

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta.

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.

Esityksessä ehdotetaan asuntotuotantolakeja muutettavaksi siten, että riittävien vakuuksien järjestäminen asuntolainoitettujen kohteiden rahoitukselle helpottuisi. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös, jonka mukaan valtio vastaisi asuntolainoitettujen vuokratalon rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten valtion lainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyistä lainoista niin kuin takaaaja. Samassa tarkoituksessa ehdotetaan tarkistettavaksi asuntolainoitettujen kohteiden myymistä pakkohuutokaupassa sekä peruskorjattavien kohteiden hankinta-arvon vahvistamista ja peruskorjausta varten myönnetyn

asuntolainan johdosta sovellettavien käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaika koskevia säännöksiä.

Samalla ehdotetaan tarkistettavaksi asuntotuotantolain säännöstä, joka koskee asuntolainan myöntämistä vuokratalon rakentamista varten ilman vuokralaisen omaksilunastamisoikeutta koskevaa ehtoa.

Lisäksi ehdotetaan täydennettäväksi asuntotuotantolain säännöksiä, jotka koskevat kunnan myöntämistä lainoista syntyvää valtion ja kunnan välistä velkasuhdetta.

Muutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1981 alusta.

YLEISPERUSTELUT.

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset.

1.1. Vakuuksia koskevat kysymykset.

Valtion osalainoittaman asuntotuotannon rahoittamiseen osallistuvat rahoituslaitokset ovat katsoeet, että kuluvaan vuoden alusta voimaan tulleet asuntolainoitettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta koskevat asuntotuotantolain säännökset ovat vaikeuttaneet riittävien vakuuksien järjestämistä vuokratalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten valtion lainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyille lainoille sekä heikentäneet asuntolainalla peruskorjattavien kohteiden kiinnityksen haltijan asemaa. Syynä tähän on rahoituslaitosten ilmoituksen mukaan ollut asuntolainoitettujen vuokratalon vakuusarvon heikkeneminen ennen muutoksen johdosta, että viranomaisella on pakko-

huutokaupassakin mahdollisuus vaikuttaa siihen, kenelle omaisuus voidaan luovuttaa. Vakuusarvoa on rahoituslaitosten mukaan vähentänyt myös omaisuudesta saatavan enimmäishinnan ja luovutuskorvauksen määräytymisperusteita koskevien säännösten niukkuus, mikä jättää säännöksiä soveltavalle viranomaiselle liian laajan harkintavallan enimmäishinnan ja luovutuskorvauksen määräytymisessä yksittäistapauksessa. Rahoituslaitokset ovat lisäksi katsoeet, että vuoden alusta voimaan tulleet asuntotuotantolain muutokset ovat muutoinkin vähentäneet yleistä kiinnostusta vanhojen asuntolainoitettujen vuokratilojen hankintaan niin, että niillä ei voida enää katsoa olevan samanlaista vakuusarvoa kuin aikaisemmin.

Näiden epäkohtien poistamiseksi hallitus ehdotti kuluvaan vuoden keväällä (hall. es. n:o 59/1980 vp.), että asuntotuotantolain 15 §:ää olisi muutettu siten, että asuntolainoitettujen

omaisuuden pakkohuutokauppa olisi voinut tapahtua asuntotuotantolain luovutuksensaajaa koskevien rajoitusten estämättä niin kuin kaup-pakaressa, konkurssisäännössä ja ulosottolaissa oli säädetty. Luovuttaja ei kuitenkaan olisi voinut saada tällaisessa tapauksessa suurempaa luovutuskorvausta kuin muussakaan luovutuksessa eikä pakkohuutokauppa olisi vapauttanut omaisuutta käyttö- ja luovutusrajoituksista. Rahoituslaitokset katsoivat kuitenkin, että ehdotetut muutokset eivät olisi ratkaisseet vakuuksia koskevia kysymyksiä. Tämän vuoksi jatkettiin asuntoviranomaisten ja rahoituslaitosten edustajien välisiä neuvotteluja ja mäännittu muutosehdotus poistettiin lakiehdotuksesta eduskunnassa ottamatta kantaa sen tarkoituksenmukaisuuteen. Lakiehdotusta eduskunnassa käsitellyt toinen lakivaliokunta piti välttämättömänä, että vakuusasiaan löydetään mahdollisimman pian eri osapuolia tyydyttävä ratkaisu, jolla turvataan valtion lainoittamien vuokratalojen rahoituslaitoksilta tuleva rahoitus samalla kun keinotellun estävä vuokratalojen käyttö- ja luovutusrajoitusjärjestelmä säilytetään.

