

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asumisoikeusasunnoista annettua lakia muutettavaksi siten, että valtion tukea saaneiden asumisoikeustalojen luovutusrajoitukset koskisivat myös sellaisia talojen omistajayhteisöissä tehtäviä osakkeiden tai osuuksien luovutuksia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on asumisoikeustalojen luovuttaminen. Lisäksi lakia ehdotetaan

muutettavaksi niin, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi käyttää harkintavaltaa myöntäessään vapautuksia valtion tukemia asumisoikeustaloja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Laki on tarkoitettu tulevan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2012.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990, jäljempänä *asumisoikeuslaki*) 47 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä *ARA*) hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle ARA:n hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

Asumisoikeuslain 48 §:ssä säädetään asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnasta. ARA vahvistaa luovutushinnan kyseisessä pykälässä asetettujen laskentasääntöjen mukaan.

Lisäksi asumisoikeuslain 47 a, 47 b ja 48 a—48 d §:ssä on täydentäviä säännöksiä vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen luovuttamisesta ja luovutushinnasta, liiketilojen luovuttamisesta, luovutushinnan määräytymisestä tietyissä tapauksissa sekä ARA:n kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuudesta luovutustilanteissa. Vapaarahoitteisten asumisoi-

keustalojen luovuttamista ja luovutushintaa koskevat rajoitukset ovat lievemmat kuin valtion tukemia asumisoikeustaloja koskevat rajoitukset. Asumisoikeusasuntotuotanto on lähes kokonaan valtion aravalainoin tai korkotukemin lainoin tuotettua.

Asumisoikeuslain 47 ja 48 §:n mukaisten luovutusrajoitusten tarkoituksena on varmistaa, että valtion tuella rakennetut asumisoikeusasunnot säilyvät laissa säädetyin perustein valittavien asukkaiden asuntoina ja niiden käyttövastikkeet pysyvät kohtuullisina. Asumisoikeusasuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat pysyviä.

Asumisoikeuslain 47 ja 48 §:n säännökset asumisoikeustalon luovutuksensaajasta ja -hinnasta koskevat talon luovutuksen lisäksi talon omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta. Sen sijaan kyseiset lainkohdat eivät sanamuotonsa mukaan koske asumisoikeustalon omistajayhtiön omistajatahoissa tehtäviä järjestelyitä, esimerkiksi niin sanottujen holding-yhtiöiden osakkeiden luovutusta.

Asumisoikeuslain 50 b §:ssä säädetään käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan asumisoikeustalon omistajalla on oikeus saada vapautus asumisoikeuslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevi-

en sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön. Pykälän 2 momentin mukaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä ja että valtion asuntolaina, aravalaina, korkotukilaina tai takauslaina taikka vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

Asumisoikeuslain 50 b §:n 3 momentin mukaan vapautusta on haettava ARA:lta, jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa. Vapautus on myönnettävä, jos siihen todetaan olevan 1 ja 2 momentissa tarkoitettut edellytykset. Vapautus voidaan myöntää myös ehdolla, että asetetun määräajan kuluessa hakija täyttää vapautuksen saamiselle asetetut edellytykset. Säännös ei jätä ARA:lle harkintavaltaa sen päättäessä vapautuksen myöntämisestä. Pykälän 4 momentin nojalla vapaarahoitteisen asumisoikeustalon omistaja voi vapauttaa talon ja sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet käyttö- ja luovutusrajoituksista siitä lukien, kun 1 momentissa tarkoitettut edellytykset täyttyvät.

2 Ehdotetut muutokset

Asumisoikeuslakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 48 e §, jonka mukaan asumisoikeustalon luovuttamista ja luovutushintaa koskevia rajoituksia voitaisiin soveltaa kaikkiin oikeustoimiin, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on asumisoikeustalojen luovuttaminen. Sellaisiin osakekauppoihin tai muihin oikeustoimiin, joilla ei ole tällaista tarkoitusta, ei sovellettaisi mainittua säännöstä. Säännös koskisi vain valtion tukemia asumisoikeusta-

loja, ja vapaarahoitteiset asumisoikeustalot rajattaisiin sen soveltamisalan ulkopuolelle.

