

Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 6 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Eduskunta on 22 päivänä toukokuuta 1990 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 59.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina ylijohdaja Martti Lujanen, apulaisosastopäällikkö Hannu Junkkari ja vanhempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, osastopäällikkö Leif Sevón ja lainsäädäntöneuvos Pauliine Koskelo oikeusministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen, toimistopäällikkö Pirjo Korteala ja esittelijä Erkki Asikainen asuntohallituksesta, asuntotoimen päällikkö Ulla-Maija Laiho Suomen Kaupunkiliitosta, lakimies Kirsi Mononen Suomen Kunnallisliitosta, varatoimitusjohtaja Astrid Thors Finlands svenska kommunförbundet, varapuheenjohtaja Juhani Viilo Asukasliitosta, pääsihteeri Juha Toropainen Asuntoneuvostosta, pääsihteeri Helena Viiala Asuntorakennuttajayhdistyksestä, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten keskusliitosta, pääsihteeri Jari Virtanen Nuorisosasuntoliitosta, asuntopoliittinen sihteeri Peter Fredriksson Suomen ylioppilaskuntien liitosta, johtaja Timo Salovaara Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiöstä, toimitusjohtaja Ben Grass Valtakunnallisesta vuokratalo-osuuskunnasta, toimitusjohtaja Jukka Peltola Keskus-Sato Oy:stä, osastopäällikkö Pentti Kostian Suomen Pankkiyhdistyksestä ja ympäristösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksen tavoitteena on tehdä mahdolliseksi uusi asuntojen hallintamuoto, asumisoikeusasuminen. Tarkoituksena on, että asukas saisi kohtuullisella pääomasijoituksella turvattuun asumisoikeuden asumisoikeustalon asuinhuoneistossa. Lainojen myöntäminen näiden talojen rakentamista varten on myös tarkoitus aloittaa.

Esitykseen sisältyy ehdotus laiksi asumisoikeusasunnoista ja siihen liittyvät ehdotukset laeiksi asuntotuotantolain ja asumistukilain muuttamisesta.

Laissa asumisoikeusasunnoista olisi asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteistä johtuvat erityissäännökset asumisoikeusasuntojen käytön ja asumisoikeuden luovutuksen osalta. Asumisoikeuden luovutus tapahtuisi pääsääntöisesti kunnan hyväksymille henkilöille. Luovutettaessa asumisoikeus edelleen luovuttaja saisi yleensä luovutushintana enintään asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Ehdotetut lait on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saadun selvityksen perusteella valiokunta pitää hallituksen esitykseen sisältyviä lakiehdotuksia tarpeellisina ja puoltaa niiden hyväksymistä eräin muutoksin.

Oikeus kohtuutasoiseen ja kohtuuhintaiseen asuntoon on jokaisen perusoikeus ja yhteiskunnan tehtävänä on huolehtia siitä, että kaikilla on mahdollisuus tämän perusoikeutensa toteuttamiseen. Pyrittäessä kohtuuhintaisen ja kohtuutasoisen asumisen turvaamiseen tulisi asuntojen eri hallintamuotoja sekä niissä asuvia ja niihin haluavia ihmisiä kohdella mahdollisimman yhdenvertaisesti. Asumisoikeutta koskevan hallintaoikeuden sijoittuminen vuokra- ja omistusasumisen väliin korostaa entisestään asuntojen hallintamuotojen yhdenvertaisen kohtelun tärkeyttä.

Suomalainen asuntopoliittikka on koko sotiin jälkeisen ajan painottunut omistusasumisen tukemiseen muun muassa asuntolainojen

korkeiden verovähennysoikeuden kautta. Samanaikaisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt ja sosiaalisella vuokra-asuntotuotannolla ei ole pystytty edes korvaamaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumista vuokra-asutokäytöstä. Valiokunta korostaakin, että myös vuokra-asumisesta tulee kehittää muiden asumismuotojen kanssa tasavertainen ja kilpailukykyinen, haluttaessa koko elämäniän kestävä asumisvaihtoehto. Tämä edellyttää, että erilaisia vuokra-asuntoja on kaikilla paikkakunnilla tarvetta vastaava määrä.

