

# Vuokranmääritysopas

arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin

Voimassa: 7.5.2019 alkaen



## JOHDANTO

*Valtion tuella edistetään laadukkaiden, hinnaltaan sekä vuokriin kohtuullisten asuntojen syntymistä. Tuella rakennetaan, hankitaan ja perusparannetaan vuokra-asuntoja, joihin asukkaat valitaan sosiaalisin perustein. Asunnot on tarkoitettu suurimmassa tarpeessa oleville, pienituloisille ja vähävaraisille asunnon-tarvitsijoille. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion tukia tälle sosiaaliselle asuntotuotannolle eli ARA-tuotannolle. ARA:n periaatteena on, että jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.*

Vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten ARA voi myöntää korkotukilainaa, johon liittyy aina valtiontakaus. Korkotuesta säädetään korkotukilainassa.<sup>1</sup> Korkotukilaina on korvannut aiemmin myönnetyt aravalainat.

Aravalain ja korkotukilain nojalla tuettuja vuokra-asuntoja (ARA-vuokra-asuntoja) koskevat laissa säädetty **käyttö- ja luovutusrajoitukset**, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaan, vuokrien määritykseen ja vuokra-asuntojen luovutukseen. Rajoituksilla asunnot pidetään riittävän pitkään vuokrakäytössä, asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille.

Yksi keskeisimmistä rajoituksista on asukkailta perittävien vuokrien määräytymisen säänteleminen. Vuokrien pysyminen kohtuullisella tasolla on pyritty varmistamaan omakustannusperiaatteen avulla. ARA valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten toteutumista. Yksittäisen asunnon vuokran kohtuullisuuden arviointi on yleisten tuomioistuinten tehtävä.

Tässä oppaassa käsitellään ja ohjeistetaan rajoitusten alaisten ARA-vuokra-asuntojen omakustannusperiaatteen mukaista vuokranmääritystä. Oppaassa viitataan velvoittaviin lakeihin sekä esitetään käytäntöjä ohjaavia ARA:n suosituksia.

---

<sup>1</sup> Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001).

# Sisällys

<b>Johdanto</b>	<b>2</b>
<b>1 Omakustannusperiaate ja vuokranmääritys</b>	<b>5</b>
1.1 Vuokranmäärityslaskelman laatimisperiaatteet	7
1.2 Omakustannusvuokralla katettavat menot	9
1.3 Rahoituskulut	10
Aravalainat	10
Ennen 1.1.2002 hyväksytyt korkotukilainat	10
Korkotukilainat, jotka on hyväksytty 1.1.2002 jälkeen	11
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	11
Omarahoitusosuuden korko	12
1.4 Hoitokulut	15
Hallintokulut	16
Vesimaksut ja muut käyttökorvaukset	16
Kilpailuttaminen	17
Vuosikorjaukset	18
1.5 Muut menot	19
1.6 Tyhjästä asunnoista aiheutuvien hoito- ja rahoitusmenojen kattaminen	19
1.7 Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	20
Varautumisen enimmäismäärä 30.6.2018 tai sitä ennen hyväksytyissä korkotukilainoissa	21
Varautumisena kerätyt varat ja niiden käyttö	22
1.8 Vuokrien tasaaminen	23
Tasaaminen eri tukiluokkia olevien kohteiden kesken	25
Huomioitavaa opiskelija-asuntojen vuokrantasauksessa	25
1.9 Jälkilaskelma ja yli- tai alijäämien huomioon ottaminen	26
Jälkilaskelma ensivuokraustilanteessa	28
1.10 Huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys)	28
1.11 Vuokrasopimukset	28
<b>2 Vuokranmäärityksen erityistapauksia</b>	<b>29</b>
2.1 Yhteisön muu toiminta ja erilliskirjanpitovelvollisuus	29
2.2 Liiketilat	30
2.3 Asuntojen käyttäminen väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen	30
2.4 Ensi- ja jälleenvuokraaminen	31
Yhteisöjen ensi- ja jälleenvuokraus	31
Vuokralaisen jälleenvuokraamat asuinhuoneistot	32
2.5 Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset	33
2.6 Talot, joissa on sekä vuokra- että omistusasuntoja (ns. sekatalot)	34
2.7 Huoneistoturvavakuutuksen kustannukset	35
2.8 Takausvakuutus	35
<b>3 Erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden vuokranmääritys</b>	<b>37</b>
3.1 Arvonlisäveron palautus	37
3.2 Yhteis- ja palvelutilat	38

4	Osaomistusasuntojen vuokranmääritys	40
5	Asukasdemokratia vuokrataloissa	40
6	Omakustannusvuokrien ohjaus ja valvonta	42

**Vuokranmääritysopas  
arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin**

Dnro: ARA-00.02.00-2019-7

Opas julkaistu: 7.5.2019  
Voimassa 7.5.2019 alkaen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

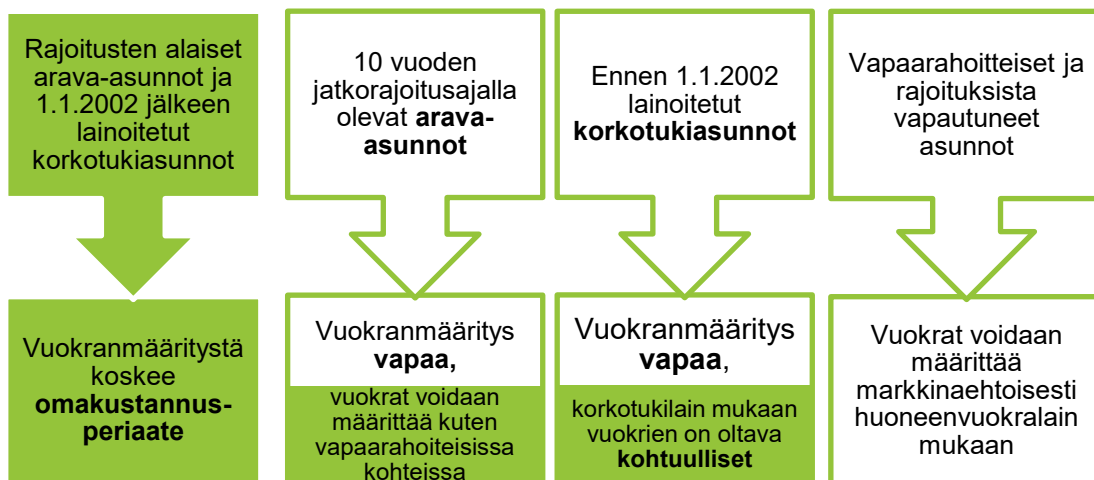
# 1 OMAKUSTANNUSPERIAATE JA VUOKRANMÄÄRITYS

*Omakustannusperiaatteen mukaisella vuokranmäärityksellä varmistetaan valtion tuen kohdentuminen tuen tarvitsijalle eli asukkaalle.*

Vuokranmäärityksessä **omakustannusperiaate** tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan. Vuokratalon vuokranmääritysrajoitus päättyy sen jälkeen, kun valtion tukema laina on maksettu takaisin lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun.

Rajoitusaika riippuu siitä, milloin ja mille ajalle laina on myönnetty, ja onko se myönnetty asuntojen rakentamiseen, hankkimiseen vai perusparantamiseen. Pääsääntöisesti käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 40–45 vuotta. Tämän jälkeen vuokraan sovelletaan samoja säännöksiä kuin vapaa-rahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Omakustannusvuokran määräysvelvollisuus ei koske niin sanottuja jatkorajoitusten alaisia aravavuokra-asuntoja, ennen 1.1.2002 korkotukilainoitettuja tai ns. lyhyellä korkotuella lainoitettuja vuokra-asuntoja eikä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.



**Kuvio 1.** Eri ajankohtana lainoitettujen asuntojen käsittely vuokranmäärityksessä.

Arava- tai korkotukilainojen ennenaikainen takaisinmaksu ei vapauta vuokranmääritystä koskevasta rajoituksesta eikä muistakaan käyttö- ja luovutusrajoituksista. Jos arava(vuosimaksu)laina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, katsotaan vuokranmäärityksen rajoituksen määrittäväksi laina-ajaksi 30 vuotta alkuperäisestä laina-ajasta huolimatta. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokranmäärityksen rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuodesta 2017 alkaen yhteisöt ovat päässeet tarkastelemaan kohdekohtaisia rajoitusaikoja ARAn verkkoasiointipalvelussa. Osassa aravalainoitettuja

vuokrataloja tarkkojen rajoituspäivämäärien selvittäminen tehdään tarpeen mukaan yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa.

Aravavuokra-asuntoja koskevasta omakustannusvuokrasta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä. 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja koskevasta omakustannusvuokrasta säädetään korkotukilain 13 §:ssä. Muutoin vuokrasta säädetään huoneenvuokralaissa.

### **Säädökset, jotka liittyvät keskeisesti arava- ja/tai korkotukiasuntojen vuokranmääritykseen:**

- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ([604/2001](#), *korkotukilaki*)
- valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ([666/2001](#), *korkotukiasetus*)
- aravalaki ([1189/1993](#))
- arava-asetus ([1587/1993](#))
- aravarajoituslaki ([1190/1993](#))
- laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi ([1281/2004](#), *investointiavustuslaki*)
- laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista ([232/2002](#))
- laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ([481/1995](#), *huoneenvuokralaki*)
- laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ([649/1990](#), *yhteishallintolaki*)
- laki eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta ([19/2003](#), *avoimuuslaki*)
- ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta ([537/2004](#)).

## **Uusi lyhyt korkotukilaina**

**Nykyisen 40 vuoden korkotukilainan rinnalle on otettu käyttöön uusi joustavampi ja hallinnollisesti kevyempi 10 vuoden korkotukilaina (*lyhyt korkotukilaina*).**

Uusi tukimuoto monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisää kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa. Tukea voivat saada kaikki tukiehdot täyttävät ja niihin sitoutuvat toimijat.

Lyhyen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä ARA vahvistaa kohteelle sitovan alkuvuokran määrän. Se voidaan tarkistaa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella, johon lisätään enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Sitovan alkuvuokran määrittely tapahtuu omakustannusperiaatteen kaltaisesti, mutta tätä ohjetta ei kuitenkaan sovelleta lyhyellä korkotuella rahoitettujen kohteiden vuokranmääritykseen.

## 1.1 Vuokranmäärityslaskelman laatimisperiaatteet

Vuokranmäärityslaskelman ja kiinteistökannan kirjanpidollisen seurannan lähtökohdaksi ARA-vuokra-asuntojen omistajan täytyy kartoittaa omistuksessaan oleva asuntokanta ja arvioida vuokranmääritykseen liittyvien säännösten vaikutukset kyseiseen asuntokantaan. Vuokranmäärityksen dokumentointiin ja kirjanpidolliseen seurantaan vaikuttavat ensinnäkin vuokrien tasauksen sääntely ja toisekseen jälkilaskelman laatimisvelvollisuus. Käytännössä säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa. Vuokrien tasauksesta ja jälkilaskelman laatimisesta ohjeistetaan tarkemmin alaluvuissa 1.8 ja 1.9.

Kiinteistön omistaja määrittää omakustannusvuokran vuosittain. Vuokranmäärityksen perustana oleva talousarvio (vuokranmäärityslaskelma) laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja.

Omakustannusvuokra muodostuu kolmesta osasta:

- 1) rahoitusvuokrasta
- 2) hoitovuokrasta
- 3) perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisena kerättävästä vuokrasta.

**Rahoitusvuokran** määrityksen lähtökohtana on tuettavien asuntojen ja muiden tuettavien tilojen (esimerkiksi palvelutilojen) kohteen hankinta-arvo, joka on vahvistettu ARAn hyväksymien rakennus- ja tonttikustannusten perusteella. Hankinta-arvo käy ilmi kohteen kustannusten tarkistus- päätöksestä. Rahoitusvuokra muodostuu hankinta-arvon perusteella ARAn hyväksymien ja myöntämien lainojen lyhennyksistä ja koroista sekä hankkeelle hyväksytyjen omien varojen osalta perittävästä laskennallisesta korosta. Erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden rahoittamiseksi ei yleensä tarvita omia varoja, koska rahoitus muodostuu kokonaisuudessaan ARAn myöntämästä investointiavustuksesta ja ARAn hyväksymästä korkotukilainasta.

**Hoitovuokran** määrityksen lähtökohtana on vuokranmäärityskauden aikana toteutuvaksi arvioidut hyvän kiinteistönpidon mukaiset ylläpito- ja hoitokulut.

**Perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisen** tarkoituksena on pienentää tuleviin perusparannuksiin tarvittavan lainoituksen osuutta. ARAn suositus on, että tuleviin perusparannuksiin varaudutaan keräämällä ennakoon korjauksiin tarvittava omarahoitusosuus ja loppuosa rahoitetaan lainalla. Varautumisen enimmäismäärästä on säädetty laissa ja asetuksessa 1.1.2017 lähtien. **1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa varautuminen on kuitenkin kielletty.** Ks. tarkemmin alaluku 1.7.

Vuokranmäärityksessä vuokrat määritellään 100 % käyttöasteelle. Jos yhteisöillä on kysynnän puutteesta johtuen tyhjiillään olevia asuntoja, tyhjäkäyntiin perittävän vuokran määrän täytyy perustua edellisten vuosien toteutumaan ja vuokranmäärityskaudelta arvioitavaan tyhjäkäyttöön.