Tässä tarkoituksessa asuntotuotantolakia ehdotetaan nyt täydennettäväksi säännöksellä, jonka mukaan valtio maksaisi sellaisen vuokrataloa varten myönnetyn ja asuntolainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyn lainan, jota ei saada perityksi konkurssin tai ulosmittauksen johdosta toimitettavassa huutokaupassa. Asuntolainoitettujen kohteiden luovutusta koskevia asuntotuotantolain säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että kiinnitettyjen tai pantattujen asuntolainoitettujen kohteiden pakkohuutokauppa voisi tapahtua asuntotuotantolain luovutuksensaajaa koskevien säännösten estämättä tavanomaisessa järjestyksessä. Peruskorjattavien kohteiden hankinta-arvon määrittämisestä koskevaa asuntotuotantolain säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi ja asuntolainoitettujen kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikaa koskevaa säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että niiden soveltaminen peruskorjausta varten myönnetyn lainan johdosta lakkaisi lainan ja, milloin laina maksetaan takaisin myönnettyä laina-aikaa aikaisemmin, myös lainan alikorkoisuudesta saadun hyödyn tultua maksettua takaisin valtiolle. Lisäksi hallituksen tarkoituksena on muuttaa asuntotuotantoasetusta enimmäishinnan ja luovutuskorvauksen määräytymisperusteita koskevien säännösten täsmentämiseksi ja

asetuksen täydentämiseksi niin, että peruskorjauslainan myöntämisen edellytyksenä olisi kiinnityksen haltijan suostumus. Hallituksen tarkoituksena on myös ensi tilassa antaa esitys asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamiseksi vastaavasti ja tehdä samansisälliset muutokset myös asuntojen perusparantamisesta annettuun asetukseen.

Edellä selostetut muutosehdotukset ovat yhtäpitäviä sen lopputuloksen kanssa, johon asuntoviranomaisten ja rahoituslaitosten edustajien välisissä neuvotteluissa päädyttiin.

1.2. Asuntolainan myöntäminen vuokrataloa varten.

Tämän vuoden alusta on asuntolainaa voitu myöntää sekä asunto-osakeyhtiömuotoisen että kiinteistöosakeyhtiömuotoisen tai suorassa omistuksessa olevan vuokratalon rakentamista varten. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokratalossa on vuokralaisella asuntotuotantolain nojalla oikeus lunastaa vuokra-asuntonsa omakseen. Kiinteistö-osakeyhtiömuotoisessa tai suorassa omistuksessa olevassa vuokratalossa tällaista oikeutta ei vuokralaisella ole. Jotta osa vuokratalotuotannosta saataisiin ohjattua jo rakentamisvaiheessa omaksilunastamisjärjestelmän piiriin, asuntotuotantolaisissa on säädetty, että asuntolainaa sellaisen vuokratalon rakentamista varten, jossa vuokralaisella ei ole omaksilunastamisoikeutta, voidaan myöntää vain laissa määritellyille lainansaajille. Vastaavaa rajoitusta lainojen myöntämiselle asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokratalojen rakentamista varten ei sen sijaan ole.

Kiinteistöosakeyhtiömuotoisen tai suorassa omistuksessa olevan vuokratalon rakentamista varten voidaan asuntolainaa myöntää ensinnäkin kunnalle tai kuntainliitolle taikka näiden tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle. Lisäksi asuntolainaa voidaan tällaisessa tapauksessa myöntää myös valtioneuvoston nimeämälle yhteisölle tai vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle. Muille hakijoille laina voidaan myöntää vain valtioneuvoston yksittäistapauksessa erityisistä syistä antaman luvan perusteella. Rajoitus ei kuitenkaan koske erityisille väestöryhmille tarkoitettua vuokratalon rakentamista.

