

Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämiseen

Voimassa 1.1.2022 alkaen



Sisällys

1	Johdanto asumisoikeusasumiseen	4
2	Omakustannusperiaate ja käyttövastikelaskelma	6
2.1	Käyttövastikkeen määräytymislaskelman laatimisperiaatteet	6
2.2	Käyttövastikkeella katettavat menot	8
2.2.1	Hoito- ja ylläpitokulut	10
	Hallintokulut	11
	Hallinto- ja henkilöstökulujen jakamisperusteet	12
	Vesimaksut ja muut käyttökorvaukset	12
	Vuosikorjaukset ja perusparannukset	13
	Asukkaiden oikeudet	14
	Hankintojen kilpailutus	15
2.2.2	Rahoitusmenot	18
	Aravalainat	18
	Korkotukilainat, ennen 31.12.1997 hyväksytyt	18
	Korkotukilainat, 1.1.2002 jälkeen hyväksytyt	19
	Korkotukilainat, 1.7.2018 jälkeen hyväksytyt	19
	Ylimääräiset lainojen lyhennykset	19
	Osinko tai muu hyvitys	20
2.2.3	Muut lain mukaiset menot	21
2.2.4	Tyhjistä asunnoista aiheutuvien hoito- ja rahoitusmenojen kattaminen	21
2.2.5	Varautuminen tulevien vuosien menoihin	22
	Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannukset	22
	Omistajalle lain mukaan kuuluvat velvoitteet	23
	Asumisoikeuksien lunastaminen	24
	Lainojen lyhennykset	25
	Varautumisiin kertyneiden varojen sijoittaminen ja lainaaminen	26
	Asuintalovaraus	27
2.2.6	Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset	28
2.3	Käyttövastikkeiden tasaus	29
2.4	Jyvitys	32
	Jyvityksen muuttaminen	33
2.5	Vuokratut huoneistot	34
2.6	Käyttövastikkeiden korottaminen	34
3	Jälkilaskelma	35
3.1	Jälkilaskelman yli- ja alijäämän käyttö	36

4	Tiedonanto- ja tiedottamisvelvollisuus	37
4.1	Osallistuminen asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon	38
4.2	Tilinpäätös ja toimintakertomus	40
5	Valvonta ja seuraamukset	41
5.1	Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen tuomioistuimessa	41
5.2	ARAn ja Valtiokonttorin valvonta- ja tarkastusoikeus	42
5.3	ARAn uhkasakkomenettely	43
5.4	Valtiokonttorin seuraamusmaksun määrääminen	43
	Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto	44
	Seuraamusmaksun vanhentuminen	44
5.5	Kantelu ARAlle	45
	ARAn julkaisemat oppaat ja laskurit	45
	Ohjaus ja neuvonta	46

**Opas asumisoikeusasuntojen
käyttövastikkeiden
määritykseen**

Julkaistu: 9.2.2022

Dnro: ARA-00.01.01-2022-2

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

1 Johdanto asumisoikeusasumiseen

Asumisoikeusasuminen tuli alun perin mahdolliseksi asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) voimaantulon jälkeen elokuun alussa vuonna 1990. Asumisoikeusyhdistyksistä säädetty laki (1072/1994) astui voimaan 1.3.1995.

Vuoden 2022 alussa astuu voimaan uusi asumisoikeuslaki (393/2021). Tällä lailla kumotaan asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990).

Asukasvalintaan ja enimmäishinnan vahvistamiseen sovelletaan kumotun lain säännöksiä 31.8.2023 saakka. Asukashallintoon sovelletaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990) 31.8.2022 saakka. ARA julkaisee asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoista ja asukashallinnosta omat oppaansa.

Valtion tuella rahoitettujen asumisoikeusasuntojen omistusyhteisöjen toimintaa ohjaavat myös seuraavat säännökset niihin tehtyine muutoksineen:

- Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021)
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä (1072/1994)
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki)
- Aravalaki (1189/1993)
- Aravarajoituslaki (1190/1993)
- Arava-asetus (1587/1993)
- Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, korkotukiasetus)
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990, yhteishallintolaki), noudatetaan 31.8.2022 saakka
- Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016)
- Yhdistyslaki (503/1989)

Tämän oppaan antaminen perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tehtävään ohjata ja valvoa asumisoikeuslain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Oppaassa ohjeistetaan valtion tuella rahoitetun asumisoikeustalon käyttövastikkeen ja jälkilaskelman sisältöä sekä käyttövastikkeen määrittämiseen liittyviä muita seikkoja.

Tämä opas on voimassa 1.1.2022 alkaen ja korvaa aiemmin julkaistut oppaat.

SANASTOA

Asumisoikeudella tarkoitetaan yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asumisoikeussopimuksen nojalla asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on käytetty valtion tukemaa rahoitusta. Vuodesta 2003 asumisoikeusasuntoja on voitu toteuttaa myös vapaarahoitteisina. Puhekielessä asumisoikeus on usein lyhennetty muotoon ”aso”.

Asumisoikeusasuminen perustuu asumisoikeussopimukseen, jolla asumisoikeustalon omistaja luovuttaa rakennuksen tai sen osan, yleensä huoneiston, hallintaoikeuden asumisoikeuden haltijalle. Kun asumisoikeus perustetaan, asumisoikeuden saajan on maksettava asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta.

2 Omakustannusperiaate ja käyttövastikelaskelma

Valtion tukeman asumisoikeusjärjestelmän perustavoiteena on asumiskustannusten kohtuullisuus. Käyttövastikkeen määräytyminen omakustannusperiaatteen mukaan on tärkein keino varmistaa valtion tuen kohdentuminen asukkaalle.



Käyttövastikkeet määritellään omakustannusperiaatteella siten, että käyttövastiketuloilla katetaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksesta ja ylläpidosta aiheutuvat kohtuulliset menot.¹

Käyttövastikkeissa ei saa kerätä ylijäämää hoito- ja rahoitusmenoihin. Jos ylijäämää kertyy, on se huomioitava asukkaiden tulevissa vastikkeissa.

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden on oltava sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista yleensä perittävä vuokra, kun huoneistojen sijainnit vastaavat toisiaan.

2.1 Käyttövastikkeen määräytymislaskelman laatimisperiaatteet

Lähtökohtaisesti jokainen asumisoikeustalo vastaa omista kustannuksistaan talon huoneistoista kerättävillä käyttövastikkeilla ja muilla tuloilla.

Asumisoikeuskohteiden **kirjanpito on järjestettävä kustannuspaikkakohtaisesti**. Jos kohteessa on muita tiloja (esim.

¹ Asumisoikeuslaki 32 ja 33 §

liiketilat) tai palveluja, on niiden kustannukset eriytettävä kirjanpidossa omakustannusperiaatteen alaisesta toiminnasta.

Käyttövastikkeen määräytymislaskelma, lyhyesti **käyttövastikelaskelma** (talousarvio, budjetti), on pohja käyttövastikkeiden suuruuden määrittelemiseksi. Käyttövastikelaskelma on arvio tulevan tilikauden tuotoista ja kuluista.

Asumisoikeusyhteisön on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

- 1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- 2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ja mihin niitä käytetään. Jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen, on varautuminen sallittua;
- 4) paljonko kerätään varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin ja mihin niitä käytetään.

Asumisoikeusyhteisöissä, joissa **tasataan kustannukset** usean asumisoikeustalon kesken, määritetään ensin kohdekohtaiset arvioidut kulut. Kulujen määrittäminen perustuu aiempien vuosien toteutumatietoihin ja tuleviin kustannusten korotuksiin. Kohdekohtaiset vastikelaskelmat yhdistetään tasattavien kustannusten ja tasauksen määrän määrittämiseksi. Kohdekohtaisista ja tasausryhmien laskelmista muodostuu koko yhteisön käyttövastikelaskelma.

Asumisoikeustalon **hankinta-arvo** on käyttövastikkeen määrittämisen perusta. Hankinta-arvo muodostuu rakentamis- ja maapohjakustannuksista, jotka on esitetty ARAn tekemässä osapäätöksessä tai jos kustannukset ovat muuttuneet alkuperäisestä, tarkistuspäätöksessä. Hankinta-arvon perusteella määritellään asumisoikeustalon asumisoikeusmaksu sekä rahoituslainan suuruus. Käyttövastikkeet määritetään ARAn tukien piiriin hyväksytyjen tilojen huoneistoneliöiden mukaisesti. Jos hankkeessa on mukana ARAn tuen ulkopuolisia tiloja (esim. liiketilat), niistä aiheutuvat kustannukset on

katettava muilla tuloilla kuin asukkailta perittävillä käyttövastikkeilla. Myös käyttövastike- ja jälkilaskelmassa ARAn tuen ulkopuolisten tilojen tuotot ja kustannukset, lainojen lyhennykset jne. on esitettävä muun toiminnan alla.

Käyttövastikelaskelman laadinnan lähtökohtana ovat:

- edellisen tilikauden tilinpäätöksen luvut
- kuluvan tilikauden kirjanpidosta saadut luvut
- ennakkoilmoitukset tulevista kustannusten korotuksista
- luottolaitoksilta ja Valtiokonttorilta saatavat ennakkotiedot tulevista lainan lyhennyksistä ja korkomenoista (rahoituskulut).

Tulevan vuoden rahoitustarpeessa otetaan huomioon kustannusten korotukset toteutuneiden kustannusten lisäksi. Arviointia helpottavat edellisenä vuonna toteutuneet kulutus- ja yksikkötiedot (lämmitys, sähkö, vesi ym.) ja niiden hintojen muutokset. Käyttökorvauksina perittävä summa arvioidaan sen mukaan, miten paljon kyseisiä kustannuksia on toteutunut aiempina vuosina.