Olellaisen osan suomalaista asuntopoliittikaa muodostaa valtion lainoittama omistus-asuntotuotanto. Nämä ns. aravaomistusasunnot ovat tarjonneet pienituloisille mahdollisuuden päästä kohtuuhintaiseen omistusasuntoon. Valtion lainoittama tuotanto on toiminut myös asuntojen hintojen nousua hillitsevä tekijänä. Valiokunta katsookin, että myös jatkossa tulee huolehtia valtion lainoittaman kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon turvaamisesta.

Tärkeää on, että asumiseen luodaan toimivia vaihtoehtoja, joista ihmiset voivat valita itselleen ja elämäntilanteelleen sopivimman. Tämän johdosta valiokunta pitää myönteisenä sellaisen asumisoikeusasuntojärjestelmän kehittämistä, jossa tavoitteena olisi yhdistää vuokra- ja omistusasumisen hyviä puolia: asumisoikeusasuntoon tulisi päästä kiinni pienellä omalla rahoituksella ja oikeuden asuntoon tulisi olla hyvin turvattu. Lisäksi asukkaalla tulisi olla hyvät vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.

Nyt käsiteltävänä oleva hallituksen esitys laiksi asumisoikeusasunnoista on valmisteltu kovalla kiireellä monenlaisten uuteen järjestelmään kohdistuvien toiveiden ja vaatimusten paineessa. Ehdotetussa järjestelmässä annetaan varsin keskeinen asema asumisoikeustalojen rakennuttajille huolimatta siitä, että heidän ei välttämättä tarvitse sijoittaa taloihin lainkaan omaa pääomaa, vaan rahoitus tapahtuu toisaalta asukkailta kerättävillä asumisoikeusmaksuilla ja toisaalta valtion asuntolainoilla. Asumisoikeusmaksun suuruus voisi lakiehdotuksen mukaan olla enintään 15 prosenttia asunnon hankinta-arvosta, mikä käytännössä merkinnee noin 50 000—150 000 markan asumisoikeusmaksuja asunnon koosta ja sijainnista riippuen.

Hallituksen esityksen perusteluissa on todet-

tu, että asukkaille on tarkoitus antaa oikeus osallistua asumisoikeustalojen hallintoon vähintään siinä laajuudessa kuin laki yhteishallinnosta vuokrataloissa mahdollistaa vuokratalojen asukkaille. Asukkaiden mahdollisuuksista vaikuttaa asumisoikeustalojen hallintoon ei ole kuitenkaan otettu lakiehdotukseen säännöksiä. Valiokunta edellyttääkin, että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratalojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet sekä rakennuttamis- että asumisvaiheessa muun muassa asumisoikeustalojen hallintoon ja asumisoikeustalojen korjausta, kunnossapitoa ja huoltoa koskevaan päätöksentekoon.

Oikeusministeriö on 23.5.1990 asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on selvittää, millaisia lainsäädäntötoimia vaaditaan, jotta voitaisiin perustaa asumisoikeusyhdistyksiä tai vastaavia yhteisöjä, jotka voisivat olla asumisoikeustalon omistajia ja saada asuntotuotantolain mukaisista lainaa asumisoikeustalon rakentamista varten. Työryhmän on määrä saada työnsä valmiiksi 31.12.1990 mennessä.

Hallituksen esityksen perusteluissa on selvitetty muissa Pohjoismaissa voimassa olevia asumisoikeusjärjestelmiä. Asumisoikeusjärjestelmät Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa eroavat monilta osin toisistaan ja ne on osittain luotu meillä käytössä olevan asunto-osakeyhtiöjärjestelmän sijaan. Suomen asuntopoliittinen ympäristö poikkeaa näin ollen merkittävästi muiden Pohjoismaiden tilanteesta. Tavoitteena tuleekin olla sellaisen asumisoikeusjärjestelmän luominen, jossa otetaan huomioon muissa Pohjoismaissa saadut kokemukset ja joka mahdollisimman hyvin vastaa suomalaisen asuntopoliittikan kehittämistarpeisiin. Asumisoikeusjärjestelmän tulee perustua asumisoikeusyhdistysten asuntojen omistukseen ja hallintaan. Asumisoikeusjärjestelmän kehittämisen tulee rakentua laajan jäsendemokratian pohjalta toimiville asumisoikeusyhdistyksille.