Omakustannusvuokra määritetään ARAn tukien piiriin hyväksytyjen tilojen huoneistoneliöiden mukaisesti. Omakustannusvuokran ja vapaan vuokranmäärityksen alaisia asuntoja on vuokranmäärityksessä käsiteltävä erillään ja asunnoista kertyneiden rahoitusjäämien on oltava erikseen selvitettävissä. Näin voidaan varmistua omakustannusperiaatteen toteutumisesta. Jos kohteessa on ARAn tuen ulkopuolisia tiloja (esimerkiksi liiketiloja), nämä tilat täytyy vuokranmäärityksessä ja kirjanpidossa eriyttää. Omakustannusvuokraan ei hyväksytä kuluja, jotka aiheutuvat muusta kuin ARAn rahoituspäätöksissään hyväksymien tilojen, rakennelmien, laitteiden ja varusteiden rahoittamisesta ja ylläpidosta. ARAn tukien piiriin kuulumattomien tilojen rahoitus- tai ylläpitokustannuksia ei siis voida kattaa omakustannusvuokrarajoituksen alaisista tiloista saatavilla tuotoilla. Muiden kuin omakustannusvuokrarajoituksen alaisten tilojen vuokrauksesta kertyneellä ylijäämällä sen sijaan voidaan alentaa ARAn tukien piiriin kuuluvien tilojen vuokria.

Investointiavustusta saaneissa erityisryhmäkohteissa tuetuista palvelu- ja yhteistiloista aiheutuvat hoito- ja rahoituskustannukset voidaan kohdistaa asuntojen vuokriin silloin, kun tiloista (esim. keittiö- ja ruokailutilat) ei saada niiden kustannuksia kattavia vuokratuottoja esimerkiksi palveluntuottajalta eikä muussa lainsäädännössä säädetä toisin (esim. vammaispalvelulaki). Kustannusten kohdistaminen asuntojen vuokriin voi tapahtua esimerkiksi siinä suhteessa kuin asukkaat käyttävät palvelu- ja yhteistiloja. Erityisryhmien vuokranmääritystä ohjeistetaan tarkemmin luvussa 3.

Vuokranmäärityslaskelman perusteella perittävän vuokran lisäksi asukkaiden vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi neliömäärä, josta asukkaan maksama vuokra koostuu. Jos kohteessa on tehty omakustannusvuokran määrittämisen jälkeen huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys), on vuokrasopimuksessa esitettävä asukkaan käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi ns. jyvitetty neliöt. Huoneistokohtaisesta vuokranmäärityksestä ohjeistetaan tarkemmin luvussa 1.10.

Erityisryhmäkohteessa asuvan asukkaan vuokrasopimuksessa on esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden ja niistä perittävän vuokran lisäksi vuokraan mahdollisesti vaikuttava osuus yhteis- ja palvelutilojen neliöistä ja niistä perittävä vuokra.

## ARAn vuokralaskuri

**ARAn verkkosivuilla on saatavissa vuokralaskuri osoitteessa:**

[ara.fi/vuokralaskuri](https://ara.fi/vuokralaskuri)

Se toimii työvälineenä omakustannusvuokran määrittämisessä ja talousarvion laadinnassa niille vuokralatojen omistajille, joilla ei ole tietosisällöltään vastaavia lomakkeita tai ohjelmia. Vuokralaskurissa on myös ohjeet vuokrassa huomioitavista kuluista.



## 1.2 Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä korkotukilain 15 §:n 2 momentin 2 kohdan / aravarajoituslain 10 §:n 2 momentin 2 kohdan tai 11 §:n mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutushintaan;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja kohdassa 2 tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos kyseessä on aravalainoitettu kohde, tai laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) korkotukilain 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa / aravarajoituslain 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;
- 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.<sup>2</sup>

### Valtioneuvoston asetuksella on annettu tarkempia säännöksiä:

- kohtuullisena pidettävän varautumisen enimmäismäärästä (ks. alaluku 1.7)
- omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta (ks. alaluku 1.3).

Korkotukilainoitetuissa kohteissa vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin korkotukiasetuksella säädetään.<sup>3</sup>



*Omakustannusvuokrilla ei saa kattaa omistajan muun toiminnan kuluja.*

<sup>2</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 § ja korkotukilaki (604/2001), 13 §.

<sup>3</sup> Korkotukilaki (604/2001), 13 §.

## 1.3 Rahoituskulut

Vuokraan voidaan hyväksyä vuokratalon rakentamisesta tai hankinnasta ja perusparantamisesta johtuvista kustannuksista aiheutuvat rahoitusmenot eli arava- ja korkotukilainojen vuotuiset lyhennykset ja korot sekä hankkeelle hyväksytyjen omien varojen osalta mahdollisesti perittävä laskennallinen korko. Vuokraan voidaan sisällyttää myös rahoitusmenot lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kyseinen kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia.

**Omakustannusvuokriin ei saa sisällyttää** rahoituskuluja, jotka aiheutuvat hankkeen suunniteltujen kustannusten ylittymisestä, jos ARA ei hyväksy kustannusten ylitystä kohteen rahoituksen piiriin eli tarkistettuun hankinta-arvoon. Nämä tarkistettuun hankinta-arvoon sisällyttämättömät kulut on katettava muilla tuloilla tai kustannusten ylitys on rahoitettava omistajayhteisön omistajan oman pääoman ehtoisella sijoituksella.

Jos ennenaikaisesti poismaksetun arava- ja korkotukilainan tilalle otetun uuden konvertoidun lainan rahoitusmenot jossain vaiheessa muodostuvat alkuperäisen arava- ja korkotukilainan rahoitusmenoja korkeammaksi, ylimenevää osaa ei saa sisällyttää vuokriin. Erotus jää omistajan muulla tavoin katettavaksi. Lainojen konvertoinnilla ei saa olla vuokria korottavaa vaikutusta. Asiaa on seurattava erillisillä vertailulaskelmilla.

**Kirjanpidollisia eriä, kuten poistoja, ei huomioida kuluina vuokranmäärityksessä.** Niiden sijaan huomioidaan kohteen rakentamisesta ja/tai perusparantamisesta aiheutuvat lainojen vuotuiset lyhennykset ja korot.

### Aravalainat

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

Arava-asuntojen vuokrassa huomioidaan Valtiokonttorin vuosittain 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 vuokria korottavaa vaikutusta.

### Ennen 1.1.2002 hyväksytyt korkotukilainat

Vuokranmäärityksen rajoitus ei koske ennen vuotta 2002 vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980, nk. *vanha korkotukilaki*) nojalla lainoitettuja vuokra-asuntoja. Koska vuokranmääritys on näissä kohteissa vapaa, täytyy yhteisöjen pystyä todentamaan se, että vuokranmäärityksen rajoituksen alaisista vuokra-asunnoista perittäville vuokrilla ei kateta näiden kohteiden kustannuksia. Sen sijaan vuokranmäärityksestä vapaiden kohteiden vuokratuotoista kertyneillä ylijäämillä voidaan kattaa rajoitusten alaisten kohteiden kuluja.

Vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain nojalla vuokraloille on vuoden 2001 loppuun asti hyväksytty niin sanottuja 20 vuoden korkotukilainoja. Yhteisö on voinut sopia pankin kanssa mm. bullet-lainasta, jolloin laina voi erääntyä kokonaisuudessaan yhdessä erässä 20 vuoden kuluttua.

### **Korkotukilainat, jotka on hyväksytty 1.1.2002 jälkeen**

Vuoden 2002 alusta alkaen hyväksytyjen korkotukilainojen lyhennykset määräytyvät korkotukiasetuksen mukaisesti. Näiden korkotukilainojen lyhennykset lasketaan lainan alkuperäisestä pääomasta. Asetuksen mukaan lyhennysprosentti kasvaa viiden vuoden välein, minkä vuoksi lainan lyhennykset suurenevät laina-ajan loppua kohden. Lainansaaja ja lainanantaja voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään vuosittain enemmän, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.<sup>4</sup>

Jos korkotukilaina on maksettu pois ja sen tilalle on otettu muuta lainaa, tilalle otetun lainan vuotuiset rahoitusmenot eivät saa ylittää alkuperäisen korkotukilainan vuotuisia lyhennyksiä ja korkoja.

Tuleviin korkotukilainojen lyhennyksiin varautuminen ei lain tai asetuksen mukaan ole mahdollista. Takapainotteisen korkotukilainojen lyhennysohjelman vuoksi ARA hyväksyy, että yhteisölle kerrytetään rahoitusvuokrassa ylijäämää siten, että viiden vuoden välein nousevat lainojen lyhennykset eivät aiheuta lyhennysten kasvuvuonna merkittävää vuokrien korotusta, ellei lainan-lyhennyksiä ja korkoja saada esimerkiksi rahoitusvuokrien tasauksella hoidettua. Kokonaisvuokran on kuitenkin pysyttävä kohtuullisena. On myös muistettava, että lain mukaan jälkilaskelman osoittamaa ali- tai ylijäämää on huomioitava seuraavien vuosien vuokranmäärityksessä. ARA suosittelee ali- tai ylijäämän huomioimista 3–5 vuoden ajanjaksolla, jolloin tämä korkotukilainojen lyhennysten nousun huomioiminen on mahdollista ja vuokrien kehitys voidaan pitää tasaisena. Käytännössä rahoitusvuokrasta kertynyttä ylijäämää huomioidaan vähemmän niinä vuosina, kun lainojen lyhennykset pysyvät samoina ja ylijäämää huomioidaan enemmän, kun lainojen lyhennykset nousevat. Vuokranmäärityslaskelmalla huomioidaan aina vuokranmääritysvuoden todelliset korkotukilainojen lyhennykset ja todelliset toteutuvaksi arvioidut korot.

### **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.

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

<sup>4</sup> Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001).

päätyessä sen verran kuin sanotuilta kahdelta viisivuotiskaudelta on yhteensä edellytetty.<sup>5</sup>

Myös aravalainan saajalla on oikeus suorittaa lainasta enemmän kuin säädetty vuosimaksun erä tai lyhennys ovat.<sup>6</sup> Ylimääräinen suoritus ei vaikuta vuokra-aravalainan vuosimaksun tarkistamiseen.

Omakustannusvuokralaskelman rahoituskuluissa on esitettävä ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin kerättävä määrä. Ylimääräiset lyhennykset on myös maksettava sen suuruisena kuin ne on vuokrissa kerätty. Jos lainaehdojen mukaan pankki veloittaa palvelumaksua ylimääräisten lainojen lyhennysten tekemisestä, suositellaan ylimääräisten lyhennysten toteuttamista siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän erillisiä kuluja.



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

## Omarahoitusosuuden korko

ARA-vuokralalon rakentamishankkeen kustannuksia hyväksyessä ARA vahvistaa hankkeelle omarahoitusosuuden. ARAn rahoituspäätöksessä vahvistamasta omarahoitusosuudesta voidaan laskea kohteen vuokriin kulloinkin korkotuki-/arava-asetuksessa säädetty korko. **Omarahoitusosuuden korko on aravalainoitetuissa kohteissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen hyväksytyissä korkotukilainoitetuissa kohteissa enintään neljä prosenttia. 1.7.2018 tai sen jälkeen hyväksytyissä korkotukilainoitetuissa kohteissa omarahoitusosuuden korko on enintään kuusi prosenttia.**<sup>7</sup> Oman pääoman korkoa ei voida laskea vuokriin siltä osin kuin omarahoitusosuus tai osa siitä on katettu avustuksella.

Omarahoitusosuus voi olla osakkeen omistajan yhtiölle antamaa osakepääomaa tai rahastosuoritus. Omarahoitusosuus voidaan kattaa myös omistajan tai muun tahon antamalla lainalla taikka yhtiön ottamalla pankkilainalla.

ARA voi hyväksyä omarahoitusosuuden kattamisen myös yhtiön kassavaroista, jos kassavarat ovat kertyneet:

- rajoituksista vapautuneiden ARA-kohteiden myyntituotoista
- omakustannusvuokrarajoituksesta vapautuneiden kohteiden vuokrasta kertyneistä ylijäämistä (jos kohteet eivät ole tasauksessa mukana)
- kokonaan vapaarahoitteisten kohteiden vuokratuotoista kertyneistä ylijäämistä
- muun toiminnan tuotoista.

<sup>5</sup> Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001), 9 a §.

<sup>6</sup> Arava-asetus (1587/1993), 48 §.

<sup>7</sup> Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001), 23 § ja arava-asetus (1587/1993), 58 §.

Perusparannushankkeissa omarahoitusosuuden kattamiseksi käytetään ensisijaisesti yhtiön kassaan kertyneitä perusparannus-, hoito- ja ylläpitokustannuksiin kerättyjä varoja. **Yhtiön kassaan kertyneitä perusparannus-, hoito- ja ylläpitokustannuksiin kerättyjä varoja ei voi käyttää pysyvästi uudistuotannon omarahoitusosuuden kattamiseksi tai muuhun tarkoitukseen.**

Jos omarahoitusosuus katetaan omistajan tai muun tahon antamalla lainalla, lainasta saa maksaa enintään korkotuki- tai arava-asetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaista vuotuista korkoa. Jos laina on sovittu lyhennettäväksi, lainan vuotuinen korko ja lyhennys yhteensä, laskettuna kohteen vahvistetusta omarahoitusosuudesta, ei saa ylittää asetuksessa säädetyn koron enimmäismäärää.

