7.1990/650, 1 §) luonnehtii asumisoikeuden olevan pysyvää, yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että asukkaalla on elinikäinen asumisoikeus kyseiseen huoneistoon. Asumisoikeuden saadakseen tulee asukkaan ennen muuttoaan maksaa talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Suomessa asumisoikeusmaksu saa lain mukaan olla enintään 15 % asunnon hankinta-arvosta ja asukas saa tätä hintaa vasten pysyvän oikeuden hallita asuinhuoneistoa (Laki asumisoikeudesta, 3 §).

Asumisoikeustaloja rakennuttavat ja omistavat kunnalliset tai seudulliset asumisoikeustaloyhtiöt Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Nämä yhtiöt saavat hankkeiden rahoitusta varten lainaa Suomen valtiolta. Aravalaisissa (1 §) määrätään, että asuntolainoja voidaan myöntää valtion asuntorahaston varoista omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparannuksia varten. Tämän lisäksi rakennus- ja korjaushankkeiden rahoitusta varten on mahdollista hakea korkotukilainaa, josta on olemassa oma lakinsa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. (29.6.2001/604, 1 §.)

Asumisoikeuden haltija on huoneiston asukas, joka on maksanut asumisoikeusmaksun talon omistajalle ja tehnyt asumisoikeussopimuksen omistajan kanssa. Asumisoikeusasunnon haltijana voi olla vain luonnollinen henkilö. Hän on vastuussa huoneistoa koskevista käyttövastikkeista sekä asunnon kunnan yleisestä ylläpidosta. Huoneiston rakenteellinen ylläpito kuuluu kuitenkin lähinnä omistajan vastuualueisiin. Asukas sitoutuu noudattamaan asumisoikeustaloyhtiön sääntöjä ja ilmoittamaan omistajalle kaikista mahdollisista epäkohdista ja häiriötekijöistä.

2 Asumisoikeus

Asumisoikeus on pysyvä oikeus asuinhuoneiston hallintaan. Fredriksson (1993, 62) kertoo asumisoikeuden perustuvan asumisoikeustalon omistajan sekä asumisoikeuden saajan välisellä asumisoikeussopimuksella. Sopimuksessa päätehtään asumisoikeuden ehdoista. Kun asukas asumisoikeusmaksun suorittamisen

sekä sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen saa huoneiston hallintaansa, aletaan häneltä periä kuukausittaista, luonteeltaan vuokran kaltaista käyttövastiketta. Käyttövastike ei saa kuitenkaan olla vastaavien vuokra-asuntojen yleistä hintatasoa korkeampi.

Asumisoikeusasuminen voidaan sijoittaa vuokra-asumisen sekä omistusasumisen väliin, sillä asumisoikeudesta löytyy piirteitä näistä molemmista. Asumisoikeuslaki on pitkälti huoneenvuokralain sisältöä ja muotomääräyksiä. Esimerkiksi asukkaan velvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja siihen liittyvä ilmoitusvelvollisuus, omistajan velvollisuus pitää asuinhuoneisto kunnossa sekä vakuuden asettaminen ovat vain muutamia mainitakseni suoraan verrattavissa huoneenvuokralain pykäliin. Kuitenkin yksi tärkeimmistä eroista vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa liittyy asumisturvaan. Asumisoikeus on omistusasumisen tavoin elinikäinen, kun taas huoneenvuokralain nojalla vuokralainen voidaan irtisanoa. Asumisoikeusmaksua varten otettavan lainan korkovähennys on verrattavissa omistusasunnon hankintaa varten otettavan lainan koron vähennykseen. (Fredriksson 1991, 62 - 63.)

2.1 Historia

Omistusasuntojen hinnat sekä asuntolainojen korot nousivat rajusti 1980-luvun lopulla. Tällä nousukaudella asuntolainojen korot vaihtelivat 10 – 15 prosentin välillä. Korkeiden hintojen vuoksi erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa nuorten sekä tavallisten palkansaajien oli lähes mahdotonta löytää tarpeisiinsa sopivaa omistusasuntoa. Myös vuokra-asuntojen löytyminen oli hankalaa vuokrasääntelyn vuoksi. VVO:ssa, Asuntohallituksessa sekä opiskelijayhteisöissä päätettiin kehittää Suomeen uusi asumismuoto, Ruotsissa jo toiminnassa ollut asumisoikeusjärjestelmä. (Asokodit a.)

Uuden asumismuodon tarve muodostui harvinaisen vaikean asuntohuollon kriisin aikana. Asuntomarkkinakriisi herätti laajalti julkista keskustelua. Asuntopolitiikan valmistelua ja päätöksentekoa seurattiin tiiviisti tiedotusvälineiden kautta. Palstatilaa veivät puheenvuorot sekä ehdotukset ongelmien voittamiseksi. Haastetta li-

säsi edellytykset kehittää uuden hallintamuodon kilpailukykyisyys muiden hallintamuotojen rinnalle. Pohjoismaiden ja etenkin Ruotsin kokemuksia käytettiin avuksi tässä kehitystyössä. (Fredriksson 1993, 60.)

Lopulta laki asumisoikeusasunnoista tuli voimaan vuonna 1990. Ensimmäinen asumisoikeustalo valmistui vuonna 1991 Rovaniemelle osoitteessa Sudentie 9. (Asuntosäätiö: Historia.)

2.2 Asumisoikeus-, vuokra- vai osaomistusasuminen

Asumisoikeusasukas maksaa asumisoikeusmaksun 15 % asunnon hankintahinnasta. Myöhemmin hän maksaa kuukausittaista käyttövastiketta. Asuntoa hän ei voi lunastaa itsellensä, mutta asumisoikeuden haltijalla on elinikäinen asumisoikeus kyseisessä huoneistossa. Asunto voidaan luovuttaa kriteerien täyttämälle henkilölle tai asukkaan etenevää tai takenevaa polvea käyvälle sukulaiselle, ei siis kenelle tahansa. Asumisoikeusmaksun saa takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, kun asukas luopuu asumisoikeudestaan.

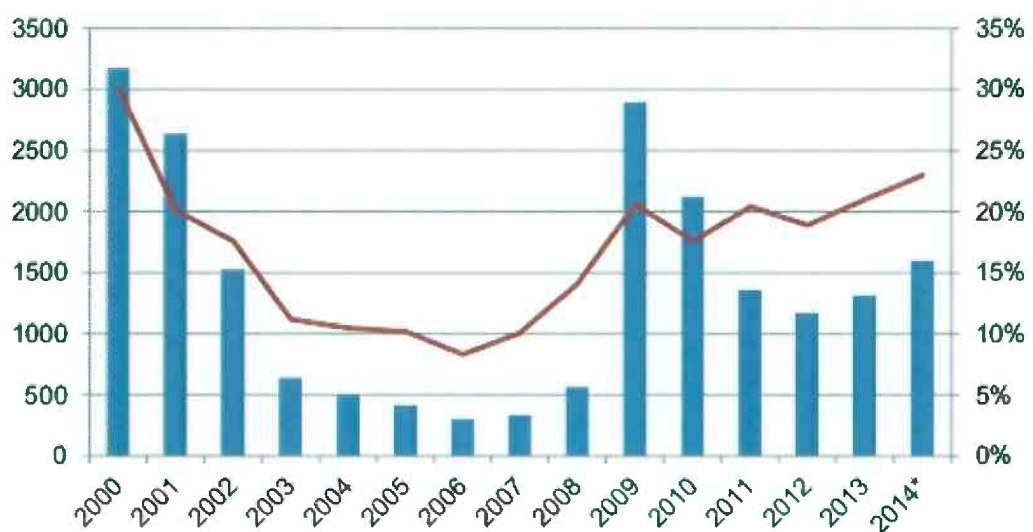
Osaomistusasunnossa asukas sijoittaa 10–20 % asunnon hankintahinnasta, jolla saa osaomistuksen asunnon hallinnasta. Alussa loput asunnosta omistaa talon rakennuttaja. Asunnossa asutaan vuokralla. Vuokra-aika saa olla enintään 12 vuotta, mutta osaomistusosuuden voi myös myydä uudelle asukkaalle kesken kauden. Suurin eri asumisoikeusasunnoilla sekä osaomistusasunnoilla on, että osaomistusasunnossa vuokratkauden jälkeen asukas voi lunastaa asunnon itsellensä. Asunnon ensimmäisen omistusosuuden sekä loppuosuuden pohjana on sama hinta, sama alkuperäinen hankinta-arvonsa. Asunnon hinta ei siis nouse, vaikka vuokra-aika olisikin 12 vuotta. (Turun Sanomat, 2013.)

Vuokra-asuntoon ei juuri tarvita omaa pääomaa samalla tavoin kuin osaomistaja asumisoikeusasunnoissa. Vuokra-asunnoissa käytetään yleensä vuokrakuutta. Vakuus on yleensä 1 – 3 kuukauden vuokran määrä. Vuokralainen maksaa kuukausittaista vuokraa vuokranantajalleen. Vuokrasopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasuhteen, jolloin vuokralainen joutuu etsimään itsellensä uuden asunnon lain mukaisen irtisanomisajan puitteissa. (Laki huoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

2.3 Asumisoikeus nykypäivänä

Tänä päivänä asumisoikeusasuntoja on Suomessa noin 40 500 kappaletta (ARA 2013a). Asumisoikeustalojen omistajat ovat yleishyödyllisiä asumisoikeustaloyhtiöitä, jotka ovat yleisimmin kunnallisia tai seudullisia Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kunnissa (Ympäristöministeriö, 2013). ARA:n selvityksen (2014) mukaan, kun Helsingin ja sen kehyskuntien kaikki asumisoikeusasunnot lasketaan yhteen, on siellä eniten asumisoikeusasuntoja, sillä määrä nousee yli 50 prosenttiin kaikista Suomen asumisoikeusasunnoista. Toiseksi eniten asumisoikeusasuntoja löytyy Tampereelta (13 %) sekä Turusta (9 %). Ihmisten lukumäärään nähden yleisintä asumisoikeusasuminen on Keravalla, missä 4,3 % asukkaista on valinnut asunnon hallintamuodoksi asumisoikeusjärjestelmän. Pirkkala ja Vantaa tulevat perässä, näiden kaupunkien väkimäärään nähden 4,1 % asukkaista suosii asumisoikeutta. Suurimpia tekijöitä asumisoikeustalojen omistajina ovat Asokodit (n. 14 000 asuntoa), TA-Asumisoikeus Oy (n. 7 500 asuntoa) sekä AVAIN Asumisoikeus Oy (n. 5 500 asuntoa). Muun muassa Helsingissä, Jyväskylässä sekä Vaasassa kuntien omistamilla asumisoikeusyhtiöillä on asuntoja yli 5 000 kappaletta.

