

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia. Lainmuutoksella on tarkoitus pidentää 10 vuodella jäljempänä mainittujen aravavuokralojen ja aravavuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikaa siitä, mikä se voimassa olevan lainsäädännön mukaan muutoin on. Ehdotettu käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajan pidennys koskisi niitä lainoja, jotka on myönnetty ennen vuotta 1980. Esitys koskee noin 150 000 aravavuokra-asuntoa.

Lakiehdotuksen piirissä olevien lainojen myöntämisestä ja nostamisesta seuranneet käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa vain sen ajan, joksi laina on myönnetty. Vuoden 1996 loppuun mennessä rajoituksista on jo vapautunut noin 17 700 asuntoa. Jos käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaika ei jatkettaisi, rajoituksista vapautuminen jatkuisi edelleen. Jos aravavuokralo tai aravavuokra-asunto on saanut myös peruskorjaus- tai perusparannuslainaa valtion varoista, sen käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät yleensä myöhemmin. Varmistaakseen sen, että edellä tarkoitettujen aravavuokralojen ja aravavuokra-asuntojen tulevana vuosi- ja vuosina ovat edelleen vuokra-asuntokäytössä, hallitus esittää käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaolon jatkamista 10 vuodella siitä, mitä ne voimassa olevien säännösten mukaan ovat.

Esityksessä ehdotetaan myös poistettavaksi oikeus vapautua peruskorjaukseen myönne-

tyn tai perusparannuslainan ennaikaisella takaisinmaksamisella lainan saannista johtuvista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Asukasvalintaa — tosin nykyistä väljemmin asukkaaksi pääsyä koskevin arviointiehdoin — ja yhteishallintoa sovellettaisiin edelleen rajoitusten voimassaolon jatkoajana. Aravavuokranmääritysvelvoitteen voimassaoloaika ei jatkettaisi siitä, mitä se nykyisten säännösten mukaan on. Omaisuuden luovutusta koskevien rajoitusten voimassaolon jatkamista ehdotetaan vain luovutussensaajaa koskevien säännösten osalta, tosin eräin tarkistuksin. Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot sekä yhteisen esineen jakamiseen perustuvat saannot vapautuisivat kunnan lunastusoikeuden piiristä. Luovutushintaa tai luovutuskorvausta koskevien säännösten soveltaminen päättyisi siten myös nykyisin voimassa olevien säännösten mukaisesti eli sen ajan päätyttyä, joksi laina on myönnetty. Vuokralaisen oikeus lunastaa asunonsa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ei jatkuisi. Tapauskohtainen rajoituksista vapauttamismekanismi säilyisi. Sen avulla voitaisiin vapauttaa kaikista voimaan jäävistä käyttö- ja luovutusrajoituksista tai vain joistakin niistä.

Ehdotetut muutokset eivät koskisi niitä aravavuokraloja tai aravavuokra-asuntoja, jotka ovat jo ennen lain voimaantuloa vapautuneet käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Nykytila ja sen taustaa

Suomen asuntokanta oli väestökisterikeskuksen keräämien tietojen mukaan vuoden 1997 alussa noin 2 475 000 asuntoa. Tästä noin 720 000 on vuokra-asuntoja, joista aravvuokra-asuntoja on noin puolet. Vuosina 1995—2020 vapautuu noin 160 000 aravuokra-asuntoa velvoitteesta käyttäviä niitä aravvuokra-asuntoina. Vapautuvat kohteet on lainoitettu vuosina 1949—1979. Niiden käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa sen ajan, joksi laina on myönnetty. Vuoden 1980 alun jälkeen myönnettyjen lainojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat aravuokranmääritysvelvoitetta lukuunottamatta laina-ajasta riippumatta pääsääntöisesti voimassa 45 vuotta rajoituksia koskevan merkinnän tekemisestä. Viimeksi mainittujen lainoituskohdeitten kohdalla käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaolo siten jatkuu pääsääntöisesti ainakin vuoteen 2025.

Vuosina 1949—1979 myönnettiin laina-ajaltaan kahdenlaisia lainoja. Ennen vuoden 1971 lokakuun alkua lainaa saaneiden lainan kuoletuksen maksaminen eli laina-aika laina-ehtojen mukaan alkoi "sen kalenterivuoden alusta, joka vuoden kuluttua lähinnä seurasi sen jälkeen, kun laina on kokonaisuudessaan nostettu tai ollut nostettavissa". Lainaehojen mukaan "kuoletus tapahtuu neljäkymmenenneljän vuoden kuluessa" siten kuin velkakirjaan otetuissa lainaehdoissa on lähemmin määrätty. Riippuen siitä, milloin kohteen laina on kokonaan nostettu tai ollut nostettavissa, laina-aika on vaihdellut ollen kuitenkin aina vähintään 45 vuotta. Tämän lainatyyppin lainaa saaneiden kohteitten laina-aika siis päättyy vuosina 1995—2015, joittenkin kohteitten osalta ehkä vasta vuonna 2020 tai myöhemminkin, jos lainan viimeisen erän noston ja myöntämisen välillä on useampia vuosia. Lokakuun 1971 alusta vuoden 1979 loppuun on myönnetty lainoja, joiden kuoletuksen maksaminen eli laina-aika alkoi "sen kalenterivuoden alusta, joka kolmen vuoden kuluttua lähinnä seurasi sen jälkeen, kun lainaa on alettu nostaa". Edelleen laina-ehtojen mukaan "kuoletus tapahtuu kahdenkymmenen yhden vuoden

kuluessa" siten kuin velkakirjaan otetuissa lainaehdoissa on lähemmin määrätty. Tässä lainatyyppissä laina-aika muodostuu noin 25 vuodeksi. Näistä lainoista seuranneet käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät siten vuosina 1996—2015, jos lainan myöntämisen ja sen ensimmäisen erän nostamisen välillä ei ole useampia vuosia.