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön omistajapiirissä saatetaan tehdä järjestelyjä, jotka voivat joissain tilanteissa vastata asumisoikeustalon tai sen välittömän omistajayhtiön osakkeiden luovutusta. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun asumisoikeustalon omistajayhtiön osakkeet luovutetaan uudelle omistajalle asumisoikeusyhtiön omistajayhteisön (holding-yhtiön) osakkeiden luovutuksella. Tällöin luovutus vastaa itse asiassa samaa tilannetta kuin asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutus erityisesti, jos omistajayhteisön koko osakekanta luovutetaan samanaikaisesti samalle luovutuksensaajalle ja tarkoituksena on asuntokannan siirtäminen omistajalta toiselle. Myös tällaisiin luovutuksiin tulisi voida soveltaa asumisoikeuslakia ja sen säännöksiä asumisoikeustalon luovutuksensaajasta ja -hinnasta.

Jotta rajoituksia voitaisiin soveltaa, edellytettäisiin lisäksi, että luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää, että kyseessä on tosiasiallisesti asumisoikeustalon luovutus. Tämä raja on tarpeen, sillä holding-yhtiöiden osakekirjoihin tai osakeluetteloihin ei tehtäisi rajoitusmerkintöjä. Säännöksen tarkoituksena ei ole rajoittaa muita oikeustoimia kuin niitä, joiden tarkoituksena on asumisoikeustalojen luovuttaminen.

Vastaavanlainen, luovutusrajoitusten soveltamisalaa omistajayhteisöjen osakkeiden tai osuuksien luovuttamistilanteissa laajentava säännös sisältyy jo valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön, aravarajoituslain (1190/1993) 1 §:ään sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) 15 a §:ään.

Asumisoikeuslain 50 b §:n 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että ARA voisi käyttää harkintaa päättäessään vapautuksen myöntämisestä valtion varoista tukea saaneen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista. Samalla pykälän 1 momentin sanamuotoa tarkistettaisiin niin, että maininta asumisoikeustalon omistajan oikeudesta saada vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista korvattaisiin toteamalla, että asumisoikeustalon omistaja voi saada vapautuksen käyttö- ja

luovutusrajoituksista. Tällä muutoksella ei kuitenkaan vaikutettaisi vapaarahoitteisen asumisoikeustalon omistajan oikeuteen vapauttaa talo rajoituksista silloin, kun 1 momentissa tarkoitettut vapauttamisen edellytykset täyttyvät.

Asumisoikeustalojen ohjaus ja valvonta kuuluvat ARA:lle. Tämän valvontatehtävän tehokkaan ja asianmukaisen suorittamisen takaamiseksi ARA:lla tulisi olla harkintavaltaa sen myöntäessä vapautuksia asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Aravarajoituslain 16 §:n ja korkotukilain 18 §:n nojalla ARA:lla on jo tällainen harkintavalta sen myöntäessä vapautuksia valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Mainittujen säännösten mukaan ARA voi asettaa vapautuksen myöntämiselle ehtoja. Myös asumisoikeustalojen osalta ARA:lle annettaisiin vastaavanlainen mahdollisuus ehtojen asettamiseen. Nämä ehdot voisivat liittyä esimerkiksi asuntojen käyttöön ja asukkaiden asemaan.

Harkintavaltaa käyttäessään ARA:n tulisi toimia asumisoikeuslaissa vapautuksen myöntämiselle säädettyjen edellytysten rajoissa. ARA:n asiassa tekemään päätökseen tyytymättömällä olisi asumisoikeuslain 54 a §:n nojalla oikeus hakea päätökseen oikaisua ARA:lta ja edelleen hakea oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaisa (586/1996) säädetään.

Ympäristöministeriö teetti keväällä 2011 selvityksen valtion tukemien asuntojen, erityisesti asumisoikeusasuntojen, omistajuudesta, asukkaiden aseman turvaamisesta ja heille tarkoitettun tuen ohjautumisesta (Ympäristöministeriön raportteja 17/2011). Selvityksessä ehdotettiin nyt esitettävien muutosten tekemistä asumisoikeuslakiin.