2.2 Käyttövastikkeella katettavat menot

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja kiinteistön ja rakennuksen ylläpito- ja hoitokustannuksiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asumisoikeustalon hallinnoinnista;
- 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

- 6) varautumisesta edellä mainittuun lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin;
- 7) asumisoikeuslain 81 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan laskettua 12 kuukauden euriborkorkoa enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 8) asumisoikeuslain 36 §:ssä tarkoitetusta osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta 1–8 kohdassa tarkoitettua syytä vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Käyttövastikkeista kertyvä rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.² Kustannusten, joita ei saa tasata muiden kohteiden kesken, yli- tai alijäämä on huomioitava tulevaisuudessa vastikkeissa kohdekohtaisesti. Tasattavien kustannusten yli- tai alijäämät yhteisö voi tasata eri kohteiden kesken (vastikkeiden tasaus).

Tässä oppaassa käyttövastikkeilla katettavat menot on jaoteltu seuraavasti: hoito- ja ylläpitomenot, rahoitusmenot, osinko tai muu hyvitys, muut menot, tyhjät asunnot ja varaukset. Lisäksi käsitellään käyttövastikkeen tasausta ja jyvitystä, vastikkeen korotusta sekä asumisoikeusasuntojen vuokrausta.

Kustannuksia, jotka aiheutuvat asukkaan palvelutarpeista, ei saa sisällyttää käyttövastikkeeseen, vaan niistä aiheutuvat kustannukset on katettava palvelumaksuilla. Palvelumaksut ovat erillisiä vapaaehtoisia maksuja ja ne perustuvat yleensä palvelusopimuksiin.

Uusien kohteiden suunnittelu- ja kehittämiskustannuksia ei myöskään saa sisällyttää asukkailta perittäviin käyttövastikkeisiin, vaan ne sisältyvät vasta uuden kohteen rakentamiskustannuksiin. Sellaisia suunnittelu- ja kehittämiskustannuksia, jotka eivät johda uuden kohteen rakentamiseen, ei saa kattaa käyttövastikkeilla, vaan ne ovat rakentajan vastuulla.

² Asumisoikeuslaki 34 §

Laskennallisia eriä, kuten poistoja, ei sisällytetä käyttövastikelaskelmaan, koska vastikkeenmääritys perustuu puhtaasti rahavirtoihin. Käyttövastikelaskelmassa otetaan huomioon poistojen sijaan lainojen lyhennykset.

Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastike jakautuu:

- 1) asukaskokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan asukashallinnon tehtävistä aiheutuvat menot (esim. kiinteistöjen ja rakennusten ylläpito- ja hoito sekä niiden tasoa kohottavat perusparannukset ja uudistukset); sekä
- 2) yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaiset menot (esim. rakentamisesta aiheutuneet pääomamenot ja keskushallinnon menot).³

2.2.1 Hoito- ja ylläpitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut kattavat kaikki kiinteistöjen ylläpidosta aiheutuvat kulut. Ylläpitokustannuksia ovat muun muassa kiinteistönhoidosta aiheutuvat huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset.

ARAN verkkosivuillaan julkaisemassa käyttövastike- ja jälkilaskelmamallipohjassa esitetty hoitokulujen erittely vastaa soveltaen kirjanpitoasetuksen (1339/1997) kiinteistön tuloslaskelmakaavaa ja siinä olevia hoitokulujen ryhmiä.

Käyttövastikkeella katetaan kohtuulliset asumisoikeustalojen hoito- ja ylläpitomenot.

Hoitokuluryhmiä ovat:

- henkilöstökulut,
- hallinto,
- käyttö ja huolto,
- ulkoalueiden hoito,

³ Asumisoikeusyhdistyslaki 49 §

- siivous,
- lämmitys,
- vesi ja jätevesi,
- sähkö ja kaasu,
- jätehuolto,
- vahinkovakuutukset,
- vuokrat,
- kiinteistövero,
- korjauskulut ja muut hoitokulut.

Merkittävimmät kiinteistönomistajan hankkimat palvelut on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava.⁴ Kilpailuttamista käsitellään tarkemmin tämän luvun loppupuolella.

Hallintokulut

Hallintokuluihin sisällytetään asumisoikeustalon hallintoon kohdistuvat kulut, joita ovat esimerkiksi:

- asukkaiden valinnasta aiheutuvat kulut,
- taloushallinnosta (kirjanpito) aiheutuvat kulut,
- tilintarkastuskulut,
- lakimieskulut ja hallinnon asiantuntijakulut,
- henkilöstön koulutuskulut,
- autoista aiheutuvat kulut ja leasingmaksut,
- edustus-, kokous-, markkinointi-, viestintä- ja matkakulut,
- toimitilojen vuokrat ja vastikkeet,
- liiketoiminnan vakuutukset,
- hallinnon toimitiloista aiheutuvat kulut,
- tietojärjestelmistä ja ohjelmistoista aiheutuvat kulut,
- kehitystoiminnasta aiheutuvat kulut,
- pankki- ja postituskulut,
- ammattikirjallisuus ja lehtikulut,
- ulkopuolisen isännöintitoimiston veloituksista aiheutuvat kulut.

⁴ Asumisoikeuslaki 37 §

Hallintokulut perustuvat yleensä ulkopuolisen kanssa tehtyyn sopimukseen ja sen mukaiseen laskutukseen. Arvoltaan merkittävimmät hallintokulut on kilpailutettava, jotta ne pysyisivät kohtuullisina.⁵

Hallinto- ja henkilöstökulujen jakamisperusteet

Hallinto- ja henkilöstökustannusten aiheellisuus ja kohtuullisuus on yksi omakustannusperusteisen vastikkeenmäärityksen keskeisimmistä periaatteista.



Henkilöstön palkkakulujen kohdistamisen pitää perustua työajanseurantaan, jolla varmistetaan henkilökunnan tosiallisesti omakustannusperusteisen toiminnan hallintotarpeisiin käyttämä työaika.

Jos työajanseuranta ei joissakin poikkeustilanteissa ole mahdollista, kulujen kohdistamisen täytyy perustua perusteltuun arvioon kunkin työntekijän työajan käytöstä. Tämä periaate korostuu erityisesti silloin, kun yhteisö harjoittaa omakustannusvuokraustoiminnan lisäksi muuta toimintaa.

Ensisijaisesti hallintokulut ja laskut on kirjanpidossa kohdistettava sille kohteelle, jota ne koskevat. Aina tämä ei ole mahdollista, eli kyseessä on ns. yleishallintokulu (toimitilavuokrat, tietojärjestelmät, koulutukset, työmatkat, mainos- ja markkinointikulut, asiantuntijapalvelut jne.). Tällöin ARA suosittelee tekemään arvion siitä, mikä osa yleishallintokulusta palvelee kutakin yhteisön toimintaa (omakustannusperiaatteen alainen, muu vuokraustoiminta ja muu toiminta). Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan sisällä yleishallintokulut jaetaan samassa suhteessa kuin henkilöstökulut.

Vesimaksut ja muut käyttökorvaukset

Käyttövastikkeen ohella asukkailta voidaan periä myös erilaisia käyttömaksuja kuten esimerkiksi vesi-, autopaikka- tai tietoliikennemaksuja. Nämä käyttövastiketta määritettäessä tuottoina huomioitavat maksut täytyy

⁵ Asumisoikeuslaki 37 §

määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen. Vesimaksuina perittävän käyttökorvauksen täytyy vastata todellisia kuluja.

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettuna veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Tämä säännös koskee 23.11.2020 ja sen jälkeen asennettuja huoneistokohtaisia vesimittareita.⁶ Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa.⁷

Muita käyttökorvauksia ovat muun muassa autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut. Käyttökorvausten tulee vastata niistä aiheutuneita kuluja. Kellari- ja ullakkokomeroista ei tule periä asukkailta erillistä korvausta, jos ne on alun perin rakennettu kaikkia huoneistoja varten.

Käyttökorvauksina perittävien tuottojen ja niiden vastaavuus yhteisölle aiheutuneisiin kuluihin käy ilmi jälkilaskelmasta. Jälkilaskelmassa tuottoina esitetään kertyneet vesimaksutuotot ja muut käyttökorvaukset. Niitä vastaavat yhteisölle aiheutuneet kulut esitetään hoitokuluissa. Lämmityskuluihin sisältyy veden lämmittämisestä aiheutuvia kuluja, jotka myös on huomioitava asukkailta perittävän vesimaksun määrässä.

Vuosikorjaukset ja perusparannukset

ARA pitää tärkeänä, että valtion tukemia kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisyyteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Asumisoikeusyhteisö omistajana

⁶ Asumisoikeuslaki 32 §

⁷ Asumisoikeuslaki 32 §

vastaa kiinteistön asianmukaisesta ylläpidosta ja hoidosta.⁸

Perusparannuksiin varautumisen laissa säädetyt enimmäismäärät ja varautumisen kiello eivät vaikuta käyttövastikkeen määrittämisajan aikana toteutettavaksi arvioituihin vuosikorjauksiin, vaan ne voidaan huomioida käyttövastikelaskelmassa määrittämisajan hoitokuluissa.

Vuosikorjauksina pidetään esimerkiksi korjauksia, joiden tarkoituksena on rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden pitäminen alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Tällaisia korjauksia ovat esimerkiksi sähkö- ja LVI-järjestelmien korjaukset ja huoneistoremontit siltä osin, kuin materiaalien laatuolosuhteilla ei muuteta huoneistoa tasokkaammaksi ottaen huomioon korjaushetken yleinen vaatimustaso. Vuosikorjauksia ovat esimerkiksi seinien maalaaminen ja tapetointi, kodinkoneiden, laitteiden tai varusteiden uusiminen (esimerkiksi keittiökaappien, wc-kalusteiden, ovien tai ikkunoiden uusiminen).