Edellä selostetun rajoituksen mukaan kiinteistöosakeyhtiömuotoisen vuokratalon tuottaminen voisi tapahtua vain kunnan tai kuntain-

liiton toimesta. Koska vain suurimmilla kunnilla on riittävät edellytykset vuokratalojen tuottamiseen olisi edelleen tarpeellista säilyttää sellainen tuottamismuoto, jossa esimerkiksi joku valtioneuvoston nimeämä yhteisö voisi saada lainaa paitsi suorassa omistuksessa olevan myös kiinteistöosakeyhtiömuotoisen vuokratalon rakentamista varten. Tällainen tuottaja voisi kunnan puolesta rakennuttaa vuokratalon valmiiksi ja luovuttaa sitten kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kunnalle. Tässä tarkoituksessa asuntotuotantolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asuntolainaa vuokratalon rakentamista varten voitaisiin myöntää myös valtioneuvoston nimeämän yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa olevalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Puheena olevassa lainkohdassa on lisäksi säädetty, että valtioneuvoston nimeämien yhteisöjen, joille asuntolaina vuokratalon rakentamista varten voidaan myöntää, tulee olla yleishyödyllisiä. Vaikka yleishyödyllisyyttä on vanhastaan käytetty kriteerinä asuntotuotantolakien ja -asetusten soveltamisessa, ei sen käyttäminen tässä yhteydessä ole onnistunut. Yleishyödyllisyyden käsite on liian väljä ollakseen yksinään riittävä peruste, jonka mukaan jokin yhteisö voitaisiin nimetä kelvolliseksi saamaan asuntolainoja ja joltakin toiselta yhteisöltä tällainen kelpoisuus voitaisiin evätä. Sitä paitsi saman käsitteen käyttäminen eri sisältöisenä asuntotuotantolainsäädännössä ja verolainsäädännössä on omiaan aiheuttamaan sekaannusta. Tämän vuoksi asuntotuotantolakia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että yleishyödyllisyyden sijasta käytettäisiin tässä yhteydessä perusteena sitä, että yhteisö harjoittaa asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein.

1.3. Valtion ja kunnan välinen velkasuhde.

Kuluvan vuoden keväällä muutettiin asuntotuotantolakia eräiden tehtävien siirtämiseksi asuntohallitukselta kunnille. Kunnille siirrettyihin tehtäviin kuului muun muassa henkilö-

kohtaisten asuntolainojen myöntäminen. Tässä yhteydessä otettiin käyttöön järjestelmä, jonka mukaan kunnan katsotaan ilman erillistä päätöstä tai velkakirjaa saavan myöntämiinsä henkilökohtaisiin lainoihin tarvittavat varat lainana valtiolta. Kun valtion tulo- ja menoarviosta ja tilinpäätöksen perusteista annetun lain 12 b §:ssä (826/78) on säädetty, että jollei muualla laissa toisin säädetä, voidaan valtion varoista myöntää lainaa ainoastaan velkakirjaa vastaan, ehdotetaan asuntotuotantolakia täydennettäväksi nimenomaisella säännöksellä, että edellä tarkoitettusta valtion ja kunnan välisestä velkasuhteesta ei laadita velkakirjaa.

2. Esityksen taloudelliset vaikutukset.

Esityksen johdosta valtion takausvastuut lisääntyvät. Vuokrataloa varten myönnettyjä ensisijaislainoja, joita ehdotettu valtion vastuu koskisi, on maksamatta takaisin noin 3,8 miljardia markkaa. Vuokrataloja varten myönnetään vuosittain ensisijaislainoja noin 500 miljoonaa markkaa ja lainoja maksetaan takaisin noin 140 miljoonaa markkaa. Koska vuokrataloja varten myönnettävä etuoikeusjärjestyksessä toissijainen asuntolaina yleensä on 50—60 prosenttia hankinta-arvosta ja sen laina-aika on pidempi ja kuoletus takapainoisempi kuin ensisijaislainalla, valtiolla on jo nykyisin huomattava riski ensisijaislainojen takaisinmaksamisesta. Pakkahuutokaupassahan valtion tulee oman saatavansa turvaamiseksi ostaa kiinteistö paremmalla etuoikeudella kiinnitettyjen lainojen määrästä, ellei kiinteistölle löydy sellaista uutta omistajaa, joka ottaisi vastatakseen myös valtion lainasta. Näin ollen ei valtion taloudellisen aseman voida ehdotuksen johdosta katsoa olennaisesti muuttuvan.

Muilla esitykseen sisältyvillä muutosehdotuksilla ei ole taloudellisia eikä myöskään organisatorisia vaikutuksia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.