Aravvuokralalojen käyttö- ja luovutusrajoitukset luotiin vuoden 1980 alussa voimaan tulleella asuntotuotantolain muuttamisesta annetulla lailla (459/1979). Sitä ennen jo oli pyritty varmistamaan siksi ajaksi, joksi lainaa oli myönnetty, lainaa myönnettäessä edellytetyn käytettävän pysyvyyttä vuoden 1976 alussa voimaan tulleella asuntolainoitettuun vuokralaloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetussa laissa (1082/1975) säädettyillä velvoitteilla. Nämä velvoitteet olivat voimassa lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumattomia. Tästä lainsäädännöstä johtui, että vuoden 1980 alussa voimaan tulleet käyttö- ja luovutusrajoitukset ulotettiin koskemaan myös tätä ajankohtaa aikaisemmin lainoitettuja aravvuokralaloja, jos lainaa ei ollut maksettu takaisin ennen vuoden 1976 alkua. Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaika ennen vuoden 1980 alkua lainaa saaneitten kohteitten osalta ei kuitenkaan voinut olla pitempi kuin alkuperäinen laina-aika. Tämä johtuu siitä, että käyttö- ja luovutusrajoitukset luotiin tavallisena lakina käsitellyllä lailla.

Tällä hetkellä siitä, mitkä valtion varoista lainaa saaneet kohteet ovat nyt aravvuokralaloja, mitkä käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat niitä ja minkä ajan ne ovat voimassa ja minkä sisältöisiä ne ovat, säädetään vuoden 1994 alussa voimaan tullessa aravvuokra-asuntojen ja aravvuokralalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993).

Aravvuokra-asuntojen ja aravvuokralalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 ja 3 § määrittävät sen, mitä valtion varoista lainaa saaneista asunnoista tai taloista on pidettävä aravuokra-asuntoina tai aravvuokralaloina. Rajoitusten alaiset kohteet määritellään niiden lakien mukaan, joiden nojalla ne ovat saaneet lainaa valtion varoista. Mainituissa

säännöksissä säädetään myös siitä ajasta, jonka aikana näitä asuntoja tai taloja on käytettävä arava-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisella tavalla.

1.2. Ehdotetut muutokset

Aravavuokratalokanta, joka vapautuu vuosina 1995—2020 saattaa jäädä vuokra-asutuskäyttöön tai asukkaiden asumistarpeet kohtuudella tyydyttävään muuhun käyttöön, mutta se ei ole varmaa. Osa kohteista on saanut valtion varoista myös perusparannuslainaa, josta seuraa oma käyttö- ja luovutusrajoitusaikansa ja näin näiden kohteitten osalta käyttö- ja luovutusrajoitusten päättymisen määrääytyä sen rajoitusajan mukaan, joka myöhemmin päättyy.

Turvataksien nykyisten vuosina 1949—1979 lainoitetuissa aravavuokra-asunnoissa tai aravavuokrataloissa asuvien vuokralaisten aseman tilanteessa, jossa vuokra-asuntoa tai vuokrataloa ei nykyisten aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 ja 3 §:n säännösten mukaan enää ole velvollisuus käyttää vuokrauskäytössä, hallitus ehdottaa, että eräiden tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloa jatketaan 10 vuodella näiden kohteitten osalta.

Aravavuokramääritysvelvoitteen jatkumista sen jälkeen, kun laina- ja velkakirjaehtojen mukainen laina-aika on päättynyt, ei kuitenkaan ehdoteta.

Luovutushinnan ja luovutuskorvauksen sääntelyä ei myöskään ehdoteta jatkettavaksi pitempään kuin mitä on voimassa nykyisten säännösten mukaan. Vuokralaisen oikeus omaksilunastaa asumansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet lakkaisi myös nykyisten säännösten mukaisesti eli sen ajan, joksi laina on myönnetty, päätyttyä. Sitävastoin niiden säännösten soveltamista, kuka voi olla luovutuksen saaja, jatkettaisiin rajoitusten pidennysaikana. Lain 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan tilanteessa luovutuksen saajan nimeäjänä olisi kuitenkin jatkoaikana kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen, yhteisen esineen jakamisen ja oikeushenkilön lakkauttamisen johdosta kunnalle syntyvä oikeus lunastaa siirtynyt omaisuus ehdotetaan rajoitusten voimassaolon jatkoaikana jätettäväksi

koskemaan enää vain oikeushenkilön lakkauttamisen johdosta siirtynyttä omaisuutta. Myös säännös luovutuksen mitättömyydestä, jos luovutuksen saaja on lain säännösten vastainen, jäisi voimaan.