Perusparannusta puolestaan ovat esimerkiksi huoneiston tai rakennuksen laajentaminen, muutostyöt, uudistustyöt ja muut vastaavat toimenpiteet, kuten esimerkiksi parvekelasien asennus, perustusten ja kantavien rakenteiden parannus, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien parannus, vesi- ja viemärilaitteiden rakentaminen ja parantaminen, kiinteistön sähköjärjestelmien korjaus ja parannus.

Remontit ovat usein sekä perusparannusta että vuosikorjausta. Remontin kustannukset pitää tässä tapauksessa jakaa perusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin remontin laadun ja laajuuden mukaan.

Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava asumisoikeuslain 37 §:n mukaisesti.

Asukkaiden oikeudet

Asukashallinnolla (lähtökohtaisesti asukastoimikunnalla) on oikeus tehdä esityksiä vuosittain käyttövastikkeilla ja vuokrilla katettavista talon korjaustoimenpiteistä sekä osallistua talon **pitkänajan korjaussuunnitelman** ja **pitkänajan rahoitussuunnitelman** valmisteluun. Yhteisön tulee esittää asukashallinnolle pitkänajan korjaussuunnitelma ja kertoa, kuinka tulevat korjaukset on tarkoitus

⁸ Asumisoikeuslaki 21 §

rahoittaa: Mikä osuus kerätään etukäteen varautumisiin ja kuinka paljon tarvitaan lainaa korjausten toteuttamiseen. Asukashallinnolla on mahdollisuus esittää myös toiveita tuleviin korjauksiin. Kun korjaussuunnitelmat on esitetty ja asukashallinto on ne käsitellyt, voi yhteisö ryhtyä toteuttamaan päätettyjä korjauksia.

ARA on laatinut asukashallintaoppaan, jossa on tarkemmin käsitelty asukashallinnon tasoja ja tehtäviä.

Hankintojen kilpailutus



Hankintojen kilpailuttamisella varmistetaan, että asumisoikeus-asuntojen hoito- ja ylläpitokulut pysyvät kohtuullisina.

ARA suosittelee luonteeltaan avoimen hankintamenettelyn noudattamista.

Kilpailutus on uusittava säännöllisin väliajoin esimerkiksi neljän vuoden välein ja kilpailutuksessa on huomioitava erityisesti se, että konsernin ulkopuolisia ja samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä kohdellaan yhdenvertaisesti.

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistavan asumisoikeusyhteisön on kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonnisäveroa ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016) säädetyn kansallisen kynnysarvon, hankinta on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu.⁹ Kulloinkin voimassa oleva kansallinen kynnysarvo on esitetty julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa.¹⁰

⁹ Asumisoikeuslaki 37 §

¹⁰ Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 25 §

Hankinnan ennakoitua arvoa laskettaessa perusteena on käytettävä suurinta maksettavaa kokonaiskorvausta ilman arvonlisäveroa. Arvioinnin on perustuttava ilmoittamisajankohdan tai muun hankintamenettelyn alkamisajankohdan arvoon. Arvoa laskettaessa on otettava huomioon myös hankinnan mahdolliset vaihtoehtoiset toteuttamistavat, ja hankintasopimukseen sisältyvät optio- ja pidennysehdot sekä ehdokkaille tai tarjoajille maksettavat palkkiot tai maksut. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin arvoltaan matalammaksi kilpailutuksen välttämiseksi.

Palveluhankintasopimuksissa, joissa ei ilmoiteta kokonaishintaa, hankinnan ennakoidun arvon laskennan perusteena käytetään toistaiseksi voimassa olevissa tai yli 48 kuukautta voimassa olevissa hankintasopimuksissa kuukausiarvoa kerrottuna luvulla 48.

Jos valtion tukeman asumisoikeustalon omistava asumisoikeusyhteisö on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään edellä mainitussa laissa.

Asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoilla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen.¹¹

Yksityisten toimijoiden kilpailuttamista koskevan lainsäädännön puuttuessa olisi tarjouskilpailussa tärkeää toimia ns. hyvän tavan ja asumisoikeusasukkaiden edun mukaisesti.



ARA suosittelee, että myös yksityiset toimijat noudattavat julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 3 § mukaisia tasapuolisuuden, syrjimättömyyden, suhteellisuuden ja avoimuuden periaatteita kaikissa hankintamenettelyn vaiheissa.

Tarjouskilpailussa tarjouspyynnön laatijan tulee kohdella kaikkia kilpailuun osallistuvia tasapuolisesti ketään syrjimättä tai suosimatta. Tämä tarkoittaa

¹¹ Asumisoikeuslaki 37 §

muun muassa sitä, että kaikille tarjouskilpailuun osallistujille annetaan samat tiedot kilpailutukseen liittyvistä asioista sekä sitä, että tarjouskilpailuun osallistuvalla ei paljasteta kesken kilpailun kanssakilpailijan tarjouksen sisältöä.

Tarjouspyyntöjen laadinnassa ja tarjousten pyytämisessä tulee kiinnittää myös erityistä huomioita siihen, että hankinnan kohteen määrittely ei aseta tarjoajia epätasa-arvoiseen asemaan.



ARA suosittelee, että yhteisö julkaisee hankintailmoitukset tarjouspyyntöasiakirjoineen sähköisessä tietokannassa *HILMASSA* tai Tarjouspalvelu-portaalissa tai noudattaa muuta luonteeltaan avointa hankintamenettelyä.

Tarjouksia tulee pyytää riittävä määrä saatavilla olevilta markkinoilta. Parhaiten markkinat tavoittaa julkaisemalla tarjouspyynnön esimerkiksi Tarjouspalvelu-toimittajaportalissa. Tämän lisäksi voidaan lähettää sopiville toimijoille tieto julkaistusta tarjouspyynnöstä sähköpostitse.

[Siirry tästä Tarjouspalvelu.fi-toimittajaportaliin](#)

Jos asumisoikeusyhteisöllä on palkattuna **omaa henkilöstöä** edellä mainittuja palveluja varten, tällöin kilpailutusvelvoitetta ei ole. On kuitenkin aika ajoin perusteltua selvittää, että itse järjestetyn palvelun hinta on ulkopuoliselta toimijalta saatavaa palvelua edullisempi.

Jos palvelut ja kunnossapitotyöt ostetaan asumisoikeusyhteisön kanssa samaan konserniin kuulualta yhtiöltä, on ne kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajayhteisön muodostaman konsernin yleishyödyllisen osion sisällä vai sen ulkopuolella.

Kilpailutus uusitaan vähintään neljän vuoden välein, paitsi tilanteissa, joissa pidemmälle sopimuskaudelle on erityinen syy.

Kilpailuttamisvaatimuksesta voi poiketa pakottavista syistä. Kiireelliset työt, kuten hätätyöt, lisävahingon estäminen ja muut vastaavat työt, jotka aiheutuvat asumisoikeustalon omistajasta riippumattomasta syystä ja jotka on suoritettava välittömästi, voi jättää kilpailuttamatta. Hankintojen kilpailutuksesta voi lukea lisää [Työ- ja elinkeinoministeriön](#) sivuilta.

2.2.2 Rahoitusmenot

Käyttövastikkeeseen voidaan hyväksyä rahoitusmenot, jotka ovat syntyneet **kyseisen asumisoikeustalon** rakentamisesta tai hankinnasta ja perusparantamisesta johtuvista kustannuksista. Näitä rahoitusmenoja ovat arava- ja korkotukilainojen lyhennykset. Lisäksi rahoitusmenoihin luetaan korkotukilainojen niin sanotut perusomavastuukorot.

ARAn tekemästä korkotukilainapäätöksestä ja jos kustannuksiin on tullut muutoksia, korkotukilainan tarkistuspäätöksestä ilmenee lainan määrä, jota kyseinen kohde voi käyttää rahoitusmenojen perustana. Lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta aiheutuneet rahoitusmenot voidaan myös sisällyttää käyttövastikkeeseen.

Varautuminen portaittain nouseviin ja usean vuoden välein erääntyviin korkotukilainojen sekä bullet-lainojen lyhennyksiin on esitettävä erikseen käyttövastikelaskelmassa. Varautumisesta lainojen lyhennyksiin kerrotaan tarkemmin luvussa 2.2.5.

Aravalainat

Aravalainojen ehdot määräytyvät niiden myöntämishetkellä voimassa olleiden säännösten mukaan. Lyhennykset ja korko peritään aravalain mukaisina vuosimaksuina tai arava-asetuksessa (1587/1993) säädetyn taulukon mukaisesti. Aravalainan laina-aika on enintään 45 vuotta.

Käyttövastikkeessa huomioidaan Valtiokonttorin vuosittain aso-yhteisölle ilmoittamat lyhennykset ja korot. Jos aravalainoja on maksettu ennenaikaisesti pois ja tilalle on otettu muuta lainaa, lainan rahoitusmenot eivät saa muodostua alkuperäisen aravalainan rahoitusmenoja korkeammiksi. Lainojen konvertoinnilla ei saa olla käyttövastikkeita korottavaa vaikutusta.

