

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravarajoituslain 1 §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan aravarajoituslakia sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaviksi siten, että asuntojen ja niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutusrajaukset koskisivat myös sellaisia omista-

jayhteisöjen osakkeiden tai osuuksien luovutuksia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on rajoitusten alaisten asuntojen luovuttaminen.

Lait ovat tarkoitettuja tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Aravarajoituslain (1190/1993) 1 §:n mukaan lakia sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöön ja luovuttamiseen. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 14 ja 15 §:ssä säädetään vastavasti korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen ja korkotukivuokratalojen luovutuksesta. Luovutusrajauksien tarkoituksena on varmistaa, että valtion tukemat vuokra-asunnot säilyvät sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntoina ja niiden vuokrat pysyvät kohtuullisina.

Aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännökset vuokra-asuntojen ja vuokratalojen luovutuksensaajasta ja -hinnasta koskevat asuntojen ja talojen luovutuksen lisäksi niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutusta. Sen sijaan lait eivät sanamuotonsa mukaan koske asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön omistajayhteisön (niin sanotun holding-yhtiön) osakkeiden tai osuuksien luovutusta. Käytännössä on ollut epäselvyyttä siitä, tulisiko säännöksiä soveltaa myös tällaisten yhtiöiden osakkeiden luovutukseen.

Omistajayhteisön osakkeiden tai osuuksien luovuttaminen saattaa joissain tilanteissa vas-

tata asuntojen tai talojen taikka näiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutusta. Näin on tilanne erityisesti, jos omistajayhteisön koko osakekanta tai kaikki osuudet luovutetaan samanaikaisesti samalle luovutuksensaajalle ja luovutuksen tarkoituksena on asuntokannan siirtäminen omistajalta toiselle. Tällainen tilanne voi olla myös, kun luovutetaan sellaisen yhtiön osakkeita tai osuuksia, jolla ei ole muuta toimintaa kuin rajoitusten alaisten vuokra-asuntojen tai vuokratalojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaminen.

On tarkoituksenmukaista, että tällaisiin luovutuksiin voidaan soveltaa aravarajoituslakia tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia. Tällä tavoin voidaan varmistua siitä, että asunnot säilyvät edelleen sellaisen omistajan hallinnassa, joka vuokraa niitä sosiaalisin perustein tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Näin voidaan myös estää niin suuren hinnan maksaminen asunnoista, että uuden omistajan olisi sen vuoksi nostettava vuokria.

Aravarajoituslain 1 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin uusi 15 a §, joiden mukaan luovutusrajauksia voitaisiin soveltaa kaikkiin oikeustoimiin, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on rajoitusten alaisten

asuntojen tai talojen luovuttaminen. Tällöin sellaisiin osakekauppoihin tai muihin oikeustoimiin, joilla ei olisi tällaista tarkoitusta, ei edelleenkaan sovellettaisi mainittuja lakeja.

Jotta rajoituksia voitaisiin soveltaa, edellytetään lisäksi, että luovutuksensaaja tietää, että kyseessä on tosiasiallisesti asuntojen luovutus. Tämä rajaus on tarpeen, sillä holding-yhtiöiden osakekirjoihin tai osakeluetteloihin ei tehtäisi rajoitusmerkintöjä. Säännösten tarkoituksena ei nimittäin ole rajoittaa muita oikeustoimia kuin niitä, joiden tarkoituksena on asuntojen luovuttaminen.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia.

Ehdotetut lait voivat edesauttaa asuntojen säilymistä sosiaalisesti valittujen asukkaiden vuokra-asuntoina. Lisäksi ne voivat hillitä vuokrankorotuspaineita tilanteissa, joissa asuntojen omistaja vaihtuu.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä.

4. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

5. Säättämisjärjestys

Aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korko-

tuesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot rajoitusajan siinä käytössä, mihin valtio on tukea antanut, eli sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Esityksen tarkoituksena on varmistaa tavoitteen toteutumista siten, että aina, kun oikeustoimessa tosiasiallisesti on kyse rajoitusten alaisten asuntojen luovuttamisesta, rajoituksia sovelletaan. Jos sen sijaan oikeustoimen tarkoituksena on esimerkiksi asuntoja omistavan yhtiön omistajakunnassa tapahtuvat muutokset, rajoituksia ei tarvitsisi soveltaa. Täten esimerkiksi Sato-Yhtymä Oyj:n tai VVO-Yhtymä Oyj:n osakkeet olisivat edelleen vapaasti myytävissä.

Ehdotettujen säännösten ei voida katsoa loukkaavan omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Ne eivät olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuva vaatimus täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyy.

Lisäksi esityksellä toteutetaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Edellä esitetyn perusteella ei katsota olevan estettä säätää lait tavallisina lakeina. Suotavana kuitenkin pidetään, että esityksestä pyydetään eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****aravarajoituslain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 1 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

 Tätä lakia sovelletaan kaikkiin oikeustoi- Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
 miin, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on 20 .

2.**Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annettuun lakiin (604/2001) uusi 15 a § seuraavasti:

15 a §

Luovutusrajoitusten soveltaminen

Mitä 14 ja 15 §:ssä säädetään, koskee kaik-

kia oikeustoimia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 .

Helsingissä 14 päivänä marraskuuta 2003

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*