1. Lakiehdotuksen perustelut.

6 §. Pykälän 1 momentin 1 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi ensinnäkin siten, että yhtei-

söltä, jonka valtioneuvosto voisi nimetä sel-laiseksi yhteisöksi, jolle voitaisiin myöntää asuntolainaa vuokratalon rakentamista varten ilman vuokralaisen omaksilunastamisoikeutta

koskevaa ehtoa, edellytettäisiin, että se harjoittaa asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein. Tällä korvattaisiin voimassa olevan säännöksen mukainen edellytys, jonka mukaan yhteisön tulee olla yleishyödyllinen. Ehdotuksen mukaisen edellytyksen katsottaisiin täytyvän silloin, kun yhteisö tosiasiallisesti harjoittaa asuntolainoitettujen vuokratalojen tuottamista ja ylläpitämistä. Yhteisön ainoana tai edes pääasiallisena tarkoituksena ei kuitenkaan tulisi välttämättä olla juuri asuntojen vuokraaminen sosiaalisin perustein.

Toiseksi säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että asuntolaina voitaisiin myöntää paitsi valtioneuvoston nimeämälle yhteisölle, myös sen tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle. Yhtiön katsottaisiin olevan yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa silloin, kun osakekanta jakautuu useamman omistajan kesken, jos yhteisö voi yksin ratkaisevasti vaikuttaa osakeyhtiön päätöksiin.

7 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että perusparannettavan kohteen hankinta-arvoa määrittäessä on otettava huomioon paitsi rakennuksen myös maan arvo. Lisäksi ehdotetaan, että rakennuksen ja maan arvo tulee ottaa huomioon kohtuullisen käyvän arvon mukaisena.

9 §. Voimassa olevaan 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi virke, jonka mukaan kunnan ja valtion välille henkilökohtaisten asuntolainojen myöntämisestä saman momentin nojalla syntyvästä velkasuhteesta ei ole laadittava velkakirjaa.

13 a §. Ehdotettu pykälä olisi kokonaisuudessaan uusi. Sen mukaan valtio vastaisi lain nojalla niin kuin laillinen takaaaja vuokrataloa, asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokratalot mukaan luettuna, varten myönnettävistä ensisijaislainoista. Valtion maksuvelvollisuus syntyisi vasta sitten, kun velkoja on hakenut saatavansa konkurssissa tai ulosottotoimin ja varojen riittämättömyys lainan, koron, viivästyskoron sekä perimiskulujen maksamiseen on todettu. Käytännössä tällaista tilannetta ei yleensä synny, koska valtion on näissä tapauksissa oman, huomattavasti suuremman saatavansa turvaamiseksi ostettava kiinteistö tai osakkeet paremmalla etuoikeudella olevien saatavien määrästä.

15 §. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös siitä, että asuntolainoitettujen kohteiden pakkohuutokauppa konkurssin tai ulosmittauksen johdosta voidaan toimittaa luovutuksen saajaa kos-

kevien 1 momentissa säädettyjen rajoitusten estämättä siinä järjestyksessä kuin konkurssisäännössä ja ulosottolainassa on säädetty. Samoin ehdotetaan sallittavaksi pantattujen osakkeiden osalta panttaussopimuksen mukainen pakkorealisaatio. Tämä edellyttää, että asuntolainaa myönnettäessä kiinnitetään huomiota myös panttaussopimukseen, jonka yleisestä muodosta ja sisällöstä voitaisiin etukäteen neuvotella viranomaisten ja rahoituslaitosten välillä. Pakkohuutokaupassa ja osakkeiden pakkorealisaatiossa se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan ei kuitenkaan voisi saada huutokaupassa enempää kuin muussakaan luovutuksessa. Jos huutokaupassa tarjotaan ja hyväksytään enimmäishintaa tai luovutuskorvausta suurempi hinta, ylimenevä osa on tilitettävä kunnalle, jonka tulee käyttää se laissa erikseen säädettyllä tavalla. Julkinen huutokauppa ei myöskään vapauttaisi omaisuutta asuntotuotantolainassa säädettyistä käyttö- ja luovutusrajoituksista. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan 2 momentti kirjoitettavaksi kokonaan uudelleen ja 3 momenttiin tehtäväksi sanonnallisia tarkistuksia.