Korkotukilainat, ennen 31.12.1997 hyväksytyt

Asumisoikeusyhteisöille on vuosina 1.1.1995–31.12.1997 hyväksytty asumisoikeustalojen hankintaan korkotukilainoja, joiden lyhennyksistä yhteisö on voinut sopia vapaasti lainanantajapankin kanssa. Lyhennykset on voitu sopia jopa siten, että lainat erääntyvät kerralla kokonaan maksettavaksi. Näiden ns. bullet-lainojen lyhennyksiin saadaan kerätä

etukäteen varoja käyttövastikkeissa. Käyttövastikkeen suuruuden pitää sovitusta lyhennysehdosta riippumatta olla kuitenkin aina kohtuullinen.

Korkotukilainat, 1.1.2002 jälkeen hyväksytyt

Vuoden 2002 alusta alkaen asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten hyväksytyjen korkotukilainojen lyhennykset ja laina-ajat määräytyvät 30.6.2018 voimassa olleen korkotukiasetuksen 9 § mukaisesti. Näiden korkotukilainojen lyhennysten määrät on jaksotettu viisivuotisjaksoille. Lainojen lyhennysmäärät nousevat viiden vuoden välein, jonka vuoksi laina-ajan loppua kohden lainojen lyhennykset suurenevat. Portaittain viiden vuoden välein nousevien lainojen lyhennyksiin varautuminen on esitetty tarkemmin luvussa 2.2.5. Ajalla 1.1.2002–30.6.2018 hyväksytyjen korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,5 % ja laina-aika 35 vuotta.

Korkotukilainat, 1.7.2018 jälkeen hyväksytyt

Asumisoikeustalojen korkotukilainoituksen perusomavastuukorko on 2,5 % niissä lainoissa, jotka ovat hyväksytyt korkotukilainoiksi 1.7.2018 tai sen jälkeen. Asumisoikeustalojen rakentamiseen tai hankintaa varten hyväksytyt kiinteälyhenteisen korkotukilainan laina-aika on 40 vuotta, ja perusparantamiseen hyväksytyt kiinteälyhenteisen korkotukilainan laina-aika on 30 vuotta. Näiden korkotukilainojen lyhennykset ovat myös etupainotteisempia.

Ylimääräiset lainojen lyhennykset

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin korkotukiasetuksen 9 §:ssä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Käyttövastikelaskelman rahoituskuluissa on esitettävä ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin kerättävä lyhennyksen osuus. Lyhennykset on myös maksettava sen suuruusena, mitä vastikkeissa on kerätty varoja ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin.

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat myös sopia, että korkotukilainaa lyhennetään yhdellä 9 §:ssä tarkoitetulla viisivuotiskaudella mainitussa säännöksessä edellytettyä vähemmän, jos se korvataan seuraavalla viisivuotiskaudella lyhentämällä lainaa enemmän siten, että lainan alkuperäistä pääomaa on lyhennetty jälkimmäisen viisivuotiskauden

päätyessä sen verran kuin sanotuilta kahdelta viisivuotiskaudelta on yhteensä edellytetty.¹²



ARA suosittelee yhteisöjä tekemään ylimääräisiä lainan lyhennyksiä silloin, kun lainojen korot ovat alhaisia ja käyttövastikkeet pysyvät silti kohtuullisena.

Osinko tai muu hyvitys

Osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisin sijoituksen tehneelle voidaan maksaa osinkoa tai muuta hyvitystä ja sitä varten periä käyttövastiketta.¹³

Omapääomaehtoinen sijoitus tarkoittaa osakepääomaa tai muuta omaan pääomaan rinnastettavaa erää. Tämä koskee osakeyhtiömuotoisia asumisoikeusyhteisöjä. Valtion tukea saaneiden asumisoikeusyhtiöiden tuoton tuloutusta omistajille on rajoitettu lainsäädännöllä.¹⁴ Osingon tai muun hyvityksen määrä on enintään 4 % laskentaperusteesta.

Laskentaperusteeseen luetaan ne varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut yhteisöön.

Käyttövastikkeeseen voidaan sisällyttää myös korkoa pääomalle, jonka omistaja on sijoittanut asumisoikeustalon rahoittamista varten.¹⁵ Tämä on kuitenkin harvinaista, koska rakennuksen hankinnan rahoitus on yleensä katettu kokonaisuudessaan asumisoikeusmaksuilla (15 %) ja arava- tai korkotukilainalla (85 %). Tämä omanpääoman sijoitus otetaan huomioon myös osakkeen tai asumisoikeustalon luovutushinnassa¹⁶.

¹² Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001), 9 a §

¹³ Asumisoikeuslaki 36 §

¹⁴ Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016)

¹⁵ Asumisoikeuslaki 34 §.

¹⁶ Asumisoikeuslaki 81 §.

2.2.3 Muut lain mukaiset menot

Käyttövastikkeeseen saa sisällyttää omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista johtuvia menoja, jotka eivät ole syntyneet lainvastaisesta menettelystä. Tällaisia menoja voivat olla esimerkiksi verot ja muut julkisoikeudelliset maksut.

Asumisoikeustalon omistajan lainvastaisesta toiminnasta aiheutuneita menoja, ei saa kattaa asukkailta perittävillä käyttövastikkeilla. Tällaisia lainvastaisia menoja ovat esimerkiksi pysäköintivirhemaksut, Valtiokonttorin langettama seuraamusmaksu tai muut vastaavat sakkorangaistukset.

2.2.4 Tyhjistä asunnoista aiheutuvien hoito- ja rahoitusmenojen kattaminen

Asumisoikeusyhteisöjen on toimittava aktiivisesti estääkseen asuntojen tyhjäkäyttöä. Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on aina tarjottava ensin asumisoikeusasunnoksi.¹⁷ Jos asuntoa ei saada asumisoikeuskäyttöön, voi asunnon vuokrata. Tyhjistä asunnoista aiheutuvat tappiot katetaan muista asunnoista saatavilla tuloilla. Tyhjien asuntojen saamatta jääneistä käyttövastikkeista aiheutunut alijäämä voidaan tasata kaikkien kohteiden kesken.



ARA suosittelee, että käyttövastikelaskelmassa käyttövastikkeet määritellään 100 %:n käyttöasteelle. Vastikelaskelmassa tyhjäkäyntiin varautumisen määrän on perustuttava edellisen vuosien toteutumaan ja arvioituun tyhjäkäyttöön.

Jos vuokrattuja asuntoja on huomattava määrä, voi vuokrattujen asuntojen arvioitut vuokratuotot myös sisällyttää käyttövastikelaskelmaan.

¹⁷ Asumisoikeuslaki 74 §

2.2.5 Varautuminen tulevien vuosien menoihin

Käyttövastikkeessa voidaan kerätä varoja etukäteen tulevien vuosien

- perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin **rajoitetusti**
- muihin lain mukaisiin velvoitteisiin, joita ovat esimerkiksi:
 - asumisoikeuksien (maksujen) lunastamiset¹⁸
 - portaittain viiden vuoden välein nousevat lainojen lyhennykset
 - portaittain usean vuoden välein erääntyvät korkotukilainan lyhennykset
 - korkotukibullet-lainojen lyhennykset.

Menoihin varautumalla voidaan vaikuttaa siihen, että käyttövastikkeiden kehitys pysyy tasaisena.

Kerättävien varojen on pääsääntöisesti perustuttava todellisiin erääntyviin kustannuksiin vastaavalla tavalla kuin hoito- ja rahoitusmenojen.

Käyttövastikelaskelmassa on esitettävä, miten paljon varautumisiin kerätään varoja ja miten paljon varautumisina kerättyjä varoja tullaan käyttämään tilikauden aikana.

Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannukset

Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa ARA-kohteissa voi varautua tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoito-kustannuksiin keräämällä niitä varten etukäteen varoja käyttövastikkeissa. Varautumisiin kerättyjen varojen tulee perustua PTS-suunnitelmiin (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat).

Tuleviin kustannuksiin varautumalla voidaan vaikuttaa siihen, että käyttövastikkeiden kehitys on tasaista eikä korjaus tai perusparannus toteutuessaan aiheuta merkittävää käyttövastikkeiden nousua.

¹⁸ Asumisoikeuslaki 59 §

Varautumiseen voi kerätä vastikkeissa varoja seuraavasti: ¹⁹

- **Enintään 2 €/asm2/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut yli 20 vuotta.
- **Enintään 1 €/asm2/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta.
- **0 €/asm2/kk**, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1.7.2018 tai sen jälkeen.

Käyttövastikkeet voidaan tasata riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu aravalainoilla, 1.1.2002–30.6.2018 välisenä aikana rahoitetuilla korkotukilainoilla tai uusilla korkotukilainoilla 1.7.2018 alkaen.

Varautumisen enimmäismäärät eivät vaikuta käyttövastikkeiden määrityskauden aikana toteutettavaksi arvioituihin vuosikorjauksiin. Vuosikorjaukset huomioidaan käyttövastikelaskelmassa määrityskauden hoitokuluissa. Vuosikorjauksista on ohjeistettu tarkemmin luvussa 2.2.1.

Varautumisen kieltä 1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa perustuu siihen, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa on muutettu aikaisempaa etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen on lisätty sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Koska lainan takaisinmaksu jaksottuu rakennuksen elinkaaren mukaisesti, käyttövastikkeiden kehitys on tasaisempaa ja perusparannusten rahoittaminen helpompaa, kun rakentamislaina on maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään.