Elvytysvuosina 2009 ja 2010 aloitettiin yli 2 000 asumisoikeusasunnon rakentaminen vuosittain. Tämän jälkeen asumisoikeusasuntoja on rakennettu keskimäärin 1 300 asuntoa vuodessa (Taulukko 1).



Taulukko 1. Alkavat ASO-asunnot 2000-luvulla ja niiden prosenttiosuus ARA-tuotannosta. Vuosi 2014 on arvio. (ARA 2014.)

3 Asunnon hankinta

Asumisoikeusasunnon hankintaa varten tulevan asiakkaan tulee täyttää tietyntyyiset kriteerit saadakseen kunnalta hyväksynnän asumisoikeuden hakijaksi. Lisäksi hakumenettely on kaksivaiheinen, kun kunnalta haetaan ensin järjestysnumeroa ja sen jälkeen asumisoikeusasuntoa talonomistajilta. Kun asumisoikeusasuntoa haetaan, tulee tulevan asukkaan selvittää asumisoikeusmaksun rahoitus kuntoon joko omilla säästöillään tai rahoituslaitoksen myöntämällä lainalla. Tämän jälkeen asunnosta tulee tehdä asukkaan sekä talonomistajan keskinen asumisoikeussopimus, jossa määritetään tarkemmin asumisoikeutta koskevia asunnon tietoja sekä velvollisuuksista. Asumisoikeussopimuksessa tulee mainita mm. vastikkeesta sekä sen perusteesta. Tässä luvussa kerron nämä kaikki vaiheet siitä, kuka asumisoikeutta voi hakea, kuinka hakumenettelyssä toimitaan, kuinka asumisoikeuden voi rahoittaa sekä käyn läpi huoneistoa koskevan vastikkeen määräytymisen.

3.1 Kriteerit asumisoikeuden saantiin

Asumisoikeusasuntoon on tietyntyysejä hakukriteerejä, jotka asukkaan on varmistettava täyttyvän ennen asumisoikeusasunnon hakemista. Asunnon hakijan tulee olla täyttänyt 18 vuotta hakemusta jättäessään. Hänellä ei myöskään saa olla hakualueella omistusasuntoa, joka ominaisuuksiltaan vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Edellä mainittujen ehtojen lisäksi hakijalla ei saa olla varallisuutta niin paljon, että hän voisi rahoittaa vastaavanlaisen asunnon arvosta vähintään 50 %. Tämä varallisuusehto koskee kaikkia alle 55-vuotiaita ja uusia asumisoikeusasukkaita, ei siis asumisoikeusasunnosta toiseen muuttavaa henkilöä. (Helsingin Asumisoikeus Oy 2014.)

3.2 Hakumenettely

Saadakseen itsellensä asumisoikeuden, tulee asunnon hakijan hakea maksutonta järjestysnumeroa kunnalta, jolla asumisoikeusasunto sijaitsee. Sen lisäksi hakijan tulee ilmoittautua halutun talon talonomistajalle ja yksilöidä halutun asunnon kriteerit. (Ympäristöministeriö 2013.) Hakija voi myös myöhemmin muuttaa tai täsmentää halutun asunnon ominaisuuksia ilman, että järjestysnumero muuttuu (Laki asumisoikeudesta, 4 c §).

Samasta asunnosta kiinnostuneiden hakijoiden järjestys hakijajoukossa määrätään järjestysnumerolla. Pienimmän järjestysnumeron omaava saa asunnon ensin. Jos hakija on hakenut asuntoa erityisenä hakuaikana, hakijoiden keskinäinen järjestys arvotaan. Jatkuvan haun aikana jätettyjen hakemusten järjestys määräytyy hakemusten jättöpäivän mukaan. Samana päivänä jätettyjen hakemusten järjestys määritetään arpomalla. (Ympäristöministeriö 2013.)

Hakija saa kahdesti kieltäytyä tarjotuista hakemuksensa mukaisista asunnoista. Kolmannen kieltäytymiskerran jälkeen hakija siirretään järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen. (Fredriksson 1993, 66.) Lopulta kunta antaa lausunnon asumisoikeuden haltijan hyväksymisestä hakijan antamien selvitysten perusteella.

Helsingin Sanomat (2014) kertoo, että halutuimmissa asumisoikeustaloissa voidaan vaatia jopa 15 vuotta vanha järjestysnumero. Tällaisia halutuimpia sijainteja on esimerkiksi Helsingin Herttoniemenranta ja Arabianranta. Kuitenkin joillekin alueille voi päästä tuoreellakin järjestysnumerolla ja yleensä suuriin perheasuntoihin pääsee helpommin kuin pieniin asuntoihin.

3.3 Asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimus on sopimus, jonka allekirjoittavat asunnon omistaja sekä asuinhuoneistoon hallitsemisoikeuden sopimuksella saava asukas. Sopimuksessa tulee olla mainittuna vähintään sopimuksen osapuolet sekä kohde, eli tässä tapauksessa asuinhuoneisto. Lisäksi sopimukseen tulee merkitä asumisoikeusmaksun suuruus ja sen peruste, sekä huoneistosta suoritettavan kuukausittaisen käyttövastikkeen suuruus ja sen peruste. (Laki asumisoikeudesta, 2 §.)

3.4 Asumisoikeusmaksu

Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon hankinta-arvosta ja se maksetaan kertaluonteisesti muuttaessa asumisoikeusasuntoon. Tämä määräytyy sillä, että rakennuttajat saavat valtion takaamaa korkotukilainaa 85 % asumisoikeusasuntojen hankinta-arvosta, joten jäljelle jäävä 15 %:n asumisoikeusmaksu rahoittaa ra-

kennushankkeen loppuun. Asumisoikeusmaksu ei näin ollen vaihtelee taloustilanteen mukaan, vaan se liittyy täysin asunnon rakennushintaan. (Laki asumisoikeusasunnoista 3 §.)

Pankista voi saada lainaa asumisoikeusmaksua varten. Kyseinen laina on verovähennyskelpoinen. Lainan vakuutena voidaan käyttää asumisoikeusmaksun arvoa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

3.5 Asumisen tuet

Asumisoikeuden haltija voi hakea Kelalta asumistukea. Tukien osalta asumisoikeusasuminen on vuokra-asumisen kaltaista, sillä asukas ei omista asuntoa. Kelan myöntämää asumistukea saa käyttövastikkeeseen sekä erillisiin vesi- ja lämmityskustannuksiin. Asumisoikeusmaksua varten haetun lainan korot Kela huomioi vain siinä määrin, jos asumisoikeuden haltija on maksanut ne itse. Jotta Kela hyväksyy lainojen korot asumismenoiksi, tulee lainanmyöntäjän olla valtio, kunta, pankki tai muu julkisen valvonnan alainen luottolaitos, eläkesäätiö, vakuutuslaitos, hypoteekkiyhdistys tai eläkekassa. (Kela, 2012a.) Jos asumisoikeuden haltija on opiskelija, voi hän hakea Kelan opintotuen alaista asumislisää asumisoikeusasuntonsa asumismenoja varten (Kela, 2012b).

3.6 Asunnon vakuus

Asumisoikeussopimuksessa voi olla kohta, missä asumisoikeuden haltijan tulee suorittaa kohtuullinen vakuus. Vakuus otetaan mahdollisten tulevien vahinkojen varalta, jotka asumisoikeuden haltija välinpitämättömyydellään ja laiminlyönnillään aiheuttaa. (Laki asumisoikeudesta, 40 §.) Vakuuskäytännön käyttäminen on vapaaehtoista ja sen määrä vaihtelee kahden ja viiden kuukauden käyttövastikkeena. Jos asumisoikeussopimuksen päättyessä talon omistajalla ei ole perustetta käyttää vakuutta, tulee se palauttaa takaisin entiselle asukkaalle.

3.7 Käyttövastike ja sen peruste

Asumisoikeuslain 16 § määrää, että asumisoikeusasukkaalta peritään kuukausittaista, vuokrankaltaista käyttövastiketta, joka ei kuitenkaan saa olla vastaavanlaisen asunnon yleistä vuokratasoa korkeampi. Vastikkeella rahoitetaan mm. asumisoikeusasuntojen sekä niihin liittyvien yhteisten tilojen huolto ja ylläpito

sekä näihin varautuminen. Myös perusparannukset, lisärakennukset ja uudistukset kuuluvat vastikkeilla rahoitettaviin investointeihin. Käyttövastike on usein pinta-alaperusteinen ja erilaisia menoeriä varten voi olla erilaisia maksuperusteita, kuten esimerkiksi sähkön tai veden todellinen kulutus. Yhtiö pystyy itse määrittämään sisällyttävätkö he esimerkiksi vesimaksun kuukausittaiseen käyttövastikkeeseen, vai tuleeko vesimaksu maksaa erikseen (Helsingin Sanomat 2015b). Vastikkeiden tulee myös jakautua kohtuullisella tavalla huoneistojen kesken. Asumisoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan asuntoon kohdistuvan käyttövastikemaksun huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta (Laki asumisoikeudesta, 20 §).

Jokainen asumisoikeusyhtiö pystyy itse määrittelemään omien asumisoikeustalojensa käyttövastikkeiden hinnan. Helsingin Sanomat (2015b) suorittivat tutkimuksen, jossa vertailtiin pääkaupunkiseudulla olevien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden neliöhintoja. Tutkimuksen mukaan edullisinta on asua Helsingin kaupungin omistaman asumisoikeusyhtiö Hason asunnoissa, missä keskimääräinen neliöhinta käyttövastikkeessa on 9–11,62 euroa. Muiden asumisoikeus yhtiöiden asuntojen käyttövastikkeet liikkuvat 11–16,62 euron välillä neliöltä.

Taulukkoa 2 tarkastellessa voi todeta, että Helsinkiä ja Kuopiota lukuun ottamatta asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat vuokria huokeampia. Oulussa, Turussa ja Tampereella käyttövastikkeiden ero ARA-vuoksiin oli jopa 12–15 %. Kun verrataan asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, on ero vieläkin selkeämpi kaikissa kaupungeissa ja kunnissa. (ARA 2014.)