15 f §. Pykälän 1 momenttiin lisättäväksi ehdotetun säännöksen mukaan asuntolainoitettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta koskevien asuntotuotantolain säännösten soveltaminen peruskorjausta varten myönnetyn lainan johdosta lakkaisi ennen alkuperäisen lainaajan päättymistä, jos laina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin ja valtiolle lisäksi maksetaan lainan alikorkoisuudesta saatu hyöty korkoineen. Valtion lainan alikorkoisuudesta saatu hyöty olisi lainasta perityn koron ja valtion myöntämistä ensisijaislainoista samanlaisesti perityn koron välinen erotus, ja sille laskettaisiin korkoa valtion myöntämistä ensisijaislainoista perityn koron mukaisesti. Tällä tavalla voisi myös kiinnityksen tai pantin haltija pakkorealisaatiossa saada asuntolainoitettun kohteen vapaaksi käyttö- ja luovutusrajoituksista.

2. Voimaantulo.

Valtion vastuu vuokrataloja varten myönnettävistä ensisijaislainoista ehdotetaan ulotettavaksi taannehtivasti niihin ensijaislainoihin, jotka on hyväksytty 1 päivänä heinäkuuta 1968 tai sen jälkeen asuntolainaa paremmalla etuoikeudella.

Asuntolainoitettun kohteen käyttöä ja luovutusta koskevien asuntotuotantolain säännösten muutokset koskisivat kaikkia asuntolainoitettuja kohteita riippumatta siitä, onko asuntolaina myönnetty ennen muutosten voimaantuloa vai sen jälkeen.

Ehdotetut muutokset on tarkoitus saattaa voimaan vuoden 1981 alusta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnalle hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 6 §:n 1 momentin 1 kohta, 7 §:n 5 momentti, 9 §:n 2 momentti, 15 §:n 2 ja 3 momentti sekä 15 f §:n 1 momentti,

sellaisena kuin ne ovat, 6 §:n 1 momentin 1 kohta, 15 §:n 2 ja 3 momentti sekä 15 f §:n 1 momentti 4 päivänä toukokuuta 1979 annetussa laissa (459/79) sekä 7 §:n 5 momentti ja 9 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), ja *lisätään* lakiin uusi 13 a § seuraavasti:

6 §.

Asuntolaina voidaan myöntää:

1) vuokratalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten; muun kuin erityisille väestöryhmille tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten voidaan asuntolaina kuitenkin myöntää ilman valtioneuvoston yksittäistapauksessa erityisistä syistä antamaa lupaa ainoastaan kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perustein harjoittavalle yhteisölle tai tällaisen yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

7 §.

Myönnettäessä asuntolainaa rakennuksen laajentamista tai peruskorjausta varten vahvistetaan hankinta-arvoksi rakennuksen ja maan kohtuullinen käypä arvo lisätyn laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyillä kustannuksilla. Lainan määrä lasketaan kuitenkin laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

9 §.

Muun kuin 1 momentissa tarkoitetun lainan myöntää kunnan viranomainen varoista, jotka kunta lainan myöntämistä varten saa vastavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille ole laadittava velkakirjaa.

13 a §.

Milloin lainaa, joka on myönnetty vuokratalon tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten, ja jonka vakuudeksi on hyväksytty kiinnitys asuntolainaa paremmalla etuoikeudella, ei saada perityksi konkurssin tai ulosmittauksen johdosta toimitettavassa huutokaupassa, valtio vastaa maksamatta jääneestä lainan osasta, koroista, viivästyskorosta ja perimiskuluista.

15 §.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, voidaan siinä tarkoitettu omakotitalo ja oman asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet luovuttaa aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takenevässä polvessa olevalle sukulaiselle taikka veljelle tai sisarelle. Niin ikään voidaan 1 mo-

mentissa tarkoitettu rakennus tai osake sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty luovutuksensaajasta, myydä julkisella huutokaupalla niin kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaisessa on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa on määrätty. Se, jonka lukuun julkinen huutokauppa toimitetaan, saa kuitenkin enintään 15 a §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvän enimmäishinnan tai luovutuskorvauksen. Myyntihinnan ja enimmäishinnan tai luovutuskorvauksen erotukseen sovelletaan, mitä 15 §:n 3 momentissa on säädetty.