Ehdotetun 10 vuoden jatkoajan aikana noudatettavia asukasvalintaehtoja on tarkoitus väljentää ja noudattaa niin sanottuja ylempiä tulorajoja, jos edelleen on useammanlaisia tulorajoja. Asukasvalintaehtoja on tarpeen muutoinkin tarkistaa muun muassa asujamistoltaan liian yksipuolisten alueiden syntyminen ns. segregatioilmion välttämiseksi. Asukasvalintaehdoista säädetään valtioneuvoston päätöksellä.

Kunnan luvalla voitaisiin erityisestä syystä käyttää vähäistä määrää asuntoja muuhun kuin asuintarkoitukseen. Käyttötarkoituksen vastainen käyttö olisi edelleen sanktioitu.

Käyttö- ja luovutusjärjestelmään on alusta alkaen kuulunut mahdollisuus saada yleensä tiettyä rakennusta tai sen osaa koskeva yksilöllinen vapautus joko kaikista käyttö- ja luovutusrajoituksista tai vain joistakin sen mukaan, mikä on niin hakijan kuin asukkaiden ja asuntomarkkinoiden ja uuden käyttötarpeen näkökulmasta perusteltua. Valtion laina on vapautettavalta osalta aina edellytetty maksettavaksi takaisin. Tämä järjestelmä säilyisi myös käyttö- ja luovutusrajoitusten jatkoaikana. Tämän mekanismin avulla voidaan luoda asukkaiden asumisvarmuuden takaavia yksilöllisiä sovellutuksia, esimerkiksi muuttaa talo asumisoikeustaloksi, jossa asukkaat hallitsevat huoneistoja — ei enää vuokralaisina — vaan asumisoikeuden haltijoina, jos talonomistajaksi on ryhtymässä siihen oikeutettu taho.

Tässä tarkoituksessa hallitus ehdottaa muutettavaksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 §:n 1 momentin säännöstä siten, että momentissa tarkoitettujen lainoituksikohteitten rajoitusaika pitenee 10 vuodella siitä, mitä se nyt on. Kyse on aravarajoituslain 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittujen lakien mukaan lainoitetuista kohteista, joiden asuntolainaa ei oltu maksettu takaisin ennen vuotta 1976. Nämä kohteet ovat nyt kuten edellä kohdassa 1.1. on esitetty käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia sen ajan, joksi laina on myönnetty. Kohteitten laina-aika vaihtelee ja on joko vähintään noin 45 vuotta, jos laina on myönnetty ajalla vuonna 1949 — 30.9.1971 tai noin 25 vuotta, jos laina on myönnetty

ajalla 1.10.1971 — 31.12.1979.

Lain 3 §:n 1 momentin säännökseen ehdotetaan otettavaksi täsmennykset siitä, mitä lain säännöksistä ei ehdotetun rajoitusten voimassaolon jatkoaikana sovellettaisi. Kun lunastushinnan ja luovutuskorvauksen sääntelyä ei ole tarkoitus jatkaa, ei lain 9—11 §:iä enää sovellettaisi jatkoaikana. Kun vuokralaisella ei jatkoaikana olisi oikeutta lunastaa omakseen hallitsemansa huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, ei myöskään 12 §:ää sovellettaisi. Lain 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan tilanteessa luovutuksensaajan nimeäisi kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Muu kuin erityisten väestöryhmien tarpeisiin lainoitettu vuokratalo voitaisiin jatkoaikana muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos lainat on maksettu takaisin. Hakemusta valtiokonttorille ei enää edellytettäisi. Lain 8 §:n 3 momenttiin perustuva kunnan oikeus lunastaa siirtynyt omaisuus on tarkoitus jättää rajoitusten voimassaolon pidennysaikana koskemaan vain oikeushenkilön lakkaamisen johdosta siirtynyttä omaisuutta. Aravavuokran määräysvelvoite lakkaa jo nykyisten säännösten sanamuodon mukaan, joten lakkaamisesta ei tarvitse erikseen säätää.

Vuoden 1966 asuntotuotantolain nojalla vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaukseen ennen 1 päivää tammikuuta 1991 myönnettyä lainaa saanut on voinut vapauttaa lainoituskohteensa käyttö- ja luovutusrajoiuksista maksamalla kokonaan lainan ennenaikaisesti takaisin ja maksamalla lisäksi myös korvausta. Korvausta on peritty kuitenkin, enintään seitsemältä kuluneelta lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Sama vapautumisjärjestely koskee perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnettyä pitkäaikaista perusparannuslainaa saanutta kohdetta. Hallitus esittää, että mahdollisuus vapautua rajoituksista maksamalla laina ennenaikaisesti takaisin hyvityksineen poistetaan, jolloin myös nämä kohteet olisivat lainoitusajankohdasta riippuen käyttö- ja luovutusrajoiutusten alaisia joko ajan, joksi laina on myönnetty ja sen jälkeen vielä nyt ehdotetun 10 vuoden ajan tai 45 vuotta lainaa koskevan rajoiutusmerkinnän tekemisestä lukien. Tämän vuoksi pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Kun mahdollisuus vapauttaa perusparannuslainalla lainoitettu vuokratalo tai vuokra-asunto käyttö- ja luovutusrajoiuksista maksamalla laina ennenaikaisesti takaisin ja suo-

rittamalla lisäksi erillistä korvausta ehdotetaan kumottavaksi, on tarpeen tehdä vastava muutos myös 2 §:n 1 momentin 3 kohdan säännökseen.