Keskeinen ongelma suomalaisessa asuntopoliittikassa on kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen puute. Erityisen vaikea on kasvukeskuksissa asuvien nuorten asuntotilanne. Asukkaiden mahdollisuudet vaikuttaa omaa asumistaan ja asuinympäristöään koskevaan päätöksentekoon ovat puutteelliset.

Valiokunta pitää tärkeänä, että asumisoikeusyhdistyksiä koskevaa selvitystyötä tehtäessä otetaan huomioon muissa Pohjoismaissa

käytössä olevat asumisoikeusjärjestelmät ja niiden toiminnasta käytännössä saadut kokemukset. Asumisoikeusjärjestelmää kehitettäessä tavoitteena tulee olla asumisoikeusasuntojen rakennus- ja tonttikustannusten pitäminen kohtuullisina, asukkailta perittävä suhteellisen pieni omarahoitusosuus, asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseensa ja asuinympäristöönsä, varmuus asumisoikeuden pysyvyydestä, järjestelmän sisällä tapahtuvien asunnonvaihtojen joustava toteutuminen sekä asuntojen säilyminen kohtuuhintaisina myös tulevilla luovutustilanteissa. Valiokunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännöshedotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi ja joka toteuttaa edellä esitettyjä kehittämistavoitteita.

Valiokunta katsoo, että yhdistyspohjaisen asumisoikeusjärjestelmän tulee olla kaikille tarkoitettu ja perustua asukkaiden ja asunnon-tarvitsijoiden omaan aktiivisuuteen. Järjestelmä voisi valiokunnan käsityksen mukaan rakentua siten, että siinä olisi erillisiä rakennuttamisyhdistyksiä, joihin voisivat kuulua jäseninä kaikki asumisoikeusasuntoon pyrkivät henkilöt ja jonka jäseniä voisivat olla myös yleishyödylliset yhteisöt ja kunnat. Asumisoikeusasuntojen hallinnosta huolehtisivat alueelliset asumisoikeusyhdistykset, joiden jäseninä olisivat asumisoikeusasuntojen haltijat. Järjestelmään kuuluisi myös valtakunnallinen organisaatio, joka huolehtisi yhdistysten välisen yhteistoinnin järjestämisestä ja valtakunnallisen alajonon ylläpitämisestä.

Hallituksen esityksen perusteluissa on todettu, että siirryttäessä yleiseen järjestelmään yhtenäislainan alikorkoisuusetua tulee harkita uudelleen asumisen tukemisen tarkoituksenmukaisuuden turvaamiseksi. Valiokunta edellyttää, että asumisoikeusjärjestelmään tulevilla asukkailla tulee olla varmuus siitä, että asumismenot eivät asumisen aikana asuntolainojen korkojen nousun johdosta muodostu olennaisesti korkeammiksi, kuin heillä on ollut mahdollisuus järjestelmään tullessaan ennakoida. Samalla valiokunta pitää välttämättömänä, jotta asumisoikeusasuntojärjestelmästä voisi muodostua kohtuuhintainen asumisvaihtoehto, että asuntolainojen alikorkoisuus säilyy myös järjestelmää laajennettaessa. Pääpainon asu-

mismenojen tasaamisessa tulee kuitenkin olla asumistuessa.

Valiokunta toteaa, että asuntopolitiikkaan liittyvien suurten ongelmien kuten riittämättömän vuokra-asuntotuotannon ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen hintatason korkeuden johdosta uuteen asumisoikeusjärjestelmään liittyvät toiveet ja odotukset ovat suuret. Tuotettavien asuntojen määräksi on alkuvaiheessa arvioitu vain 500—2 000 asuntoa vuodessa, joten asuntojen tarjonta ja kysyntä eivät aluksi tule olemaan järkevässä suhteessa toisiinsa.