2014	€/m2/kk			Vuosi muutos-%			Ero vuokriin-%	
	Alue/kaupunki	ASO-käyttö-vastike	ARA-vuokra	Vaparah.vuokra	ASO-käyttö-vastike	ARA-vuokra	Vaparah.vuokra	ARA-vuokra
Koko maa	10,95	11,05	12,80	2,7 %	4,2 %	3,3 %	0,9 %	16,8 %
PKS	11,94	12,15	16,52	2,8 %	4,4 %	3,6 %	1,7 %	38,3 %
Helsinki	12,09	12,00	17,29	3,5 %	4,2 %	3,1 %	-0,7 %	43,1 %
Espoo	12,05	12,34	14,56	1,1 %	4,7 %	3,9 %	2,4 %	20,9 %
Vantaa	11,53	12,56	14,36	3,2 %	5,9 %	5,0 %	8,9 %	24,5 %
Kehyskunnat**	11,01	11,82	12,14	2,2 %	4,7 %	3,4 %	7,4 %	10,3 %
Tampere	10,30	11,91	13,20	3,1 %	5,1 %	2,8 %	15,6 %	28,1 %
Turku	9,77	11,09	12,37	2,5 %	4,3 %	2,8 %	13,5 %	26,6 %
Jyväskylä	10,27	11,09	12,56	2,4 %	4,0 %	3,8 %	8,0 %	22,3 %
Oulu	9,34	10,48	11,51	2,0 %	3,4 %	2,8 %	12,2 %	23,2 %
Kuopio	10,89	10,34	12,39	2,5 %	3,3 %	2,3 %	-5,1 %	13,7 %
Lahti	10,29	11,24	12,38	2,3 %	4,8 %	4,6 %	9,2 %	20,3 %

*) 2014 vuokratiedot Tilastokeskus (2.neljännes)

**) Tilastokeskuksen mukaan kehyskuntiin kuuluvat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Taulukko 2. Vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa vuonna 2014 (ARA, 2014).

3.7.1 Käyttövastikkeen korottaminen

Vastikkeen korottamisesta tulee talon omistajan ilmoittaa asumisoikeusasukkaalle kirjallisesti vähintään kaksi kuukautta ennen sen voimaan tuloa. Ilmoituksessa on käytävä ilmi syy vastikkeen korotukselle, sekä uuden käyttövastikkeen määrä. Asukkailla on oikeus neuvotella käyttövastikkeesta ja antaa siitä lausunto. (Fredriksson 1993, 76-77.) Jos käyttövastike on sovittu perustuvan kulutuksen tai henkilömäärän mukaan ja asumisoikeusasunnon henkilömäärä tai kulutus kasvaa, ei talon omistajan tällaisessa tapauksessa tarvitse ilmoittaa asukkaalle vastikkeen korottumisesta erikseen (Laki asumisoikeudesta, 17 §).

3.7.2 Käyttövastikkeen kohtuullisuuden selvittäminen

Asumisoikeusasukkaan toimesta asunnon ja muiden asumisoikeussopimuksen alaisten tilojen käyttövastikkeet voidaan asettaa tuomioistuimen tutkittavaksi. Käyttövastiketta voidaan alentaa, jos se on sopimuksen tai lain vastainen. Kuitenkin, jos vastike ylittää kohtuullisena pidetyn käyttövastikkeen vain vähän, ei käyttövastiketta ole perusteltua alentaa. (Laki asumisoikeudesta, 18 §.)

3.8 Vakuuden asettaminen

Asumisoikeussopimuksessa voi olla kohta, missä asumisoikeuden haltijan tulee suorittaa kohtuullinen vakuus. Vakuus otetaan mahdollisten tulevien vahinkojen varalta, jotka asumisoikeuden haltija välinpitämättömyydellään ja laiminlyönnillään aiheuttaa. Vakuuskäytännön käyttäminen on vapaaehtoista ja sen määrä vaihtelee kahden ja viiden kuukauden käyttövastikkeena. Jos asumisoikeussopimuksen päättyessä talon omistajalla ei ole perustetta käyttää vakuutta, tulee se palauttaa takaisin entiselle asukkaalle. (Laki asumisoikeudesta, 40 §.)

4 Asuminen asumisoikeusasunnossa

Asumisoikeusasunnoissa noudatetaan järjestyssääntöjä naapurirauhan ja huoneistojen kunnan säilymisen varmistamiseksi. Nämä järjestyssäännöt koskevat kaikkia asumisoikeustalojen asukkaita sekä taloissa vierailevia henkilöitä. Järjestyssääntöjen lisäksi asumisoikeuden haltijalla sekä talon omistajalla on tietynlaisia oikeuksia ja velvollisuuksia asumisoikeusasuntoja sekä niihin liittyviä muita tiloja kohtaan. Tässä luvussa selvitän nämä oikeudet ja velvollisuudet sekä talon omistajan että huoneiston haltijan kannalta.

4.1 Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet

Huoneiston haltija on vastuussa hallitsemastaan huoneistosta sekä siihen liittyvistä muista tiloista. Tulevan asukkaan on tärkeä selvittää omat oikeutensa ja velvollisuutensa huoneistoa kohtaan ennen kuin tekee päätöksen asumisoikeusasuntoon muuttamisesta. Yksi tärkeimmistä ja päällimmäisistä velvollisuuksista asumisoikeusasukkaalla on suorittaa kuukausittainen käyttövastike sekä muut huoneiston hallintaa kohdistuvat maksut, esimerkiksi vesimaksu. Näiden lisäksi asumisoikeusasukkaalla on oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka ovat lailla määrättyjä.

4.1.1 Osallistumisoikeus

Vakituisella asumisoikeusasunnon asukkaalla ja tämän puolisoilla on oikeus osallistua asukaskokoukseen, joka vaikuttaa taloyhtiön hallintoon ja päätöksentekoon (YH-ASO asukkaanopas 2012). Asumisoikeuden haltijalla on myös oikeus saada

asumisoikeustalon hallintoa ja päätöksentekoa koskevia tietoja (Laki asumisoikeudesta, 4 f §).

4.1.2 Kunnossapito ja muutostyöt

Asumisoikeuslaissa (14 §) sanotaan, että huoneiston haltijalla on velvollisuus hoitaa asumisoikeusasuntoa normaalin elämisen puitteissa. Tämä tarkoittaa sitä, että asukas ei ole vastuussa normaaleista kulumisen jäljistä.

Asumisoikeusasunnon asukkaalla on oikeus tehdä kohtuullisia parantavia muutostöitä hallitsemansa huoneiston sisätiloissa sekä piha-alueella. Näiden parantavien muutostöiden on vastattava myös tulevien asukkaiden tarpeita. Olennaisiin muutos- ja parannusremontteihin huoneiston asukkaan tulee ilmoittaa niistä talon omistajalle. Suurempiin muutostöihin tarvitaan talonomistajan lupa, joita ovat esimerkiksi toimenpiteet, jotka saattaisivat vahingoittaa rakennusta tai jotka saattaisivat vaikuttaa talon kantaviin rakenteisiin, eristykseen, ilmastointiin tai vesi-, sähkö- ja kaasujohtoihin. Myös kunnossapitotyöt, jotka kuulusivat talonomistajalle, tulisi huoneiston haltijan oma-aloitteista muutostyötä varten pyytää talon omistajalta lupa. Huoneiston muutostyöt tulee suorittaa rakennusta vahingoittamatta ja talon omistajalla on oikeus valvoa tätä. (Laki asumisoikeudesta, 11 §.)

Muutostöiden kustannuksista asukas vastaa itse, mutta hänellä on mahdollisuus saada asumisoikeudesta luovuttaessa korvausta luovutushetkellä hyvässä kunnossa olevista muutostöistä. Korvauksen edellytyksenä on ennen muutostyötä haettu lupa ja tehty sopimus talonomistajan, työn tekijän sekä huoneiston haltijan kesken. (YH-ASO asukkaan opas 2012.)

4.1.3 Huoneiston vahingoittuminen ja ilmoitusvelvollisuus

Huoneiston haltija on korvausvastuussa huoneiston vahingosta, jonka hän omalla huolimattomuudellaan tai välinpitämättömyydellään aiheuttaa. Hän on myös vastuussa, jos vahingon aiheuttaa hänen luonaan vieraileva henkilö omalla huolimattomuudellaan. (Laki asumisoikeudesta 14 §.)

Asumisoikeusasunnon asukkaan tulee aina välittömästi ilmoittaa huoneistoa koskevista häiriötekijöistä, vahingoista tai vioista talon omistajalle. Näin asioihin pys-

tytään reagoimaan nopeasti ja huoneiston haltija pystyy välttymään korvausvastuusta, jos vahinko on aiheutunut tahattomasti huolellisuudesta huolimatta. (Vaasan asumisoikeus, s. 4). Asumisoikeuslain (15 §) mukaan jos asumisoikeusasunto on pitkän aikaa tyhjiällä, tulee siitä ilmoittaa talon omistajalle. Tarvittaessa talon omistajalla on oltava mahdollisuus mennä käymään huoneistossa.

4.1.4 Puolisoiden yhteinen vastuu

Puolisoilla on keskenään yhteinen ja tasa-arvoinen vastuu asumisoikeushuoneistoa koskevista velvoitteista niin kauan, kuin he huoneistossa asuvat. Myös tilanteessa, jolloin asumisoikeussopimuksen tehnyt muuttaa pois ja asuntoon jää asumisoikeussopimuksen ulkopuolella oleva puoliso, on asuntoon jäänyt sopimuksen ulkopuolinen puoliso vastuussa asunnon velvoitteista. (Laki asumisoikeudesta 41 §.)

4.1.5 Huoneiston vuokraus

Lähtökohtaisesti asukkaan tulisi käyttää asumisoikeushuoneistoa hänen tai hänen ja hänen perheensä vakituksena asuntona. Mikäli asuinhuoneiston koko on vähintään 70 m² ja huoneita vähintään kolme huonetta ja keittiö, on asukkaalla myös mahdollisuus osan huoneiston alivuokraukseen (Suomen Asumisoikeusyhteisöt Ry 2015). Fredrikssonin (1993, 77) mukaan huoneiston voi kokonaisuudessaan vuokrata väliaikaisesti ja enintään kahdeksi vuodeksi. Esimerkiksi asukkaan tilapäinen oleskelu toisella paikkakunnalla työn tai opintojen vuoksi on hyväksyttävä.

4.2 Talon omistajan oikeudet ja velvollisuudet

Asumisoikeustalon omistajalla on myös osanaan oikeuksia ja velvollisuuksia, joita sen tulee noudattaa. Yksi tällaisista velvollisuuksista on esimerkiksi tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeista, niiden määräytymisestä sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. (ARA 2013b.) Tämän lisäksi talon omistajalla on myös muita oikeuksia ja velvollisuuksia asumisoikeushuoneistoa sekä sen asukkaita kohtaan.