Jos omarahoitusosuus katetaan edellä luetelluilla yhtiön kassaan kertyneillä varoilla, omarahoitusosuudesta ei synny todellista yhtiöstä ulosmaksettavaa kuluja, vaan mahdollisesti vuokranmäärityksessä huomioitava omarahoitusosuuden korko ainoastaan kerryttää yhteisön vuokratuottoja ja se on mukana korkotukilain 13 c §:n mukaisesti laskettavassa ali- tai ylijäämässä.

1.7.2018 tai sen jälkeen rahoitettujen kohteiden osalta yhtiölle voi alkaa kertymään kassavaroja omarahoitusosuuden koron ja hyväksytyin tuoton tuloutuksen enimmäismäärien erotuksesta. 1.7.2018 tai sen jälkeen hyväksytyissä korkotukilainoissa omarahoitusosuuden korko on enintään kuusi prosenttia, mutta tuoton tuloutus säännösten<sup>8</sup> mukaan hyväksyttävä tuloutettava tuotto on edelleen neljä prosenttia. Jos omarahoitusosuuden korko lasketaan vuokriin enimmäismäärän mukaisesti ja omarahoitusosuuden korkona kerättäviä varoja maksetaan ulos yhtiöstä tuoton tuloutuksena, jää omarahoitusosuuden ja tuoton tuloutuksen enimmäismäärien erotus (kaksi prosenttia) yhtiön kassavaroihin. Tämän 1.7.2018 voimaan tulleen säännösmuutoksen tarkoituksena on, että yhtiöön kertyisi omia varoja, jotka olisi mahdollista käyttää esimerkiksi uusien korkotukilainojen omarahoitusosuuksien kattamiseen.<sup>9</sup>

Omakustannusvuokranmäärityksessä on oleellista varmistaa se, että omarahoitusosuuden rahoituksesta voi aiheutua vuokriin enintään kuuden prosentin rahoituskulu, riippumatta siitä, millä tavoin omarahoitusosuus on katettu (osakepääoma, rahastosuoritus, laina).

ARA voi myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa omarahoitusosuuden korolle säädetystä enimmäismäärästä, jos siihen on erityinen syy.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016), 4 §.

<sup>9</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018), s. 22.

<sup>10</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 § ja korkotukilaki (604/2001), 13 §.

## Käytännön esimerkkejä omarahoitusosuudesta

### Esimerkki 1: Osakkeenomistajan sijoitus ARA-kohteeseen

*Vuokrataloyhtiön osakkeenomistaja antaa yhtiölle ARA-kohteeseen tarvittavan omarahoitusosuuden osakepääomana.*

Omakustannusvuokraan voidaan laskea vuosittain enintään neljän tai kuuden prosentin omarahoitusosuuden korko riippuen siitä, milloin kohteen laina on myönnetty. Mahdollinen omistajalle tuloutettava tuotto määräytyy tuoton tuloutusta koskevien säännösten perusteella.

### Esimerkki 2: Vuokrataloyhteisön omistajan antama laina

*Vuokrataloyhteisön omistaja antaa yhtiölle ARA-kohteeseen tarvittavan omarahoitusosuuden tertiäärilainana (kolmoissijalaina).*

Kohteen rajoitusaikana omistajalle voidaan maksaa omarahoitusosuuden määrästä enintään neljän tai kuuden prosentin vuotuista korkoa riippuen siitä, milloin kohteen laina on myönnetty.

### Esimerkki 3: Vuokrataloyhteisön ottama pankkilaina

*Vuokrataloyhteisö ottaa markkinaehtoista pankkilainaa omarahoitusosuuden kattamiseksi.*

Lainasta maksettava korko ja vuotuinen lyhennys saavat olla yhteensä enintään neljä tai kuusi prosenttia omarahoitusosuuden määrästä riippuen siitä, milloin kohteen laina on myönnetty. Jos esimerkiksi korkotason noustessa lyhennysten ja korkojen yhteismäärä nousee yli korkotuki-asetuksessa säädetyn omarahoitusosuuden enimmäismäärän, on lainan-lyhennyksen määrästä neuvoteltava lainanantajan kanssa tai ylimenevä osuus katettava vuokrataloyhteisön tai sen omistajayhteisön muilla varoilla.

Kun markkinaehtoinen laina tulee maksetuksi, voi yhteisö sen jälkeen laskea vuokrissa huomioon otavaksi kustannukseksi laskennallisen omarahoitusosuuden koron korkotukiasetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaisesti. Tätä omarahoitusosuuden korkoa ei kuitenkaan voi enää maksaa ulos yhteisöstä (esimerkiksi yhteisön omistajalle), vaan omarahoitusosuuden korko ainoastaan kerryttää yhteisön vuokratuottoja ja jää käytännössä osaksi jälkilaskelman osoittamaa ylijäämää, jota tulee korkotukilain 13 c §:n 2 momentin mukaisesti huomioida seuraavien vuosien vuokranmäärityksessä.

### Esimerkki 4: Kassavarojen käyttäminen

*Vuokrataloyhteisö käyttää kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi rajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokra- tai myyntituotoista kertynyttä ylijäämää ja ARA hyväksyy yhteisön esittämän omarahoitusosuuden osaksi hankkeen rahoitusta.*

Omakustannusvuokraan voidaan laskea vuosittain enintään neljän tai kuuden prosentin omarahoitusosuuden korko riippuen siitä, milloin kohteen laina on myönnetty.

Kassavaroista katetun omarahoitusosuuden korkoa ei kuitenkaan voi maksaa ulos yhteisöstä (esimerkiksi yhteisön omistajalle).

Yhteisöllä on koron muodossa oikeus kerätä omarahoitusosuutta vastaava summa takaisin ”rajoituksista vapaalle puolelle”. Kyseessä olisi siis periaatteessa yhteisön sisäinen laina, jonka pääomaa vastaava summa voidaan kerätä takaisin omarahoitusosuuden koron muodossa enintään kuuden prosentin vuotuisella kustannusvaikutuksella. Pääoman palauttamista pitää seurata erillisellä laskelmalla. Kun omarahoitusosuutta vastaava summa on tullut kerätyksi vuokrissa takaisin rajoituksista vapaalle puolelle, voi yhteisö edelleen laskea vuokrissa huomioitavaksi kustannukseksi omarahoitusosuuden koron korkotukiasetuksessa säädetyn enimmäismäärän puitteissa. Tällöin omarahoitusosuuden korko ainoastaan kerryttää yhteisön vuokratuottoja ja jää käytännössä osaksi jälkilaskelman osoittamaa ylijäämää, jota tulee korkotukilain 13 c §:n 2 momentin mukaisesti huomioida seuraavien vuosien vuokranmäärityksessä.

Jos yhteisö käyttää rajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokra- tai myyntituotoista kertynyttä ylijäämää pysyvästi omarahoitusosuuden kattamiseksi eikä seuraa omarahoitusosuuden palautumista ”rajoituksista vapaalle puolelle”, niin myös tällöin omarahoitusosuuden korko ainoastaan kerryttää yhteisön vuokratuottoja ja jää käytännössä osaksi jälkilaskelman osoittamaa ylijäämää, jota tulee korkotukilain 13 c §:n 2 momentin mukaisesti huomioida seuraavien vuosien vuokranmäärityksessä.

## 1.4 Hoitokulut

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

ARAN vuokralaskurissa ja jälkilaskelmamallissa oleva hoitokulujen erittely vastaa soveltaen kirjanpitoasetuksen (1339/1997) kiinteistön tuloslaskelma-kaavaa ja siinä olevia hoitokulujen ryhmiä.

Hoitokuluryhmiä ovat:

- henkilöstökulut,
- hallinto,
- käyttö ja huolto,
- ulkoalueiden hoito,
- siivous,
- lämmitys,
- vesi ja jätevesi,
- sähkö ja kaasu,
- jätehuolto,
- vahinkovakuutukset,
- vuokrat,
- kiinteistövero,
- korjauskulut ja muut hoitokulut.

Merkittävimmät kiinteistönomistajan hankkimat palvelut on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava.<sup>11</sup> Kilpailuttamisesta ohjeistetaan tarkemmin myöhemmin tässä luvussa.

## Hallintokulut

Hallintokuluihin sisällytetään vuokratalon hallintoon kohdistuvat kulut, joita ovat esimerkiksi:

- asukkaiden valinnasta,
- taloushallinnosta,
- tilintarkastuksesta,
- hallinnon toimitiloista,
- tietojärjestelmistä ja ohjelmistoista sekä
- ulkopuolisen isännöintitoimiston veloituksista aiheutuvat kulut.

Kulut perustuvat yleensä ulkopuolisen kanssa tehtyyn sopimukseen ja sen mukaiseen laskutukseen. Arvoltaan merkittävimmät hallintokulut on kilpailutettava<sup>6</sup>.

## Vesimaksut ja muut käyttökorvaukset

Hoito- ja rahoitusvuokran ohella asukkailta voidaan periä myös erilaisia käyttömaksuja kuten esimerkiksi vesi-, autopaikka- tai tietoliikennemaksuja. Nämä omakustannusvuokraa määritettäessä tuottoina huomioitavat maksut täytyy määrittellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen ja niiden perinnän täytyy käydä ilmi myös asukkaan kanssa tehtävästä vuokrasopimuksesta.

Pääsääntöisesti vuokrissa ei peritä erillistä vesimaksua paitsi, jos vedenkulutus perustuu todellisen kulutuksen mittaukseen tai henkilöluvun mukaiseen perusteeseen. Vesimaksuina perittävän käyttökorvauksen täytyy vastata todellisia kuluja. Vesimaksujen tarkistukset tehdään samanaikaisesti kuin vuokran tarkistus. Vuokranmääräytymiskauden aikana vesimaksujen veloitukseen tehdään muutoksia vain, jos vesimaksut peritään asunnon henkilöluvun mukaisesti.



*ARA suosittelee, että vedenkulutuksen laskutus perustuu huoneistokohtaisen vesimittarin lukemaan niissä ARA-asunnoissa, joita koskevat omakustannusvuokraa koskevat rajoitukset ja joihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Laskutuksen periaatteena voidaan käyttää muuta perustetta, jos se on koko yhteisön asuntokanta ja vedenkulutus huomioiden kokonaistaloudellisesti perusteltua.*

Muita käyttökorvauksia ovat muun muassa autopaikka-, sauna- ja pesutupa-maksut. Käyttökorvausten tulee vastata niistä aiheutuneita kuluja. Kellari- ja

<sup>11</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 b § ja korkotukilaki (604/2001), 13 b §.



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. Vesimaksuissa veden lämmittämisestä aiheutuvat kulut tulisi myös huomioida vesimaksun määrässä. Omakustannusperiaatteen ja sen noudattamisen todentamiseksi tehtävän jälkilaskelman lisäksi ARA-vuokra-asuntojen vuokralaisilta perittäviin vesimaksuihin ja muihin käyttökorvauksiin ei liity muita erillisiä säännöksiä ja niiden kohdalla menetellään huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla.

## Kilpailuttaminen

*Kilpailuttamisen tavoitteena on osaltaan hillitä vuokra-asuntojen asumiskustannuksia.*

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa.<sup>12</sup> Jos yhteisöllä on palkattuna omaa henkilöstöä näitä palveluja varten, säännös ei velvoita omien töiden kilpailuttamiseen. Tällöinkin on aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta toimijalta edullisemmin. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin kilpailutusvelvoitteen välttämiseksi.

Jos vuokratalon omistaja on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016) tarkoitettu hankintayksikkö, säädetään sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen edellä mainitussa laissa.<sup>13</sup>

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



*Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016) säädetyn kansallisen kynnyksarvon, hankinta on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu.*

<sup>12</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 b § ja korkotukilaki (604/2001), 13 b §.

<sup>13</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 b § ja korkotukilaki (604/2001), 13 b §.

Kilpailuttamisvaatimuksesta voi poiketa pakottavista syistä. Kiireelliset työt, kuten hätätyöt, lisävahingon estäminen ja muut vastaavat työt, jotka aiheutuvat vuokratalon omistajasta riippumattomasta syystä ja jotka on suoritettava välittömästi, voi jättää kilpailuttamatta.

Kansallinen kynnyсарvo ilman arvonlisäveroa on 1.1.2017 alkaen palvelujen kohdalla 60.000 € (alv 0 %). 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.

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.

ARA suosittelee luonteeltaan avoimen hankintamenettelyn noudattamista. Kilpailutus uusitaan vähintään neljän vuoden välein, paitsi tilanteissa, joissa pidemmälle sopimuskaudelle on erityinen syy. Hankintamenettelyn kaikissa vaiheissa on perusteltua noudattaa syrjimättömyyden, yhdenvertaisuuden, avoimuuden ja suhteellisuuden periaatteita. Lisäksi tarjouspyynnön laadinnassa ja tarjousten pyytämisessä tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei hankinnan kohteen määrittely aseta tarjoajia epätasa-arvoiseen asemaan. Tarjouksia on pyydettävä riittävä määrä.