Omistajalle lain mukaan kuuluvat velvoitteet

Käyttövastikkeissa voidaan kerätä ennakoon varoja asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin. Lain mukaisia velvoitteita ovat esimerkiksi viiden vuoden välein portaittain nousevat lainojen lyhennykset ja asumisoikeuksien lunastamiset.²⁰

¹⁹ Korkotukiasetus 24 § ja Arava-asetus 58 a §

²⁰ Asumisoikeuslaki 59 §

Asumisoikeuksien lunastaminen

Asumisoikeustalon omistajan on lunastettava asumisoikeusasukkaalta asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asukas on tehnyt omistajalle ilmoituksen asumisoikeudesta luopumisesta.²¹ Omistajan on huolehdittava siitä, että asumisoikeuksien lunastamiseen on käytettävissä joko rahastoituina tai muuten kerättynä varoja.

Asumisoikeuslaissa on säädetty asumisoikeuden luovutushinnan enimmäismäärä. Sen mukaan enimmäishintaan luetaan:

- 1) huoneistosta asumisoikeutta perustettaessa suoritettu ensimmäinen asumisoikeusmaksu;
- 2) asumisoikeusmaksun indeksitarkistus, joka vastaa ensimmäisen asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta;
- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä ottaen huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Käyttövastikkeissa lunastuksiin voidaan kerätä etukäteen varoja sen suuruinen määrä, joka vastaa budjettivuoden ja sitä seuraavan vuoden todennäköisiä lunastuksia.

Kirjanpidossa asumisoikeusmaksut merkitään asumisoikeusyhteisön taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos yhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Etukäteen asumisoikeuksien lunastamiseen varautuminen on sallittua ainoastaan sellaisten huoneistojen osalta, joita yhteisö ei saa edelleen myytyä asumisoikeuden haltijalle, vaan asunnot jäävät yhtiölle ja mahdollisesti vuokrataan eteenpäin. Varautumisen määrän on perustuttava aiempien vuosien toteutumaan.

²¹ Asumisoikeuslaki 57 §

Asumisoikeusyhdistyksillä on velvollisuus kuulua asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahastoon.²² Koska turvautuminen lunastustakuurahaston apuun voi tulla kysymykseen vain poikkeuksellisesti ja lunastustakuurahastomaksun suuruus on erittäin pieni, on yhdistysten varauduttava asumisoikeuksien tavanmukaiseen lunastamiseen myös muulla tavoin, esimerkiksi keräämällä etukäteen varoja asumisoikeusmaksujen lunastamisiin. Myös muilla asumisoikeustaloja omistavilla yhteisöillä on oikeus liittyä lunastustakuurahaston jäseneksi.

Lunastustakuurahastomaksun suuruuden vahvistavat vuosittain valtuutetut ja sen määräytymisperusteen on oltava sama kaikille jäsenille. Asumisoikeusyhdistyksen mukaan rahastomaksun on oltava vähintään viisi prosenttia sille vuosittain maksetuista uusien kohteiden tai ensimmäistä kertaa myytävien asumisoikeushuoneistojen asumisoikeusmaksuista. Rahastomaksu kannetaan kultakin asumisoikeusasunnolta vain yhden kerran.

Lunastustakuurahaston varoista voidaan osoittaa varoja rahaston jäsenelle asumisoikeuksien lunastamista varten ainoastaan siinä tapauksessa, jos jäsenelle esitetyistä lunastamisvaatimuksista suoriutuminen aiheuttaisi sille kohtuuttoman ankaran maksurasituksen. Näitä tapauksia voivat olla esim. paikkakuntaa kohdannut joukkotyöttömyys, jolloin yhteisö joutuu lunastamaan asumisoikeushuoneistoja huomattavan määrän.

Lainojen lyhennykset

Kohteen rakentamista tai hankintaa varten hyväksytyjen korkotukilainojen lyhennykset nousevat portaittain viiden vuoden välein. Asumisoikeusyhteisö voi kohtuullisessa määrin kerätä etukäteen varoja portaittain nouseviin lainojen lyhennyksiin.

Asumisoikeusyhteisöllä on mahdollisuus lyhentää korkotukilainojen lyhennykset yhdessä erässä viiden vuoden välein. Näiden lainojen lyhennyksiin yhteisön on varauduttava keräämällä ennakoon varoja käyttövastikkeissa.

Yhteisöllä voi olla myös vuoden 1997 loppuun mennessä hyväksytyjä korkotukilainoja, joiden laina-aika on ollut vapaasti sovittavissa pankin

²² Asumisoikeusyhdistyslaki 62 §

kanssa. Lainojen lyhennykset voivat siten erääntyä esimerkiksi yhdessä erässä 20 vuoden kuluttua. Näihin niin sanottujen bullet-lainojen lyhennyksiin on yhteisön kerättävä etukäteen varoja käyttövastikkeissa.

Asukashallinnolla (asukastoimikunta) on oikeus osallistua talon pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun. Vaikka lainakustannukset usein tasataan eri kohteiden kesken, on asukashallinnolle esitettävä kohdekohtaiset tiedot lainojen lyhentymisestä, erääntymisestä ja muista lainaehdoista pitkän ajan rahoitussuunnitelman muodossa.²³

Varautumisiin kertyneiden varojen sijoittaminen ja lainaaminen



Valtion tukea saaneiden yhteisöjen on noudatettava toiminnassaan laissa säädettyjä yleishyödyllisyyteen liittyviä säännöksiä.²⁴

Yleishyödyllisen yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja joko vuokrata tai tarjota niitä asumisoikeuskäyttöön. Yhteisö ei saa ottaa muita kuin edellä mainittuun toimintaan liittyviä riskejä. Yhteisö ei myöskään saa antaa lainaa ja vakuutta muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yleishyödylliselle tai käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja omistavalle yhtiölle.

Lisäksi asumisoikeustalon omistaja ei saa antaa rahalainaa omistajayhteisönsä tai -säätiönsä osakkaalle tai jäsenelle, hallituksen, johtokunnan tai yhteisön tai säätiön vastaavan päätösvaltaisen toimielimen, asukastoimikunnan tai vastaavan jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle. Lisäksi asumisoikeustalon omistaja ei saa antaa rahalainaa tilintarkastajalle tai hänen lähipiiriinsä kuuluvalla tai henkilölle, jolla on omistuksessaan tilintarkastuksen kohteena olevan yhteisön tai säätiön liikkeeseen laskema tai takaama rahoitusväline taikka hänelle muutoin koituu olennaista välitöntä taloudellista etua sellaisesta rahoitusvälineestä tai hän

²³ HE 189/2020 44 §

²⁴ Aravalaki 15 a §, korkotukilaki 24 §

osallistuu liiketoimeen, joka koskee sellaista rahoitusvälinettä. Sama säännös koskee vakuuden antamista velasta.²⁵

Asumisoikeusyhteisöön kertyneitä varoja voi väliaikaisesti sijoittaa turvaavalla ja tuloa tuottavalla tavalla. Kertyneitä varoja voisi sijoittaa yhteisön rajatun toimialan ja yleishyödyllisyyden edellytysten mukaisesti asumisoikeusasuntoja rakennettaessa esimerkiksi tonttien ostamiseen ja muuhun rakentamisaikaiseen väliaikaisrahoitukseen. Asukkaiden vastikkeissa kertyneitä varoja ei kuitenkaan saa käyttää asumisoikeustalojen uudistuotannon tai hankinnan omarahoitusosuuden kattamiseen pysyvästi. Varautumisista lainatut varat on palautettava alkuperäiseen tarkoitukseen heti, kun korkotukilaina on nostettu.

Tarkempia tietoja yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta löytyy ARAn julkaisemasta [yleishyödyllisyysoppaasta](#). Opas on saatavilla ARAn verkkosivuilla osoitteessa www.ara.fi/oppaat.

Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on kirjanpidollinen erä, jolla voi vaikuttaa yhtiön verotettavan tuloksen määrään. Asuintalovarauksen muodostaminen ja purkaminen käsitellään tilinpäätöksessä yhtiötasolla ainoastaan yhtiön verotukseen vaikuttavana kirjauksena.²⁶ Varautumisina kerätyistä varoista syntyy yhteisölle ylijäämää, jonka veronalaiset yhteisöt voivat tilinpäätöksessä kirjata asuintalovarauksen lisäyksenä, jolloin varautumisesta ei aiheudu verotettavaa tuloa ja verojen maksua.

Yhteisöjen tilinpäätöksessä esittämä asuintalovarauksen määrä harvoin vastaa varautumisiin kerättyä määrää jälkilaskelmassa esimerkiksi siksi, että varautumisina kerättyjä varoja on voitu käyttää asianomaiseen tarkoitukseen asuintalovarausta purkamatta.

ARA suosittelee, että tulevia velvoitteita varten kerätyistä vastikkeista eli varautumisista ei käytetä käyttövastikelaskelmassa nimitystä asuintalovaraus eikä asuintalovarauksen muodostamista ja purkamista sisällytetä kohteiden käyttövastikelaskelmaan, vaan asuintalovarauksen muodostaminen ja

²⁵ Asumisoikeuslaki 97 §, tilintarkastuslaki (1141/2015) 4 luku 7 §

²⁶ Laki asuintalovaraksesta verotuksessa (846/1986)

purkaminen käsitellään tilinpäätöksessä yhtiötasolla ainoastaan yhtiön verotukseen vaikuttavana kirjauksena.

2.2.6 Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset

Asumisneuvonnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaista neuvontaa, jonka tavoitteena on ennaltaehkäistä asumiseen liittyviä ongelmia, varmistaa kiinteistön asianmukainen ylläpito ja hoito sekä vähentää riskejä.

Asumisneuvonnalla pyritään esimerkiksi estämään käyttövastikerästien ja -tappioiden syntyminen.