3 Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia, eikä ehdotettujen muutosten arvioida lisäävän ARA:n valvontatehtäviä nykyisestä.

Ehdotetulla lakimuutoksella voitaisiin edesauttaa asuntojen säilymistä laissa säädettyin edellytyksin valittujen asukkaiden asumisoikeusasuntoina sekä varmistua siitä, että

asunnot säilyvät edelleen sellaisen omistajan hallinnassa, jonka tavoitteena on taata asukaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

Esityksestä ei ole pyydetty kirjallisia lausuntoja. Ehdotetuilla muutoksilla on tarkoitus saattaa valtion tuella rakennettuja asumisoikeusasuntoja koskeva lainsäädäntö yhdenmukaiseksi vuokra-asuntoja koskevan sääntelyn kanssa.

5 Säättämisjärjestys

Asumisoikeuslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten tarkoituksena on pitää valtion varoista tukea saaneet asumisoikeusasunnot pysyvästi siinä käytössä, mihin valtio on tukea myöntänyt, eli tietyt laissa säädetty edellytykset täyttävien asukkaiden asumisoikeusasuntoina. Esityksen tarkoituksena on varmistaa tämän tavoitteen toteutumista siten, että aina, kun oikeustoimessa on tosiasiallisesti kyse asumisoikeustalojen luovuttamisesta, lain mukaisia rajoituksia noudatetaan.

Ehdotetun 48 e §:n säännöksen ei voida katsoa loukkaavan omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Säännös ei ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuva vaatimus sääntelyn täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyy, eikä sääntelyä voida pitää omistajayhteisöjen kannalta kohtuuttomana. Lisäksi esityksellä toteutetaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Kun nyt esitettävää muutosta vastaava, luovutusrajoitusten soveltamisalaa omistajayhteisöjen osakkeiden tai osuuksien luovuttamistilanteissa laajentava säännös lisättiin aravarajoituslakiin ja korkotukilakiin vuonna 2003, perustuslakivaliokunta antoi asiaa koskevasta hallituksen esityksestä (HE 143/2003 vp) lausunnon (PeVL 19/2003 vp). Perustus-

lakivaliokunta ei tuolloin nähnyt estettä säätää ehdotetut lait tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Siksi tämäkin esitys voitaneen säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

6 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2012.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus***Laki****asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 50 b §:n 1 ja 3 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 1210/2005, sekä
lisätään lakiin uusi 48 e § seuraavasti:

48 e §

Luovutusrajoitusten soveltaminen

Mitä edellä säädetään muun kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta ja luovutushinnasta, koskee kaikkia oikeustoimia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on asumisoikeustalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

50 b §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisoikeustalon omistaja voi saada vapautuksen tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon

asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

— — — — —
 Jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa, vapautusta on haettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos 1 ja 2 momentissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.

— — — — —
 Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 16 päivänä toukokuuta 2012

Pääministeri**JYRKI KATAINEN**Asunto- ja viestintäministeri *Krista Kiuru*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 50 b §:n 1 ja 3 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 1210/2005, sekä
lisätään lakiin uusi 48 e § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

48 e §

Luovutusrajoitusten soveltaminen

Mitä edellä säädetään muun kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta ja luovutushinnasta, koskee kaikkia oikeustoimia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on asumisoikeustalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen olisi pitänyt tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

50 b §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisoikeustalon omistajalla on oikeus saada vapautus tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

Jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa, vapautusta on haettava Valtion asuntorahastolta. Vapautus on myönnettävä, jos siihen todetaan olevan 1 ja 2 momentissa tarkoitetut edellytykset. Vapautus voidaan myöntää myös ehdolla, että asetetun määräajan kuluessa hakija täyttää vapautuksen saamiselle tässä pykälässä asetetut edellytykset.

50 b §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisoikeustalon omistaja voi saada vapautuksen tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

Jos talolle on myönnetty 2 momentissa tarkoitettua lainaa, vapautusta on haettava *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta*. *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos 1 ja 2 momentissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.*

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20__.*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin
toimiin.*