4.2.1 Huoneiston kunto ja kunnossapito

Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia, että asumisoikeushuoneisto on kohtuullisessa kunnossa luovutettaessa sitä seuraavalle asukkaalle. Asunnon kuntoa määriteltäessä on huomioitava asunnon ikä, sopimuksen sisältö sekä muut mahdolliset seikat. (Laki asumisoikeudesta 7 §.) Fredriksson (1993, 74) mainitsee myös paikallisia tekijöitä, jotka tulee huomioida asunnon kunnan määrittelyssä, kuten mm. palvelut, huoneiston sijainti ja ympäristön laatu sekä paikakunnan asuntokanta yleensä.

4.2.2 Omistajan pääsy huoneistoon

Talon omistajalla on oikeus päästä huoneistoon pätevällä syyllä. Pätevä syy voi olla esimerkiksi huoneiston tarkastaminen sekä mahdollisen korjaustyön suorittaminen. Jos kyseessä ei ole ns. hätätoimenpide, eli jos ei ole olemassa välitöntä vaaraa rakennukselle tai henkilöille, on talon omistajan ensin otettava yhteyttä huoneiston asukkaaseen ja sovittava hänen kanssaan sopivasta ajankohdasta. (Avain asumisoikeus, 7.) Asukas ei voi perusteettomasti kieltäytyä omistajan tai hänen edustajansa pääsystä huoneistoon ja tarvittaessa omistaja voi saada virka-apua (Fredriksson 1993, 74).

4.2.3 Sopimusrikkomustapauksessa

Sopimusrikkomus tapahtuu, jos huoneiston hallinnan alkaminen viivästyy talon-omistajan toimesta tai huoneisto on muutoin kelvottomassa kunnossa asumista varten. Tällöin huoneiston haltijalla on oikeus vapautua käyttövastikkeen suorittamisesta tai oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen käyttövastikkeesta. Alennus katsotaan siltä ajalta, jolloin asunnon uusi haltija ei ole voinut käyttää huoneistoa sen viivästymisen tai puutteellisuuden vuoksi. Myös tilanteessa, jolloin hallinta-oikeus on jo siirtynyt asukkaalle ja siellä ilmenee myöhemmin puutteita, on asukkaan mahdollista vaatia käyttövastikkeen tilapäistä alentamista. Asukkaan oikeus vastikkeen alentamiseen on vasta siitä lähtien, kun talon omistaja on ollut tietoinen huoneiston puutteellisuudesta. (Laki asumisoikeusasunnoista 8 §.)

Talon omistaja on velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta asumisoikeus-huoneiston haltijalle sopimusrikkomuksesta. Välttyäkseen vahingonkorvausvelvoitteesta, omistajan on näytettävä toteen, ettei sopimusrikkomus tai vahinko johdu hänen omasta huolimattomuudestaan eikä tai laiminlyönnistään. (Laki asumisoikeudesta 9 §.)

4.3 Asunnon vaihtaminen

Asunnon vaihtamiseen on kaksi eri vaihtoehtoa. Asukas voi vaihtaa vapautuvaan asumisoikeusasuntoon käyttämättömällä asumisoikeusjärjestysnumerolla tai sitten hän voi vaihtaa asuntoja päittäin toisen asumisoikeusasukkaan kanssa. Asunnon vaihtaminen on mahdollista kaikille ja yleisesti myös eri yhtiöiden välillä. (Asuntosäätiö: Kysytyimpiä kysymyksiä.)

Aiemmin tässä työssä on jo mainittu, että asumisoikeusmaksu on aina huoneistokohtainen. Mikäli asukkaat tekevät saman asumisoikeusyhtiön sisällä asuntojen keskinäisen vaihdon, maksaa pienemmästä asunnosta suurempaan vaihtava asukas talonyhtiön tilille puuttuvan osan asumisoikeusmaksusta. Vastaavasti suuremmasta asunnosta pienempään vaihtavalle asukkaalle maksetaan huoneistojen asumisoikeusmaksujen erotus. Useat asumisoikeusyhtiöt ovat sopineet keskenään, että mikäli asukkaat vaihtavat asuntoja eri yhtiöiden omistamien huoneistojen välillä, siirtävät yhtiöt vaihdossa liikkuvan rahan suoraan uuden kohteen hyväksi. (Lahtinen 2015.)

4.4 Asumisoikeuden panttaus

Asumisoikeuden pääoma-arvon voi tarvittaessa pantata. Tällöin asumisoikeuden haltijan tai pantinsaajan on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Asukkaan on annettava alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa pantinsaajan haltuun. Asukkaan ilmoitettua talon omistajalle panttauksesta on omistajan velvollisuus valvoa, ettei pantinsaajan oikeuksia loukata asumisoikeuden luovutuksessa tai sen lunastuksessa. Talon omistaja on velvollinen korvaamaan tämän velvollisuuden rikkomisesta pantinsaajalle vahingonkorvausta. Kun panttioikeus lakkaa, on pantinsaajan ilmoitettava sitä talon omistajalle. (Laki asumisoikeudesta, 26 §.)

Asuntosäätiö (2012, 15) tiedottaa, että kun asumisoikeudesta luovutaan, asukkaan tulee palauttaa oma, alkuperäinen kappaleensa asumisoikeussopimuksesta talonomistajalle. Jos asumisoikeus on pantattu, tulee pantinhaltijan huolehtia alkuperäisen sopimuskappaleen säilyttämisestä sekä palauttamisesta.

5 Asumisoikeuden haltijan erityistilanteet

On erityistilanteita, jolloin asumisoikeus ei ole niin yksinkertainen asia kuin moni voisi olettaa. Vaikeiden henkilökohtaisten ongelmien kohtaaminen voi vaikuttaa merkittävästi asuntojärjestelyihin. Tässä luvussa käydään läpi yleisimmät erityistilanteet, jotka vaikuttavat asumisoikeushuoneistossa asumiseen ja elämiseen.

5.1 Avioero

Puolisoiden yhteiselämä voi päättyä avioeroon. Avioliittolain (35 §) mukaan avioliiton molemmilla osapuolilla on oikeus asua puolisoiden yhteisessä kodissa niin kauan, kunnes avioero pannaan täytäntöön. Kyseinen oikeus on voimassa riippumatta siitä, onko asunto puolisoiden yhteisessä tai vain toisen puolison nimissä. Tämän määräyksen pystyy kumoamaan vain ennen avioliittoa kirjatulla avioehdolla, testamentilla tai lahjakirjalla.

Jos asumisoikeus on ollut vain toisen puolison omistuksessa, on vähemmän omaisuutta omistavalla puolisoilla ilman avioehto oikeus vaatia toisen puolison omaisuutta, eli tasinkoa. Tasinkona pystyy vaatimaan puolison asumisoikeutta, jos asumisoikeutta koskeva huoneisto on toiminut avioparin yhteisenä kotina ja jos tasinkoa hakeva puoliso on enemmän asunnon tarpeessa. Vastaavasti enemmän omaisuutta omistava puoliso voi lunastaa puolisonsa asumisoikeuden itselensä. Jos asumisoikeus on pantattu, tulee asumisoikeuden saavan puolison maksaa velka tai ottaa se vastattavakseen. Tällöin velan määrä on tasinkoa suoritettaessa laskettava asumisoikeuden arvon vähennykseksi. (Laki asumisoikeusasunnoista 30 §.)

5.2 Kuolema

Kuolinpesään kuuluu kaikki kuolleen henkilön omaisuus, mukaan luettuna kuolleen henkilön asumisoikeus. Laki asumisoikeusasunnoista (31 §) määrää, että

henkilöllä, joka vakituisesti asui samassa huoneistossa vainajan kanssa, on oikeus lunastaa itsellensä kuolleen henkilön asumisoikeus. Lunastusoikeus kuuluu kaikille halukkaille ja lunastukseen oikeutetulle henkilöille yhdessä. Jos luovutuksensaajana on henkilö, joka ei ole oikeutettu luovutuksensaajana huoneiston asumisoikeuteen tai lunastusoikeuden omaava henkilö ei ole lunastanut asumisoikeutta määräajassa, voi talonomistaja lunastaa asumisoikeuden. Henkilö ei voi olla luovutuksensaajana, jos hän ei ole suoraan etenevää tai takenevaa sukupolvea vainajan kanssa tai jos kunta ei ole hyväksynyt häntä luovutuksensaajaksi. Asumisoikeutta lunastettaessa tai tasinkona luovutettaessa, talonomistajan on tehtävä uusi asumisoikeussopimus luovutuksensaajan kanssa (32 §).

5.3 Konkurssi

Jos asumisoikeusasukas on ajautunut konkurssiin, tulee asumisoikeuden haltijan asettaa vakuus velvollisuuksiensa täyttämistä. Toinen vaihtoehto on, että konkurssipesän on ilmoittauduttava ottamaan vastatakseen asumisoikeussopimukseen sisältyvien velvollisuuksien täyttäminen. Muussa tapauksessa talonomistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus. Purkamisoikeutta talonomistajalla ei ole, jos ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaantia on asetettu vakuus. (Laki asumisoikeudesta 33 §.)

6 Asumisoikeussuhteen luovuttaminen, irtisanominen ja purkaminen

Syyt asumisoikeussopimuksen purkamiseen voivat olla moninaiset. Asukas voi omalla laiminlyönnillään aiheuttaa asumisoikeussopimussuhteen purkamisen tai se voi johtua myös esimerkiksi konkurssista. Tässä luvussa kerrotaan asumisoikeussopimuksen purkamisesta sekä siitä, kuinka kyseisessä tilanteessa toimitaan.

6.1 Asumisoikeuden luovutus toiselle

Asumisoikeusasunnon haltija voi luovuttaa asumisoikeuden sellaiselle henkilölle, jonka kunta on hyväksynyt luovutuksensaajaksi, puolisolleen, vanhemmilleen tai

lapsilleen. Muussa tapauksessa asumisoikeudenluovutuksesta tulee ilmoittaa talon omistajalle. (Laki asumisoikeusasunnoista 23 §.) Lahtisen (2015) mukaan, kun asumisoikeus luovutetaan toiselle henkilölle, eli kun tapahtuu sopimuksen siirto, raha ei yleensä liiku ulos yhtiöstä. Useimmiten asiakkaat sopivat rahaliikenteestä keskenään. Joku voi luovuttaa asumisoikeuden lahjana, toinen voi saada sen testamenttina. Toisaalta vanhempi ei välttämättä halua periä lapseltaan koko asumisoikeusmaksua. Sopimukseen tehdään siirtomerkintä, tai tehdään kokonaan uusi sopimus, jolloin vanha sopimus mitätöidään. Käyttövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuu, kunnes asumisoikeus on siirtynyt uudelle omistajalle tai talon omistaja sen lunastaa, kuitenkin enintään kolmen kuukauden kuluttua.