Hallituksen esityksen perusteluissa on todettu, että asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäisiin alkuvaiheessa ilman tulorajoja alle 35-vuotiaat, mutta sitä vanhempien tulisi täyttää aravvuokrataloissa noudatetut ns. ylemmät tulorajat. Valiokunta toteaa, että tällaista rajausta käytettäessä hakijoita tulisi todennäköisesti olemaan monikymmenkertainen määrä tarjolla oleviin asuntoihin verrattuna. Tällöin asumisoikeuden saajat jouduttaisiin valitsemaan arpomalla varsin suuresta joukosta. Näin ollen ei voitaisi turvata sitä, että järjestelmän avulla pystyttäisiin helpottamaan erityisesti nuorten ongelmallista asuntotilannetta. Tästä syystä valiokunta katsoo, että alkuvaiheessa asumisoikeuden haltijaksi tulisi hyväksyä vain alle 30-vuotiaita. Valiokunta pitää tärkeänä, että asumisoikeus on omistajasta riippumattomasti vaihdettavissa ja että asuntokannasta tietty osuus varataan vaihtoihin niissä tapauksissa, joissa asunnon koko ei enää vastaa asumisväljyystavoitteita.

Valiokunta toteaa, että järjestelmästä tulee luoda yleinen asumisvaihtoehto ja sen vuoksi ikä- ja tulorajat tulee jatkossa poistaa.

Tänä vuonna aloitettavat asumisoikeusasunnot sisältyvät valtion lainoittamien vuokra-asuntojen rakentamiselle budjetissa asetettuun tavoitteeseen. Valtion lainoittamiin vuokra-asuntoihin jonottaa viimeisen tiedon mukaan noin 132 000 asunnontarvitsijaa, joilla ei ole kovin hyviä mahdollisuuksia tyydyttää asunnontarvettaan muilla keinoilla. Tästä syystä valiokunta edellyttää, että asumisoikeusasuntojen rakentaminen ei saa vähentää valtion lainoittamien vuokra-asuntojen tuotantomääriä, vaan asumisoikeusasuntojen lainoitusta varten on varattava erillinen myöntämisvaltuus ja asunto-oikeusasuntojen tuotantomääriä on selkeästi vuosittain korotettava järjestelmään osoitettua kiinnostusta vastaavasti.

Valiokunta huomauttaa, että sellaisten hank-

keiden lainoituspäätöksissä, jotka lainoitetaan ennen asukkaiden itsehallinnosta ja asukasoi-
keusyhdistyksistä säätämistä, tulee varmistaa,
että tuleva lainsäädäntö koskee myös niitä.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Laki asumisoikeusasunnoista

1 §. Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeus perustuisi asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan väliseen asumisoikeussopimukseen. Lakiehdotuksen muista säännöksistä kuitenkin käy selville, että asumisoikeuteen liittyvät kaikki olennaiset oikeudet ja velvollisuudet ilmenisivät laista eikä lain säännöksistä 5 §:n 2 momentin mukaan voisi poiketa asumisoikeuden haltijan tai tältä oikeutensa johtaneen vahingoksi. Asumisoikeus ei siten perustuisi pelkästään asumisoikeussopimukseen. Näin ollen valiokunta ehdottaa säännöksen sanamuotoa tarkistettavaksi siten, että pykälän 1 momentin viimeinen lause kuuluisi seuraavasti: ”Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).”

2 §. Lakiehdotuksen 2 §:n sanamuodosta ei valiokunnan käsityksen mukaan käy riittävän selkeästi ilmi, mikä merkitys suullisella sopimuksella tai suullisella sopimusehdolla on koko sopimuksen pätevyys. Valiokunta ehdottaa säännöksen sanamuotoa tältä osin selvennettäväksi. Myös säännöksen 5 kohta ehdotetaan poistettavaksi.

