

EDUSKUNNAN VASTAUS 18/2002 vp

Hallituksen esitys korkotuettua osaomistus-asuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

Asia

Hallitus on vuoden 2001 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä korkotuettua osaomistus-asuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi (HE 221/2001 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 2/2002 vp).

Päätös

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisella vuokra-asuntojen korkotukilainalla lainoitettuihin asuntoihin, jos asukkaan kanssa tehdään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitetun vuokrasopimuksen lisäksi sopimus asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden vähemmistöosuuden kaupasta.

2 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *osaomistusasunnolla* sellaista vuokra-talokorkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden;
- 2) *vähemmistöosuuden omistajalla* luonnollista henkilöä, joka omistaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista vähemmistöosuuden;
- 3) *enemmistöosuuden omistajalla* yhteisöä, joka omistaa enemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista; sekä
- 4) *osaomistusmaksulla* maksuja, jotka vähemmistöosuuden omistaja maksaa enemmistöosuuden omistajalle vähemmistöosuudestaan.

3 §

Osaomistussuhteen perustaminen

Osaomistussuhde perustetaan enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistajan välisellä sopimuksella.

Osaomistussopimus on, jotta se olisi vähemmistöosuuden omistajaa sitova, tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimuksen sisältöä voida yksipuolisesti muuttaa ja että sopimus säilyy kummankin osapuolen saatavilla. Sopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) sopimuksen osapuolet;
- 2) osaomistussopimuksen kohteena olevien asunto-osakeyhtiön osakkeiden numerot;
- 3) asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osaomistussopimuksen kohteena ovat osakkeet oikeuttavat;
- 4) asunto-osakkeiden hankinta-arvo sekä vähemmistöosuuden omistajan osaomistussuhdetta perustettaessa maksaman osaomistumaksun suuruus;
- 5) onko vähemmistöosuuden omistajalla halutessaan oikeus ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista osaomistusaikanaan;
- 6) ajankohdat, jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi ostaa lisäosuuksia sekä lisäosuuksien ja niistä maksettavan osaomistumaksun suuruus;
- 7) ajankohta, jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omistukseensa; sekä
- 8) loppukauppahinta.

4 §

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden suuruus

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus on osaomistussuhdetta ensimmäisen keran perustettaessa 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Sinä aikana, kun asunnon hallinta perustuu asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, vähem-

mistöosuuden omistajan omistusosuuden on oltava vähemmän kuin puolet asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

5 §

Osaomistumaksun suuruus

Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä osaomistumaksu on hänen omistusosuuttaan vastaava prosenttimäärä korkotukilainoituksen perustana olevasta hankinta-arvosta. Lisäksi vähemmistöosuuden omistajalta saadaan periä asuntoon hänen toivomuksestaan tehdyistä lisä- ja muutostöistä aiheutuneet kustannukset.

6 §

Osaomistussopimuksen purku

Jos vähemmistöosuuden omistaja rikkoo osaomistussopimuksen ehtoja ja sopimusrikkomus on olennainen, enemmistöosuuden omistajalla on oikeus purkaa osaomistussopimus. Vuokrasopimuksen purkamiseen sovelletaan, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

7 §

Pakottavuus

Sopimusehto, jolla vähennetään vähemmistöosuuden omistajalle tämän lain mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

2 luku

Huoneenvuokrasuhde

8 §

Huoneenvuokrasopimus

Osaomistussopimuksen lisäksi vähemmistöosuuden omistaja ja enemmistöosuuden omistaja tekevät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun määräaikaisen vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimus saadaan sopia päättymään aikaisintaan, kun viisi vuotta on kulunut vuokrasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Vuokrasopimus päättyy viimeistään, kun kaksitoista vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

9 §

Vuokrasopimuksen siirrettävyys

Vähemmistöosuuden omistajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:ssä ja sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitetut edellytykset täyttävälle siirronsaajalle, jos omistusoikeus vähemmistöosuuteen siirretään samanaikaisesti samalle siirronsaajalle.

Kun vähemmistöosuuden omistaja haluaa siirtää vuokrasopimuksensa ja omistusoikeuden vähemmistöosuuteensa, hänen on ilmoitettava siitä enemmistöosakkaalle. Jollei enemmistöosuuden omistaja ole kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta osoittanut siirronsaajaa, enemmistöosuuden omistaja on velvollinen purkamaan vuokrasopimuksen ja ostamaan takaisin vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista 21 §:n mukaisesta hinnasta.

Osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkuperäinen osaomistussopimuksensa. Enemmistöosuuden omistaja tekee siihen merkinnän osaomistusoikeuden luovuttamisesta.

10 §

Vuokrasopimuksen ennenaikaisen päättymisen vaikutus osaomistussopimukseen

Jos vuokrasopimus irtisanotaan, puretaan tai se lakkaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten perusteella, purkautuu osa-

omistussopimus päättymään yhtä aikaa vuokrasopimuksen päättymisen kanssa.

3 luku

Vähemmistöosuuden omistajan suojasäännökset

11 §

Enemmistöosuuden omistajan omistusosuuden luovutuksen vaikutus osaomistussopimukseen

Jos enemmistöosuuden omistaja vaihtuu, osaomistussopimukset sitovat uutta enemmistöosuuden omistajaa. Vuokrasopimuksen sitovuudesta vuokranantajan vaihtuessa säädetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

12 §

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus

Vähemmistöosuuden omistaja ei sen estämättä, mitä asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 5 §:ssä säädetään, ole velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta siltä ajalta, jona hän hallitsee asuntoa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja on velvollinen maksamaan enemmistöosuuden omistajalle vuokraa.