Edellä mainitut muutosehdotukset ehdotetaan koskemaan vain niitä aravavuokrataloja tai aravavuokra-asuntoja, jotka eivät ole ennen ehdotun lain voimaantuloa vapautuneet käyttö- ja luovutusrajoiutuksista. Säännös tästä ehdotetaan otettavaksi lain voimaantulosäännökseen.

2. Esityksen vaikutukset

2.1. Esityksen vaikutukset vuokrasuhteen osapuolten asemaan

Esityksellä ei ole välittömiä vaikutuksia vuokrasuhteen osapuolten asemaan. Käyttö- ja luovutusrajoiutusten päättymisestä tai jatkumisesta ei välittömästi tai välttämättä seuraa muutosta sopimussuhteisiin tai sen ehtoihin. Käyttö- ja luovutusrajoiutusten päättymisen ei esimerkiksi johda sopimussuhteen päättymiseen.

Aravavuokranmääritystä lukuunottamatta sopimussuhde ja sen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet siten jatkuvat sellaisina kuin ne ovat olleet tai jos ne muuttuvat, ne muuttuvat esityksen voimaantulon jälkeen samojen sääntöjen mukaan kuin sitä ennenkin. Aravavuokranmäärityksen päättymisen ei johdu esityksestä.

Lunastushinnan ja luovutuskorvauksen sääntelyn päättymisen ei vaikuta sopimussuhteen jatkumiseen eikä välittömästi muuta sopimussuhteen ehtoja. Luovutuksen tapahduttua se saattaa vaikuttaa uuden omistajan tuottotarpeeseen. Kunnan lunastusoikeuden päättymisen omaisuuden siirryttyä perhe- tai perintöoikeudellisen saannon tai yhteisen esineen jakamisen johdosta, saattaa joissakin tapauksessa merkitä sellaista luovutuksensaajaa, joka ei halua jatkaa vuokra-asuntokäyttöä. Saanto sinällään ei kuitenkaan lakkautta huoneenvuokrasuhdetta.

Jos osapuolten asemaa verrataan siihen, mikä se olisi voinut nykyisin voimassa olleiden säännösten mukaan olla, vaikutuksesta voidaan jo puhua. Esityksen toteuttamisen merkitys on siinä, että se tuo sopimussuhteen jatkumiseen varmuutta. Esitys tuo myöskin varmuutta siihen, millaisten sääntöjen mukaan vuokrasuhde voi muuttua. Tämä tarkoittaa sitä, että nyt ehdotetun käyttö- ja luovutusrajoiutusten jatkoajan aikana taloja tai

asuntoja on edelleen käytettävä vuokra-asuntoina ja asukkaiksi valittava tietyt ehdot täytäviä, joskin hieman väljempien tulo rajojen puitteissa kuin aikaisemmin. Tänä aikana omaisuuden tai omistajayhteisön osakkeiden omistusmuutokset tai yhteisömuodon muutokset ovat edelleen säänneltyjä, mutta luovutuksiin liittyvää menettelyä muutettaisiin. Oikeus hakemuksesta muuttaa omistamansa talo asunto-osakeyhtiöksi olisi myös jatkoajana samoin edellytyksin kuin se on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitusten aikana. Valtion lainan tultua kokonaan takaisin maksetuksi voitaisiin muu kuin erityisten väestöryhmien tarpeisiin lainoitettu vuokratalo jatkoajana muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle. Hakemusta valtiokonttorille ei enää vaadittaisi. Vuokralaisen oikeus lunastaa omakseen asumansa huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet ei jatkuisi. Omistusmuodon muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi ei vapauttaisi velvollisuudesta käyttää asuntoja vuokra-asuntoina. Siihen olisi saatava erikseen vapautus. Vuokralaisen oikeus omaksilunastamisen kautta hankkia oma asunto siis myös edellyttäisi viranomaisen lupaa. Kunnan oikeus lunastaa siirtynyt omaisuus jäisi koskemaan vain oikeushenkilön lakkaamisen johdosta siirtynyttä omaisuutta. Lain vastaiset luovutukset olisivat edelleen mitättömiä. Voimaan jäävistä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuminen edellyttäisi edelleen viranomaisen kannanottoa. Lisäksi asukkailla on yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) annetun lain mukainen osallistumisoikeus talon hoitoa, huoltoa ja talousarvion suunnittelua koskevaan päätöksentekoon.