3 §. Lakiehdotuksen 3 §:n 2 momentin mukaan asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan säännöksellä on tarkoitettu varmistaa se, että asukkailla ei peritä enempää kuin 15 % siitä hankinta-arvo-osuudesta, jota rahoitetaan yhtenäislainalla. Mikäli yhtenäislainan perustana olevaan osuuteen luettaisiin myös liiketiloja, rahoittaisivat asukkaat myös näitä tiloja enintään 15 %:n osuudella.

Hallituksen esityksessä asuntotuotantolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE n:o 194/1989 vp.) on kuitenkin asuntotuotantolain 7 §:n perusteluissa todettu, että yhtenäislainajärjestelmään siirryttäessä on tarkoitus säilyttää periaate, jonka mukaan valtion

asuntolainoilla rahoitetaan vain asuintiloja ja asumista palvelevia tiloja, muttei esimerkiksi liiketiloja. Tätä periaatetta on valiokunnan saaman selvityksen mukaan tarkoitettu soveltaa myös asumisoikeustalojen lainoituksessa.

Hankinta-arvo-osuutta koskevalla säännöksellä on siis haluttu vahvistaa asukkaan asemaa siten, että vältetään tilanteet, joissa asukkaat rahoittaisivat asumisoikeusmaksuilla liiketiloja tai muita sellaisia tiloja, joita ei yhtenäislainoiteta.

4 §. Pykälän 4 momentin viimeisen virkkeen sana ”asumisoikeus” ehdotetaan muutettavaksi sanaksi ”asumisoikeudet”.

8 §. Pykälän otsikko ei täysin vastaa sen sisältöä, koska pykälä koskee myös viivästystilanteita. Valiokunta ehdottaa, että pykälän otsikko korjataan muotoon: ”Käyttövastikkeen alentaminen talon omistajan sopimusrikkomuksen vuoksi”.

9 §. Säännöksen pykäläviittausta ehdotetaan tarkistettavaksi. Talonomistajan sopimusrikkomukset, joiden nojalla asumisoikeuden haltijalle voi syntyä oikeus korvaukseen, määritellään lakiehdotuksen 8 §:ssä. Viittaus 6 ja 7 §:ään ehdotetaan näin ollen poistettavaksi.

11 §. Pykälän 3 momentissa luetellaan ne toimenpiteet ja kunnossapitotyöt, joihin asumisoikeuden haltija ei saisi ryhtyä ilman talon omistajan lupaa. Momentin 2 kohdassa mainittuihin lupaa edellyttäviin toimenpiteisiin tulisi valiokunnan käsityksen mukaan rinnastaa talon eristykseen vaikuttaminen. Valiokunta ehdottaa momentin 2 kohta tältä osin täydennettäväksi.

23 §. Pykälän 1 momentin 2 kohdan viittaussäännös 27 §:ään ei ole onnistunut. Säännöksessä viitataan 27 §:n 1 momentissa tarkoitettuun henkilöön. Mainitussa momentissa kysymykseen tuleva henkilöpiiri on kuitenkin määritelty perhekäsityksen avulla. Valiokunta ehdottaa 2 kohdan sanontaa tarkistettavaksi siten, että säännöksen luettelonomaisuutta korostetaan ja säännöksen loppuosa kirjoitetaan kuulumaan ”taikka sellaiselle perheen jäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa”.

27 §. Pykälän 3 momentissa valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen 2 §:n 2 kohdan säännöksen huomioon ottaen lakitekstin johdonmukaisen kirjoitustavan vuoksi poistettavaksi sanat ”tai muiden asumisoikeussopimuksessa tarkoitettujen tilojen”.

32 §. Pykälässä säädetään myös perintöön perustuvasta asumisoikeuden siirrosta. Tästä syystä valiokunta ehdottaa pykälän otsikko täydennettäväksi vastaamaan paremmin pykälän sisältöä.

47 §. Saadun selvityksen mukaan on tarkoitus, että asumisoikeustalon omistajan vaihtuessa asumisoikeussopimukset sellaisenaan sitoisivat uutta omistajaa. Valiokunta ehdottaa tätä tarkoittavan lisäyksen ottamista uudeksi 2 momentiksi.

