

Valtion tuella rahoitettujen asuntojen 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 takaisinmaksu ei vaikuta käyttö- ja luovutusrajoitusten pituuteen. Rajoitukset päättyvät laissa säädetyin ajan mukaisesti.

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

Rajoituksia säätelevät lait on mainittu tämän dokumentin viimeisellä sivulla.

Huom.

Tarkistathan rajoitusajat aina ARAn verkkoasioinnista (www.ara.fi > [Verkkoasiointi](#) > [Verkkoasiointi ja verkkopalvelut](#)) tai ottamalla yhteyttä ARAn sähköpostitse osoitteeseen [valvonta \(at\) ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi).

Aravalainoitettut asuntokohteet

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritysrajoitus	Poikkeus- luvat asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituk- sen muutos	Rajoituk- sista vapautta- minen
Aravalaina Rajoitusaika vaihtelee 24–45 vuoteen, riippuen lainamuodosta ja myöntöajan-kohdasta.	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Ei koske kohteita , jotka on lainoitettu 1.10.1971–31.12.1979 asuntotuotantolain (247/1996) tai 1.2.1979–31.12.1992 perusparannuslain (34/1979, pitkäaikaiset perusparannuslainat) perusteella.	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.
Aravalaina, 10 vuoden jatko-rajoitusaika	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Koskee 85 % asunnoista; 15 %:ssa asunnoista asukasvalinta on vapaa.	Kyllä ✓ Kohteet voidaan luovuttaa vain ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, mutta luovutus-hinta on vapaasti sovittavissa.	Kyllä ✓	Ei ✗	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritysrajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituk- sen muutos	Rajoituk- sista vapautta- minen
Aravalaina, ennenaikainen takaisinmaksu (vuosimaksu- lainat)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (30 vuotta lainan 1. erän nostamisesta)	Haetaan sijainti- kunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.
Aravalaina, ennenaikainen takaisinmaksu (muut kuin vuosimaksu- lainat)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen laina-aika) Rajoitus lakkaa, kun laina on maksettu takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti.	Haetaan sijainti- kunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.

Korkotukilainoitettut asuntokohteet

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
<p>Korkotukilaina myönnetty ennen 1.1.2002. (ns. 20v. korkotuki)</p> <p>Rajoitusaika lainan 1. erän nostamisesta lukien 10, 15 tai 20 vuotta, riippuen lainan myöntöajankohdasta.</p> <p>Vapautuvat viimeistään 2022.</p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Ei ✗	Ei ✗	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.
<p>Korkotukilaina myönnetty 1.1.2002 jälkeen. (ns. pitkä korkotuki)</p> <p>Rajoitusaika lainan myöntämisestä alkaen 30, 40 tai 45 vuotta, riippuen lainamuodosta ja myöntöajankohdasta.</p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.







	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
Korkotukilaina, ennaikainen takaisinmaksu	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (alkuperäinen rajoitusaika)	Kyllä ✓ (kun 30 vuotta kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi)	Haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.
Korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamiseen rakennusalan työllisyyden edistämiseksi. Myönnetty 1.4.2009– 31.12.2010 (ns. välimalli) Rajoitusaika 10 vuotta, alkaen lainan 1. erän nostamisesta.	Kyllä ✓	Ei ✗	Kyllä ✓	Ei ✗	Ei ✗	Ei ✗	Haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen.	Haetaan Valtiokonttorilta. Valtiokonttori vapauttaa asunnon tai talon vuokra-asuntokäyttövelvoitteesta 5 vuoden kuluttua korkotukilainan 1. erän nostamisesta, jos korkotukilaina on maksettu ja valtio vapautettu takausvastuusta.

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
<p>Lyhytaikainen korkotukilaina Myönnetty 1.8.2016 alkaen</p> <p>Rajoitukset astuvat voimaan korkotukilainapäätöksestä alkaen. Rajoitukset päättyvät, kun 10 vuotta on kulunut ARAn tekemän korkotukilainan lopullisesta tarkistuspäätöksestä.</p> <p>Rajoituksia sovelletaan lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.</p>	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Asukasvalintoja koskevat tulorajat.	Kyllä ✓ Lainansaajan tai sen osakkeenomistajan on ennen luovutusta haettava ARAlta luovutuksen-saajan nimeämistä. Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutushinta on vapaa.	Ei ✗	Kyllä ✓ (sitova alkuvuokra)	Ei ✗	Haetaan sijaintikunnalta; Kunnan ilmoitus ARAlle etukäteen.	Haetaan ARAlta.

Erityisryhmien investointiavustuskohteet

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
Erityisryhmien investointi-avustus myönnetty 1.1.2005 lähtien.	Kyllä ✓ Asuntoja on käytettävä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien henkilöiden vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen 1. erän maksamisesta alkaen.	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Käyttäjär ryhmän muutokset haetaan sijaintikunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta.

