

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain 32 ja 89 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asumisoikeusasunnoista annetun lain käyttövastiketta koskeva pykälä. Huoneistokohtaisia vesimittareita olisi käytettävä vedestä perittävän maksun perusteena vain, jos ne on asennettu 23.11.2020 tai sen jälkeen haetun rakennusluvan perusteella. Myös rajoitusmerkintöjä koskevaan pykälään tehtäisiin lakitekkinen korjaus.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2022.

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990, jäljempänä vanha asumisoikeuslaki) lisättiin lakimuutoksella (793/2020) energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/2002 edellytetyt säännökset, jotka tulivat voimaan 23.11.2020. Uuteen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021, jäljempänä uusi asumisoikeuslaki), jolla kumotaan vanha asumisoikeuslaki, lisättiin vastaavat säännökset. Uuteen asumisoikeuslakiin jäi lisäämättä lakimuutoksen voimaantulosäännös, joka rajoittaa 32 §:n sisältämän todelliseen veden kulutukseen perustuvaa laskutusta koskevan säännöksen soveltamisen uusiin ja putkiremontoitaviin asuntoihin. Lailla korjattaisiin oikeustila jatkumaan nykyisenä. Vastaavasti korjattaisiin 89 § vastaamaan voimassa olevan lain sanamuotoa.

Koska tässä hallituksen esityksessä esitetyt muutokset ovat lakiteknisiiä eikä niillä muuteta nykyistä oikeustilaa, hallituksen esityksestä ei ole pyydetty lausuntoja.

2 Nykytila ja sen arviointi

Säännös todelliseen veden kulutukseen perustuvasta laskutusvelvoitteesta rajattiin koskemaan taloja, joihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit 23.11.2020 tai sen jälkeen haetun rakennusluvan perusteella. Tämä oli perusteltua, koska taannehtiva soveltaminen jo asennettuihin vesimittareihin olisi aiheuttanut hallinnollisia kustannuksia eikä käyttöön ottamattomien vesimittareiden luettavuus ja luotettavuus ole varmaa. Mainitun ajankohdan jälkeen asennettujen vesimittareiden etäluettavuus helpottaa mittareiden käyttöönottoa.

3 Tavoitteet

Esityksellä toteutetaan lakitekkinen korjaus ja jatketaan voimassa olevaa oikeustilaa uuden asumisoikeuslain tullessa voimaan ja vanhan asumisoikeuslain kumoutuessa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Voimassa olevassa asumisoikeuslaissa oleva energiatehokkuusdirektiivin muutoksen mukainen siirtymäsäännös ehdotetaan lisättäväksi uuden asumisoikeuslain 32 §:n 2 momenttiin, koska kyseinen säännös puuttuu uudesta, 1.1.2022 voimaan tulevasta asumisoikeuslaista. Kyseessä on lakitekkinen korjaus. Siirtymäsäännös ehdotetaan lisättäväksi asumisoikeuslain 32 §:ään voimaantulosäännöksen sijasta, jotta se olisi helposti löydettävissä, koska säännöstä tullaan soveltamaan useiden vuosikymmenien ajan. Kyseisestä säännöksestä ovat kiinnostuneet kiinteistöjen omistajien lisäksi asukkaat, joten sen tulee olla helposti luettavissa.

Ennen vesimittareiden käyttöönottoon velvoittavan lakimuutoksen voimaantuloa asennettuja vesimittareita ei ole otettu käyttöön, koska sitä ei ole arvioitu tarkoituksenmukaiseksi mittareiden hankalan luettavuuden, vikaantuneisuuden tai lukemisen aiheuttamien laskutuskustannusten vuoksi. Energiatehokkuusdirektiivin muutosdirektiivi edellyttää uusien mittareiden käyttöönottoa. Uudet vaadittavat mittarit ovat etäluettavia, myös teknisesti parempia laadun kehityksessä ja talojen rakennuttajat pystyvät rakennuslupaa hakiessaan varautumaan mittareiden käyttöönottoon.

Lain 89 § korjattaisiin vastaamaan voimassa olevan lain sanamuotoa, jossa on otettu huomioon rajoitusmerkintöjen tekemisen yhteydessä huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto (HE 127/2018 vp, lakimuutos 1339/2018).

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu hallituksen esityksessä laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta (HE 104/2020 vp). Tämän hallituksen esityksen mukainen lakitekninen korjaus ja vallitsevan oikeustilan säilyttäminen ovat tärkeitä, koska arviolta kahta kolmasosaa vanhoista vesimittareista ei käytetä laskutuksen perusteena.

5 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan samanaikaisesti uuden asumisoikeuslain kanssa eli 1.1.2022.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 32 ja 89 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 32 ja 89 § seuraavasti:

32 §

Käyttövastike

Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta. Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit 23 päivänä marraskuuta 2020 tai sen jälkeen haetun rakennusluvan perusteella, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksenperinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu.

89 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 74 ja 80 §:ssä, 81 §:n 1 momentissa ja 83 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 79 ja 80 §:ssä, 81 §:n 2–4 momentissa sekä 82 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä 80–84 §:ssä sekä 86 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksyttyään lainan korkotukilainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2022.

HE 111/2021 vp

Helsingissä 26.8.2021

Pääministeri

Sanna Marin

Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen

*Liite
Rinnakkaisteksti*

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 32 ja 89 § seuraavasti:

Vahvistettu laki

Ehdotus

32 §

32 §

Käyttövastike

Käyttövastike

Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta.

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu.

Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta.

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit *23 päivänä marraskuuta 2020 tai sen jälkeen haetun rakennusluvan perusteella*, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Muilta osin käyttövastike määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu.

*Vahvistettu laki**Ehdotus*

89 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 74 ja 80 §:ssä, 81 §:n 1 momentissa ja 83 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 79 ja 80 §:ssä, 81 §:n 2–4 momentissa sekä 82 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi osakekirjoissa on mainittava 80–84 §:ssä sekä 86 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksyttyään lainan korkotukilainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä.

89 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 74 ja 80 §:ssä, 81 §:n 1 momentissa ja 83 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 79 ja 80 §:ssä, 81 §:n 2–4 momentissa sekä 82 §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava *ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä* 80–84 §:ssä sekä 86 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Asumisoikeusyhteisö on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin se tarjoaa asumisoikeussopimuksia tehtäviksi omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksyttyään lainan korkotukilainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2022.