6.2 Luovutushinta

Asumisoikeudesta luovuttaessa asumisoikeuden haltijalle maksetaan luovutushinta. ARA (2013c) toteaa sen määräytyvän asukkaan asumisoikeutta hankkiessa maksamastaan asumisoikeusmaksusta sekä indeksikorotuksesta. Myös hyvitys mahdollisista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä on olennainen, jos asukas on sellaisia itse asumisoikeutensa aikana asuntoonsa tehnyt. Luovutushintaa määrittäessä huomioidaan näiden mahdollisten omatoimisten korjaus- ja huolto- toimien kustannukset, niiden ajankohta sekä näistä toimista jäljellä oleva hyöty.

Kahden henkilön yhteisesti omistamassa asumisoikeudessa voidaan toisen osuus luovuttaa vain tälle toiselle osaomistajalle. Tilanteessa, jossa saman kohteen asumisoikeus kuuluu useammalle henkilölle, voidaan osa asumisoikeudesta luovuttaa kunnan hyväksymälle luovutuksen saajalle. Tällaisessa tapauksessa luovutukseen vaaditaan kaikkien muiden saman asumisoikeuden osaomistajien suostumus. Asumisoikeutta ei yhteisomistustapauksessa saa luovuttaa eteenpäin muille henkilöille. Luovutettavan osan luovutushinta yhteisomistuksessa määräytyy luovutettavaa osuutta vastaavasta enimmäishinnasta. Jos siis kaksi henkilöä omistaa yhteisesti asumisoikeuden, on enimmäisluovutushinta tällöin puolet koko kyseisen asumisoikeuden yhteen lasketusta luovutushinnasta. Vastaavasti jos asumisoikeuden omistajia on enemmän, lasketaan asumisoikeuden luovutushinta tasaisesti kaikkien omistajien kesken. Luovutushinta ei saa ylittää luovutushinnan enimmäishintaa. (Laki asumisoikeudesta 34 §.)

6.3 Asunnon irtisanominen asukkaan toimesta

Kun asukas haluaa irtisanoa asumisoikeuden, on hänellä kolmen kuukauden irtisanomisaika. Irtisanominen tehdään kirjallisesti ja kolmen kuukauden irtisanomisaika alkaa siitä, kun tieto on mennyt talon omistajalle. Valmiita irtisanomislomakkeita löytyy sekä asumisoikeustalonyhtiöiden toimistoilta, että heidän internetsivustoiltaan. Irtisanomisajan päättyessä talon omistaja on velvollinen lunastamaan huoneiston itsellensä, vaikka asuntoon ei olisi viedä löydettykään uutta asukasta. (Vaso.)

Vason mukaan asumisoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan huoneistoon kohdistuvasta käyttövastikkeesta koko irtisanomisajan siitä huolimatta, asuuko haltija huoneistossa vai ei. Jos asuntoon löytyy uusi asukas ja hän on valmis muuttamaan huoneistoon ennen edellisen asukkaan irtisanomisajan päättymistä, on edellisen asukkaan oikeus vapautua vastuustaan käyttövastikkeiden suorittamiseen.

Asumisoikeusmaksu ja mahdollinen vakuusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijan tilille, kun asunnon kunto on tarkastettu (Pirkanmaan Avo-Asunnot Oy).

6.4 Talon omistajan purkamisperusteet

Aiemmin tässä opinnäytetyössä on mainittu siitä, mitkä ovat asumisoikeuden haltijan velvollisuudet asuessaan asumisoikeusasunnossa. Talon omistajalla on siis oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos asukas toimii vastoin velvollisuuksiaan. Tällaisia velvollisuuksien rikkomista ovat häiritsevän elämän viettäminen tai salliminen, huoneiston huoltamisen laiminlyönti, asumisoikeusmaksun ja/tai käyttövastikkeen suorittamisen laiminlyönti tai huoneiston käyttäminen muuhun kuin laissa ja asumisoikeussopimuksessa on ilmoitettu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan luovutettaessa huoneisto kokonaan tai osaksi toisen henkilön käyttöön, joka ei ole oikeutettu luovutuksensaajaksi, tai jos asukas käyttäytyy terveydelle tai järjestykselle säädettyjä määräyksiä vastaan, on talon omistaja oikeutettu purkamaan asumisoikeussopimus. Näissä kaikissa edellä mainituissa tapauksissa rikkomuksen merkitys tulee olla huomattava. Kyseiset syyt koskevat myös rikko-

muksia kaikissa yhteisissä tiloissa ja laitteissa. Talon omistajan vedotessa purkamisperusteeseen on siihen tartuttava kohtuullisessa ajassa, kun hän on saanut tiedon. (Laki asumisoikeusasunnoista 36 §.)

Laki asumisoikeudesta (33 §) määrittää, että edellä mainittujen lisäksi talon omistaja saa purkaa asumisoikeussopimuksen, jos asumisoikeuden haltija on ajautunut konkurssiin, eikä saa tarvittavia vakuuksia asumisoikeuden haltija velvollisuuksien täyttämiseksi. Vakuuden suorittamisen viivästyminen sovituksessa ajassa on myös peruste, jolla talon omistaja saa purkaa asumisoikeussopimuksen (mt. 42 §).

Asukkaalle on annettava kirjallinen varoitus, jonka jälkeen on annettava mahdollisuus korjata rikkeensä velvollisuuksiensa täyttämiseksi. Jos asumisoikeuden haltija viivytyksettä huolehtii velvollisuuksiensa hoitamisesta, ei talon omistajalla ole oikeutta purkaa asumisoikeussopimusta. Jos kuitenkin velvollisuuksien laiminlyönti jatkuu, on talon omistajalla oikeus purkaa sopimus. Asumisoikeuden haltijan toimiessa erittäin moitittavalla tavalla koskien häiritsevän elämän viettämistä, terveyden ja järjestyksen vastaista käytöstä tai asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen suorittamista, ei varoitusta erikseen tarvita. (Laki asumisoikeudesta 37 §.) Tällöin talon omistajan on toimitettava asumisoikeuden haltijalle purkuilmoitus kirjallisesti, missä määritetään purkuperuste sekä sopimuksen päättämisaikajankohta (Laki asumisoikeudesta 38 §).

6.5 Yhteisomistussuhteen purkaminen

Yhteisomistussuhde syntyy, kun asumisoikeussopimus tehdään useamman, kuin yhden henkilön kanssa. Yhteisomistussuhteessa yleisin yhteisomistuksen muotona pidetään pulisoiden yhteisomistusta. Jos osaomistaja haluaa purkaa asumisoikeuden, on muilla osaomistajilla tai luovutuksensaajaksi hyväksytyllä henkilöllä mahdollisuus lunastaa luovutettava osuus itsellensä. (Laki asumisoikeudesta 34 §.) Jos osaomistaja haluaa purkaa asumisoikeutensa eivätkä osaomistajat pääse yhteisymmärrykseen luovutuksesta, on talonomistajalla oikeus purkaa koko asumisoikeus (35 §).

7 Pohdinta ja yhteenveto

Asumismuotona asumisoikeus on hyvä vaihtoehto yleisimmille asumismuodoille, vuokra- sekä omistusasumiselle. Ajatuksena se, että asukas pystyy ilman suuria riskejä ja pienemmällä sijoituksella hankkimaan itsellensä elinikäisen asumisoikeuden asuntoon, on mielestäni kiehtovia. Asukas pystyy esimerkiksi tekemään talon omistajan luvalla asunnon pinnoista itseään miellyttävän ja mahdollisesti saamaan vielä korvaustakin siitä myöhemmin asumisoikeusmaksun palautuksen yhteydessä.

Asumisen kohtuuhintaisuus ja riskittömyys takaavat sen, että tämä kilpailukyinen asumismuoto sopii kaikenikäisille. Mahdollisen rahoituksen hakeminen ja saaminen pankista on helpompaa ja todennäköisempää, kun kyseessä on huomattavasti pienempi laina kuin koko asuinhuoneiston hankintaa varten otettava laina. Varsinkin Suomen nykyisessä taloustilanteessa asumisoikeusasuntojen kysyntä kasvaa. Ihmiset haluavat kerryttää omaisuuttaan, vaikka eivät vielä omistusasuntoa varten lainaa saisikaan. Kun asumisoikeusmaksua varten otettua lainaa on lyhennetty ja kun asumisoikeudesta luovutaan, on asukkaalle kertynyt jo omaa pääomaa, jolloin suuremman lainan hakeminen ja saaminen on helpompaa. Tällaisille henkilöille asumisoikeus on väliaikainen vaihtoehto. Toki on myös niitäkin, jotka pitävät asumisoikeutta pysyvänä ratkaisuna. Ihmisen tarve ja mieltymykset ovat erilaisia ja niin sen kuuluu ollakin. Asumismuotokysymyksessä ei ole olemassa vain yhtä ja oikeaa vaihtoehtoa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella asumisoikeutta käytännönläheisesti. Tarkoituksenani oli selvittää, minkälainen asumismuoto asumisoikeus käytännössä on. Tämän työn alussa kuvattiin, mistä asumisoikeusasumisesta on kyse, sekä mistä ja miksi se on saapunut Suomeen. Opinnäytetyössä verrattiin myös asumisoikeuden perusajatuksia vuokra- ja osaomistusasumiseen.

Opinnäytetyö seurasi asiallisesti ja loogisesti pitkin opinnäytetyötä sen alussa määrittelemääni viitekehystä. Kokonaisuudessaan opinnäytetyöstä tuli kattava tietopaketti, joka on osoitettu kaikille, jotka ovat jo valinneet tai harkitsevat valitsevansa asumisoikeuden omaksi asumismuodokseen. Keskeisimpinä lähdemä-

tereaaleina opinnäytetyössäni käytin lain lisäksi monipuolisesti eri asumisoikeus-yhtiöiden internetjulkaisuja sekä toteutin tarkentavan haastattelun Asokotien markkinointipäällikölle. Edellä mainittujen keskeisten lähdemateriaalien perusteella voin väittää, että lähteet ovat luotettavia ja laadukkaita.