Milloin muun 1 momentissa tarkoitettua omaisuuden kuin omakotitalon tai oman asunon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla taikka yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta, omistusoikeuden saajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä tiedon saatuaan siitä hinnasta, jonka luovuttaja 15 a §:n 2 momentin mukaan on oikeutettu enintään saamaan.

15 f §.

Mitä 6, 6 a ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa taikka 2 tai 3 momentissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja milloin laina on muussa tarkoituksessa myönnetty 6 §:n 1 momentin 2 tai 4—7 kohdan nojalla, myös sen

ajan, joksi laina on myönnetty, kuitenkin vähintään 27 vuotta, sekä muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitettua merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin. Osakkeisiin, jotka vuokralainen on tämän nojalla lunastanut omakseen, on mainittuja säännöksiä sovellettava aina vähintään 27 vuotta omaksilunastamisesta lukien. Mainittujen säännösten soveltaminen peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitettua määräajan päättymistä, milloin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetty asunto- ja lisälaina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin lainavuodelta valtiolle maksetun koron ja samana vuonna valtion ensijaislainasta perityn koron välinen erotus sekä tälle erotukselle vuotuista korkoa valtion ensijaislainasta kulloinkin perityn koron mukaan laskettuna.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 198 .

Lain 13 a §:ää sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa 1 päivänä heinäkuuta 1968 tai sen jälkeen asuntolainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyihin lainoihin, jos asuntolainaa ei ollut maksettu takaisin ennen 1 päivää heinäkuuta 1976. Lain 15 §:n 2 ja 3 momenttia sekä 15 f §:n 1 momenttia sovelletaan niin kuin 24 §:ssä ja asuntotuotantolain muuttamisesta 4 päivänä toukuuta 1979 annetun lain (459/79) voimaantulosäännöksessä on säädetty, myös silloin kun asuntolaina on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

Helsingissä 28 päivänä marraskuuta 1980.

Tasavallan Presidentti
URHO KEKKONEN

Sisäasiainministeri Eino Uusitalo

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 6 §:n 1 momentin 1 kohta, 7 §:n 5 momentti, 9 §:n 2 momentti, 15 §:n 2 ja 3 momentti sekä 15 f §:n 1 momentti,

sellaisena kuin ne ovat, 6 §:n 1 momentin 1 kohta, 15 §:n 2 ja 3 momentti sekä 15 f §:n 1 momentti 4 päivänä toukokuuta 1979 annetussa laissa (459/79) sekä 7 §:n 5 momentti ja 9 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), ja lisätään lakiin uusi 13 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki.

Ehdotus.

6 §.

Asuntolaina voidaan myöntää:

1) vuokratalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten; muun kuin erityisille väestöryhmille tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten voidaan asuntolaina kuitenkin myöntää ilman valtioneuvoston yksittäistapauksessa erityisistä syistä antamaa lupaa ainoastaan kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle yleishyödylliselle yhteisölle taikka vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

1) vuokratalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten; muun kuin erityisille väestöryhmille tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten voidaan asuntolaina kuitenkin myöntää ilman valtioneuvoston yksittäistapauksessa erityisistä syistä antamaa lupaa ainoastaan kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle, valtioneuvoston nimeämälle *asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle tai tällaisen yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle* taikka vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

7 §.

Myönnettäessä asuntolainaa rakennuksen laajentamista tai peruskorjausta varten vahvistetaan hankinta-arvoksi rakennuksen kohtuullinen arvo lisättynä laajentumisen tai peruskorjauksen hyväksytyillä kustannuksilla. Lainan määrä lasketaan kuitenkin laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Myönnettäessä asuntolainaa rakennuksen laajentamista tai peruskorjausta varten vahvistetaan hankinta-arvoksi rakennuksen *ja maan* kohtuullinen *käypä* arvo lisättynä laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyillä kustannuksilla. Lainan määrä lasketaan kuitenkin laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

9 §.

Muun kuin 1 momentissa tarkoitetun lainan myöntää kunnan viranomainen varoista,

Muun kuin 1 momentissa tarkoitetun lainan myöntää kunnan viranomainen varoista, jotka

Voimassa oleva laki.

jotka kunta lainan myöntämistä varten saa vastaavasti lainana valtiolta.