13 §

Päätösvalta yhtiökokouksessa

Osakkeenomistajalle asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvaa päätösvaltaa yhtiön asioissa käyttää yhtiökokouksessa enemmistöosuuden omistaja niin kauan kuin vähemmistöosuuden omistajan asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasopimukseen.

Päätettäessä asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädettyjen yhtiön pakkokeinojen käyttämisestä kyseisen lain 81 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa päätösvaltaa käyttävät kuitenkin vähemmistöosuuden omistajat.

14 §

Osaomistumaksujen maksutili

Enemmistöosuuden omistajan on avattava kutakin osaomistusasuntoyhtiötä varten erillinen tili.

Osaomistumaksut on maksettava enemmistöosuuden omistajan lukuun 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja osaomistumaksuja ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin.

15 §

Korkotukilainan lyhentäminen lisäosuuksilla

Vähemmistöosuuden omistajan ostamista lisäosuuksista perityillä osaomistumaksuilla on lyhennettävä yhtiön korkotukilainaa.

16 §

Vuokrien maksutili

Enemmistöosuuden omistajan on avattava kutakin vuokranmaksuysikköä varten erillinen tili, jolle vuokrat on maksettava tai jos vuokralainen maksaa vuokran muutoin kuin pankkisiirtona, jolle enemmistöosuuden omistaja on vuokran velvollinen heti sen saatuaan siirtämään. Tilille maksettuja vuokria ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin.

4 luku

Asunnon loppuosuuden lunastaminen

17 §

Lunastusoikeus

Vähemmistöosuuden omistajalla on oikeus lunastaa enemmistöosuuden omistajan osuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, kun hänen vuokrasopimuksensa määräaika päättyy. Osaomistussopimuksessa voidaan määrätä, että lunastusoikeus on muunakin ajankohtana, ei kuitenkaan ennen kuin viisi vuotta on kulunut siitä, kun vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalo-

lainojen korkotuesta annetun lain mukainen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

18 §

Lunastushinta

Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä lunastushinta on asunnon alkuperäinen hankintarvo vähennettynä vähemmistöosuuden omistajan jo maksamilla osaomistumaksuilla.

Jos samanveroisten asuntojen lunastusajan kohdan käyvät kauppahinnat alueella ovat selvästi osaomistusasunnon alkuperäistä hankintarvoa alemmat, enemmistöosuuden omistaja ja vähemmistöosuuden omistaja voivat sopia, että lunastushinta on alempi kuin 1 momentissa säädetyllä tavalla määräytyvä hinta olisi. Lunastushinta ei kuitenkaan voi olla alempi kuin asunnon osuus kohteen korkotukilainan jäljellä olevasta määrästä on.

19 §

Korkotukilainan lyhentäminen lunastushinnalla

Vähemmistöosuuden omistajan maksama lunastushinta on viivytyksettä käytettävä korkotukilainan lyhentämiseen.

Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle talon rakentamista varten myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet 17 ja 18 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

20 §

Enemmistöosuuden omistajan takaisinostovelvollisuus

Jos vähemmistöosuuden omistaja ei halua käyttää edellä 17 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan, hänen on ilmoitettava siitä enemmistöosuuden omistajalle viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättämisaikaa.

Enemmistöosuuden omistaja on tällöin velvollinen ostamaan takaisin vähemmistöosuuden

omistajan omistusosuuden tai osoittamaan osuudelle ostajan. Kauppahinta määräytyy 21 §:ssä säädetyn takaisinostohinnan mukaisesti.

21 §

Vähemmistöosuuden luovutus- ja takaisinostohinta

Jos vähemmistöosuuden omistaja siirtää vähemmistöosuutensa tai enemmistöosuuden omistaja ostaa sen takaisin, kauppahinta on enintään vähemmistöosuuden omistajan maksama osaomistusmaksu lisättynä vähemmistöosuuden omistajan enemmistöosuuden omistajan luvalla tekemien ja rahoittamien asunnon vuokra-arvoa nostavien korjaus- ja muutostöiden arvolla luovutus- tai takaisinostoaajankohtana.

5 luku

Erinäisiä säännöksiä

22 §

Osaomistusoikeuden panttaaminen

Osaomistusoikeuden pääoma-arvo voidaan pantata osaomistusmaksun suorittamiseksi otetun lainan vakuudeksi.

Pantinsaajan oikeudesta periä saatavansa osaomistusoikeuden pääoma-arvosta on vastaavasti voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään, mukaan lukien sanotun pykälän 3 momentin säännökset. Osaomistusoikeuden luovutuksesta pantinsaajan lukuun on vastaavasti voimassa, mitä 9 §:ssä säädetään.

23 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 13 §:n 2 momentti sekä

lisätään 14 §:ään uusi 6 momentti, 15 §:ään uusi 6 momentti, 17 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 24 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

13 §

Vuokra

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokri-
ssa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun

muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valti-
oneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-
asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osa-
omistusasunnoista annetussa laissa (/20) tar-
koitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa
lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista

osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi ellei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

14 §

Luovutus

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetyt edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Rajoitusaika

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Valtion asuntorahastolle.

24 §

Yleishyödyllisyys

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentin 4 kohdassa säädetään, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettujen osaomistusasuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet voidaan luovuttaa siten kuin kyseisessä laissa säädetään ja osaomistussopimuksen ehdoissa määrätään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995)
41 § seuraavasti:

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta anne-

tun lain 2 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asu-
misoikeustalolainojen korkotuesta annetussa
laissa (604/2001) tarkoitettuun vuokra-asuntona
käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka
huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen
rajoitusten alainen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20 ____ .

Helsingissä 15 päivänä maaliskuuta 2002