Asukastoiminnan ohjauksella tarkoitetaan tässä yhteydessä pääasiassa yhteisöllisyyden edistämistä. Tavoitteena voi olla yhteisöllisyyden edistäminen esimerkiksi asukkaiden yhteistoiminnan käytännön järjestelyjä toteuttamalla. Tavoitteena voi olla myös asumisviihtyvyyden lisääminen.

Asumisneuvoja ja asukastoiminnan ohjaaja voivat toiminnallaan pyrkiä vahvistamaan myös turvallisuutta kiinteistössä ja tehdä yhteistyötä esimerkiksi kunnan asuntotoimen kanssa. Asumisoikeusyhteisössä toimivan asumisneuvojan tai asukastoiminnan ohjaajan tehtävät voivat muodostua edellä kuvattujen tavoitteiden saavuttamiseksi määritellyistä tehtävistä kunkin asumisoikeusyhteisön tarpeen mukaan.

Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset voidaan hyväksyä käyttövastikkeisiin omakustannusperiaatteen mukaisesti.



Asumisneuvonnan kustannuksia on seurattava kirjanpidossa tai sisäisessä laskennassa erikseen ja henkilöstökulujen osalta kustannusten kohdistaminen tulee perustua työajanseurantaan, jos asumisneuvoja tai asukastoiminnan ohjaaja toimii useissa eri kohteissa tai tekee myös muita työtehtäviä.

ARA ei vahvista hyväksyttävien kustannusten euromääräisiä rajoja, vaan kustannuksiin sovelletaan omakustannus- ja kohtuullisuusperiaatteita. Asumisoikeusyhteisön on pidettävä asumisneuvonnasta ja asukastoiminnan ohjauksesta aiheutuvat kustannukset kohtuullisina.

Hoitomenot, jotka ovat kaikille taloille yhteisiä, voidaan tasata. Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset voidaan tasata, jos ne ovat kaikille taloille yhteisiä eivätkä ne aiheudu toiminnasta, johon asukkaat voisivat omalla toiminnallaan vaikuttaa. Asumisoikeustalon omistajan on annettava kuitenkin asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja tasaamisen perusteista sekä tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen.²⁷

Yksittäisen asukkaan palvelutarpeesta aiheutuvat kustannukset eivät ole käyttövastikkeisiin hyväksyttäviä menoja. Kyseiset kustannukset on katettava erillisillä asukailta perittävillä palvelumaksuilla. Palvelumaksut on pidettävä kirjanpidossa erillään omakustannusperiaatteen alaisesta toiminnasta ja palvelumaksut on esitettävä sekä käyttövastike- että jälkilaskelmissa yhteisön muun toiminnan alla. Asukkaan palvelutarpeita voivat olla esimerkiksi hoivapalvelut, siivouspalvelut tai asuntoon liittyvät asukkaan vastuulle kuuluvat pienkorjaukset tai asennustehtävät.

2.3 Käyttövastikkeiden tasaus

Käyttövastikkeiden tasauksella tarkoitetaan sitä, että koko yhteisön kulut, jotka voidaan tasata, jaetaan kohteille tasaamisen perusteiden mukaisesti.



ARA suosittelee, että tasaamisen perusteet selvitetään asukkaille erillisellä käyttövastikelaskelmaan liitettävällä selvityksellä. Sanallisen selvityksen lisäksi on hyvä esittää asukkaille konkreettinen laskuesimerkki.

Vastikkeiden tasauksesta huolimatta kohteen todelliset kulut on esitettävä sekä käyttövastike- että jälkilaskelmassa.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan siten käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Kulujen tasaamisen tavoitteena on turvata tasainen käyttövastikkeiden kehitys ja se, että

²⁷ Asumisoikeuslaki 51 §

käyttövastikkeet vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa ja että käyttövastikkeet ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.

Hoitomenot, jotka ovat kaikille taloille yhteisiä, voidaan ainoastaan tasata. Näitä menoja ovat esimerkiksi tontin vuokra, kiinteistövero, hallinnon ja markkinoinnin yleiskulut ja vakuutukset. Tasattaviin hoitomenoihin voidaan sisällyttää vuosikorjausmenoja, jotka voisivat ilman tasausta nostaa kohtuuttomasti yksittäisen kohteen käyttövastikkeita. Tällaisiin korjauksiin ei varauduta ennakolta erillisellä korjausvarauksella. Myös suurehkot menoerät kuten lainojen lyhennykset, korot sekä korjaus- ja perusparannuskustannukset voidaan jakaa usean talon kesken.

Käyttövastikkeet voi tasata riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu aravalainoilla, 1.1.2002 – 30.6.2018 välisenä aikana myönnettyillä korkotukilainoilla tai uusilla korkotukilainoilla 1.7.2018 alkaen.

Hoitomenoja, joihin asukas itse voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata. Tällaisia ei-tasattavia hoitomenoja ovat mm. asumisoikeuskohteesta aiheutuvat lämmitys-, sähkö-, vesi-, huolto- ja muut ylläpitokulut sekä vuosikorjaukset, jotka eivät muodostu kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle.

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja tasaamisen perusteista sekä tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen.²⁸



Arava- tai korkotukilainoitettujen talojen käyttövastikkeita ei saa tasata miltyään osin vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen käyttövastikkeiden kanssa.

Tasaamisen tavoitteena on, että

- käyttövastikkeet ovat oikeudenmukaisia eri taloissa asuvien asukkaiden kesken,
- käyttövastikkeet ovat kohtuullisia ja kehittyvät tasaisesti,

²⁸ Asumisoikeuslaki 35 §

- käyttövastikkeet vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa, ja että
- yhteisö kykenee suoriutumaan kaikista sille lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

Laissa ei ole säännöksiä siitä, miten tasaus on tehtävä. Tasaus voidaan tehdä esimerkiksi pinta-alan perusteella tai pisteyttämällä kohteet käyttöarvon mukaan, jolloin tasauksessa huomioidaan esimerkiksi talon ikä, sijainti ja laatutaso. Käyttöarvon avulla talo arvotetaan suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin. Käyttöarvo voi muuttua esim. laatutasa nostavalla remontilla.

Käyttöarvon mukaista kulujen tasausta varten on laadittu [tasausmalli-laskuri](#), joka löytyy ARAn verkkosivuilta. Laskuri laskee kullekin kohteelle pistearvon, kohteen prosenttiosuuden kustannuksista sekä kohteen osuuden yhteiskustannuksista. Laskuri on saatavilla ARAn verkkosivuilla osoitteessa www.ara.fi/tasaus.

Seuraavalla sivulla on esimerkki pinta-alan mukaisesta tasauksesta ja tasauksen esittämisestä.

Esimerkki: Kohteen osuus yhteisön kuluista ja kohteen saama hyöty tasattaessa kulut pinta-alan mukaan:

Esimerkissä talokohtaisiin menoihin on arvioitu edellisen vuoden toteutuman perusteella kohteen tulevan vuoden hoitomenot 68.000 €. Kun talokohtaiset vastikelaskelmat lasketaan yhteen, saadaan koko yhteisön tasattavat hoitomenot 10.987 119 €. Koko yhteisön menoista lasketaan kohteen osuus menoista ($10.987.119 \text{ €} / 370.334,10 \text{ m}^2 * 1.666,50 \text{ m}^2 = 49.441,93 \text{ €}$).

Lisäksi laskelmassa esitetään erotus, miten paljon kohteen todelliset arvioidut ja tasatut menot eroavat toisistaan eli miten paljon kohde joutuu maksamaan muiden kohteiden kuluja tai vastaavasti saa muilta kohteilta hyvitystä omiin kuluihin. Esimerkkitapauksessa talo hyötyy tasauksesta 18.558,07 €/vuodessa eli 0,93 €/m²/kk.

Sarake1	€	€/m ² /kk	pinta-ala, m ²
Tasattavat hoitomenot, yhtiö	10 987 119,00	2,47	370 334,10
Kohteen arvioidut todelliset hoitomenot	68 000,00	3,40	1 666,50
Kohteen osuus tasatuista hoitomenoista pinta-alan mukaan	49 441,93	2,47	1 666,50
Tasaus, erotus	-18 558,07	-0,93	1 666,50

2.4 Jyvitys

Kohtuullisten käyttövastikkeiden saavuttamiseksi saadaan asumisoikeuskohteen huoneistojen käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti (*jyvitys*).²⁹ Jyvityksessä voi esim. pienten huoneistojen käyttövastikkeiden määräytymisen perusteena oleva laskennallinen pinta-ala suurentua ja isojen huoneistojen laskennallinen pinta-ala pienentyä. Talon jyvitetty kokonaispinta-ala yhteensä kuitenkin vastaa todellisessa asuinkäytössä olevaa kokonaispinta-alaa yhteensä.

²⁹ Asumisoikeuslaki 35 §



Asumisoikeussopimuksissa on esitettävä sekä asukkaan todellisessa asuinkäytössä oleva pinta-ala (m²) että jyvitetty pinta-ala (jm²).

Jyvityksellä tarkoitetaan sitä, että talokohtainen vastikekertymä jaetaan perittäväksi huoneistoille muun kuin suoraan asunnon todellisen pinta-alan perusteella. Jyvityksen tarkoituksena on jakaa talon rakennus- ja hoitokustannukset yksittäisille huoneistoille mahdollisimman oikeudenmukaisella tavalla.

Jyvityksessä on huomioitava se, että ARA-kohteissa samanlaisista asunnoista tulee periä samaa käyttövastiketta. Saman kohteen sisällä ei siis voida periä eri asukkailta erilaista käyttövastiketta, jos asunnot ovat kooltaan, varustukseltaan, sijainniltaan ja kunnoltaan samanlaisia.