Tämä opinnäytetyö vastaa hyvin alussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin, eli asumisoikeuteen liittyviin peruskysymyksiin. Opas asumisoikeusasunnon asukkaalle kokoo mielestäni loogisessa aikajärjestyksessä keskeisimmät peruselementit asumisoikeuden hankinnasta luovutukseen, joten lukijan on helppo löytää vastaus itseään herättäviin kysymyksiin.

Opinnäytetyön tekeminen oli mieluisaa, sillä aihe oli itseäni kiinnostavaa ja tarpeellista uuden tiedon oppimista. Lähdemateriaalin löytyminen kaikkiin kysymyksiin tuotti kuitenkin hieman haastetta. Opinnäytetyön alussa olin jo maininnutkin, että koska asumisoikeus on Suomessa verrattain uusi asumismuoto, on lähdemateriaalia ja varsinkin kirjallisuutta suhteellisen vähän. Koska internetistä löytyy tänä päivänä paljon erilaista informaatiota, on sieltä löytyvää tietoa kohtaan ol-tava tarpeeksi kriittinen. Opinnäytetyöni laadun ylläpitämiseksi tietojen etsiminen sekä niiden vertaaminen keskenään oli oma osansa tässä työssä. Lopputulokseen olen kuitenkin erittäin tyytyväinen.

Tuleville opinnäytetyöntekijöille suosittelisin mahdollisena jatkotutkimusaiheena ajantasaista asukaskyselyä asukkaiden mielipiteistä asumisoikeudesta. Internetin keskustelupalstoille on kirjoitettu monenlaisia mielipiteitä. Osa asukkaista on tyytyväisiä nykyiseen asumismuotoonsa, osa kokee käyttövastikkeet riistona. Nopea käyttövastikkeiden nousu on aiheuttanut eripuraa ja jakaa paljon asukkaiden mielipiteitä. Mielipidetutkimuksen lisäksi suosittelisin tekemään jonkinasteista jatkotutkimusta asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden noususta. Yhtenä tutkimuskysymyksenä voisi etsiä vastausta tälle ilmiölle ja mahdollisesti yrittää löytää vaihtoehto käyttövastikkeiden kokoaikaiselle nousulle. Internetistä löytyy suhteellisen hyvin tietoa ja tutkimusta aiheesta. Itseäni jäi mietityttämään kyseisessä aiheessa se, että vaikka tutkimuksia on tehty ja tuloksia saatu siitä, ettei käyttövas-tikkeiden nousu ole niin mahdotonta, niin miksi sitten keskustelupalstoilla käy-dään silti kiivasta keskustelua aiheesta?

Taulukot

Taulukko 1. Alkavat ASO-asunnot 2000-luvulla ja niiden prosenttiosuus ARA-tuotannosta, s. 11

Taulukko 2. Vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa vuonna 2014, s. 15

Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2013a. Asumisoikeusasunnot.
http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ ja_valvonta/Asumisoikeusasunnot.
Luettu 26.8.2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2013b. Tiedonantovelvollisuus.
http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ ja_valvonta/Asumisoikeusasunnot/Tiedonantovelvollisuus.
Luettu 4.9.2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2013c. Asumisoikeudesta luopuminen.
http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ ja_valvonta/Asumisoikeusasunnot/Asumisoikeudesta_luopuminen.
Luettu 9.9.2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2014. Selvitys 4/2014. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2012-2013.
www.ara.fi/download/noname/%7B14BBCB79-6902-46F3.../75932.
Luettu 12.9.2015.

Asuntosäätiö: Historia.
<https://www.asokodit.fi/asukkaaksi/yritys/historia/>.
Luettu 12.9.2015.

Asuntosäätiö: Kysytyimpiä kysymyksiä.
https://www.asokodit.fi/asukkaaksi/asumisoikeus/kysytyimmatkysymykset/#miten_vaihtaminen_onnistuu.
Luettu 28.8.2015.

Asuntosäätiö 2012. Asumisopas.
http://www.asuntosaatio.fi/isannointi/uploaded/files/Asumisopas_2012.pdf.
Luettu 16.9.2015.

Avain asumisoikeus 2014. Opas AVAIN asumisoikeusasuntoosi. Helsinki.
<http://www.avainasumisoikeus.fi/documents/10164/321302/Asukasopas+1.5.2014+alkaen/4d4c3588-c4a3-4c2b-894a-ea8047795cb4?version=1.0>.
Luettu 26.8.2015.

Fredriksson, P. 1993. Asumisoikeusasumisen suomalainen malli. Helsinki. Panatuskeskus Oy.

Helsingin Asumisoikeus Oy HASO. 2014a. HASO-asukkaaksi askel kerrallaan.
<http://www.haso.fi/tietoa-asumisoikeudesta/haso-asukkaaksi-askel-askeleelta>.
Luettu 30.4.2015.

Helsingin Sanomat 2014. Vaihtoehto vuokra-asumiselle ja jättilainalle. Kirjoitettu 28.9.2014.
<http://www.hs.fi/koti/a1411738158012>.
Luettu 18.9.2015.

Helsingin Sanomat 2015a. Asumisoikeusyhtiöiden pitää olla yleishyödyllisiä. Kirjoitettu 19.7.2015.
<http://www.hs.fi/koti/a1437103837664>.
Luettu 18.9.2015.

Helsingin Sanomat 2015b. Asuinkustannukset vertailussa: asumisoikeusasuntojen vastikkeissa isot erot. Kirjoitettu 19.7.2015. Päivitetty 22.7.2015.
<http://www.hs.fi/koti/a1437103928936>.
Luettu 18.9.2015

Kela 2012a. Asumisoikeusasunto. Päivitetty 19.10.2012. Viimeksi muokattu 25.8.2015.
http://www.kela.fi/kohtuulliset-asumismenot_asumisoikeusasunto-ja-osaomistus-asunto.
Luettu 28.8.2015.

Kela 2012b. Kenelle. Päivitetty 19.10.2012. Viimeksi muokattu 11.8.2015.
http://www.kela.fi/asumislisa_kenelle.
Luettu 18.9.2015.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Asumisoikeusasunto.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/asumisoikeusasunto/>.
Luettu 26.8.2015.

Lahtinen, J. 2015. Markkinointipäällikkö. Asokodit. Helsinki. Haastattelu 31.8.2015.

Pirkanmaan Avo-Asunnot Oy. Asumisoikeusasunto.
<http://www.avoasunnot.fi/asumisoikeusasunnot/asumisoikeus/>.
Luettu 18.9.2015.

Suomen asumisoikeusyhdistys Ry 2015.
<http://www.asumisoikeus.fi/fi/ajankohtaista/tiesitko-taman-asumisoikeusasumista->
Luettu 28.8.2015.

Turun Sanomat 2013. Vuokra-, asumisoikeus- vai osaomistus-asunto? 26.11.2013. <http://koti.ts.fi/asuminen/vuokra-asumisoikeus-vai-osaomistus-asunto/> Luettu 21.9.2015.

Vaasan asumisoikeus. Asukasopas.
http://www.vaasanasumisoikeus.com/documents/118496/155839/Aso_asukasopas_2014_SUO.pdf/06c3e056-4d16-400e-918d-1bf61989ff35.
Luettu 26.8.2015.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy. VASO. Asumisoikeuden irtisanominen.
<http://www.vaso.fi/luopuminen>.
Luettu 28.9.2015.

YH-Kodit 2012. Asukkaan opas.
https://www.yhkodit.fi/content/uploads/2014/06/YH_ASO_asukkaanopas_02012012.pdf.
Luettu 22.8.2015

Ympäristöministeriö 2013. Asumisoikeusasunnon hakeminen.
http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Asumisoikeusasuminen/Asumisoikeusasunnon_hakeminen.
Luettu 27.5.2015.

Lainsäädäntö

Aravalaki 17.12.1993/1189.

Avioliittolaki 13.6.1929/234.

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650.

Laki huoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta
29.6.2001/604.

Opas asumisoikeusasunnon asukkaalle



Annika Nousiainen 2015

Sisältö

Voisiko minusta tulla asukas asumisoikeusasuntoon?	3
Miksi asumisoikeus? Miksi ei vuokra-asuminen?	3
Mitä eroa on asumisoikeusasunnolla ja osaomistusasunnolla?	3
Miten voin hakea asumisoikeutta itselleni?	3
Mikä on asumisoikeussopimus?	3
Paljonko asumisoikeus maksaa?	4
Mitä muita maksuja minulle asukkaana tulee?	4
Mitä varten vakuutta käytetään?	4
Voinko saada asumistukea?	4
Mitä oikeuksia ja velvollisuuksia asukkaalla on?	5
Osallistumisoikeus	5
Kunnossapito- ja muutostyöt	5
Huoneiston vahingoittuminen ja ilmoitusvelvollisuus	5
Huoneiston vuokraus	6
Mitä oikeuksia ja velvollisuuksia talon omistajalla on?	6
Huoneiston kunto ja kunnossapito	6
Omistajan pääsy huoneistoon	6
Sopimusrikkomustapauksessa	6
Valkoiset kaakelit kylpyhuoneessa ovat mielestäni tylsiä. Voinko vaihtaa ne punaisiksi? Kuka remontin kustantaa?	7
Lähden työmatkalle puoleksi vuodeksi. Voinko vuokrata asunnon eteenpäin?	7
Miten voisin vaihtaa asuntoni suurempaan asumisoikeusasuntoon?	7
Voinko antaa asumisoikeuteni lapsilleni?	8
Kuinka asumisoikeus voidaan lopettaa?	8
Milloin saan asumisoikeusmaksuni takaisin ja paljonko se on?	8

Voisiko minusta tulla asukas asumisoikeusasuntoon?

Kyllä, mutta sinun tulee täyttää tietynlaiset kriteerit ollaksesi lainmukaisesti oikeutettu asumisoikeuden hakijaksi.

Asunnon hakijan tulee olla täyttänyt 18 vuotta hakemusta jättäessään. Hänellä ei myöskään saa olla hakualueella omistusasuntoa, joka ominaisuuksiltaan vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Edellä mainittujen ehtojen lisäksi hakijalla ei saa olla varallisuutta niin paljon, että hän voisi rahoittaa vastaavanlaisen asunnon arvosta vähintään 50 %. Tämä varallisuusehto koskee kaikkia alle 55-vuotiaita ja uusia asumisoikeusasukkaita, ei siis asumisoikeusasunnosta toiseen muuttavaa henkilöä.

Miksi asumisoikeus? Miksi ei vuokra-asuminen?