Aravavuokranmääritys ja siihen liittynyt oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa päättyy, koska tätä vuokranmääritysmenettelyä ei ehdoteta jatkettavaksi. Vuokra voi muuttua siitä, mikä se aravavuokranmäärityksen lakkaamisajankohtana on, vain vuokrasuhteen osapuolten kesken sopimalla tai tuomioistuimen päätöksellä, jos jompi kumpi osapuolista on nostanut kanteen vuokran kohtuullistamiseksi. Sopimussuhteessa, joka perustuu ennen 1 päivää toukokuuta 1995 tehtyyn sopimukseen, voidaan vuokraa korottaa aravavuokranmääritysvelvoitteen lakattua asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 99 §:n mukaisesti vuosittain kulluttajahintaindeksin muutosten mukaan vuokranantajan ilmoitettua kirjallisesti korotuksesta, jos osapuolet eivät muusta vuokran

tarkistamisesta ole sopineet.

Esityksen tärkein vaikutus osapuolten ja vuokralaiseksi haluavien asemaan on, että lain voimaantulosta seuraavan 10 vuoden aikana aravavuokratalokanta ei ilman viranomaisen kannanottoa vähene. Vuokralaisen asumismuodon muutoksetkin hänen lunastettuaan asumansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai muutos asumisoikeuden haltijaksi tai omakotitalon omistajaksi edellyttäisivät viranomaisen lupaa.

2.2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

2.2.1. Vaikutukset julkiseen talouteen

Esitys ei aiheuta välittömiä lisäkustannuksia valtiolle tai kunnille.

2.2.2. Vaikutukset vuokranantajan talouteen

Esityksen vaikutus vuokranantajan talouteen todennäköisesti vaihtelee sen mukaan, kuka vuokranantaja on. Onko kyseessä omistajataho, jonka yksinomainen tai päätoimiala on aravavuokratalojen tai -asuntojen omistaminen ja asumispalvelujen tarjoaminen niissä huoneenvuokrasopimuksen perusteella vai jokin muu.

Ensin mainittu ryhmä todennäköisesti olisi jatkanut rakennuksen vuokra-asuntokäyttöä joka tapauksessa edellyttäen, että rakennukseen vuokralaisiksi haluavia edelleen on. Tähän ryhmään nykyisistä omistajista lienee luettava myös kunnat ja kuntaenemmistöiset omistajat. Käyttötarkoituksen muutoksia tässä ryhmässä olisi siten tehty rajoitusten lakkautta vain poikkeuksellista syistä. Esityksen toteutuessa tilanne ei muuttune ja käyttötarkoituksen muutoksia siten lienee tarpeen tehdä vain poikkeuksellisissa olosuhteissa ja ne tällöin voitaneen hoitaa joko käyttö- ja luovutusrajoitusten puitteissa tai niitä koskevien vapauttamissäännösten puitteissa. Tässä ryhmässä esityksen toteutuminen tuskin muuttaa juurikaan rajoitusten piiriin jäävän omaisuuden käyttötarkotusta siitä, mitä sen vapautumisen jälkeen on suunniteltu olevan tai muutoin olisi ollut.

Omistusmuodon tai omistajaa koskevia muita muutoksia kuten osakkeiden vähemmistö- tai enemmistöosuuden omistusmuutoksia sitä vastoin lienee odotettavissa tässä ryhmässä niin käyttö- ja luovutusrajoitusajana kuin tilanteessa, jossa niistä olisi va-

pauduttu. Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassa ollessa nämäkin muutokset voivat tapahtua vain lain mukaisessa järjestyksessä. Luovutushinta ei enää olisi säännelty. Sitä vastoin luovutuksensaajaa koskeva sääntely jatkuisi, mutta menettelyä muutettaisiin. Lain 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan tilanteessa luovutuksensaajan nimeäisi valtion asuntorahasto. Esityksen vaikutus näkynee siinä, että vapautuksen toteutuessa luovutushinta ja myyjän saama luovutuskorvaus voivat olla joissakin tapauksissa selvästi suurempia kuin mitä ne käyttö- ja luovutusrajoitusten aikana saavat olla. Toisaalta vapaankin hinnanmuodostuksen tilanteessa ostajaehdokkaiden maksukyky ja -halu vaikuttavat siihen, millä hinnalla omaisuus tositilanteessa vaihtaa omistajaa.

Luovutuksen saajien eli ostajien osalta on vaikeampaa sanoa, onko esityksellä vaikutusta siihen, kuka olisi ollut ostaja. Monessa tapauksessa, jos omaisuudesta katsotaan tarpeelliseksi luopua, uusi omistaja olisi todennäköisesti ollut sama. Joissakin tapauksissa myös luovutushintakin olisi sama.

Muiden omistajatahojen, joilla aravavuokralojen omistaminen on aikanaan ollut tarkoituksenmukaista työntekijöiden saamiseksi palvelukseen, kuten teollisuuden, kaupan ja muun liiketoiminnan lohkoilla toimivien kohdalla tilanne lienee toinen. Asuntojen omistamiseen ja asumispalvelujen tarjoamiseen työsuhteen perusteella ei enää ole selkeää tarvetta kuin ennen ja omaisuuden käyttöä on jo ehditty harkita muulla tavalla. Tässä ryhmässä lienee myös niitä, joiden tarkoitus on edelleen säilyttää rakennukset asutuskäytössä, mutta omasta omistuksesta on tarkoitus luopua kokonaan tai osittain. Osalla nykyiset asukkaat ovat eläkkeellä olevia entisiä työntekijöitä, minkä vuoksi on etsitty myös asunto-osakeyhtiöksi muuttamisen mahdollisuuksia vuokralaisen saadessa etuosto-oikeuden hankkia asumansa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Tämän ryhmän odotuksia ja suunnitelmia saatetaan muuttaa esityksen toteutuessa. Toisaalta voidaan todeta, että käyttö- ja luovutusrajoitusten säännöstöön kuuluu vapauttamismekanismi, jonka nojalla myös nämä omistamisen tai käyttötarkoituksen muutokset voidaan tarvittaessa hoitaa.