Jyvityksen muuttaminen

Vuosikymmenten kuluessa erilaisten huoneistojen kysyntätilanne tai näkymät asunnosta ovat saattaneet muuttua huomattavasti. Esimerkiksi isojen asuntojen kysyntä on voinut heikentyä tai puistonäkymä kadota täydennysrakentamisen myötä. Aikaisemmin jyvitystä ei ole tästä huolimatta ollut mahdollista muuttaa, sillä se olisi edellyttänyt muutosta asumisoikeussopimuksiin, jotka ovat luonteeltaan pysyviä. Vuonna 2022 voimaan astuvassa uudessa asumisoikeuslaissa jyvityksen muuttaminen on kuitenkin tehty mahdolliseksi. Jyvitys koskee vain käyttövastikkeita, eikä jyvityksellä voida muuttaa kohteen asumisoikeusmaksuja.

Jyvityksen muuttaminen on käsiteltävä asukashallinnossa ja yhdessä asukkaiden kanssa olisi pyrittävä oikeudenmukaiseen ja kohtuulliseen lopputulokseen. Asukashallinnolla ei kuitenkaan ole lain mukaan oikeutta päättää jyvityksestä, vaan jyvityksen muuttamisesta ja sen oikeudenmukaisuudesta ja kohtuullisuudesta päättää ja vastaa omistaja. Jos jyvityksen muuttamisesta aiheutuu korotuksia jonkin huoneiston käyttövastikkeeseen, on se jakotettava useammalle vuodelle niin, että vältetään kohtuuttomilta käyttövastikkeen korotuksilta.

ARA voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamillaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määräytymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden

oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää eikä jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia.



Lisäksi jyvityksessä on myös huomioitava, että käyttövastike ei saa olla vastaavalla sijainnilla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittävää vuokraa korkeampi.

2.5 Vuokratut huoneistot

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntoina. Asuinhuoneistoja saadaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntoina, jos asumisoikeuden haltijoita ei saada.



Asumisoikeustalon asuinhuoneistoa on aina tarjottava asumisoikeusasunnoksi ennen vuokra-asunnoksi tarjoamista.³⁰

Vuokrattuna olevien asuntojen vuokran määrittystä ei säädellä asumisoikeuslaissa eikä asumisoikeusyhdistyslaissa. Vuokrauksessa noudatetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995).



ARA suosittelee, että vuokrattuna olevien asumisoikeusasuntojen vuokratuotot jaetaan vastaaviin eriin mitä käyttövastiketuotot jaetaan, koska vuokratuotoilla pitäisi kattaa kohteesta aiheutuvat hoito- ja rahoitusmenot. **ARA suosittelee**, että varoja kerätään vuokrissa myös varautumisiin.

2.6 Käyttövastikkeiden korottaminen

³⁰ Asumisoikeuslaki 74 §

Asumisoikeusyhteisön on ilmoitettava käyttövastikkeen korottamisesta asumisoikeuden haltijalle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike. Vastikkeen **korotuskirjeet** on lähetettävä **viimeistään kaksi kuukautta ennen uuden vastikkeen voimaan tuloa.**

Jos korotus perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen ja etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella, ei asumisoikeusyhteisön tarvitse erikseen ilmoittaa tällaisen korvauksen korotuksesta (esim. lämpö, vesi). Jos korvaus perustuu kulutukseen, kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle.

3 Jälkilaskelma

Jälkilaskelman laatimisvelvollisuus on ollut vuodesta 2011 alkaen. Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittu suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelmassa esitetään tilikaudelle kuuluvat tapahtumat, mutta **ei esim. poistoja,** tilinpäätössiirtoja ja asuintalovarausta. Kirjanpitoon kirjataan talokohtaisesti vastiketuotot ja laskuihin perustuvat talokohtaiset kulut. Koko yhteisön jälkilaskelman luvut otetaan suoraan tilinpäätöksestä ja kohdekohtaiset kirjanpidon kustannuspaikkakohtaisista toteutumaluvuista (tuloslaskelma, tase).

Asumisoikeuslain mukaan asumisoikeusyhteisön on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva **koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa (kohdetta) koskeva jälkilaskelma,** josta käy ilmi:

- 1) paljonko käyttövastikkeitä on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;

5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin.³¹

Yhteisökohtainen jälkilaskelma täsmäytetään yhteisön tilinpäätöksestä saatavaan taseen rahoitusaseman lukuihin. Taseen rahoitusasema on yhteisön perustamisesta lähtien kertynyt kumulatiivinen rahoitusjäämä. Jotta jälkilaskelman voi täsmäyttää kirjanpitoon yhteisötasolla, on jälkilaskelmassa huomioitava myös yhteisön taseeseen kirjattuja eriä. Näitä ovat esimerkiksi aktivoidut menot (pitkäaikaiset menot, jotka on kirjattu taseeseen), asumisoikeusmaksujen lisäykset ja vähennykset sekä uudiskohteisiin kohdistuneet lainojen nostot.

ARAN verkkosivuillaan julkaisemassa jälkilaskelma-mallipohjassa on jälkilaskelman lisäksi **tarkistuslaskelmat**, jotka tulee täyttää yhteisökohtaisten jälkilaskelmien täsmäyttämiseksi kirjanpitoon. Jos tarkistuslaskelma osoittaa laskelmaan syötettyjen lukujen eroavan tilinpäätöksen luvuista, on erot selvitettävä.

[Siirry tästä Asumisoikeustalojen käyttövastike- ja jälkilaskelma -sivulle \(ara.fi\)](#)

Jälkilaskelmassa varautumisiin kertyneiden varojen määrän täytyy vastata sitä, paljonko todellisuudessa käyttövastikkeissa ja vuokrissa on peritty varoja varautumisiin. Jos kohteessa on ollut tyhjäkäyntiä, tyhjistä asunnoista ei kerry varoja varautumisiin.

3.1 Jälkilaskelman yli- ja alijäämän käyttö



Käyttövastikkeista kertyvä jälkilaskelman mukainen rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä varautumisiin kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien

³¹ Asumisoikeuslaki 51 §

käyttövastikkeita määriteltäessä. Säännös koskee yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisia käyttövastikkeita.³²

Tilikauden rahoitusyli- tai alijäämällä tarkoitetaan hoito- sekä rahoitusmenojen ja niiden katteeksi kerättyjen vastiketuottojen välistä erotusta. Kumulatiivisesti kertyneellä ylijäämällä tarkoitetaan usealta vuodelta kertynyttä rahoitusyli- ja alijäämää (vähintään vuodesta 2011 alkaen).

Tasausryhmästä kertynyt jälkilaskelman osoittama kumulatiivinen hoito- ja rahoitusmenojen rahoitusyli- tai alijäämä on huomioitava tasausryhmän seuraavien vuosien käyttövastikkeiden määrittämisessä. Jos yhteisössä ei ole kuin yksi tasausryhmä, voidaan tasausryhmän jälkilaskelman osoittamaa rahoitusyli- tai alijäämää käyttää yhteisötasolla seuraavien vuosien käyttövastikkeiden määrittämisessä.

Ylijäämät eivät automaattisesti voi muuttua varautumisiksi, joten kertynyttä ylijäämää ei saa suoraan siirtää varautumisiin.



ARA suosittelee, että tarvittaessa käyttövastiketuotoista kertyneet yli- tai alijäämät huomioidaan käyttövastikkeissa 3–5 vuoden ajanjaksolla, jotta vastikkeiden kehitys pysyy tasaisena.

4 Tiedonanto- ja tiedottamisvelvollisuus

Jokaisessa asumisoikeuskohteessa pidetään vuosittain asukaskokouksia, joissa kohteen asumisoikeuden haltijat voivat käyttää asumisoikeuslaissa säädettyä päätösvaltaansa ja saada tietoa kohteen asioista.³³ Asukkaiden oikeuksista on kerrottu tarkemmin ARAn verkkosivuilla julkaisemassa Asukashallinto-oppaassa.

³² Asumisoikeuslaki 34 §

³³ Yhteishallintolaki 3 § 31.8.2022 saakka, Asumisoikeuslaki 42 § 1.9.2022 alkaen

Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Aukkaiden kokoukseen voivat osallistua kaikki asumisoikeuden haltijat, joten kaikilla asumisoikeuden haltijoilla on oikeus saada edellä mainitut tiedot. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti.³⁴ Jos asumisoikeusyhteisöllä ei ole käytössään verkkopohjaista sähköistä järjestelmää tietojen yleistä jakamista varten, tiedot voidaan toimittaa asukkaalle pyynnöstä sähköpostitse.³⁵

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä ja asukastoimikunnalla on myös oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseksi tarpeelliset asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevat tiedot. Yhteistyöelin voi pyytää tiedot tilintarkastajan oikeiksi varmentamina. Jos tiedot on pyydetty tilintarkastajan varmentamina ja tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Asumisoikeusyhteisön on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille asumisoikeuslain mukaisten oikeuksien käyttämisessä.³⁶

Asumisoikeusyhdistysten toimintaa sääntelee oma laki, jossa on säännökset päätöksenteosta ja osallistumisoikeuksista asumisoikeusyhdistyksen toimintaan.

4.1 Osallistuminen asumisoikeusyhdistyksen päätöksentekoon

³⁴ Asumisoikeuslaki 51 §

³⁵ HE (189/2020) 51 §

³⁶ Yhteishallintolaki 11 § 31.8.2022 saakka, Asumisoikeuslaki 50 § 1.9.2022 alkaen

Asumisoikeusyhdistyksissä ainoastaan asumisoikeuden haltijat voivat käyttää päätösvaltaansa niissä asioissa, jotka koskevat maksuvelvollisuutta yhdistykselle asumisoikeusasioissa.³⁷ Asumisoikeusyhdistyksen muut jäsenet voivat käyttää päätösvaltaansa muissa asioissa yhdistyksen kokouksessa.