Takauslainat

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
<p>Valtion takaus aravalainan takaisinmaksamiseksi (868/2008).</p> <p>Hyväksytty 1.1.2009 lähtien.</p> <p>Takausaika enintään takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä oleva laina-aika lisättynä 10 vuodella.</p>	<p>Kyllä </p> <p>Pidettävä takausaikana vuokra-asunto-käytössä, 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>

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
<p>Vuokra- asuntojen rakentamis- lainojen valtion- takaus (856/2008).</p> <p>Hyväksytty 23.12.2008 lähtien.</p> <p><i>Takausaika enintään 30 vuotta lainan 1. erän nostamisesta.</i></p>	<p>Kyllä ✓</p> <p>Pidettävä takausajan eli enimmillään 30 vuotta vuokra-asuntokäytössä. Vaikka valtio vapautetaan takausvastuusta, asuntoja on pidettävä vuokra-asuntoina aina vähintään 20 vuotta 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)

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
Rajoitusten alaiset osaomistus- asunnot Koskee 15.4.2002 jälkeen tehtyjä osaomistus- sopimuksia.	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Kyllä ✓	Haetaan sijainti- kunnalta.	Haetaan ARAlta.	Haetaan ARAlta. (Katso teksti taulukon alta)

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)

	Asumisoikeus- -asuin- käyttörajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vastikkeen- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
Rajoitusten alaiset aso- asunnot (yhtiömuo- toiset). Pysyvät rajoitukset.	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Kunta hyväksyy asukas- valinnat. 1.9.2023 alkaen yhteisöt hyväksyvät asukasvalin- nat ja ARA valvoo.	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Yhteishallinto- lakia sovelletaan 31.8.2022 saakka. Uutta asumisoikeus- lakia sovelletaan 1.9.2023 alkaen. ARA valvoo 1.9.2022 alkaen.	Kyllä ✓	✗ Yhteisö voi vuokrata, jos ei saa asuntoja asumisoikeus- käyttöön.	Haetaan 1.1.2022 alkaen ARA:ta.	Haetaan ARA:ta.
Rajoitusten alaiset aso- asunnot (yhdistykset). Pysyvät rajoitukset.	Kyllä ✓	Kyllä ✓ Kunta hyväksyy asukas- valinnat. 1.9.2023 alkaen yhteisöt hyväksyvät asukasvalin- nat ja ARA valvoo.	Kyllä ✓	Ei ✗	Kyllä ✓ Asukkaat päättävät yhdistyksen kokouksessa vastikkeista lukuun ottamatta asukashallin- non menoja.	✗ Yhteisö voi vuokrata, jos ei saa asuntoja asumisoikeus- käyttöön.	Haetaan 1.1.2022 alkaen ARA:ta.	Haetaan ARA:ta.

Rajoituksista vapautetut ja vapautuneet kohteet

ARA voi vapauttaa yhteisön käyttö- ja luovutusrajoituksista. Rajoituksista vapauttaminen astuu voimaan vasta, kun Valtiokonttori poistaa rajoitusmerkinnän. Edellytyksenä on päätöksessä mainittujen ehtojen toteutuminen, kuten lainan takaisinmaksu.

HUOM. Rajoitusmerkinnän poistamista on haettava Valtiokonttorilta.

	Vuokra- asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Luovutus- rajoitus	Yhteis- hallintolain soveltaminen	Vuokran- määritys- rajoitus	Poikkeus- luvut asukas- valintaan	Käyttö- tarkoituksen muutos	Rajoituksista vapautta- minen
Rajoituksista vapautetut ja vapautuneet kohteet	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	Ei 	<i>Ei voimassa olevia rajoituksia.</i>

Rajoituksia säätelevät lait:

- Aravalaki ([1189/1993](#))
- Aravarajoituslaki ([1190/1993](#))
- Arava-asetus ([1587/1993](#))
- Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta ([867/1980](#)),
ns. 20 v korkotukilaki
- Laki vuokra-asuntolainojen ja
asumisoikeustalolainojen korkotuesta ([604/2001](#)), *ns.*
pitkä korkotukilaki
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava-
ja korkotukivuokra-asuntoihin ([166/2008](#))
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen
asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista
([291/2005](#))
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta
korkotuesta ([574/2016](#))
- Valtioneuvoston asetus vuokratalojen
rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta
([603/2016](#))
- 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 valtioneuvostosta aravalainojen
takaisinmaksamiseksi ([868/2008](#))
- Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen
valtioneuvostosta ([856/2008](#))
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ([649/1990](#))
- Laki asumisoikeusasunnoista ([650/1990](#))
- Laki asumisoikeusasunnoista ([393/2021](#))
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä ([1072/1994](#))
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista
osaomistusasunnoista ([232/2002](#))