Vaikka asumisoikeuslaki on pitkälti huoneenvuokralain kaltainen, on asumisoikeudessa kuitenkin viitteitä myös omistusasumisesta. Asumisoikeuden saadakseen asukkaan tulee maksaa asumisoikeusmaksu, joka on 15 % huoneiston hankintahinnasta. Myös asukkaan velvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja siihen liittyvä ilmoitusvelvollisuus, omistajan velvollisuus pitää asuinhuoneisto kunnossa sekä vakuuden asettaminen ovat vain muutamia esimerkkejä, jotka ovat suoraan verrattavissa huoneenvuokralain pykäliin. Kuitenkin yksi tärkeimmistä eroista vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa liittyy asumisturvaan. Asumisoikeus on omistusasumisen tavoin elinikäinen, kun taas huoneenvuokralain nojalla vuokralainen voidaan irtisanoa.

Mitä eroa on asumisoikeusasunnolla ja osaomistusasunnolla?

Asumisoikeusasukas maksaa asumisoikeusmaksun 15 % asunnon hankintahinnasta. Myöhemmin hän maksaa kuukausittaista käyttövastiketta. Asuntoa ei voida lunastaa itsellensä, mutta asumisoikeuden haltijalla on elinikäinen asumisoikeus kyseisessä huoneistossa. Asuntoa ei voi luovuttaa kelle tahansa, vaan kriteerien täyttämälle henkilölle tai asukkaan etenevää tai takenevaa polvea käyvälle sukulaiselle. Asumisoikeusmaksun saa takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, kun asukas luopuu asumisoikeudestaan.

Osaomistusasunnossa asukas sijoittaa 10–20 % asunnon hankintahinnasta, jolla saa osaomistuksen asunnon hallinnasta. Alussa loput asunnosta omistaa talon rakennuttaja. Asunnossa asutaan vuokralla. Vuokra-aika on 12 vuotta, mutta osaomistusuosuuden voi myydä uudelle asukkaalle kesken kauden. Suurin eri asumisoikeusasunnoilla sekä osaomistusasunnoilla on, että osaomistusasunnossa vuokrakauden jälkeen asukas voi lunastaa asunnon itsellensä.

Miten voin hakea asumisoikeutta itselleni?

Saadakseen itsellensä asumisoikeuden, tulee asunnon hakijan hakea maksutonta järjestysnumeroa kunnalta, jolla asumisoikeusasunto sijaitsee. Sen lisäksi hakijan tulee ilmoittautua halutun talon talonomistajalle ja yksilöidä halutun asunnon kriteerit. Asunnon kriteerejä pystyy muuttamaan myöhemmin.

Mikä on asumisoikeussopimus?

Asumisoikeussopimus on sopimus, jonka allekirjoittavat asunnon omistaja sekä asuinhuoneistoon hallitsemisoikeuden sopimuksella saava asukas. Sopimuksessa tulee olla mainittuna vähintään

sopimuksen osapuolet sekä kohde, eli tässä tapauksessa asuinhuoneisto. Lisäksi sopimukseen tulee merkitä asumisoikeusmaksun suuruus ja sen peruste, sekä huoneistosta suoritettavan kuukausittaisen käyttövastikkeen suuruus ja sen peruste.

Paljonko asumisoikeus maksaa?

Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon hankinta-arvosta ja se maksetaan kertaluonteisesti muuttaessa asumisoikeusasuntoon. Tämä määräytyy sillä, että rakennuttajat saavat valtion takaamaa korkotukilainaa 85 % asumisoikeusasuntojen hankinta-arvosta, joten jäljelle jäävä 15 prosentin asumisoikeusmaksu rahoittaa rakennushankkeen loppuun.

Mitä muita maksuja minulle asukkaana tulee?

Asumisoikeusmaksun lisäksi asumisoikeusasukkaalta peritään kuukausittaista, vuokrankaltaista käyttövastiketta, joka ei kuitenkaan saa olla vastaavanlaisen asunnon yleistä vuokratasoa korkeampi. Vastikkeella rahoitetaan mm. asumisoikeusasuntojen sekä niihin liittyvien yhteisten tilojen huolto ja ylläpito sekä näihin varautuminen. Myös perusparannukset, lisärakennukset ja uudistukset kuuluvat vastikkeilla rahoitettaviin investointeihin.

Esimerkiksi sähkön ja veden kulutuksesta yhtiö voi itse määrittää, sisältyvätkö ne yhtiövastikkeeseen vai tuleeko niistä oma laskunsa. Tällaisia erilaisia menoeriä varten voi olla erilaisia maksuperusteita, kuten esimerkiksi sähkön tai veden todellinen kulutus tai kuukausittainen vakiohintaa. Vastikkeen lisäksi tulevista menoeristä kannattaa tiedustella suoraan yhtiöltä.

Vastikkeen korottamisesta tulee talon omistajan ilmoittaa asumisoikeusasukkaalle kirjallisesti vähintään kaksi kuukautta ennen sen voimaan tuloa. Ilmoituksessa on käytävä ilmi syy vastikkeen korotukselle, sekä uuden käyttövastikkeen määrä. Asumisoikeusasukkailla on oikeus neuvotella käyttövastikkeesta ja antaa siitä lausunto. Jos käyttövastike on sovittu perustuvan kulutuksen tai henkilömäärän mukaan ja asumisoikeusasunnon henkilömäärä tai kulutus kasvaa, ei talon omistajan tällaisessa tapauksessa tarvitse ilmoittaa asukkaalle vastikkeen korottamisesta erikseen.

Mitä varten vakuutta käytetään?

Asumisoikeussopimuksessa voi olla kohta, missä asumisoikeuden haltijan tulee suorittaa kohtuullinen vakuus. Vakuus otetaan mahdollisten tulevien vahinkojen varalta, jotka asumisoikeuden haltija välinpitämättömyydellään ja laiminlyönnillään aiheuttaa. Vakuuskäytännön käyttäminen on vapaaehtoista ja sen määrä vaihtelee kahden ja viiden kuukauden käyttövastikkeena. Jos asumisoikeussopimuksen päättyessä talon omistajalla ei ole perustetta käyttää vakuutta, tulee se palauttaa takaisin entiselle asukkaalle.

Voinko saada asumistukea?

Asumisoikeuden haltija voi hakea Kelalta asumistukea. Tukien osalta asumisoikeusasuminen on vuokra-asumisen kaltaista, sillä asukas ei omista asuntoa. Kelan myöntämää asumistukea saa käyttövastikkeeseen sekä erillisiin vesi- ja lämmityskustannuksiin. Asumisoikeusmaksua varten haetun lainan korot Kela huomioi vain siinä määrin, jos asumisoikeuden haltija on maksanut ne itse. Jotta Kela hyväksyy lainojen korot asumismenoiksi, tulee lainanmyöntäjän olla valtio, kunta,

pankki tai muu julkisen valvonnan alainen luottolaitos, eläkesäätiö, vakuutuslaitos, hypoteekkiyhdistys tai eläkekassa.

Jos asumisoikeuden haltija on opiskelija, voi hän hakea Kelan opintotuen alaista asumislisää asumisoikeusasuntonsa asumismenoja varten.

Mitä oikeuksia ja velvollisuuksia asukkaalla on?

Huoneiston haltija on vastuussa hallitsemastaan huoneistosta sekä siihen liittyvien muiden tilojen osalta. Tulevan asukkaan on tärkeä selvittää omat oikeutensa ja velvollisuutensa huoneistoa kohtaan ennen kuin tekee päätöksen asumisoikeusasuntoon muuttamisesta. Yksi tärkeimmistä ja päällimmäisistä velvollisuuksista asumisoikeusasukkaalla on suorittaa kuukausittainen käyttövastike sekä muut huoneiston hallintaa kohdistuvat maksut, esimerkiksi vesimaksu. Näiden lisäksi asumisoikeusasukkaalla on oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka ovat lailla määrättyjä.

Osallistumisoikeus

Vakituisella asumisoikeusasunnon asukkaalla ja tämän puolisoilla on oikeus osallistua asukaskokoukseen, joka vaikuttaa taloyhtiön hallintoon ja päätöksentekoon. Asumisoikeuden haltijalla on myös oikeus saada asumisoikeustalon hallintoa ja päätöksentekoa koskevia tietoja.

Kunnossapito- ja muutostyöt

Huoneiston haltijalla on velvollisuus hoitaa asumisoikeusasuntoa normaalin elämisen puitteissa. Tämä tarkoittaa sitä, että asukas ei ole vastuussa normaaleista kulumisen jäljistä.

Asumisoikeusasunnon asukkaalla on oikeus tehdä kohtuullisia parantavia muutostöitä hallitsemansa huoneiston sisätiloissa sekä piha-alueella. Näiden parantavien muutostöiden on vastattava myös tulevien asukkaiden tarpeita. Olennaisiin muutos- ja parannusremontteihin huoneiston asukkaan tulee ilmoittaa niistä talon omistajalle. Suurempiin muutostöihin tarvitaan talonomistajan lupa, joita ovat esimerkiksi toimenpiteet, jotka saattaisivat vahingoittaa rakennusta tai jotka saattaisivat vaikuttaa talon kantaviin rakenteisiin, eristykseen, ilmastointiin tai vesi-, sähkö- ja kaasujohdoin. Myös kunnossapitotyöt, jotka kuuluvat talonomistajalle, tulisi huoneiston haltijan oma-aloitteista muutostyötä varten pyytää talon omistajalta lupa. Huoneiston muutostyöt tulee suorittaa rakennusta vahingoittamatta ja talon omistajalla on oikeus valvoa tätä.

Muutostöiden kustannuksista asukas vastaa itse, mutta hänellä on mahdollisuus saada asumisoikeudesta luovuttaessa korvausta luovutushetkellä hyvässä kunnossa olevista muutostöistä. Korvauksen edellytyksenä on ennen muutostyötä haettu lupa ja tehty sopimus talonomistajan, työn tekijän sekä huoneiston haltijan kesken.

Huoneiston vahingoittuminen ja ilmoitusvelvollisuus

Huoneiston haltija on korvausvastuussa huoneiston vahingosta, jonka hän omalla huolimattomuudellaan tai välinpitämättömyydellään aiheuttaa. Hän on myös vastuussa, jos vahingon aiheuttaa hänen luonaan vieraileva henkilö omalla huolimattomuudellaan.