Molempia ryhmiä koskee esityksen toteuttua rajoitusten piiriin jäävän omaisuuden vakuusarvon paraneminen sen jälkeen, kun aika, joksi laina on myönnetty, on päättynyt.

Luovutuksensaajaa koskevan sääntelyn jatkaminen saattaa kuitenkin vaikuttaa joissakin tapauksissa myös siihen, mikä luovutushinta kussakin tapauksessa on. Tätä kautta välillisiä vaikutuksia voi olla myös vakuusarvoon.

Molempia omistajaryhmiä koskee myös luovutuksensaajaa ja omaisuuden käyttöä koskeva rajoitus. Omaisuutta ei siten voida vapaasti luovuttaa eikä käyttää, mikä voi joissakin tapauksissa merkitä sitä, että sille ei ollenkaan löydy ostajaa. Osa myytävänä olevista aravavuokraloista on huonokuntoisia, vajaakäytössä ja ne sijaitsevat alueilla, joilla ei ole nyt eikä näköpiirissä olevassa tulevaisuudessakaan riittävää kysyntää, mikä voi olla pääsyy siihen, ettei ostajia löydy.

Molemmissa ryhmissä perhe- ja perintöoikeudelliset saannot sekä yhteisen esineen jakamiseen perustuvat saannot eivät jatkoajana olisi kunnan lunastusoikeuden piirissä. Tämän luontoiset luovutukset siis helpottuisivat sen ajan jälkeen, joksi laina on myönnetty. Vain oikeushenkilön lakkaamisen johdosta syntyvä kunnan lunastusoikeus olisi rajoitusten voimassaolon jatkoajana edelleen voimassa.

Yhtiöiden osakekirjoihin ja osakeluetteloihin sekä kaikkien kohteitten osalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä rajoitusten jatkumisesta, jos lauseke ei jo tällä hetkellä ole sellainen, että rajoitusten voimassaolon jatkaminen ei vaikuta siihen. Jos näitä merkintöjä on tarpeen muuttaa, aiheuttaa se kaikille rajoitusten piiriin edelleen jääville omistajille toimenpiteitä, joista on myös kustannuksia.

2.2.3. Vaikutukset kotitalouksiin

Esityksen vaikutuksia kotitalouksiin on hyvin vaikea arvioida, koska joudutaan arvioimaan toteutumatta jääviä ja jossain määrin epävarmoja vaihtoehtoja. Esitys vaikuttanee kotitalouksiin kahdella tapaa. Rajoitusten piiriin jäävän rakennuksen tai asunnon vuokralainen todennäköisesti kokee sopimussuhteensa jatkumisen varmempana kuin jos vapautuminen olisi toteutunut. Vuokralaisiksi haluavien tarpeisiin on käytettävissä vuokra-asuntokantaa, johon asukkaaksi tulevien valinnan perusteena ovat sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa nämä valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla erityisestä syystä voidaan niistä tilapäisesti poiketa. Nykyisen valtioneuvoston päätöksen mukaan

asukkaat valitaan asumistarve-, tulo- ja varallisuusehtojen mukaan. Tämän vuokra-asuntokannan säilyminen vaikuttaa myös muiden vuokra-asuntoja kysyvien mahdollisuuksiin saada asunto.

2.3. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Käyttö- ja luovutusrajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Jos rajoitukset jatkuvat, on merkintä korjattava ja täsmennettävä vastaamaan muuttunutta tilannetta, jos lausekkeen sanamuoto ei jo nyt kata muutosta. Kun rajoitukset ovat lakanneet, edellä mainitut merkinnät poistetaan. Merkintöjen tekemistä säädetään asetuksella.

Työ, joka rekisteri- ja osakekirja- sekä osakeluettelomerkintöjen muuttamisesta mahdollisesti aiheutuu omistajille ja viranomaisille, arvioidaan voitavan hoitaa pääsääntöisesti nykyisellä henkilökunnalla. Organisaatiomuutoksia ei ole tarpeen tehdä.

2.4. Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole ympäristövaikutuksia.

3. Asian valmistelu

3.1. Eduskunnan lausuma

Eduskunta vastauksessaan hallituksen esitykseen uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta edellytti, että "hallitus tarkoin seuraa uuden huoneenvuokralainsäädännön toimivuutta ja nopeasti tapahtuvan sääntelyn purkamisen ja vuokratason kehityksen vaikutuksia erityisesti vuokralaisen asemaan ja oikeuksiin sekä ryhtyy viipymättä toimenpiteisiin mahdollisesti ilmenevien epäkohtien korjaamiseksi".