51 §. Koska pykälän mukaan merkintöjä on tarkoitus tehdä myös yhtiöjärjestykseen, valio-

kunta ehdottaa pykälän otsikkoa muutettavaksi siten, että se vastaa paremmin pykälän sisältöä.

Toinen lakivaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvät toinen ja kolmas lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomina ja että hallituksen esitykseen sisältyvä ensimmäinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

1.

Laki asumisoikeusasunnoista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa luonnolliselle henkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa (*asumisoikeustalo*), jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa. Asumisoikeus *perustetaan* asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä *sopimuksella* (*asumisoikeussopimus*). (2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

2 §

Asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on (*poist.*) tehtävä kirjallisesti. *Suullinen sopimus tai suullinen sopimusehto ei sido asumisoikeuden saajaa. Sopimuksesta tulee käydä ilmi ainakin:*

(1—4 kohta kuten hallituksen esityksessä)
(5 kohta *poist.*)

3 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 §

Asumisoikeuden haltijat

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Asumisoikeuden saajien valitsemiseksi kunnan on julistettava asumisoikeudet *haettaviksi*. Myös useammat kunnat yhdessä voivat julistaa kuntien alueella jaettavat asumisoikeudet haettaviksi. Käyttöön otettavat ja vapautuvat *asumisoikeudet* luovutetaan 1 momentissa tarkoitettujen ehtojen täyttävälle hakijalle hakemusten jättöajankohdan mukaisessa järjestyksessä. (5 mom. kuten hallituksen esityksessä)

5 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Talon omistajan velvollisuudet sopimussuhteessa

6 ja 7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 §

Käyttövastikkeen alentaminen talon omistajan sopimusrikkomuksen vuoksi

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai

kohtuullinen alennus käyttövastikkeeseen määrään siltä ajalta, jona huoneistoa ei sen hallinnan luovutuksen viivästymisen tai kunnan puutteellisuuden vuoksi ole voitu käyttää tai jona sen kunto on muuten ollut puutteellinen. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos huoneiston luovutuksen viivästyminen tai sen kunnan puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Milloin kysymyksessä on hallinta-aikana syntynyt huoneiston kunnan puutteellisuus, asumisoikeuden haltijalla ei myöskään ole edellä mainittua oikeutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin talon omistaja on saanut tiedon puutteellisuudesta.

9 §

Vahingonkorvaus

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka hänelle on aiheutunut (*poist.*) 8 §:ssä tarkoitettusta talon omistajan sopimusrikkomuksesta, jollei talon omistaja osoita, ettei sopimusrikkomus eikä vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

10 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

11 §

Asumisoikeuden haltijan oikeus kunnossapito- ja muutostöihin

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä) Ilman talon omistajan lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä

- (1 kohta kuten hallituksen esityksessä)
- 2) toimenpiteeseen, joka saattaisi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, *talon eristykseen*, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasui- tai vastavii- johtoihin tai ilmastointijärjestelmään;
- (3 kohta kuten hallituksen esityksessä)
- (4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

12—15 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Käyttövastike ja sen maksaminen

16—22 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

23 §

Asumisoikeuden luovuttaminen

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta

- (1 kohta kuten hallituksen esityksessä)
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai take- nevassa polvessa olevalle sukulaiselleen *taikka sellaiselle perheen jäsenelle, joka luovutushet- kellä vakinaisesti asuu huoneistossa.*

(2—5 mom. kuten hallituksen esityksessä)

24—26 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Huoneiston hallinta ja sen luovutus toiselle

27 §

Huoneiston hallinta

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä) Asumisoikeuden haltija ei muuten saa luovuttaa huoneiston (*poist.*) hallintaa toiselle, ellei 28 §:stä *muuta johdu.*

28 ja 29 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Asumisoikeuden haltijan avioero, kuolema tai konkurssi

30 ja 31 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

32 §

Ositukseen, perintöön tai lunastukseen perustuva asumisoikeuden siirto

Jos asumisoikeus luovutetaan tasinkona tai lunastetaan 30 tai 31 §:n nojalla, sovelletaan vastaavasti, mitä 23 §:n 3 momentissa säädetään. Talon omistajan on laadittava uusi asumisoikeussopimus henkilön kanssa, joka on saanut asumisoikeuden perinnön tai testamentin nojalla.