Asumisoikeusasunnon asukkaan tulee aina välittömästi ilmoittaa huoneistoa koskevista häiriötekijöistä, vahingoista tai vioista talon omistajalle. Näin asioihin pystytään reagoimaan nopeasti ja huoneiston haltija pystyy välttymään korvausvastuusta, jos vahinko on aiheutunut tahattomasti huolellisuudesta huolimatta. Jos asumisoikeusasunto on pitkän aikaa tyhjillään, tulee

siitä ilmoittaa talon omistajalle. Tarvittaessa talon omistajalla on oltava mahdollisuus mennä käymään huoneistossa.

Huoneiston vuokraus

Lähtökohtaisesti asukkaan tulisi käyttää asumisoikeushuoneistoa hänen tai hänen ja hänen perheensä vakituksena asuntona. Mikäli asuinhuoneiston koko on vähintään 70m² ja huoneita vähintään kolme huonetta ja keittiö, on asukkaalla myös mahdollisuus osan huoneiston alivuokraukseen. Huoneiston voi kokonaisuudessaan vuokrata väliaikaisesti ja enintään kahdeksi vuodeksi. Esimerkiksi asukkaan tilapäinen oleskelu toisella paikkakunnalla työn tai opintojen vuoksi on hyväksyttävä.

Mitä oikeuksia ja velvollisuuksia talon omistajalla on?

Asumisoikeustalon omistajalla on myös osanaan oikeuksia ja velvollisuuksia, joita sen tulee noudattaa. Yksi tällaisista velvollisuuksista on esimerkiksi tiedonantovelvollisuus käyttövästikkeistä, niiden määräytymisestä sekä käyttövästikkeillä kerättyjen varojen käytöstä. Tämän lisäksi talon omistajalla on myös muita oikeuksia ja velvollisuuksia asumisoikeushuoneistoa sekä sen asukkaita kohtaan.

Huoneiston kunto ja kunnossapito

Asumisoikeustalon omistajan tulee huolehtia, että asumisoikeushuoneisto on kohtuullisessa kunnossa luovutettaessa sitä seuraavalle asukkaalle. Asunnon kuntoa määriteltäessä on huomioitava sen ikä, sopimuksen sisältö sekä muut mahdolliset seikat. Kannattaa huomioida myös muut tekijät, mitkä tulee ottaa huomioon lakia perusteluissa mm. palvelut, huoneiston sijainti ja ympäristön laatu sekä paikkakunnan asuntokanta yleensä.

Omistajan pääsy huoneistoon

Talon omistajalla on oikeus päästä huoneistoon pätevällä syyllä. Pätevä syy voi olla esimerkiksi huoneiston tarkastaminen sekä mahdollisen korjaustyön suorittaminen. Jos kyseessä ei ole ns. hätätoimenpide, eli jos ei ole olemassa välitöntä vaaraa rakennukselle tai henkilöille, on talon omistajan ensin otettava yhteyttä huoneiston asukkaaseen ja sovittava hänen kanssaan sopivasta ajankohdasta. Asukas ei voi perusteettomasti kieltäytyä omistajan tai hänen edustajansa pääsystä huoneistoon ja tarvittaessa omistaja voi saada virka-apua.

Sopimusrikkomustapauksessa

Sopimusrikkomus tapahtuu, jos huoneiston hallinnan alkaminen viivästyy talonomistajan toimesta tai huoneisto on muutoin kelvottomassa kunnossa asumista varten. Tällöin huoneiston haltijalla on oikeus vapautua käyttövästikkeen suorittamisesta tai oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen käyttövästikkeestä. Alennus katsotaan siltä ajalta, jolloin asunnon uusi haltija ei ole voinut käyttää huoneistoa sen viivästymisen tai puutteellisuuden vuoksi. Myös tilanteessa, jolloin hallinta-oikeus on jo siirtynyt asukkaalle ja siellä ilmenee myöhemmin puutteita, on asukkaan mahdollista vaatia käyttövästikkeen tilapäistä alentamista. Asukkaan oikeus västikkeen alentamiseen on vasta siitä lähtien, kun talon omistaja on ollut tietoinen huoneiston puutteellisuudesta.

Talon omistaja on velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta asumisoikeushuoneiston haltijalle sopimusrikkomuksesta. Välttyäkseen vahingonkorvausvelvoitteesta, omistajan on näytettävä

toteen, ettei sopimusrikkomus tai vahinko johdu hänen omasta huolimattomuudestaan eikä tai laiminlyönnistään.

Valkoiset kaakelit kylpyhuoneessa ovat mielestäni tylsiä. Voinko vaihtaa ne punaisiksi? Kuka remontin kustantaa?

Asumisoikeusasunnon asukkaalla on oikeus tehdä kohtuullisia parantavia muutostöitä hallitsemansa huoneiston sisätiloissa sekä piha-alueella. Näiden parantavien muutostöiden on vastattava myös tulevien asukkaiden tarpeita. Olennaisiin muutos- ja parannusremontteihin huoneiston asukkaan tulee ilmoittaa niistä talon omistajalle. Suurempiin muutostöihin tarvitaan talonomistajan lupa, joita ovat esimerkiksi toimenpiteet, jotka saattaisivat vahingoittaa rakennusta tai jotka saattaisivat vaikuttaa talon kantaviin rakenteisiin, eristykseen, ilmastointiin tai vesi-, sähkö- ja kaasujohtoihin.

Kun on kyse kosteiden tilojen remontista, on siis kysyttävä talon omistajalta lupa remonttiin. Huoneiston muutostyöt tulee suorittaa rakennusta vahingoittamatta ja talon omistajalla on oikeus valvoa tätä.

Muutostöiden kustannuksista asukas vastaa itse, mutta hänellä on mahdollisuus saada asumisoikeudesta luovuttaessa korvausta luovutushetkellä hyvässä kunnossa olevista muutostöistä. Korvauksen edellytyksenä on ennen muutostyötä haettu lupa ja tehty sopimus talonomistajan, työn tekijän sekä huoneiston haltijan kesken.

Lähden työmatkalle puoleksi vuodeksi. Voinko vuokrata asunnon eteenpäin?

Lähtökohtaisesti asukkaan tulisi käyttää asumisoikeushuoneistoa hänen tai hänen ja hänen perheensä vakituksena asuntona. Mikäli asuinhuoneiston koko on vähintään 70m² ja huoneita vähintään kolme huonetta ja keittiö, on asukkaalla myös mahdollisuus osan huoneiston alivuokraukseen. Huoneiston voi myös kokonaisuudessaan vuokrata väliaikaisesti ja enintään kahdeksi vuodeksi. Esimerkiksi asukkaan tilapäinen oleskelu toisella paikkakunnalla työn tai opintojen vuoksi on hyväksyttävä.

Miten voisin vaihtaa asuntoni suurempaan asumisoikeusasuntoon?

Asunnon vaihtamiseen on kaksi eri vaihtoehtoa. Asukas voi vaihtaa vapautuvaan asumisoikeusasuntoon käyttämättömällä asumisoikeusjärjestysnumerolla tai sitten hän voi vaihtaa asuntoja päittäin toisen asumisoikeusasukkaan kanssa. Asunnon vaihtaminen on mahdollista kaikille ja yleisesti myös eri yhtiöiden välillä.

Mikäli asukkaat tekevät saman asumisoikeusyhtiön sisällä asuntojen keskinäisen vaihdon, maksaa pienemmästä asunnosta suurempaan vaihtava asukas talonyhtiön tilille puuttuvan osan asumisoikeusmaksusta. Vastaavasti suuremmasta asunnosta pienempään vaihtavalle asukkaalle maksetaan huoneistojen asumisoikeusmaksujen erotus. Useat asumisoikeusyhtiöt ovat sopineet keskenään, että mikäli asukkaat vaihtavat asuntoja eri yhtiöiden omistamien huoneistojen välillä, siirtävät yhtiöt vaihdossa liikkuvan rahan suoraan uuden kohteen hyväksi.

Voinko antaa asumisoikeuteni lapsilleni?

Asumisoikeusasunnon haltija voi luovuttaa asumisoikeuden sellaiselle henkilölle, jonka kunta on hyväksynyt luovutuksensaajaksi, puolisolleen, vanhemmilleen tai lapsilleen. Muussa tapauksessa asumisoikeudenluovutuksesta tulee ilmoittaa talon omistajalle.

Kun asumisoikeus luovutetaan toiselle henkilölle, eli kun tapahtuu sopimuksen siirto, raha ei yleensä liiku ulos yhtiöstä. Useimmiten asiakkaat sopivat rahaliikenteestä keskenään. Joku voi luovuttaa asumisoikeuden lahjana, toinen voi saada sen testamenttina. Toisaalta vanhempi ei välttämättä halua periä lapseltaan koko asumisoikeusmaksua. Sopimukseen tehdään siirtomerkintä, tai tehdään kokonaan uusi sopimus, jolloin vanha sopimus mitätöidään.

Kuinka asumisoikeus voidaan lopettaa?

Kun asukas haluaa irtisanoa asumisoikeuden, on hänellä kolmen kuukauden irtisanomisaika. Irtisanominen tehdään kirjallisesti ja kolmen kuukauden irtisanomisaika alkaa siitä, kun tieto on mennyt talon omistajalle. Valmiita irtisanomislomakkeita löytyy sekä asumisoikeustalonyhtiöiden toimistoilta, että heidän internetsivustoiltaan. Irtisanomisajan päättyessä talon omistaja on velvollinen lunastamaan huoneiston itsellensä, vaikka asuntoon ei olisi viedä löydettykään uutta asukasta.

Asumisoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan huoneistoon kohdistuvasta käyttövastikkeesta koko irtisanomisajan siitä huolimatta, asuuko haltija huoneistossa vai ei. Jos asuntoon löytyy uusi asukas, joka on valmis muuttamaan huoneistoon ennen edellisen asukkaan irtisanomisajan päättymistä, on edellisen asukkaan oikeus vapautua vastuustaan käyttövastikkeiden suorittamiseen.

Milloin saan asumisoikeusmaksuni takaisin ja paljonko se on?

Rakennuskustannusindeksillä tarkistettu asumisoikeusmaksu ja mahdollinen vakuusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijan tilille, kun asunnon kunto on tarkastettu. Siinä menee yleensä noin kaksi viikkoa.

Palautettava asumisoikeus maksu määräytyy asumisoikeutta hankkiessa maksamastaan asumisoikeusmaksusta sekä indeksikorotuksesta. Myös hyvitys mahdollisista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä on olennainen, jos asukas on sellaisia itse asumisoikeutensa aikana asuntoonsa tehnyt. Luovutushintaa määrittäessä huomioidaan näiden mahdollisten omatoimisten korjaus- ja huoltotoimien kustannukset, niiden ajankohta sekä näistä toimista jäljellä oleva hyöty.