## **Vuosikorjaukset**

ARA pitää tärkeänä, että valtion tukemia kiinteistöjä hoidetaan suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, sillä näin voidaan vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin sekä turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen ja ympäristövaikutuksiin. Perusparannuksiin varautumisen laissa säädetyt enimmäismäärät ja varautumisen kieltö eivät vaikuta vuokranmäärityskauden aikana toteutettavaksi arvioituihin vuosikorjauksiin, vaan ne voidaan huomioida vuokranmäärityslaskelmassa vuokranmäärityskauden hoitovuokrassa.

**Vuosikorjauksina** pidetään 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 laatutasolla 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 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 viemärlaitteiden 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 korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

## 1.5 Muut menot

Vuokraan 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.

## 1.6 Tyhjästä asunnoista aiheutuvien hoito- ja rahoitusmenojen kattaminen

Omistajayhteisön on toimittava aktiivisesti estääkseen asuntojen tyhjäkäyttöä. Tyhjästä asunnoista aiheutuvat tappiot voidaan kattaa muista asunnoista saatavilla vuokratuloilla. Pitkittyessään tyhjäkäyttö kuitenkin rasittaa merkittävästi muiden asuntojen vuokria. Omistajan tulee kehittää asuntokantaansa kysyntää vastaavaksi ennakoivasti, jo ennen kuin käyttöaste asunnoissa laskee.

Asuntokantaa voidaan sopeuttaa kysyntää vastaavaksi myymällä tai purkamalla. Alkuperäisten rajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja vuokratilat voidaan myydä ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle ARAn määrittämällä hinnalla.<sup>14</sup> Vuokratalon purkamiseen tarvitaan purkulupa ARAlta.<sup>15</sup> Joissain tapauksissa ARA voi myös myöntää purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin purkuavustusta.<sup>16</sup>

Lisäksi ARAlta voi hakea rajoituksista vapauttamista. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, jos se edistää alueen asuntomarkkinatilannetta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.<sup>17</sup> Erityisenä syynä voidaan huomioida esimerkiksi se, että vapautuva pääoma käytetään valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamiseen. Tiettyjen edellytysten täytyessä ja kunnan luvalla tyhjiä asuntoja voidaan myös käyttää muuhun kuin asuintarkoitukseen, esimerkiksi päiväkotina.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993) 8-11 §, korkotukilaki (604/2001), 14-15 a §.

<sup>15</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993) 17 §, korkotukilaki (604/2001) 35 §.

<sup>16</sup> Valtioneuvoston asetus aravavuokratilojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta (79/2006).

<sup>17</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 16 §, korkotukilaki (604/2001), 18 §.

<sup>18</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 5 §, korkotukilaki (604/2001), 12 §.

## ARA on kehittänyt työkaluja asumisen strategisen suunnittelun ja asuntokannan arvioinnin tueksi

**Asuntokannan salkutusmalli** on Excel-työkalu, jota voidaan käyttää kiinteistöjen arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. Salkutuksen avulla kiinteistökannasta saadaan esille pidettävät, kehitettävät, realisoitavat ja selvitettävät kiinteistöt.

**Kassu-työkirja** on ARAn luoma työkalumalli kuntien asumisen strategisen suunnittelun tueksi.

Lisätietoa asuntokannan kehittämisestä ARAn verkkosivuilla: [ara.fi/kehittaminen](http://ara.fi/kehittaminen)

### 1.7 Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin



*Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa ARA-kohteissa voi varautua tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin keräämällä niitä varten varoja vuokrissa. Tuleviin kustannuksiin varautumalla voidaan vaikuttaa siihen, että vuokrien kehitys on tasaista eikä korjaus tai perusparannus toteutuessaan aiheuta merkittävää vuokran nousua.*

*1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen on kielletty.*

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

Samantajajan omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat voi tasata aravarajoituslain 7 a §:n ja korkotukilain 13 a §:n mukaisesti riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu aravalainoilla, korkotukilainoilla 1.1.2002–30.6.2018 välisenä aikana tai uusilla korkotukilainoilla 1.7.2018 alkaen. Tasauksesta on ohjeistettu tarkemmin alaluvussa 1.8.

Korkotukilain 13 §:n 4 momentissa ja aravarajoituslain 7 §:n 3 momentissa ARAlle on annettu oikeus asettamallaan ehdoilla myöntää lainansaajalle poikkeus korjauksiin varautumiselle korkotukiasetuksen 24 §:ssä säädettyistä 1 tai 2 euron enimmäismääristä. Koska poikkeamisvalta koskee vain asetuksella säädettyjä enimmäismääriä, 1.7.2018 alkaen uusia korkotukilainoja koskeva

varautumiskielto jää poikkeamisluvan ulkopuolelle eikä siitä voida myöntää poikkeuksia.

Jos kohteelle on aiemmin myönnetty rakentamis- tai hankintakorkotukilaina ja 1.7.2018 jälkeen sille myönnetään uusi perusparannuskorkotukilaina, perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen kohteen asunnoista perittävissä vuokrissa ei ole enää sallittua.<sup>19</sup>

Vuokranmäärityslaskelmassa esitetään perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisena kerättävien varojen määrä. Jälkilaskelmassa esitetään kertyneiden varojen määrä ja niiden käyttö.

### **Varautumisen enimmäismäärä 30.6.2018 tai sitä ennen hyväksytyissä korkotukilainoissa**

Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa ARA-kohteissa perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen määrää on rajoitettu.<sup>20</sup> Varautumisena kerättävien varojen rajoittamisen tarkoituksena on edistää varautumisen enimmäismäärän yhdenmukaistamista ja siten edistää asukkaiden yhdenvertaista kohtelua. Tavoitteena on myös hillitä asumismenojen nousua ja varmistaa ARA-asuntojen valtion tuen kohdentuminen tarkoituksenmukaisesti.

Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten vuokrissa perittävä määrä saa olla:

- **enintään 1 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut **enintään 20 vuotta**
- **enintään 2 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut **yli 20 vuotta**.

Varautumisen enimmäismäärät eivät vaikuta vuokranmäärityskauden aikana toteutettavaksi arvioituihin vuosikorjauksiin, vaan ne voidaan huomioida vuokranmäärityslaskelmassa vuokranmäärityskauden hoitovuokrassa. Vuosikorjauksista on ohjeistettu tarkemmin alaluvussa 1.4.

Vuokria määritettäessä varautumisen enimmäismäärä pitää osoittaa erillisellä vuokranmäärityslaskelmiin liitettävällä laskelmalla. Laskelmasta käy kohdekohtaisesti ilmi kohteelle myönnetyn lainan hyväksymispäivä, kohteen ikä, neliömäärä ja varautumisen määrä. Erillistä selvitystä ei tarvita, jos varautuminen ei ylitä 1 €/asm<sup>2</sup>/kk yli 20 vuotta vanhoissakaan kohteissa.

<sup>19</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta (HE 12/2018).

<sup>20</sup> Korkotukiasetus (666/2001), 24 § ja Arava-asetus (1587/1993), 58 a §.



***ARA suosittelee, että 30.6.2018 tai sitä ennen lainoitettujen kohteiden vuokrissa peritään kuukausittain varautumista tuleviin perusparannuksiin siten, että perusparannukseen tarvittava omarahoitusosuus saataisiin varautumisella katetuksi. Loppuosa perusparannuksesta rahoitettaisiin lainalla. Varautuminen ei kuitenkaan ole enää sallittua 1.7.2018 tai sen jälkeen lainoitetuissa kohteissa.***

## **Varautumisena kerätyt varat ja niiden käyttö**

Varautumisena kerätyt varat täytyy pitää erillään muista rahavaroista ja niitä ei saa pysyvästi käyttää muuhun tarkoitukseen. Varautumisena kerättyjen varojen määrä ja niiden vuosittainen käyttö pitää pystyä osoittamaan ja varautumista vastaava rahamäärä täytyy olla todettavissa yhteisön taseen rahoitusomaisuudessa.

Kertyneitä varoja voi **väliaikaisesti** käyttää uusia ARA-vuokra-asuntoja rakennettaessa rakentamisen aikaiseen rahoitukseen. Asukkaiden vuokrista kertyneitä varoja ei kuitenkaan saa käyttää uudistuotannon tai hankinnan rahoitukseen pysyvästi. Varautumisesta lainatut varat on palautettava alkuperäiseen tarkoitukseen heti, kun korkotukilaina on nostettu ja omarahoitusosuus on katettu.

## **Varautumisina kerättyjen varojen käyttö tasausryhmien kesken**

1.1.2017 alkaen jälkilaskelman laatimisvelvollisuus koskee myös yhtiön mahdollisia tasausryhmiä. Sen myötä varautumisina kerättyjen varojen määrää ja niiden käyttöä on seurattava myös tasausryhmäkohtaisesti. Varautumisina vuokrissa kerättyjä varoja voi **väliaikaisesti** lainata toisen tasausryhmän kohteiden perusparannus-, ylläpito- tai hoitotoimenpiteiden rahoittamiseen, mutta yhtiön on varmistuttava, että varat palautuvat takaisin sen tasausryhmän käyttöön, jonka vuokrissa varat on kerätty.

Jos yhtiö ei pysty selvittämään ennen vuotta 2017 varautumisina kerättyjen varojen jakautumista eri tasausryhmien kesken, siihen asti varautumisina kerätyt varat voi käyttää myös pysyvästi minkä tahansa vuokranmääritysrajoituksen alaisen tasausryhmän **perusparannus-, ylläpito- tai hoitomenoihin**. Varautumisina kerättyjä varoja ei kuitenkaan voi käyttää uudiskohteiden rahoitukseen pysyvästi.

Jos varautumisina kerättyjä varoja on kuitenkin jo ennen jälkilaskelman laatimisvelvollisuutta (ennen tilikautta 2017) seurattu tasausryhmäkohtaisesti, varautumisena kerätyt varat tulee käyttää sen tasausryhmän perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteiden rahoittamiseen, jonka vuokrissa varat on kerätty.

Varautumisena kertyneiden varojen väliaikaisessa käytössä yhteisön on muistettava, että lain<sup>21</sup> mukaan yleishyödyllisellä yhteisöllä ei saa olla rajatun toimialan mukaisen yleishyödyllisen asuntojen tuottamisen, vuokraamisen ja ylläpidon ulkopuolisiin toimintoihin liittyviä riskejä.

**Varautumisena kerättyjen varojen käytöstä pitää vuosittain tehdä jälkilaskelmaan (alaluku 1.9) liitettävä erillinen selvitys, josta käy ilmi varojen käyttötarkoitus ja -kohde.**

### **Asuinalovaraus**

Asuinalovaraus on asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden käytössä oleva kirjanpidollinen erä, jolla voi vaikuttaa yhtiön verotettavan tuloksen määrään. Asuinalovarauksen muodostaminen ja purkaminen käsitellään tilinpäätöksessä yhtiötasolla ainoastaan yhtiön verotukseen vaikuttavana kirjauksena.

Varautumisena kerätyistä vuokrasta ei käytetä vuokranmäärityksessä nimitystä asuinalovaraus. Myöskään asuinalovarauksen muodostamista ja purkamista ei sisällytetä kohteiden vuokraan. Vuokranmääritys- ja jälkilaskelmissa ei esitetä asuinalovarausta millään tavalla.

## **1.8 Vuokrien tasaaminen**

*Vuokrien tasaamisella tarkoitetaan sitä, että vuokra-asunnosta perittävää vuokraa voidaan käyttää sekä sen vuokratalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden vuokratalojen menojen kattamiseen. Tasaamisen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.*

Saman omistajan arava- ja korkotukilain (1.1.2002 jälkeen) nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia lukuun ottamatta. Samalla omistajalla tarkoitetaan vuokratalo-yhteisöä, joka omistaa asunnot suoraan tai hallinnoi asuntoja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamisen perusteella. Arava- tai korkotukilainoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokratalojen vuokria ei saa tasata keskenään.

Saman omistajan omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat voi tasata aravarajoituslain 7 a §:n ja korkotukilain 13 a §:n mukaisesti riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu aravalainoilla, korkotukilainoilla 1.1.2002–30.6.2018 välisenä aikana tai uusilla korkotukilainoilla 1.7.2018 alkaen. Samassa tasausryhmässä voi olla ennen 30.6.2018 lainoitettuja ARA-kohteita, joissa varautuminen on enimmäismäärien rajoissa sallittua ja 1.7.2018 jälkeen lainoitettuja ARA-kohteita, joissa varautuminen ei ole lainkaan sallittua. Koko tasausryhmän vuokranmäärityksessä kokonaiskuluissa olisi siten mahdollisesti tasattavien hoitokulujen lisäksi ennen 30.6.2018 lainoitettujen kohteiden

<sup>21</sup> Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

takapainotteisemman lainojen lyhennysohjelman mukaiset rahoituskulut ja kohteiden varautumista sekä 1.7.2018 alkaen lainoitettujen kohteiden etupainotteisemman lainojen lyhennysohjelman mukaiset rahoituskulut.

Tasaamisella esimerkiksi peruskorjaustilanteessa vuokrankehitys pysyy tasaisempana, koska korjauskustannukset voidaan jakaa tasauksen piiriin kuuluvien kohteiden kesken. Tasaamisen tavoitteena on myös varmistaa, että vuokrataloyhteisö kykenee suoriutumaan kaikista sille lain mukaan kuuluvista velvoitteista.



*Vuokrantasauksen sääntelyä on tarkennettu 1.1.2017 alkaen.*

Vuoden 2017 alusta alkaen tasausryhmien muodostamisessa on huomioitava, että **vuokria ei saa tasata**:

- 1) omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi omakustannusvuokran piirissä olevien asuntojen vuokria. Sen sijaan omakustannusvuokrasäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävissä vuokriin kerättyjä varoja voidaan käyttää alentamaan omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria;
- 2) valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen ja investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen kesken;
- 3) sellaisten investointiavustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus (samaa tukiluokkaan kuuluvat asunnot voivat muodostaa oman tasausryhmän).<sup>22</sup>

Investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen vuokrantasausta koskevilla rajoituksilla varmistetaan se, että avustus kohdistuu vain niiden käyttäjäryhmien hyväksi, joiden asunto-olojen parantamiseen avustus on tarkoitettu (esimerkiksi huonokuntoiset vanhukset tai vammaiset).

Arava- tai korkotukilaissa 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 esimerkiksi laatutasoa nostavalla remontilla.



*ARA suosittelee, että vuokrien tasauksessa pääomamenot tasataan ja että hoitomenot määritetään talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin.*

Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitetaan fyysisesti lähekkäin sijaitsevia taloja, jotka kuitenkin voivat muodostua useammasta lainoituskohteesta.

<sup>22</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 a § ja korkotukilaki (604/2001), 13 a §.



Pääomamenojen lisäksi omistajakohtaisesti voidaan tasata korjauskustannukset ja liiketilojen vuokratuotot. Lain mukaan myös kokonaisvuokran voi tasata edellä mainitut poikkeukset huomioiden.

Tasauksen täytyy perustua yhteisön taseperusteiden mukaisesti laadittuihin taseaselelmiin. Tasauksen perusteet ja periaatteet sekä niiden muutokset on käsiteltävä yhteishallintolain mukaisissa elimissä ja annettava tiedoksi vuokralaisille. Vuokranmääritys- ja taseaselmistä on käytävä ilmi tasauksen vaikutus kohdekohtaiseen vuokraan. Jos omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden ARA-asuntojen vuokria käytetään alentamaan omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria, täytyy kohteiden tuotot ja kulut olla erikseen selvitettävissä esimerkiksi kustannuspaikkakohtaisella kirjanpidolla.

### **Tasaaminen eri tukiluokkia olevien kohteiden kesken**

ARA voi myöntää lainansaajalle luvan tasata vuokria normaalien ja erityisryhmäasuntojen kesken tai eri tukiluokkaa olevan avustuksen saaneiden kohteiden kesken, jos siihen on erityinen syy.<sup>23</sup> Erityinen syy poikkeamisluvan myöntämiseen on esimerkiksi se, että avustusta saaneiden erityisryhmäkohteiden vuokrat nousisivat kohtuuttoman korkeiksi. Kohteiden tukiluokat löytyvät ARAn lainapäätöksen liitteistä.

### **Huomioitavaa opiskelija-asuntojen vuokrantasauksessa**

Investointiavustusta saaneiden ja aiemmin omapääoma-avustusta saaneiden opiskelija-asuntojen vuokrat voidaan tasata, sillä niitä molempia voidaan pitää investointiavustuslaissa tarkoitettuina erityisryhmäasuntoina. Koska kohde-ryhmä on sama, kohdistuu investointiavustus tasauksen jälkeenkin edelleen sille kohderyhmälle, jolle avustus on myönnetty. Näin ollen poikkeamislupaa ei tarvitse hakea ARAlta, vaan vuokrat voidaan tasata ilman poikkeamislupaa.

### **Käyttöarvon mukainen tasausmalli**

Yhteisöt voivat hyödyntää ARAn tasausmallia käyttöarvon mukaisen tasauksen perusteiden ja määrän selvittämiseen vuokria määritellään. Mallin tavoitteena on tarjota yhtiöille käyttöön tasausmalli, jossa esitetään objektiiviset, läpinäkyvät ja ymmärrettävät periaatteet tasaamiseen.

Malli perustuu käyttöarvoon ja siihen vaikuttavien tekijöiden pisteytykseen ja eri osa-alueiden painoarvoihin. Sitä voi myös muokata vastaamaan yhteisön omia tarpeita. Se on saatavissa ARAn verkkosivuilla: [ara.fi/tasaus](https://ara.fi/tasaus)

<sup>23</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 a § ja korkotukilaki (604/2001), 13 a §.

## Esimerkki tasauksesta

Yhteisön tasausryhmä muodostuu kolmesta eri ajankohtana valmistuneesta vuokratalosta (*vuokranmääritysyksiköstä*). Vuokranmäärityslaskelmassa talokohtaisiin rahoitusmenoihin on arvioitu korkotukilainojen lyhennyksistä, lainoista toteutuvaksi arvioiduista korkomenoista sekä omarahoitusosuuden korosta muodostuvat rahoitusmenot. Kun talokohtaiset arvioidut rahoituskulut lasketaan yhteen, saadaan tasausryhmälle tasattavat rahoituskulut. Esimerkissä tasauksen perusteena käytetään kustannusten jakamista pinta-alojen suhteessa.

<b>Tasausryhmän pinta-ala yhteensä</b>	6 656,5 m <sup>2</sup>
<b>Tasattavat rahoituskulut yhteensä</b>	395 900 €
<b>Tasatut rahoituskulut (€/m<sup>2</sup>/kk)</b>	4,96 €

	Talo A 1 760,5 m <sup>2</sup>		Talo B 2 646,0 m <sup>2</sup>		Talo C 2 250,0 m <sup>2</sup>		Yhteensä 6 656,5 m <sup>2</sup>
	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	Yhteensä
<b>Tasatut rahoitus- kulut</b>	104 707	4,96	157 373	4,96	133 820	4,96	395 900
<b>Talo- kohtaiset rahoitus- kulut</b>	131 150	6,21	144 550	4,55	120 200	4,45	395 900
<b>Tasaus, erotus</b>	-26 443	-1,25	12 823	0,40	13 620	0,50	0

Esimerkissä A-talon talokohtaiset rahoituskulut ovat 6,21 €/m<sup>2</sup>/kk eli suuremmat kuin tasausryhmän kaikille neliöille tasatut rahoituskulut (4,96 €/m<sup>2</sup>/kk). A-talo siis hyötyy tasauksesta 1,25 €/m<sup>2</sup>/kk.

B- ja C-talojen talokohtaiset rahoituskulut jäävät pienemmäksi kuin tasatut rahoituskulut, eli B- ja C-talojen asunnoista kerättävillä vuokrilla katetaan myös A-talon rahoituskustannuksia. B- ja C-talot niin sanotusti maksavat tasausta.

### 1.9 Jälkilaskelma ja yli- tai alijäämien huomioon ottaminen

*Vuokratalojen jälkilaskelma lisää läpinäkyvyyttä. Jälkilaskelman tarkoituksena on osoittaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Lisäksi tarkoituksena on lisätä kustannusten vertailtavuutta sekä asukkaiden ja viranomaisen tiedonsaantia. Jälkilaskelmien laatimisella myös vuokrataloyhteisöt itse voivat varmistua siitä, että vuoden vuokratuotot ovat riittäneet kattamaan vuoden kulut.*

Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, jolla osoitetaan ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut. Jälkilaskelmassa esitetään, miten paljon kutakin eri tarkoitusta varten (hoito- ja rahoitusvuokra sekä perusparannuksiin varautuminen) vuokratuottoja on tilikauden aikana kertynyt ja paljonko niillä katettavia kuluja on toteutunut.

Vuokralalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
- 3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä kohdassa 4 ja 5 tarkoitettu hoito- ja rahoitusmenoista kertynyt yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.<sup>24</sup>



*ARA suosittelee, että tarvittaessa hoito- ja rahoitusvuokrasta kertyneitä yli- tai alijäämiä huomioidaan vuokrissa 3–5 vuoden ajanjaksolla, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.*

Jälkilaskelma on laadittava vuoden 2017 aikana alkavasta tilikaudesta lähtien. Jos ennen vuotta 2017 omakustannusvuokraustoiminnasta kertynyttä ylijäämää ei pystytä erittelemään eri käyttötarkoituksiin (hoito, rahoitus ja varautuminen), niin edellisiltä vuosilta kertyneen kokonaisjäämän voi esittää tuleviin perusparannuksiin varautumisena. Koko yhteisöä koskeva jälkilaskelma täsmäytetään taseen rahoitusasemaan.

## Jälkilaskelmamalli

Jälkilaskelman laatimisessa käytetään ARAn jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Jälkilaskelmamalli ohjeineen on saatavissa ARAn verkkosivuilta [ara.fi/jalkilaskelma](http://ara.fi/jalkilaskelma)

<sup>24</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 c § ja korkotukilaki (604/2001), 13 c §.

## Jälkilaskelma ensivuokraustilanteessa

Jos vuokratalon omistaja on ensivuokrannut kohteen tai asuntoja toiselle yhteisölle, joka jälleenvuokraa asunnot asukkaille, on vuokratalon omistajan laadittava jälkilaskelma siten, että siitä käy ilmi asukkaan maksama vuokra ja kaikki sillä katetut kulut. Jälkilaskelma on siis laadittava sekä vuokratalon omistajan että ensivuokralaisen kirjanpidon tietoihin perustuen. Ensi- vuokralaisen on annettava jälkilaskelman laatimista varten tarvittavat tiedot vuokratalon omistajalle. Tarvittaessa ARAlle on annettava ensivuokralaisen kirjanpidon tulosteita vuokratuottojen ja kohteeseen kohdistuneiden kulujen todentamiseksi. Jälkilaskelman avulla on selvitettävissä asukkaan maksaman vuokran omakustannusperiaatteen toteutuminen.

### 1.10 Huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys)

Huoneistokohtaisella vuokranmäärityksellä eli jyvityksellä tarkoitetaan sitä, että talokohtainen vuokrakertymä jaetaan perittäväksi huoneistoille muun kuin suoraan asunnon pinta-alan perusteella. Jyvityksen tarkoituksena on jakaa talon rakennus- ja hoitokustannukset yksittäisille huoneistoille mahdollisimman oikeudenmukaisella tavalla. Jyvityksessä otetaan huomioon muun muassa huoneistotyyppi ja asunnon pinta-ala. Jyvityksessä pienten huoneistojen vuokranmääräytymisen perusteena oleva laskennallinen pinta-ala suurenee ja isojen huoneistojen laskennallinen pinta-ala pienenee. Jyvitysmenettelystä ei ole säädetty lailla. **Jyvityksellä ei tarkoiteta edellä alaluvussa 1.8 ohjeistettua vuokrien tasausta.**

Huoneistokohtaisen vuokranmäärityksen taustalla on yleensä tarve edistää suurempien asuntojen vuokraamista, koska niiden kysyntä on heikentynyt. Jyvityksen tavoitteena on parantaa vuokratalon käyttöastetta saamalla mahdolliset tyhjät isot asunnot vuokratuiksi ja lisätä siten talojen kokonaisvuokratuottoja. Näin voidaan pitää myös pienasuntojen vuokrataso edelleen kohtuullisena.

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

Vuokratalon omistaja voi käyttää, tai muuttaa, tai luopua jyvityksestä kokonaan. ARA ei enää anna tarkkoja ohjeita jyvityksen toteuttamiseen. Jyvityksen muutoksesta ja vuokran määräytymisen perusteista täytyy sopia vuokralaisten kanssa yhteishallintolain mukaisella menettelyllä. Jos jyvitys on näkyvissä vuokrasopimuksissa, on vuokrasopimusten muuttaminen tehtävä huoneenvuokralain mukaisesti.

### 1.11 Vuokrasopimukset

Omakustannusperiaatteen alaisten asuntojen vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen. Vuokrantarkistusehtona sopimuksissa esitetään omakustannusperiaate eikä vuokrantarkistusehtona saa esittää esimerkiksi elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehtoa.



*Huoneenvuokralain mukaisesti vuokrien tarkistukset on annettava tiedoksi kirjallisesti kaksi kuukautta ennen uuden vuokran soveltamista.<sup>25</sup> ARA suosittelee, että tämä mainitaan vuokrasopimuksissa erikseen.*

Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi neliömäärä, josta vuokra peritään. Jos erityisryhmäkohteessa asuvan asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi vuokraan on kohdistettu esimerkiksi yhteis- tai palvelutilojen neliöitä tai kohteessa on tehty huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys), on vuokrasopimuksessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi erikseen asukkaan osuus yhteis- ja palvelutilojen neliöistä tai jyvitetystä neliöstä.

Myös ensi- ja jälleenvuokrasopimuksista (ohjeen alaluku 2.4) on käytävä ilmi se, että kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituksissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen. Ensivuokraussopimuksessa vuokrantarkistusehdossa ja -ajankohdassa on otettava huomioon se, että myös ensivuokraajan on ilmoitettava vuokrantarkistuksesta jälleenvuokraajille eli asukkaille kirjallisesti kaksi kuukautta ennen uuden vuokran soveltamista. Jos ensivuokraaja määrittää asukkailta perittävän vuokran, myös ensivuokraajalle tulee jäädä kohtuullinen aika omakustannusvuokran määrittämiseen. Jos koko kohdetta toiselle yhteisölle ensivuokrattaessa sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta<sup>26</sup>, on omakustannusvuokraan liittyvät säädökset sekä huoneenvuokralaista ensivuokraajalle aiheutuvat velvoitteet huomioitava myös näissä yhteisöjen välisissä vuokrasopimuksissa.

Ympäristöministeriö on asetuksellaan antanut asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavan<sup>27</sup>, joka on tarkoitettu käytettäväksi osapuolten välisissä sopimusneuvotteluissa sopimusehdoista keskusteltaessa ja niistä päätettäessä. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaava ei ole huoneenvuokrasopimuksen tekijöitä sitova. ARA suosittelee, että yhteisöt huomioivat vuokrasopimuksissaan kaavan mukaiset asiat ja edellä olevat ARAn ohjeet.

## 2 VUOKRANMÄÄRITYKSEN ERITYISTAPAUKSIA

### 2.1 Yhteisön muu toiminta ja erilliskirjanpitovelvollisuus

Kaikkien ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen tulee lähtökohtaisesti eriyttää asuntojen omistaminen omaan yhtiöön, jos yhteisö harjoittaa maksullista palveluliiketoimintaa esimerkiksi vanhusten ja vammaisten palvelutaloissa. Eriyttäminen on erityisen tärkeää, jos muu toiminta on laajaa. Jos toiminnot pidetään erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti, yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

ARA on havainnut, että kulujen ja tuottojen kohdistaminen asumiseen ja muuhun toimintaan on joissakin tapauksissa ollut haasteellista selvittää.

<sup>25</sup> Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995), 32 §.

<sup>26</sup> Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

<sup>27</sup> Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta (537/2004).

Yhteisön on järjestettävä kustannuseurantansa ja kirjanpitonsa siten, että yhteisön harjoittama arava- ja korkotukiasuntojen vuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä. Palveluliiketoiminnan ja vuokraustoiminnan jälkilaskenta on eriytettävä siten, että toimintojen tulos on vaikeuksitta eriytettävissä ja todettavissa.

Yhteisöä voi lisäksi tulla koskemaan eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta annetun lain (19/2003, avoimuuslaki) vaatimukset erilliskirjanpitovelvollisuudesta. Avoimuuslaissa säädetään erilliskirjanpitovelvollisuudesta sellaisille yhteisöille, joille on myönnetty julkista rahoitusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja (SGEI) varten. Lisäksi edellytyksenä on, että yhteisöllä on eri toimintoja.<sup>28</sup> Eri toiminnoilla tarkoitetaan esimerkiksi liiketoimintaa. Useat ARA-toimijat eivät kuulu lain soveltamisalan piiriin, koska niillä ei joko ole muuta toimintaa tai muu toiminta on omissa yhtiöissään. Katso erilliskirjanpitovelvollisuudesta tarkemmin avoimuuslaista.

## 2.2 Liiketilat

ARAN tukemien vuokra-asuntojen kanssa samassa kiinteistössä sijaitsevista liiketiloista saatavia vuokratuottoja ei tarvitse ottaa huomioon ARA-asuntojen vuokria määritettäessä. Myöskään liiketiloihin liittyviä kuluja ei voida ottaa vuokranmäärittämisessä huomioon. Tästä syystä **ARAN tukemien tilojen ja tuen ulkopuolisten liiketilojen tuotot ja kulut täytyy olla eriteltävissä kirjanpidossa esimerkiksi erillisten kustannuspaikkojen avulla**. Asukkailta perittävillä vuokrilla ei saa kattaa ARAn tuen ulkopuolisten liiketilojen kustannuksia. Liiketilojen vuokrauksesta kertyneellä ylijäämällä sen sijaan voi kattaa ARAn tukien piiriin kuuluvista tiloista aiheutuneita kustannuksia, jolloin ne alentavat tukien piiriin kuuluvien tilojen vuokria. Viime kädessä yhtiön omistaja vastaa yhtiön kohteiden hankinta-arvoon sisältyvien, muulla kuin arava- tai korkotukilainalla rahoitettujen, tilojen kustannuksista.

## 2.3 Asuntojen käyttäminen väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen

Erityisestä syystä ARA voi myöntää luvan käyttää ARA-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen.<sup>29</sup> Käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina erityistä syytä. Erityiset syyt ovat kunnan harkinnassa ja niiden on perustuttava sekä vallitsevaan että ennustettavissa olevaan asuntomarkkinatilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvat pääsääntöisesti niille alueille, joilla väestön määrä vähenee. Erityistä syytä asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle ei yleensä ole, jos alueella on pulaa vuokra-asunnoista. Säännökset edellyttävät myös, että lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Rajaus vähäiseen asuntomäärään koskee omistajayhteisön koko asuntokantaa.

---

<sup>28</sup> Avoimuuslaki (19/2003) 1 ja 2 §.

<sup>29</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 16 §; korkotukilaki (604/2001), 18 §; laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapauttamisesta käyttörajoituksista (291/2005), 2 §.

ARA voi määrätä takaisinmaksettavaksi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta, määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtiontakauksesta tai määrätä asuntoa koskevan osan korkotuesta lakkautettavaksi. Koko talon pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää rajoituksista vapauttamista.<sup>30</sup>

Investointiavustuslain nojalla avustusta saaneiden kohteiden osalta sovelletaan erityisryhmien investointiavustuslain<sup>31</sup> ja valtionavustuslain (688/2001) säännöksiä.

Jos kiinteistö on osa useammasta kiinteistöstä muodostettua vuokranmääritysyksikköä, täytyy vuokra määrittää kaikkien tilojen osalta vähintään omakustannusperiaatteen mukaisesti. Näin varmistetaan, että kyseisen vuokranmääritysyksikön asuinkäyttöön jäävä osa ei joudu kattamaan käyttötarkoitukseltaan muutettujen tilojen kustannuksia.

Lisäohjeistusta väliaikaisesta asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta on saatavilla ARAn verkkosivuilta Asukasvalintaoppaasta ([ara.fi/oppaat](http://ara.fi/oppaat)).

## 2.4 Ensi- ja jälleenvuokraaminen

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (*ensivuokralainen*) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan luvalla edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselle (*jälleenvuokralainen*). Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta.<sup>32</sup>

Vuokranmäärityksen rajoituksen alaisia kohteita tai asuntoja koskevat omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset soveltuvat myös ensi- ja jälleenvuokraustilanteisiin. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että omakustannusperiaatetta noudatetaan koko vuokrausketjussa. Myös ensi- ja jälleenvuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi se, että kohteen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen (ks. alaluku 1.11).

### Yhteisöjen ensi- ja jälleenvuokraus

Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (*ensivuokralainen*), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (*jälleenvuokralainen*). Omakustannusperiaate koskee sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokraa. Ensi- ja jälleenvuokrausmenettely ei saa nostaa asukkaiden vuokria.

Ensivuokraus on tyypillisempää erityisryhmäkohteissa kuin ns. tavallisissa vuokratiloissa. Ensivuokraus on kyseessä silloin, kun kiinteistön omistaja

---

<sup>30</sup> Aravarajoituslaki (1190/1993), 16 § ja korkotukilaki (604/2001), 18 §.

<sup>31</sup> Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004), 11 §.

<sup>32</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), 72 §.

vuokraa erityisryhmäkohteen kokonaisuudessaan esimerkiksi kunnalle, joka palvelutoiminnan tuottamisen lisäksi toimii myös asukkaiden vuokranantajana.



*ARA suosittelee, että kohteet tai asunnot, jotka kiinteistön omistaja ensivuokraa toiselle yhteisölle, käsitellään omina erillisinä tasausryhminään. Niitä ei siis pidetä samoissa tasausryhmissä kiinteistön omistajan suoraan asukkaille vuokraamien asuntojen kanssa.*

Tällöin ensivuokrattujen kohteiden jälkilaskelman laatiminen ja omakustannusperiaatteen noudattamisen osoittaminen on helpompaa. Vuokratalon omistaja on velvollinen laatimaan ensivuokratuista kohteistaan jälkilaskelmat (ks. alaluku 1.9).

Omakustannusperiaatteen toteutumisen varmistamiseksi ensivuokralaisen on annettava vuokranantajalle (ensivuokraajalle) jälkilaskelman laatimista varten tarvittavat tiedot. Vuokranantajalle ilmoitetaan kirjanpidon tietoihin perustuen asukkailta kerätyt vuokratuotot, vuokranantajalle maksetut vuokratulot ja mahdolliset muut ensivuokralaiselle vuokrauksesta aiheutuneet kulut, kuten vuokraamiseen liittyvät kohtuulliset hallintokulut. Kiinteistön omistaja (ensivuokraaja) vastaa siitä, että ensivuokralainen noudattaa omakustannusperiaatetta asukkailta perimänsä vuokran määrittämisessä, joten kiinteistön omistajan on saatava ensivuokralaiselta tarvittavat tiedot tämän todentamiseksi.



*ARA suosittelee, että osapuolet sopivat toimitettavista tiedoista ja tietojen toimittamisen aikataulusta ensivuokraussopimuksessa.*

## **Vuokralaisen jälleenvuokraamat asuinhuoneistot**

Korkotuki- ja aravalain nojalla rahoitetut ARA-vuokra-asunnot on tarkoitettu vakinaiseen asuinkäyttöön ja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina. Asuinhuoneiston luovuttamisesta toiselle säädetään huoneenvuokralaissa.

Huoneenvuokralain mukaan:

*”vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.”<sup>33</sup>*

Yli puolta asuinhuoneistosta, tai asuntoa kokonaan, ei siis saa luovuttaa toisen käyttöön lyhytaikaisestikaan ilman vuokranantajan lupaa.

---

<sup>33</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), 17 §.



Huoneenvuokralaki antaa kuitenkin vuokralaiselle mahdollisuuden luovuttaa asuinhuoneistonsa **väliaikaisesti** toisen käytettäväksi. Lain mukaan vuokralainen saa **enintään kahdeksi vuodeksi** luovuttaa **koko asuinhuoneiston** toisen käytettäväksi, **jos** vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle.<sup>34</sup>

Väliaikaisesti toisen käyttäväksi luovutettavasta ARA-vuokra-asunnosta vuokralainen voi periä jälleenvuokralaiseltaan saman omakustannusperusteisen vuokran, kuin vuokranantaja. Vuokralaisen on edellä mainitun kirjallisen ilmoituksen yhteydessä esittää vuokranantajalle välivuokrasopimus, jotta vuokranantaja voi varmistua siitä, että vuokralainen ei peri välivuokralaiseltaan omakustannusvuokraa suurempaa vuokraa.

## 2.5 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 estämään vuokrarästien ja -tappioiden syntymistä esimerkiksi pyrkimällä estämään asumiseen liittyviä ongelmia, ilkeäkäytöä, muita asukkaita häiritsevää elämää ja häätöjä.

Asukastoiminnan ohjauksella tarkoitetaan tässä yhteydessä pääasiassa yhteisöllisyyden edistämistä. Tavoitteena voi olla yhteisöllisyyden edistäminen esimerkiksi asukkaiden yhteistoiminnan käytännön järjestelyjä toteuttamalla. Tavoitteena voi olla myös yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) tarkoitettu asumisviihtyvyyden lisääminen.

Asumisneuvoja ja asukastoiminnan ohjaaja voivat toiminnallaan pyrkiä vahvistamaan myös turvallisuutta kiinteistössä ja tehdä yhteistyötä esimerkiksi kunnan asuntotoimen kanssa. Vuokrataloyhteisössä toimivan asumisneuvojan tai asukastoiminnan ohjaajan tehtävät voivat muodostua edellä kuvattujen tavoitteiden saavuttamiseksi määritellyistä tehtävistä kunkin vuokrataloyhteisön tarpeen mukaan. Esimerkiksi nuorille tarkoitetussa vuokratalossa saattavat painottua enemmän neuvontatarpeet asumiseen liittyvien ongelmien ennaltaehkäisyyn, kiinteistön asianmukaisen ylläpidon ja hoidon varmistamiseen sekä riskien vähentämiseen, kun taas seniorikohteissa tarve saattaa painottua enemmän asukkaiden yhteisöllisyyden ja asukasviihtyvyyden edistämiseen.

Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset voidaan hyväksyä vuokriin omakustannusperiaatteen mukaisesti. Kustannuksia on seurattava kirjanpidossa tai sisäisessä laskennassa erikseen ja henkilöstökulujen osalta kustannusten kohdistaminen tulee perustua työajanseurantaan, jos asumisneuvoja tai asukastoiminnan ohjaaja tekee myös muita kuin omakustannusvuokraan hyväksyttäviä tehtäviä. ARA ei vahvista tiettyjä euromääräisiä rajoja, joiden puitteissa kustannukset olisivat

---

<sup>34</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), 18 §.

hyväksyttäviä, vaan kustannuksiin sovelletaan omakustannus- ja kohtuullisuusperiaatteita. Vuokrataloyhteisön on pidettävä asumisneuvonnasta ja asukastoiminnan ohjauksesta aiheutuvat kustannukset kohtuullisina. Yhteishallintolain mukainen yhteis- ja asukastoiminta voidaan kattaa omakustannusvuokralla. Yhteishallintolain mukaan asukkailla on oikeus osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmäärityksestä.

Asumisneuvonnan ja asukastoiminnan ohjauksen kustannukset eivät ole asukkaan **palvelutarpeesta** aiheutuvia. Asukkaan palvelutarpeita voivat olla esimerkiksi hoivapalvelut, siivouspalvelut tai asuntoon liittyvät asukkaan vastuulle kuuluvat pienkorjaukset tai asennustehtävät. **Asukkaiden palvelutarpeesta aiheutuvat kustannukset eivät ole omakustannusvuokraan hyväksyttäviä.**



*Asukkaan palvelutarpeista aiheutuvia kustannuksia ei saa kattaa omakustannusvuokralla, vaan ne on katettava erillisillä vapaaehtoisilla asukaskohtaisilla palvelusopimusten perusteella veloitettavilla palvelumaksuilla tai muilla tavoin.*

## 2.6 Talot, joissa on sekä vuokra- että omistusasuntoja (ns. sekatalot)

Sekatalot ovat asunto-osakeyhtiötä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiötä, joissa voi asua sekä vuokralaisia että asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia kuten tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tuottavat osakkeiden omistajalle oikeuden hallita yhtiön rakennuksessa olevaa asuntoa ja muuta tilaa. Vuokrasopimus laaditaan tällöin osakkeiden omistajan ja asukkaan tai muun vuokralaisen (esim. palvelutilojen vuokraaja) kesken. Osakkeiden omistaja saa vuokratuotot ja maksaa yhtiölle hoito- ja pääomavuokraa, joilla yhtiö kattaa hoito- ja pääomakulunsa.

Sekataloissa olevien vuokra-asuntojen vuokranmääritys tehdään omakustannusperiaatteen mukaisesti. Osakkeenomistajan (vuokranantajan) perimän omakustannusvuokran lähtökohtana on yhtiön osakkailta perimät hoito- ja pääomavastikkeet. Näiden kulujen lisäksi omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää asunto-osakeyhtiölain<sup>35</sup> ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaalle (vuokranantajalle) kuuluvat huoneiston korjaus- ja muut kulut sekä varautumisen tiedossa oleviin ja ko. asunto-osakeyhtiössä toteutettaviksi päätettyihin perusparannuksiin. Lisäksi omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää ko. asunto-osakeyhtiössä sijaitsevien asuntojen vuokraamiseen liittyvät kohtuulliset hallintokulut.

Omaksilunastamisen yhteydessä alkuperäinen vuokratalolaina maksetaan omaksi lunastetulta huoneistolta takaisin. Tällöin myös pienennetään koko vuokratalolainan vuosimaksua huoneistoa vastaavalla osuudella. Vuosimaksun pienentäminen tehdään siitä vuokratalolainan vuosimaksun

<sup>35</sup> Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), 4. luku, 3 §.

eräpäivästä, joka edeltää omaksi lunastamista. Näin varmistetaan se, että vuokranmääritysyksikössä ei oteta huomioon asuntoa, joka ei ole enää vuokra-asuntokäytössä.

Toisissa yhteyksissä sekataloilla voidaan tarkoittaa myös erityisryhmäkohteita, joissa on asuntoja useille eri erityisryhmille sekä mahdollisesti myös niin sanottuja tavallisia vuokra-asuntoja.

## 2.7 Huoneistoturvavakuutuksen kustannukset

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Useat vuokranantajat edellyttävät vuokralaiselta kotivakuutusta, joka ei kuitenkaan ole asukasvalintaperuste ARA-asuntoon.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman AUNE yhtenä toimenpiteenä luotu huoneistoturvavakuutus on tarkoitettu auttamaan ennaltaehkäisevästi luottotietonsa menettäneiden henkilöiden asumista. Vakuutusyhtiöillä ei ole velvollisuutta myöntää kotivakuutusta henkilölle, jolla on toistuvia maksuhäiriömerkintöjä. Vuokranantaja voi ottaa vakuutuksen **huoneiston kiinteille sisustuksille** aiheutuvien äkillisten ja ennalta arvaamattomiin suoranaisiin esinevahinkoihin, vain siinä tapauksessa, että henkilölle ei myönnetä kotivakuutusta.

Vakuutettuna olevilla huoneiston kiinteillä sisustuksilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla olevia huoneiston sisäosia. Esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, huoneistoon kuuluvat kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, onko ne asennettu kiinni rakenteeseen sekä huoneistossa olevat laitteet ja varusteet. Vakuutusyhtiön ehdoista riippuen vakuutettuna voi olla myös vakuutusnottajan omistama liesi, liesituuletin, jääkaappi, kiuas ja pesukoneet.

**Huoneistoturvavakuutuksen kustannus kohdennetaan huoneiston vuokraan tai veloitetaan erikseen ja sitä ei saa kattaa muilta asukkailta perittävällä omakustannusvuokralla.** Rajoituksella varmistetaan se, että vakuutus kohdistuu asunnottomuuden ennaltaehkäisevänä toimenpiteenä vain niille asukkaille, jotka eivät muutoin saa asuntoa kotivakuutuksen puuttuessa. Huoneistoturvavakuutus voisi olla voimassa enintään yhden vuoden sen vuokranmäärityskauden lopusta, jonka aikana henkilön hallitseman huoneiston vakuuttamisen tarve on päättynyt.

## 2.8 Takausvakuutus

Vakuutusyhtiöt voi tarjota ARA-vuokrataloyhteisöille takausvakuutusta, jolla vuokrataloyhteisö voi vakuuttaa vuokralaisen vuokrasopimuksessa määritetyt velvoitteet. Takausvakuutusta voidaan siis hyödyntää perinteisen talletusvakuuden (rahavakuuden tms.) sijaan. Takausvakuutuksesta aiheutuvat vakuutusmaksut hyväksytään asukkailta kerättävällä omakustannusvuokralla katettaviksi, mutta vakuutusmaksujen käsittely vuokranmäärityksessä on erilainen riippuen siitä, kattaako vakuutus yhteisön koko ARA-asuntokannan vai onko vakuutus asukkaille valinnainen.

Kun vakuutusyhtiön tarjoama takausvakuutus sopimus ei sisällä mitään vuokralaisia koskevia rajoitteita, ARA-vuokraloyhteisö voi päättää kaikkien vuokralaisten vuokrasopimuksissa määritettyjen velvoitteiden vakuuttamisesta. Tällöin ARA-vuokraloyhteisö voi päättää kokonaan luopua talletusvakuutta koskevasta edellytyksestä (rahavakuudesta) ja hoitaa vakuudet itsenäisesti takausvakuutuksen kautta eli vakuuttaa koko ARA-asuntokannan.

Jos vakuutusyhtiön tarjoama takausvakuutus sopimus sisältää vuokralaisia koskevia rajoitteita (esimerkiksi, että asukkaalla ei saa olla maksuhäiriömerkintöjä), ARA-vuokraloyhteisö ei voi päättää kaikkien vuokralaisten vuokrasopimuksissa määritettyjen velvoitteiden vakuuttamisesta. Tällöin vain osa ARA-vuokraloyhteisön vuokrasopimuksista voi tulla takausvakuutuksen piiriin. Koska rajoitteita sisältävä takausvakuutus ei voi koskea kaikkia vuokralaisia, tässä vakuutusmallissa vuokralaiselta edellytetyt ehdot täyttävällä asukkaalla täytyy olla mahdollisuus valita hyödyntääkö hän vuokraloyhteisön ottamaa takausvakuutusta vai antaako vuokravakuuden rahana tai muuna vakuutena.

### ***Vakuutusmaksujen käsittely, kun takausvakuutus kattaa yhteisön koko asuntokannan***

Jos ARA-vuokraloyhteisö ottaa koko asuntokannan kattavan takausvakuutuksen, yhteisön pitää hyvissä ajoin ennen vakuutuksen käyttöönottoa ilmoittaa nykyisille vuokralaisille, että heidän aikaisemmin maksamansa/antamansa talletusvakuus palautetaan tiettyyn määräaikaan mennessä vuokralaiselle tai muulle vakuuden antajalle. Kun aikaisemmat talletusvakuudet on palautettu, yhteisö voi ottaa takausvakuutuksen käyttöön ja kohdentaa siitä aiheutuvat kustannukset asukkaiden vuokriin aravarajoituslain 7 §:ssä ja korkotukilain 13 §:ssä säädetyn omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Asukkaan maksama vakuutusmaksu kuuluu huoneenvuokralain vuokravakuutta koskevan säännöksen<sup>36</sup> soveltamisalaan. Säännöksen mukaan ehto, jonka mukaan sopijaosapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Vuokranantajan eli ARA-vuokraloyhteisön pitää seurata, ettei kunkin vuokralaisen vuokrassa veloittavat vakuutusmaksut asumisaikana ylitä kolmen kuukauden vuokraa vastaavaa määrää.

### ***Vakuutusmaksujen käsittely, kun vakuutus on asukkaille valinnainen***

Jos vain osa ARA-vuokraloyhteisön vuokrasopimuksista kuuluu takausvakuutuksen piiriin ja vakuutusehdot täyttävä asukas valitsee talletusvakuuden sijasta yhteisön ottaman takausvakuutuksen, vakuutuksesta aiheutuvat kulut voidaan veloittaa vain kyseiseltä asukkaalta omakustannusperusteisesti. Asunnon vuokran lisäksi vakuutuksesta aiheutuva kulu täytyy eritellä asukkaan vuokrasopimuksessa. Takausvakuutuksesta aiheutuvat kulut eivät saa olla mukana mahdollisessa omakustannusvuokrien tasauksessa eli vuokralalon omistajan on seurattava takausvakuutuksesta aiheutuvia tuottoja ja kuluja kirjanpidossa erikseen. Eli jos osa asukkaista haluaa hyödyntää

---

<sup>36</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), 8.2 §.

takausvakuutusta, siitä ei saa aiheutua kustannuksia muille kuin takausvakuutusmahdollisuuden käyttäville asukkaille. Asukkaalle takausvakuutuksesta muodostuva hinta täytyy olla selkeästi etukäteen esitettävissä, jotta asukas voi valita hyödyntääkö vakuutusta vai maksaako rahavakuuden.

### 3 ERITYISRYHMIEN INVESTOINTIAVUSTUSTA SAANEIDEN KOHTEIDEN VUOKRANMÄÄRITYS

*Erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen tarkoituksena on saada erityisryhmin kuuluvien henkilöiden käyttöön kohtuuhintaisia ja laadukkaita vuokra-asuntoja, jotka sisältäisivät erityisryhmien tarpeita vastaavia ratkaisuja. Avustuksen perusteena ovat erityisryhmän tarvitsemat tila- ja varusteratkaisut, jotka nostavat vuokraa suhteessa tavalliseen vuokra-asumiseen.*

Erityisryhmien investointiavustuksen avulla vuokra saadaan vastaamaan tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokraa. Avustuksen enimmäismäärät on porrastettu sen mukaan, kuinka paljon kohteet keskimäärin kustannuksiltaan eroavat tavanomaisista korkotukikohteista.

Avustusta saaneiden kohteiden omakustannusvuokran määrittelyn periaatteet ovat pääosin samanlaiset kuin tavallisten vuokra-asuntojen. Eroja tavallisten vuokra-asuntojen vuokranmäärittelyyn on pääasiassa rahoituksen muodostumisessa, yhteis- tai palvelutilojen ja muun lainsäädännön, kuten vammaispalvelulain, vaatimusten huomioimisessa.

Erityisryhmäkohteiden asukkailla perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateriat- yms. palveluista. Asukkaille tarjottavista palveluista ja niistä asukkaille aiheutuvista kuluista sovitaan erikseen laadittavassa hoito- ja palvelusuunnitelmassa, viranomaisen tekemässä päätöksessä palvelujen järjestämisessä tai yksityisen palveluntuottajan ja asukkaan välisessä kirjallisessa sopimuksessa. Vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättymisen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen.



*ARA suosittelee, että erityisryhmäkohteet tai asunnot, jotka ensivuokrataan toiselle yhteisölle, käsitellään omina erillisinä tasausryhminään eivätkä ne ole samoissa tasausryhmissä omistajan suoraan asukkaille tai toiselle ensivuokralaiselle vuokraamien kohteiden tai asuntojen kanssa. Näin jälkilaskelmien (alaluku 1.9) laatiminen on yhteisölle helpompaa.*

#### 3.1 Arvonlisäveron palautus

Kohteen omistajan on ilmoitettava ARA:lle viipymättä, jos omistaja hakeutuu asuntojen ja/tai palvelutilojen osalta kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Jos erityisryhmäkohteen avustus- ja lainapäätökset on alun perin tehty siten, että hankkeen kustannukset sisältävät arvonlisäveron, mutta

kiinteistön omistaja saa näihin tiloihin kohdistuvaa arvonlisäveron palautusta, tehdään ARAssa kustannusten, investointiavustuksen ja korkotukilainan tarkistuspäätökset.

Tarkistuspäätösten perusteella alkuperäistä investointiavustusosuutta vastaava osa saadusta arvonlisäveron palautuksesta maksetaan avustuksen palautuksena ARAlle. Alkuperäistä korkotukilainaa vastaava osuus saadusta arvonlisäveron palautuksesta käytetään korkotukilainan ylimääräiseen lyhennykseen. Näin meneteltynä arvonlisäveropalautuksesta saatu hyöty kohdistuu alentamaan asuntojen vuokria.

### 3.2 Yhteis- ja palvelutilat

Investointiavustusta saaneissa erityisryhmäkohteissa **ARAN tuen piiriin kuuluvista palvelu- ja yhteistiloista** aiheutuvat hoito- ja rahoituskustannukset voidaan tietyissä tapauksissa kohdistaa asuntojen vuokriin. Se on mahdollista esimerkiksi silloin, kun tiloista (esim. keittiö- ja ruokailutilat) ei saada muita kustannuksia kattavia vuokratuottoja eikä muussa lainsäädännössä tai viranomaisten ohjeistuksessa todeta toisin.

Jos erityisryhmäkohteessa olevat palvelutilat on tarkoitettu myös muiden kuin talon omien asukkaiden käyttöön, palvelutiloista ja niissä tarjottavista palveluista on aina varattava riittävän suuri ja asukkaiden palvelutarpeet täyttävä osuus talon asukkaiden omaan käyttöön. Asukkailla täytyy siis aina olla etusija talon yhteydessä olevien palvelutilojen ja niissä tarjottavien palveluiden käyttöön. Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.<sup>37</sup> Kustannusten kohdistaminen asuntojen vuokriin voi tapahtua esimerkiksi siinä suhteessa kuin asukkaat käyttävät näitä tiloja tai heillä on oikeus tilojen käyttämiseen.

Ulkopuolisille tarkoitettujen palvelutilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset katetaan ulkopuolisilta asiakkailta tilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista, esimerkiksi ruokailusta, kerättävillä maksuilla sekä mahdollisilla muilla tuloilla. Ulkopuolisilta käyttäjiltä palvelutilojen käytöstä ja niissä tuotetuista palveluista perittävien hintojen on lähtökohtaisesti vastattava niitä hintoja, jota samalla alueella yleensä peritään vastaavanlaisista tiloista ja palveluista. Jos ulkopuolisilta kerättävät maksut ja tulot eivät riitä palvelutilojen kustannusten kattamiseen, niiden rahoittaminen jää talon omistajan vastuulle. Myös kohteen sijaintikunta voi halutessaan sitoutua osallistumaan niiden rahoittamiseen. Talon asukkailta palvelutilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista perittävät maksut eivät saa olla korkeampia kuin ulkopuolisilta käyttäjiltä perittävät maksut.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004), 11 §.

<sup>38</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n sekä aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta (HE 227/2016).

Kustannusten kattamisen jälkeen tiloista mahdollisesti jäljelle jääneet tuotot tulisi käyttää ensisijaisesti erityisryhmäkohteen asukkaiden hyväksi, esimerkiksi heiltä perittävien vuokrien alentamiseen. Omistaja voi kuitenkin käyttää osan näistä tuotoista tilojen mahdollisesta vajaakäytöstä aiheutuviin kustannuksiin.<sup>39</sup>

Jos erityisryhmäkohteen omistaja ei itse toimi tiloissa palveluntuottajana, sen on kilpailutettava tiloissa toimiva yritys tai muu yhteisö avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Tiloissa toimivalta palveluntuottajalta on perittävä tilojen käytöstä markkinaehtoista tilavuokraa. Tilavuokrilla katetaan ulkopuolisten käyttämistä palvelutiloista talon omistajalle aiheutuvat rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannukset, ja siltä osin kuin tuloja jää yli, ne on käytettävä talon asukkaiden hyväksi. Ulkopuolisilta käyttäjiltä perittäville markkinaehtoisilla maksuilla ja tiloissa toimivalta palveluntuottajalta perittävällä markkinaehtoisella tilavuokralla varmistetaan kilpailuneutraliteetin toteutuminen eli se, että avustusta saaneissa tiloissa toimiva taho ei saa niistä itselleen perusteetonta etua verrattuna saman alueen muihin, vastaavanlaisia palveluja tuottaviin tahoihin. Tarkoituksena on pitää valtion tukema kohtuuhintainen asuminen ja markkinaehtoinen palvelutuotanto erillään toisistaan.<sup>40</sup>

**Jos palvelutilat on rahoitettu Raha-automaattiyhdistyksen rahoituksella tai muulla kuin arava- tai korkotukilainalla, ei palvelutiloista aiheutuneita kuluja saa kattaa omakustannusvuokrilla.**

Jos erityisryhmäkohteessa asuvan asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi vuokraan on kohdistettu yhteis- tai palvelutilojen neliöitä, on vuokrasopimuksessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden ja niistä perittävän vuokran lisäksi asukkaan vuokraan vaikuttava osuus yhteis- ja palvelutilojen neliöistä ja niistä perittävä vuokra.

Vaikeavammaisille henkilöille tarkoitetuissa erityisryhmäkohteissa on huomioitava vammaispalvelulain mukainen maksujen määräytyminen. Kuntien vastuulla on järjestää vaikeavammaisten palvelut. Kunta myös vastaa palvelun aiheuttamista palvelu- ja tilakustannuksista vammaispalvelulain säännösten mukaisesti.<sup>41</sup> Palveluasumisen järjestämisestä voidaan periä maksu kustannuksista, jotka tavanomaisestikin aiheutuvat asumisesta, esimerkiksi vuokra, sähkö- ja vesimaksut. Palveluasumisen erityiskustannuksista voidaan kuitenkin periä maksu, jos henkilö saa niihin korvausta muun lain kuin vammaispalvelulain nojalla.<sup>42</sup> Kun ARAn tukeman vaikeavammaisille henkilöille tarkoitetun erityisryhmäkohteen yhteis- ja palvelutilojen kustannuksia jää investointiavustuksen jälkeen katettavaksi, kunta vastaa kustannuksista vammaispalvelulain edellyttämällä tavalla.

---

<sup>39</sup> Ks. edellinen.

<sup>40</sup> Ks. edellinen.

<sup>41</sup> Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista (380/1987), 8 §.

<sup>42</sup> Laki sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksuista (734/1992), 4 § kohta 5.

## 4 OSAOMISTUSASUNTOJEN VUOKRANMÄÄRITYS

*Osaomistusasumisella tarkoitetaan asumismuotoa, jossa asukas lunastaa asunnosta omakseen tietyn osuuden, yleensä 15%, asunnon hinnasta. Aluksi asunnossa asutaan vuokralla. Viiden vuoden vuokra-ajan jälkeen asukas voi lunastaa asunnon omakseen. Osaomistusta voi tarvittaessa käyttää asuntolainan vakuutena.*

Osaomistusasunnot voivat olla sekä vapaarahoitteisia että valtion korkotukemia.<sup>43</sup> Valtion tukemiin asuntoihin asukkaat valitaan asukkaan tulojen ja varallisuuden perusteella.

Asukkaan vastuu ja oikeudet asumisessaan vaihtelevat sen mukaan, minkälaisessa sopimussuhteessa hän on kussakin asumisvaiheessa. Vuokralaisen asemassa asukkaan vastuita arvioidaan asuinhuoneiston vuokrausta koskevien säännösten perusteella. Kun asukas on lunastanut asunnon omakseen, asukkaan asema myös kunnossapitovastuusta määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan. Asuntoa lunastettaessa omaksi, lunastamishinnasta vähennetään asukkaan maksama alkusijoitus ja asukkaan mahdollisesti vuokra-aikanaan ostamat lisäosuudet. Lunastuksen jälkeen asunto vastaa perinteistä asunto-osakeyhtiöasuntoa.

Osaomistusasuntojen vuokra määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti. Jos laissa tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

## 5 ASUKASDEMOKRATIA VUOKRATALOISSA

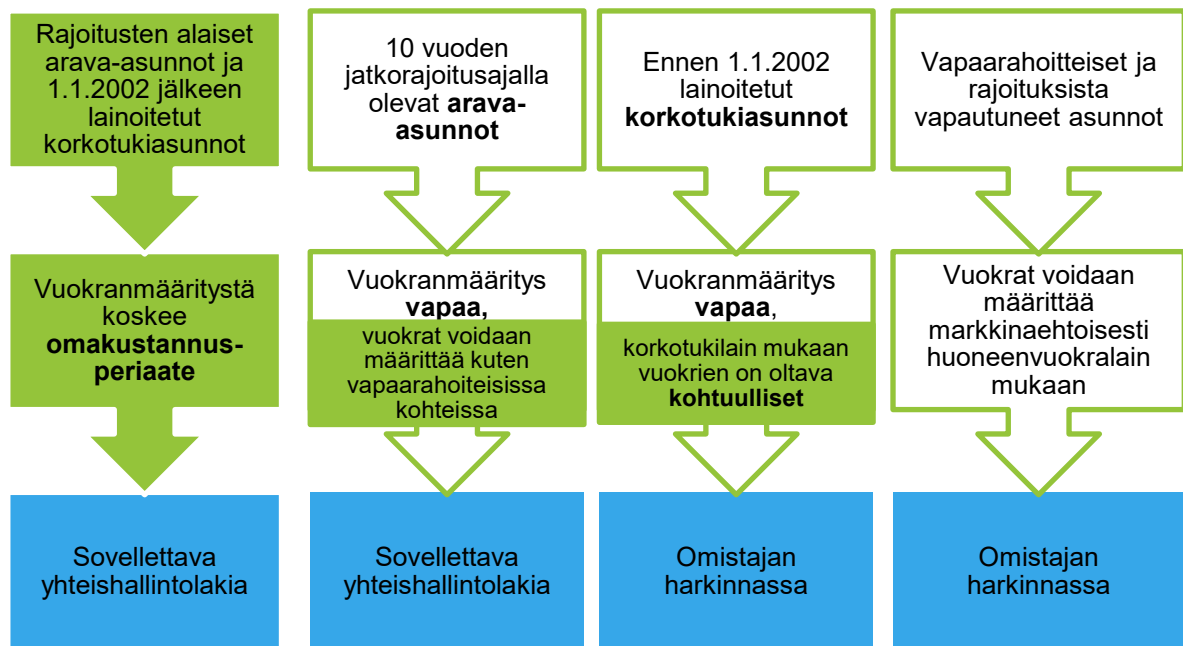
*Yhteishallintolain (649/1990) tarkoituksena on antaa vuokratalojen asukkaille sekä osaomistustalojen vähemmistöosakkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Tätä kautta lisätään asumisviihtyisyyttä sekä edistetään talojen kunnossapitoa ja hoitoa.*

Valtion tuella rakennetuissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa on noudatettava asukasdemokratiaa edistävää yhteishallintolakia. Yhteishallintolain perusteella asukkailla on **oikeus saada tietoa** vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen kunnosta, hoidosta ja taloudenpidosta.

<sup>43</sup> Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002).



Asukkaiden valitsemalla asukastoimikunnalla on **oikeus osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto** vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmäärityksestä. Samoin laki antaa asukastoimikunnalle oikeuden tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä, huoltosopimuksen sisällöstä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Asukastoimikunnalla on myös oikeus valvoa hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden toteutusta sekä oikeus päättää talon järjestyssääntöjen sisällöstä, yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista sekä askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä.



**Kuvio 2.** Yhteishallintolain soveltaminen eri ajankohtana lainoitettuihin vuokra-asuntoihin.

Yhteishallintolaki mahdollistaa vaihtoehtoisia toimintamutoteja riippuen asukkaiden kiinnostuksesta ja vuokratyöyhtiön toiminnan laajuudesta. Asukkaat voivat toimia yhteishallintolaisissa mainituissa toimielimissä, joita ovat asukkaiden kokous, asukastoimikunta sekä talon omistajan ja asukkaiden välinen yhteistyöelin. Asukkaiden kokous voi esittää ehdokkaita talonomistajana olevan yhtiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen. Omistajayhtiön yhtiökokous valitsee asukkaiden edustajat hallitukseensa. Asukkaiden kokous voi valita myös valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, siinä laajuudessa kuin tilintarkastajakin.

Taloussarvioesitys taustatietoineen toimitetaan asukkaiden kokoukselle tai asukastoimikunnalle lausunnon antamista varten vähintään kaksi kuukautta ennen kuin vuokratyöyhtiön omistaja päättää uudesta vuokrasta ja tiedottaa siitä vuokralaisille. Isännöitsijä tai vuokratyöyhtiön muu edustaja esittelee taloussarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen kokoukselle ja vastaa asukkaiden esittämiin kysymyksiin. Taloussarvioesitys ja vuokranmääritysesitys voidaan esitellä myös vuokranmääritysyksikön asukkaiden kokouksessa.

Lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa sovelletaan myös osaomistus- ja vuokrataloissa. Yhteishallintolaista ja asukasdemokratiasta ohjeistetaan tarkemmin ARAn laatimissa Asukasdemokratia- ja Asukasdemokratia tavaksi taloon -oppaissa ([ara.fi/oppaat](http://ara.fi/oppaat)).

## 6 OMAKUSTANNUSVUOKRIEN OHJAUS JA VALVONTA

ARA antaa yleistä ohjausta omakustannusvuokrien määrittämiseen ja valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Valvontaresurssit kohdennetaan suunnitelmallisesti koko ARA-kantaan ja valvontaa tehdään asiakirjojen sekä paikan päällä tehtävien tarkastusten perusteella. ARA järjestää myös koulutusta vuokrataloyhteisöjen edustajille.

ARAlla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, ARA voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan / korkotukilain 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan päätöksestä.<sup>44</sup> Yksittäisen asunnon vuokran kohtuullisuuden arviointi on huoneenvuokralain mukaisesti yleisten tuomioistuinten (käräjäoikeudet) tehtävä.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Aravalaki (1189/1993), 36 §; aravarajoituslaki (1190/1993), 23 §; korkotukilaki (604/2001), 39 §.

<sup>45</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 29 §.