Vaikka aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käyttö- ja luovutusrajoitusten päättymisen ei johdu huoneenvuokralainsäädännön vuonna 1995 toteutetusta uudistuksesta, johon lausuma liittyy, lausuman voidaan katsoa kuvaavan eduskunnan yleistä näkemystä huoneenvuokrasuhteissa tapahtuviin sääntelyn heikkenemisen mahdollisiin vaikutuksiin. Aravavuokra-asuntokannan mahdollinen väheneminen ja siihen nyt kuuluvien asuntojen mahdollinen poistuminen

vuokra-asuntokäytöstä vaikuttaisi myös hyvin todennäköisesti vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokantaan ja vuokralaisten asemaan tai vuokralaisiksi haluavien asemaan yleensä vuokra-asuntomarkkinoilla.

3.2. Valmistelu

3.2.1. Työryhmävaihe

Valtion asuntorahaston 19 päivänä huhtikuuta 1995 asettama työryhmä on laatinut alustavan selvityksen aravavuokralojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumisesta. Selvityksessä tuli koota alue- ja omistajakohhtaiset tiedot rajoituksista jo vapautuneista ja lähivuosina vapautuvista vuokraloista ja niiden määrästä vapautumisajankohdan mukaan. Työssä tuli ottaa huomioon pääministeri Paavo Lipposen hallituksen hallitusohjelmaan sisältyvä lausuma aravavuokra-asuntojen säilymisestä vuokra- ja asumisoikeuskäytössä. Hallitusohjelmaan sisältyvä lausuma on seuraava:

"Hallitus edistää vuokra-asuntomarkkinoiden vakautta. Vuokralaisen aseman turvaamiseksi selvitetään keinot, joilla voidaan turvata rajoituksista vapautuvien aravavuokra-asuntojen säilyminen vuokra- tai asumisoikeuskäytössä".

Työryhmän tuli tehdä ehdotus niistä keinoista, joilla tämä tavoite voidaan turvata ilman, että rajoitusaikoja lainsäädäntöteitse jatketaan. Työryhmä luovutti mietintönsä 20 päivänä joulukuuta 1995.

Työryhmän selvityksen mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vuosina 1996—2015 vapautuu noin 163 000 asuntoa. Näistä kuntien tai kuntayhtymien omistuksessa on noin 77 000 asuntoa, yleishyödyllisten yhteisöjen, säätiöiden, rahastojen tai vastaavien omistuksessa 44 200 asuntoa, teollisuus- tai liikelaitosten tai vastaavien omistuksessa 29 800 asuntoa, vakuutuslaitosten 7 000 asuntoa ja muiden omistajaryhmien omistuksessa 5 100 asuntoa. Vuoden 1996 loppuun mennessä vapautuvia vuokra-asuntoja on noin 17 700.

Työryhmä katsoi, että vapautuneet aravavuokralat ovat kertaalleen valtion tuella rahoitettuja ja asukkaidensa takaisin maksamia, joten työryhmän käsityksen mukaan uutta valtion tukea tulisi harkita vain silloin, kun sillä kohennetaan talojen kuntoa, parannetaan työllisyyttä ja edistetään mahdollisimman pitkäaikaista vuokra-asumiskäyttöä tai vaihtoehtoisesti asumisoikeuskäyttöä, joka

on pysyvä hallintamuoto. Työryhmä ehdotti myös nykyisten omistajien vuokrauskäytön jatkamisen tukemista muun muassa siten, että lyhennettäisiin valtion varoista myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainoituksen rajoitusaikaa, korjausavusten jaossa vapautuvat kohteet huomioitaisiin erityisesti, suositeltaisiin yhteishallinnon jatkamista, hankintalainoituksen tai hankintakorkotukilainoituksen käyttöesteitä poistettaisiin, talojen muuttamista asumisoikeustaloiksi tai talojen muuttamista omaksilunastettaviksi kohteiksi edistettäisiin. Työryhmä ehdotti myös sitä, että omistaja voisi myydä osan omistamisestaan aravavuokrataloista, jos omistaja rahoittaa omistukseensa jäävän vuokra-asuntokannan korjaamista. Työryhmä ehdotti myös nykyisten rekisterien parannustoimia ja seurantarekisterin luomista sekä kuntien ja omistajien tiedottamista vapautuvista kohteista.

Työryhmän mietinnöstä ei ole pyydetty lausuntoja.

3.2.2. Hallituksen esitysvaihe

Esitys on tehty virkatyönä ympäristöministeriössä.

4. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Arava-asetuksessa (1587/1993) on tarkemmat säännökset siitä, miten rajoitusmerkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon tehdään. Arava-asetuksen 15 §:n 1 momentin mukaan valtiokonttorin tai kunnan myöntämän lainan osalta kunnan on tehtävä ilmoitus merkinnän muuttamisesta sekä lainhuutorekisteriä että kiinnitysrekisteriä pitävälle viranomaiselle ja osakeyhtiöille. Näitä säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa.

5. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

Lain täytäntöönpanon edellyttämiin erilaisiin toimiin tulee voida ryhtyä jo ennen lain voimaantuloa. Tällaisia toimia ovat muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät sekä yhtiöitten osakkeisiin ja osakekirjoihin tehtävät merkinnät.

6. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvä lakiehdotus ehdotetaan käsiteltäväksi tavallisena lakina. Ehdotettu käyttö- ja luovutusrajoitusten pidentäminen kyllä kaventaa sitä omaisuuden käyttö- ja luovutus-oikeutta, joka muutoin velkakirjaehto- ja nykyisin voimassa olevan lain mukaan olisi tullut voimaan. Vapaasti ei voitaisi rajoitusten jatkoajanakaan päättää siitä, miten omaisuutta tulee käyttää. Asuinhuoneistoja olisi käytettävä tietyn väestöryhmän vuokra-asuntoina. Vapaasti ei voitaisi muun muassa sopia siitä, kenelle omaisuus voidaan luovuttaa. Vaikka perhe- ja perintöoikeudelliset sekä yhteisen esineen jakamiseen perustuvat saannot vapautuisivat kunnan lunastusoikeuden alaisuudesta, jäisivät luovutukset saajansa osalta edelleen rajoitusten jatkoaikana pääsääntöisesti sääntelyn piiriin.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista voimaan jääviksi ehdotetut omistusoikeuden rajoitukset jatkuisivat käyttö- ja luovutusrajoitusten jatkoaikana ja siis ohi sen ajan, joksi laina on myönnetty ja johon lainaa otettaessa voidaan katsoa sitoudutun. Voimaan jäisivät myös tapauskohtaiset rajoituksista vapauttamisedellytykset ja -menettelyt.

Lainsäätämisyjärjestyksen kannalta on kuitenkin huomattava, että käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat myös varsinaisena rajoitusaikanaan jo sisällöltään erilaisia kuin ne velvoitteet, jotka lainaa myönnettäessä ja nostettaessa olivat voimassa velkakirjaehto- ja silloin voimassa olleen lainsäädännön mukaan. Pääosiltaan rajoitukset ovat nykymuotoisina syntyneet vuoden 1980 alussa voimaan tulleella asuntotuotantolain muutoksella ja täsmentyneet tällä hetkellä voimassa olevan sisältöisiksi vuoden 1994 alussa voimaan tulleella aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetulla lailla. Kumpikin laki on tullut voimaan sen jälkeen, kun esityksen piiriin kuuluvat kohteet on lainoitettu. Molemmat mainitut lait on käsitelty tavallisina lakeina. Muutettavaksi ehdotetun lain voimaantuloa koskevan 26 §:n 3 momentin soveltamissääntö on seuraava: "Jos käyttöä tai luovutusta koskeva ehto velkakirjassa on lainansaajalle tätä lakia edullisempi, sovelletaan velkakirjassa olevaa ehtoa". Tämä säännös jää edelleen voimaan.

Vuoden 1995 elokuun alussa tuli voimaan perusoikeusuudistus. Hallitusmuotoon lisät-

tiin tällöin muun muassa 15 a §, jonka 4 momenttiin kirjoitettiin julkisen vallan tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Säännös yhdessä muiden 15 a §:n säännösten kanssa asettaa julkiselle vallalle, muun muassa valtiolle, velvoitteen huolehtia asuntomarkkinoiden toimivuudesta ja muista asumisen toteutumiseen vaikuttavista seikoista, jotta jokaisella voisi olla asianmukainen asunto kohtuullisin asumiskustannuksin. On

selvää, että säännöksen mukaan toimittaessa myös muut perusoikeudet on huomioitava ja niitä kunnioitettava.

Edellä oleva huomioon ottaen lakiehdotuksen käsittelyyn tavallisena lakina ei pitäisi olla estettä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että esityksestä hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 3 §:n 3 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 3 momentiksi ja

muutetaan 2 §:n 1 momentin 3 kohta ja 3 §:n 1 momentti seuraavasti:

2 §

Aravavuokra-asunnot ja aravavuokralat

Tässä laissa tarkoitettuja aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja ovat:

3) asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) mukaan pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitetut vuokra-asunnot ja vuokralat.

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä 10 vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitettut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun 10 vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan

sijasta valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokralato muuttamaan asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitettujen lainojen kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainittuna 10 vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta

Tätä lakia ei sovelleta, jos asunto tai talo on ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten mukaan vapautunut tai vapautettu aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista rajoituksista.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 15 päivänä toukokuuta 1997

Tasavallan Presidentin estyneenä ollessa
Pääministeri

PAAVO LIPPONEN

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 3 §:n 3 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 3 momentiksi ja
muutetaan 2 §:n 1 momentin 3 kohta ja 3 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 §

Aravavuokra-asunnot ja aravavuokralot

Tässä laissa tarkoitettuja aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja ovat:

3) asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) mukaan pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettut vuokra-asunnot ja vuokralot edellyttäen, että lainaa ja lain 22 §:n 1 momentissa tarkoitettua korvausta ei ole maksettu takaisin.

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty.

Ehdotus

2 §

Aravavuokra-asunnot ja aravavuokralot

Tässä laissa tarkoitettuja aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja ovat:

3) asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) mukaan pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettut vuokra-asunnot ja vuokralot.

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä 10 vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun 10 vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeä kunnan sijasta valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokralo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainittuna 10 vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta*

Tätä lakia ei sovelleta, jos asunto tai talo on ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten mukaan vapautunut tai vapautettu aravavuokra-asuntojen ja aravuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista rajoituksista.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.