Ehdotus.

kunta lainan myöntämistä varten saa vastaavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille ole laadittava velkakirjaa.

13 a §.

Milloin lainaa, joka on myönnetty vuokratalon tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten, ja jonka vakuudeksi on hyväksytty kiinnitys asuntolainaa paremmalla etuoikeudella, ei saada perityksi konkurssin tai ulosmittauksen johdosta toimitettavassa huutokaupassa, valtio vastaa maksamatta jääneestä lainan osasta, koroista, viivästyskorosta ja perimiskuluista.

15 §.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu omakotitalo ja samassa momentissa tarkoitettut oman asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet voidaan sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, luovuttaa aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takanevassa polvessa olevalle sukulaiselle taikka veljelle tai sisarelle.

Jos 1 momentissa tarkoitettun rakennuksen tai osakkeiden omistusoikeus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla taikka yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta, eikä kysymyksessä ole 2 momentissa tarkoitettun omaisuuden siirtyminen, omistusoikeuden saajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä tiedon saatuaan siitä hinnasta, jonka luovuttaja 15 a §:n 2 momentin mukaan on oikeutettu enintään saamaan.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, voidaan siinä tarkoitettu omakotitalo ja oman asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet luovuttaa aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takanevassa polvessa olevalle sukulaiselle taikka veljelle tai sisarelle. Niin ikään voidaan 1 momentissa tarkoitettu rakennus tai osake sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty luovutuksensaajasta, myydä julkisella huutokaupalla niin kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaisissa on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa on määrätty. Se, jonka lukuun julkinen huutokauppa toimitetaan, saa kuitenkin enintään 15 a §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvän enimmäishinnan tai luovutuskorvauksen. Myyntihinnan ja enimmäishinnan tai luovutuskorvauksen erotukseen sovelletaan, mitä 15 a §:n 3 momentissa on säädetty.

Milloin muun 1 momentissa tarkoitettun omaisuuden kuin omakotitalon tai oman asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla taikka yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta, omistusoikeuden saajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä tiedon saatuaan siitä hinnasta, jonka luovuttaja 15 a §:n 2 momentin mukaan on oikeutettu enintään saamaan.

Voimassa oleva laki.

15 f §.

Mitä 6, 6 a ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei 2 tai 3 momentista muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja milloin laina on muussa tarkoituksessa myönnetty 6 §:n 1 momentin 2 tai 4—7 kohdan nojalla, myös sen ajan, joksi laina on myönnetty, kuitenkin vähintään 27 vuotta, sekä muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitettun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin. Osakkeisiin, jotka vuokralainen on tämän lain nojalla lunastanut omakseen, on mainittuja säännöksiä sovellettava aina vähintään 27 vuotta omaksilunastamisesta lukien.

Ehdotus.

15 f §.

Mitä 6, 6 a ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa taikka 2 tai 3 momentissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja milloin laina on muussa tarkoituksessa myönnetty 6 §:n 1 momentin 2 tai 4—7 kohdan nojalla, myös sen ajan, joksi laina on myönnetty, kuitenkin vähintään 27 vuotta, sekä muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitettun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin. Osakkeisiin, jotka vuokralainen on tämän nojalla lunastanut omakseen, on mainittuja säännöksiä sovellettava aina vähintään 27 vuotta omaksilunastamisesta lukien. Mainittujen säännösten soveltaminen peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitettun määräajan päättymistä, milloin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetty asunto- ja lisälaina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kulinkin lainavuodelta valtiolle maksetun koron ja samana vuonna valtion ensisijaislainasta perityn koron välinen erotus sekä tälle erotukselle vuotuista korkoa valtion ensisijaislainasta kulloinkin perityn koron mukaan laskettuna.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 198 .

Lain 13 a §:ää sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa 1 päivänä heinäkuuta 1968 tai sen jälkeen asuntolainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyihin lainoihin, jos asuntolainaa ei ollut maksettu takaisin ennen 1 päivää heinäkuuta 1976. Lain 15 §:n 2 ja 3 momenttia sekä 15 f §:n 1 momenttia sovelletaan niin kuin 24 §:ssä ja asuntotuotantolain muuttamisesta 4 päivänä touko-kuuta 1979 annetun lain (459/79) voimaantulosäännöksessä on säädetty, myös silloin kun asuntolaina on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