33 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Kahdelle tai useammalle yhteisesti kuuluva asumisoikeus

34 ja 35 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Asumisoikeussopimuksen purkaminen

36—39 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Muita asumisoikeutta koskevia säännöksiä

40—44 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 6 päivänä kesäkuuta 1990

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Säilynoja, varapuheenjohtaja Lax, jäsenet Aittoniemi, Kautto (osittain), Lapiolahti, Lehtosaari

11 luku

Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyys

45 ja 46 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos asumisoikeustalon omistaja vaihtuu, talossa olevia huoneistoja koskevat asumisoikeussopimukset sitovat uutta omistajaa. (uusi)

48—50 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 §:ssä ja 48 §:n 1 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46 ja 47 §:ssä sekä 48 §:n 2—4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava 47 ja 48 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

12 luku

Erinäisiä säännöksiä

52—60 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

(osittain), Löyttyjärvi, Myller, Mönkäre (osittain), Pietikäinen, Röntynen, Saastamoinen, Savela (osittain) ja Vuoristo sekä varajäsenet Fred, Särkijärvi ja Uitto.

Vastalause

Asumisoikeusjärjestelmän tavoitteena tulisi olla yhdistää vuokra- ja omistusasumisen hyviä puolia: asumisoikeusasuntoon tulisi päästä kiinni pienellä omalla rahoituksella ja oikeuden asuntoon tulisi olla hyvin turvattu. Lisäksi asukkaalla tulisi olla hyvät vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.

Nyt käsiteltävänä oleva hallituksen esitys laiksi asumisoikeusasunnoista ei vastaa niitä odotuksia, joita siihen kohdistuu. Lakiehdotuksesta puuttuvat kokonaan säännökset asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista asumista koskevaan päätöksentekoon. Lakiehdotuksella luodaan lähinnä uusi vuokra-asumisen muoto, johon pääsemiseksi tulee maksaa asumisoikeusmaksu.

Asumisoikeustalojen rahoitus tapahtuu lakiehdotuksen mukaan toisaalta asukkailta kerättävillä asumisoikeusmaksuilla ja toisaalta valtion asuntolainoilla. Valtion asuntolainaa voitaisiin asumisoikeustalon rakentamiseen myöntää enintään 90 prosenttia. Asumisoikeusmaksun suuruus voisi lakiehdotuksen mukaan olla enintään 15 prosenttia asunnon hankinta-arvo-osuudesta, mikä käytännössä merkinnee, kuten mietinnössä on todettu, noin 50 000—150 000 markan asumisoikeusmaksuja asunnon koosta ja sijainnista riippuen.

Valiokunnan mietinnössä on lähdetty siitä, että alkuvaiheessa asumisoikeusasuntoihin voisivat päästä vain alle 30-vuotiaat nuoret, jotta voitaisiin helpottaa nuorten erityisen vaikeaa asuntotilannetta. Asumisoikeusmaksun suuruus voi kuitenkin hankaloittaa pahimmassa asunnontarpeessa olevien nuorten mahdollisuuksia päästä asumisoikeusasunnon haltijoiksi. Jos asumisoikeusmaksua ei ole pystytty säästämään etukäteen, vaan se on jouduttu lainaamaan pankista kalliilla korolla, voivat myös nuoren kokonaisasumiskustannukset muodostua kohtuuttoman suuriksi. Näistä syistä katsomme, että asumisoikeusmaksun suuruus olisi tullut määrätä enintään 10 prosentiksi.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että valiokunnan mietintöön sisältyvän ensimmäisen lakiehdotuksen 3 § hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

3 §

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 10 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta.

Helsingissä 6 päivänä kesäkuuta 1990

Marja-Liisa Löyttyjärvi
Pauli Uitto

Markku Lehtosaari
Kalle Röntynen

Jorma Fred
Vappu Säilynoja