Asumisoikeusyhdistyksissä käyttövastike jakautuu **asukaskokouksessa** päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan **asukashallinnon** tehtävistä aiheutuvat menot sekä **yhdistyksen kokouksessa** päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan **yhdistyksen** muut asumisoikeuslain mukaiset **menot**.

Jos yhdistyksen kokous ei ole päättänyt yhdistyksen jakamisesta asukashallintoalueisiin, muodostaa asumisoikeusyhdistys yhden asukashallintoalueen.³⁸ Asumisoikeuden haltijat päättävät siinä tapauksessa yhdistyksen kokouksessa koko yhdistyksen ja kaikkien asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeiden määrästä.

Jos yhdistys on jaettu asukashallintoalueisiin, päätökset asukashallinnon talousarviosta ja asukashallinnon käytettävissä olevasta käyttövastikkeen osasta kuuluvat asukaskokoukselle.

Asukashallintoalueen menoja ovat esimerkiksi kiinteistöjen ja rakennusten ylläpito- ja hoitokulut, rakennusten lämmitys-, vesi-, jätevesi- ja puhtaanapitokulut, tontin vuokra ja vuosikorjaukset.

Asumisoikeusyhdistys vastaa lähinnä vastikkeen osasta, jolla katetaan esimerkiksi rakentamisesta aiheutuneet pääomamenot ja keskushallinnon menot. Yhdistyksen kokous voi myös päättää perusparannuksista tai muista uudistuksista. Asumisoikeusyhdistyksissä pitkän tähtäimen suunnitelmat perusparantamisiin ja muihin isoihin korjauksiin valmistellaan ja päätetään siinä toimielimessä, jonka tehtäviin asia tai toimi kuuluu.

Koko yhdistyksen talousarviosta ja käyttövastikkeista päättämistä varten on hallituksen lähetettävä yhdistyksen kokouskutsun mukana asumisoikeuden haltijalle sekä kohdekohtaiset että koko yhdistyksen käyttövastikelaskelmat ja jälkilaskelmat. Lisäksi asumisoikeuden haltijalle on lähetettävä:

³⁷ Asumisoikeusyhdistyslaki 13 §

³⁸ HE 16/1994 6 luku: asukashallinto

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus ja/tai
- toiminnantarkastuskertomus.

Asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa nähtävillä.

Vaihtoehtoisesti edellä mainitut asiakirjat voi pitää vähintään viikon ajan ennen kokousta isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona tai kokouskutsussa ilmoitetussa muussa paikassa jäsenten nähtävinä.

Kokouskutsussa on tällöin mainittava aika, jolloin asiakirjoihin voi perehtyä, jollei yhdistyksellä ole säännöllisinä aikoina auki olevaa toimistoa.

Asiakirjoista on lähetettävä postitse jäljennös sitä pyytävälle yhdistyksen jäsenelle. Lähettämisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

4.2 Tilinpäätös ja toimintakertomus

Yhteisön on **tilinpäätöksen liitetietona** ilmoitettava vuoden 2022 tilinpäätöksestä alkaen kirjanpitolaissa säädettyjen asioiden lisäksi:

- 1) asumisoikeusyhteisön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;
- 2) asumisoikeusyhteisön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat;
- 3) asumisoikeusyhteisön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;
- 4) asumisoikeusyhteisön lunastusvastuu asumisoikeudestaan luopujille sekä erääntynyt asumisoikeuden lunastussuoritus. Lunastusvastuuseen on sisällytettävä ensimmäinen asumisoikeusmaksu ja indeksitarkistus tilikauden päättyessä;

5) yhteisökohtainen käyttövastike- ja jälkilaskelma.³⁹

Vuoden 2022 toimintakertomuksesta alkaen on **toimintakertomuksessa** kirjanpitolain säännösten lisäksi annettava tiedot:

1) talousarvion toteutumisesta, sen olennaisista muuttuneista tapahtumista, tasauksen vaikutuksesta ja rahoitusylijäämän suuruudesta;

2) yhteisön toiminnan tarkoituksen toteutumisesta: *"Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajana voi olla asumisoikeusyhteisö, jonka toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä asumisoikeuden nojalla käytettäväksi siten kuin asumisoikeus laissa säädetään tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua".*⁴⁰

Hallituksen on lisäksi toimintakertomuksessa tehtävä esitys asumisoikeusyhteisön voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi. Vuoden 2021 tilinpäätöstiedot annetaan aiemman voimassa olleen lain säännösten (650/1990) ja ohjeiden mukaisesti.

5 Valvonta ja seuraamukset

5.1 Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen tuomioistuimessa

Asumisoikeuden haltija voi saattaa asuntonsa tai muiden asumisoikeussopimuksen nojalla hallitsemiensa tilojen käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden **tuomioistuimen** tutkittavaksi. Vaatimusta

³⁹ Asumisoikeuslaki 94 §

⁴⁰ Asumisoikeuslaki 95 §

ei saa panna vireille asumisoikeussopimuksen nojalla hallitun huoneiston hallinnan päätyttyä.⁴¹

5.2 ARAn ja Valtiokonttorin valvonta- ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori **valvovat** niiden asumisoikeuslain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä asumisoikeuslaissa säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta. Valtiokonttorilla on oikeus valvoa esimerkiksi asumisoikeustalokannan käyttöä ARAn ohella.

Omakustannusperusteisen käyttövastikkeen määräytymisen ja siihen liittyvien menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen valvonnan lisäksi ARA valvoo myös esim. asukasvalintaan ja asukashallintoon liittyviä tehtäviä, asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta, asumisoikeusmaksun palautusten määrittämistä ja asumisoikeuden luovutuksia. ARA voi myös tarvittaessa antaa tarkempia ohjeita näistä asioista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ei kuitenkaan ulotu kuntien omistamiin asumisoikeusyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaisesti. Näiden yhteisöjen kilpailuttamisen valvonta kuuluu Kilpailu- ja kuluttajavirastolle (KKV).

ARAlla ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä.

Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

ARA ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi ARAn tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen

⁴¹ Asumisoikeuslaki 101 §.

tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ssä säädetään.

5.3 ARAn uhkasakkomenettely

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille asumisoikeuslaissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee asumisoikeuslain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, ARA voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. ARA voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).⁴²

5.4 Valtiokonttorin seuraamusmaksun määrääminen

Jos uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi ARAn ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun valtion tukeman asumisoikeustalon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, joka:

- 1) antaa ARAlle tai Valtiokonttorille asumisoikeuslain 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja; tai
- 2) valitsee asumisoikeuden haltijoita noudattamatta olennaisesti sitä, mitä asumisoikeuslain 15–17 §:ssä säädetään asukasvalinnasta;
- 3) perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä asumisoikeuslain 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteeseen sisältyvistä kustannuksista tai laiminlyö kilpailuttaa hankinnat edellä mainitun lain 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai
- 4) laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja asumisoikeuslain 50 §:ssä säädetysti.

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä. Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja

⁴² Asumisoikeuslaki 104 §

kesto aika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö ARAn kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1–4 kohdassa esitetyllä tavalla tai ei ole oikaissut 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävillä varoilla.⁴³

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon. Seuraamusmaksu korkoineen on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täytäntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi. Seuraamusmaksu on annettava tiedoksi asukashallinnolle.⁴⁴

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Seuraamusmaksua ei saa määrätä, jos viisi vuotta on kulunut siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti tapahtui. Jos kyse on jatketusta laiminlyönnistä tai rikkomuksesta, seuraamusmaksua ei saa määrätä, jos viisi vuotta on kulunut siitä päivästä, jona rikkomus tai laiminlyönti päättyi.

⁴³ Asumisoikeuslaki 105 §

⁴⁴ Asumisoikeuslaki 106 §

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun rikkomus tai laiminlyönti on tullut sen tietoon, kuitenkin viiden vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisestä.⁴⁵

5.5 Kantelu ARAlle

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määrittämiseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella ARA:lle.⁴⁶

ARAn julkaisemat oppaat ja laskurit

- **Käyttövastike- ja jälkilaskelma -mallipohjat**: www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Laskurit ja työkalut > Asumisoikeustalojen käyttövastike- ja jälkilaskelma
- **Tasausmallilaskuri**: www.ara.fi > ARA-asuntokanta > ARA-asuntokanta > Laskurit ja työkalut > Tasausmalli
- **Valtion tukemien lainojen käyttö- ja luovutusrajoitukset -taulukko**: www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Käyttö- ja luovutusrajoitukset
- **Opas asumisoikeusasuntojen hakemiseen ja asukasvalintaan**: www.ara.fi > Tietopankki > Oppaat
- **Asukashallinto-opas**: www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Asumisoikeusasunnot > Asukasdemokratia
- **Yleishyödyllisyysopas**: www.ara.fi > Tietopankki > Oppaat > Yleishyödyllisyysopas

⁴⁵ Asumisoikeuslaki 107 §

⁴⁶ Asumisoikeuslaki 110 §.

- **Muistilista tilintarkastajille**: www.ara.fi > Tietopankki > Oppaat > Muistilista tilintarkastajille

Ohjaus ja neuvonta

Epäselvissä asioissa voi kääntyä ARAn puoleen lähettämällä kysymykset sähköpostiosoitteeseen [valvonta \(at\) ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi).