

## VALTION TUKEMIEN LAINOJEN KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Valtion tukemia vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoituksilla varmistetaan valtion tukeman asuntotuotannon säilyminen suunnitellun mukaisessa käytössä. Rajoitusten sisältö ja kesto riippuvat lainatyyppistä sekä siitä, milloin laina on myönnetty.

Lainan ennaikainen takaisinmaksu ei vapauta käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Seuraavien sivujen taulukoissa on esitetty eri lainatyypeillä rahoitettujen asuntokohteiden pääasialliset rajoitukset ja toimenpiteet, joihin täytyy hakea lupaa tietyltä toimijalta.

**Osa rajoituksista voi päättyä jo aikaisemmin, joten tarvittaessa tarkemmat rajoitukset täytyy tarkastaa aina erikseen ARAsta** joko verkkoasioinnin kautta tai sähköpostitse valvonta (at) ara.fi.

Rajoituksia koskevat lait on mainittu tämän dokumentin viimeisellä sivulla.

### Huom.

ARA-kiinteistön rasiustodistukseen merkitty käyttö- ja luovutusrajoitusaika ei suoraan osoita kohteen vuokranmääritysrajoitusta ja sen kesto.

Tarkistathan vuokranmäärityksen rajoitusajat aina ARAn verkkoasioinnista: [www.ara-asiointi.fi](http://www.ara-asiointi.fi).

Yhteisöt voivat halutessaan noudattaa **asukasvalinta-rajoituksia**, vaikka eivät olisi enää siihen velvoitettu.

## Aravalainoitettut asuntokohteet

Eri aikoina myönnettyissä aravalainoissa rajoitukset ja rajoitusajat voivat vaihdella. Tarvittaessa aravakohteisiin kohdistuvat rajoitukset täytyy tarkastaa erikseen.

	Käyttörajoitus: käyttö vuokra- asuntolina	Asukasvalinta- rajoitus	Luovutusrajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokranmääritys- rajoitus	Poikkeusluvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
<b>Aravalaina</b> Laina-aika vaihtelee, 25–45 vuotta	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓  <b>Ei koske kohteita,</b> jotka on lainoitettu 1.10.1971– 31.12.1979 asuntotuotanto-lain (247/1996) tai 1.2.1979– 31.12.1992 perus- parannuslain (34/1979, pitkä- aikaiset peruspa- rannuslainat) perusteella.	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta
<b>Aravalaina, 10 vuoden jatko- rajoitusaika</b>	Kyllä ✓	Kyllä ✓ <b>koskee 85 % asunnoista;</b> 15 %:ssa asun- noista asukas- valinta on vapaa.	Kyllä ✓ <b>Kohteet voidaan luovuttaa</b> vain ARAn nimeämälle saajalle, mutta luovutushinta on vapaasti sovit- tavissa. Luovutus- korvausta ei enää vahvisteta.	Kyllä ✓	Ei ✗	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta

	<b>Käyttörajoitus:</b> käyttö vuokra- asuntolina	<b>Asukasvalinta- rajoitus</b>	<b>Luovutusrajoitus</b>	<b>Yhteis- hallintolain soveltaminen</b>	<b>Vuokranmääritys- rajoitus</b>	<b>Poikkeusluvut asukas- valintaan</b>	<b>Käyttö- tarkoituksen muutos</b>	<b>Rajoituksista vapautta- minen</b>
<b>Aravalaina, ennenaikainen takaisinmaksu</b> (vuosimaksu- lainat)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ ( <b>30 vuotta</b> lainan myöntämisestä)	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta
<b>Aravalaina, ennenaikainen takaisinmaksu</b> (muut kuin vuosimaksu- lainat)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen <b>laina-aika</b> ) Rajoitukset lakkaavat normaalien lyhennysehtojen mukaisesti, kun laina on maksettu takaisin.	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta

## Korkotukilainoitettut asuntokohteet

	Käyttörajoitus: käyttö vuokra- asuntolina	Asukasvalinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeusluvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapauttaminen
<p><b>Korkotukilaina</b> myönnetty ennen 1.1.2002 (20 v.)</p> <p>Rajoitukset voimassa enint. 20 ja vähint. 10 vuotta lainan 1. erän nostami- sesta. <i>Vapautuvat viimeistään 2022.</i></p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓  Luovutuksen yhteydessä korkohyvityksen maksaminen voi pysyä voimassa vain, jos Valtiokonttori hyväksyy lainan siirron.	Ei ✗	Ei ✗	haetaan sijaintikunnalta	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta
<p><b>Korkotukilaina</b> myönnetty 1.1.2002 jälkeen (45, 40 ja 30 v.) (<i>ns. pitkä korkotukilaki</i>)</p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta
<p><b>Korkotukilaina, ennenaikainen takaisinmaksu</b></p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓ <b>30 v.</b>	Kyllä ✓ <b>30 v.</b>	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta

	Käyttörajoitus: käyttö vuokra- asuntolina	Asukasvalinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeusluvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapauttaminen
<p><b>Korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamislainoille rakennusalan työllisyyden edistämiseksi</b> myönnetty 2009 tai 2010 (ns. välimalli)</p>	<p>Kyllä ✓</p> <p>Rajoitukset voimassa <b>10 vuotta</b> korkotukilainan 1. erän nostamisesta</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Kyllä ✓</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen</p>	<p>haetaan <u>Valtiokonttorilta</u> Valtiokonttori vapauttaa asunnon tai talon vuokra-asuntokäyttövelvoitteesta 5 vuoden kuluttua, jos korkotukilaina on maksettu ja valtio vapautettu takausvastuusta.</p>
<p><b>Lyhytaikainen korkotukilaina</b></p> <p>Rajoitukset voimassa <b>10 vuotta</b> lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi eli siitä, kun ARA on tehnyt lainan tarkastuspäätöksen.</p> <p>Rajoituksia sovelletaan lainan ennen aikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.</p>	<p>Kyllä ✓</p>	<p>Kyllä ✓</p> <p>Asukasvalintoja koskevat <b>tulorajat</b>.</p>	<p>Kyllä ✓</p> <p>Lainansaajan tai sen osakkeenomistajan on ennen luovutusta haettava ARAlta <b>luovutuksensaajan nimeämistä</b>.</p> <p>Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus-hinta on vapaa.</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Kyllä ✓ (sitova alkuvuokra)</p>	<p>haetaan sijaintikunnalta</p>	<p>haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen</p>	<p>haetaan ARAlta</p>

## Erityisryhmien investointiavustuskohteet

	<b>Käyttörajoitus:</b> käyttö vuokra- asuntolina	<b>Asukasvalinta</b> rajoitus	<b>Luovutus-</b> rajoitus	<b>Yhteis-</b> hallintolain soveltaminen	<b>Vuokran-</b> määritys- rajoitus	<b>Poikkeusluvut</b> asukas- valintaan	<b>Käyttö-</b> tarkoituksen muutos	<b>Rajoituksista</b> vapauttaminen
<b>Erityisryhmien investointi-avustus</b>	Kyllä ✓  <b>1.1.2005 lähtien myönnetyt avustukset:</b> asuntoja on käytettävä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien henkilöiden vuokra-asuntolina 20 vuotta avustuksen 1. erän maksamisesta alkaen.	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta

## Takauslainat

	<b>Käyttörajoitus:</b> käyttö vuokra- asuntoina	<b>Asukasvalinta- rajoitus</b>	<b>Luovutus- rajoitus</b>	<b>Yhteis- hallintolain soveltaminen</b>	<b>Vuokran- määritys- rajoitus</b>	<b>Poikkeusluvut asukas- valintaan</b>	<b>Käyttö- tarkoituksen muutos</b>	<b>Rajoituksista vapauttaminen</b>
<p><b>Valtion takaus aravalainan takaisinmaksamiseksi</b> (868/2008)</p> <p>Hyväksytty 1.1.2009 lähtien.</p> <p>Takausaika enintään takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä oleva laina-aika lisättyinä 10 vuodella.</p>	<p>Kyllä ✓</p> <p>Pidettävä <b>takausaikana</b> vuokra-asuntokäytössä, vaikka aravarajoitus-aika olisi päättynyt.</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Kyllä ✓</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>haetaan ARAlta (kytketty aravalainaan)</p>	<p>ei voi hakea</p>
<p><b>Vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston takaus</b> (856/2008)</p> <p>23.12.2008 lähtien hyväksytyt takauslainat.</p> <p><i>Takausaika enintään 30 v. lainan 1. erän nostamisesta.</i></p>	<p>Kyllä ✓</p> <p><b>Takausajan</b>, mutta kuitenkin <b>vähintään 20 v.</b> lainan 1. erän nostamisesta.</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Kyllä ✓</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>Ei ✗</p>	<p>haetaan sijaintikunnalta</p>	<p>ei voi hakea</p>

## Osaomistusasunnot (rajoitukset voimassa asuntojen ollessa vuokralla)

	Käyttörajoitus: käyttö vuokra- asuntolina	Asukasvalinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeusluvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapauttaminen
<b>Rajoitusten alaiset osaomistus- asunnot</b>  Rakennettu 15.4.2002 jälkeen	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	haetaan sijaintikunnalta	haetaan ARAlta	haetaan ARAlta <b>(Katso teksti taulukon alta)</b>

### Osaomistusasunnon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen

Käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat osaomistusasuntoja asuntojen ollessa **vuokrattuna** eli osaomistusasunnon vähemmistöosuuden omistajan (vuokralaisen) maksaessa enemmistöosuuden omistajalle vuokraa asunnosta. Sen jälkeen, kun asukas lunastaa asunnon enemmistöosuuden itselleen, ei asuntoon kohdistu enää mitään rajoituksia.

Asunto vapautuu rajoituksista myös, jos asunnolle ei löydy lunastajaa. Tällöin enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta ARAlle ja maksaa takaisin rajoituksista vapautuvan asunnon osuuden korkotukilainasta tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion asunnon osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.










## Asumisoikeusasunnot (aso-asunnot)

	<b>Käyttörajoitus:</b> käyttö asumisoikeus- asuntoina	<b>Asukasvalinta- rajoitus</b>	<b>Luovutus- rajoitus</b>	<b>Yhteis- hallintolain soveltaminen</b>	<b>Vastikkeen- määritys- rajoitus</b>	<b>Poikkeusluvut asukas- valintaan</b>	<b>Käyttö- tarkoituksen muutos</b>	<b>Rajoituksista vapauttaminen</b>
<b>Rajoitusten alaiset aso- asunnot</b> (yhtiömuo- toiset) <b>Pysyvät rajoitukset</b>	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Kunta hyväksyy asukasvalinnat.	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	haetaan sijaintikunnalta; Yhteisö voi vuokrata, jos ei saa asuntoja asumisoikeus- käyttöön.	haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen.	haetaan ARAlta
<b>Rajoitusten alaiset aso- asunnot</b> (yhdistykset) <b>Pysyvät rajoitukset</b>	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Kunta hyväksyy asukasvalinnat.	Kyllä ✓	Ei ✗	Kyllä ✓ Asukkaat päättävät yhdistyksen kokouksessa vastikkeista lukuun ottamatta asukashallinnon menoja.	haetaan sijaintikunnalta; Yhteisö voi vuokrata, jos ei saa asuntoja asumisoikeus- käyttöön.	haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen.	haetaan ARAlta

## Rajoituksista vapautetut ja vapautuneet kohteet

Kohde on vapaa rajoituksista, kun kohteeseen kohdistuvat arava- tai korkotukilainat ovat maksettu kokonaan pois lyhennysehtojen mukaisesti.

HUOM. Rajoitusmerkinnän poistamista on haettava Valtiokonttorilta.

	Käyttörajoitus: käyttö vuokra- asuntolina	Asukasvalinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeusluvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapauttaminen
Rajoituksista vapautetut ja vapautuneet kohteet	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	<i>Ei voimassa olevia rajoituksia</i>

## RAJOITUKSIA KOSKEVAT LAIT:

- Aravalaki ([1189/1993](#))
- Aravarajoituslaki ([1190/1993](#))
- Arava-asetus ([1587/1993](#))
- Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta ([867/1980](#))  
ns. *vanha korkotukilaki*
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen  
korkotuesta ([604/2001](#)) ns. uusi korkotukilaki
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen  
vapautumisesta käyttörajoituksista ([291/2005](#))
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta  
korkotuesta ([574/2016](#))
- Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina  
2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi  
([176/2009](#))
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi  
([1281/2004](#)) ns. *investointiavustuslaki*
- Laki valtioneuvoston asetus aravalainojen takaisinmaksamisesta  
([868/2008](#))
- Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetus  
([856/2008](#))
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ([481/1995](#), AHVL)
- Laki asumisoikeusasunnoista ([650/1990](#))
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä ([1072/1994](#))
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista  
osaomistusasunnoista ([232/2002](#))
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja  
korkotukivuokra-asuntoihin ([166/2008](#))
- Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen  
lyhytaikaisesta korkotuesta ([603/2016](#))