

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista ja laiksi leimaverolain 57 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tavoitteena on parantaa kuntien mahdollisuuksia vaikuttaa kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaan. Tarkoitus on hillitä suhdannevaihteluista johtuvaa asuntojen hintojen nousua ja estää asuntokeinottelua.

Esityksen tavoitteen toteuttamiseksi ehdotetaan säädettäväksi laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi kaikkiin niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunta olisi oikeutettu lunastamaan yhtiön osakkeita. Kunnan lunastusoikeus siis perustuisi yhtiöjärjestyksen määräykseen ja tähän lakiin. Määräys voitaisiin ottaa alunperin yhtiöjärjestykseen, mutta liittää siihen myös myöhemmin. Määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttäisi kunnan suostumusta.

Lain soveltamisalan piiriin voisi kuulua sekä omistusasuntoja että vuokra-asuntoja. Yhtiöt, joihin lakia sovellettaisiin, olisivat siten joko asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä.

Laki antaisi kunnalle oikeuden asuntojen hintakehityksen vakauttamiseen siten, että se voisi laissa mainituin edellytyksin vaikuttaa osakkeiden enimmäishinnan määräytymiseen, lunastaa osakkeet niiden ostajalta ja määrätä osakkeet luovutettaviksi kunnan välityksellä, kun ne on tarkoitus myydä. Osakkeita ei lunastettaisi kauppahinnasta, vaan lunastushinnasta. Lunastushinta olisi enintään enimmäishinta, joka muodostuisi osakkeiden perushinnasta, sen indeksitarkistuksesta ja huoneistolisästä, jonka avulla talokohtaiset ja huoneistokohtaiset perusparannukset ja korjaukset otettaisiin huomioon sekä mahdollisista huoneiston kuntoonpanosta aiheutuvista vähennyksistä.

Kunnan lunastusoikeuden kohteena olisivat vain vastikkeelliset saannot, kauppa ja vaihto. Osakkeiden jälleluovutusehtojen sääntelyn lisäksi rakennusaikainen hinta- ja laatutason valvonta voitaisiin liittää myös tähän järjestelmään ja toteuttaa esimerkiksi kunnan omistamalle maalle rakennettaessa sopimusjärjestelyin, jos kunta pitää myös tällaista sääntelyä tarpeellisena.

Nyt ehdotettu laki ei velvoittaisi kuntia sen soveltamisalan piiriin kuuluvan asuntokannan aikaansaamiseen. Kukin kunta päättäisi itse, tuleeko sen alueelle lain soveltamisen piiriin kuuluvaa tuotantoa. Kun kunta tuottaa tai edellyttää rakennettavaksi kohtuuhintaisia asuntoja alueelle, joilla kysyntä nostaa asuntojen hintatasoa, nyt ehdotetut säännökset tarjoaisivat käyttökelpoisen keinon hallita asuntojen hintojen kehitystä ja pitää hinnat kohtuullisina. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun ja sen lähikuntien kaupunkeihin on tarkoitus rakentaa aravatuotannon lisäksi kohtuuhintaisia asuntoja useita tuhansia vuodessa.

Leimaverolain 57 §:ää ehdotetaan muutettavaksi, jottei kunta joutuisi maksamaan leimaveroa edellä mainitun lunastusoikeutensa nojalla hankkimistaan osakkeista.

Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista sekä laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta on tarkoitut tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990. Ensiksi mainittua lakia sovellettaisiin vuoden kuluttua lain voimaantulosta eräin edellytyksin myös yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestykseen lain voimaan tullessa sisältyy määräys kunnan lunastusoikeudesta.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	1 § Soveltamisala	10
1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys	3	2 § Soveltamisalan rajoitukset	10
1.2. Tavoitteet	3	3 § Enimmäishinta	12
1.3. Keinot	3	4 § Enimmäishinnan velvoittavuus	13
2. Nykyinen tilanne	3	5 § Enimmäishinnan kohtuullisuus	13
3. Valmisteluvaiheet ja -aineisto	4	6 § Selvitys huoneistolisästä tai huoneis-	
3.1. Aikaisemmat lainsäädäntöehdotukset	4	ton normaalia huonommasta kun-	
3.1.1. Yleistä	4	nosta	13
3.1.2. Asuntotonttikomitea	5	7 § Kunnan lunastusoikeus ja lunastu-	
3.1.3. Kuntien maanhankinta- ja luovu-		saika	13
tustoimikunta	5	8 § Lunastushinta	14
3.1.4. Kunnan tuella rakennettujen ja pe-		9 § Lunastushinnan maksaminen	14
ruskorjattujen asuntojen hinta- ja		10 § Myyjän vastuu ostajalle	14
laatutason lakisääteinen järjestämi-		11 § Edelleenluovutus	14
nen	5	12 § Osakkeiden myynti kunnan välityk-	
3.1.5. Asunto-olojen kehittämisohjelma		sellä	15
vuosille 1989—1993	6	13 § Pakkotäytäntöönpano	15
3.1.6. Selvitysmiehen ehdotus pääkau-		14 § Rekisterin pito	15
punkiseudun rakentamisedellytys-		15 § Yhtiön velvoitteet	16
ten turvaamiseksi	6	16 § Uuden osakkeenomistajan merkitse-	
3.1.7. Valtioneuvoston periaatepäätös		minen osakeluetteloon	16
pääkaupunkiseudun toimenpide-		17 § Isännöitsijätodistus	17
alueen toimenpideohjelmaksi	6	18 § Kunnan suostumus lunastusoikeuden	
3.2. Esityksen valmisteluvaiheet	7	ottamiseen tai muuttamiseen	17
4. Ehdotuksen pääkohdat	7	19 § Kunnan suostumus yhtiön purkami-	
4.1. Lain soveltamisala	7	seen tai sulautumiseen	17
4.2. Osakkeiden enimmäishinnat	8	20 § Kilpailevat lunastusoikeudet	18
4.3. Osakkeiden lunastaminen	8	21 § Voimaantulo	18
4.4. Osakkeiden myynti kunnan välityksellä	9	1.2. Leimaverolaki	18
4.5. Pakkotäytäntöönpanotilanne	9	2. Voimaantulo	19
4.6. Tiedonsaanti lain soveltamisalan piiriin		3. Säättämisyjärjestys	19
kuuluvista yhtiöistä	9	LAKITEKSTIT	21
5. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaiku-		1. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan	
tukset	9	lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishin-	
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	10	noista	21
1. Lakiehdotusten perustelut	10	2. Laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta	25
1.1. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kun-		LIITE	26
nan lunastusoikeudesta ja osakkeiden		Rinnakkaisteksti	26
enimmäishinnoista	10	2. Laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta	26

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

1.1. Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa kuntien mahdollisuuksia vaikuttaa kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaan.

Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain (919/85) 5 §:n mukaan kunnan tehtävänä on luoda alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Esityksen tarkoituksena on tukea tätä kehitystä. Ehdotetulla lailla annettaisiin kunnille mahdollisuus sekä ensimmäisen luovutuksen että myöhempien luovutusten osalta enimmäishinnaltaan säännellyn asuntokannan aikaansaamiseen asuntokannan rahoitustavasta riippumatta.

Tarve säännellä asuntojen hintoja ehdotetun lain keinoin on voimakkainta kasvun alueilla, missä asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan.

1.2. Keinot

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, jonka mukaan sijaintikunnan suostumuksin voitaisiin asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ottaa määräys, että sijaintikunnalla on oikeus lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita. Lailla säänneltäisiin paitsi lunastusoikeuden käyttämistä myös tällaisen osakeyhtiön osakkeiden enimmäishinnan määrittymistä. Osakkeiden myynti, osto ja vaihto olisi mahdollista kunnan välityksellä, jos tällainen välitysvelvoite asetettaisiin.

Kohtuuhintaisten asuntokannan aikaansaamisesta alueellaan ehdotetun lain mahdollistamin keinoin päättäisi kukin kunta erikseen. Ehdotetussa laissa tarkoitettua asuntokannan aikaansaamista voitaisiin edellyttää esimerkiksi maapohjan kauppakirjassa, tontinvuokra- tai muussa maanvuokrasopimuksessa, maanhankinnan laina- tai korkotukipäätöksessä, aluerakentamissopimuksessa tai vastaavassa asiakir-

jassa. Määräys kunnan lunastusoikeudesta voitaisiin ottaa yhtiöjärjestyksiin myös asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajien päätöksellä ja kunnan suostumuksin. Kukin kunta muovaisi oman maa- ja asuntopoliittisen toimintamallinsa kunnan ja sen asukkaiden tarpeiden mukaan.

Tarve asuntojen hintojen sääntelyn lisäksi säännellä myös asuntojen laatutasoa ja hinta- ja laatusuhdetta vaihtelee huomattavasti eri aikoina ja eri kunnissa. Myös kuntien resurssit tässä suhteessa ovat varsin erilaiset. Ehdotettu lainsäädäntö ei sisällä säännöksiä rakennusaikeisesta hinta- ja laatutason valvonnasta, mutta tällainen valvonta voidaan tarvittaessa liittää tämän lain soveltamisen piiriin tulevan asuntokannan aikaansaamiseen ja toteuttaa sopimusjärjestelyin esimerkiksi rakennettaessa kunnan maalle.

2. Nykyinen tilanne

Suomessa ei ole lainsäädäntöä asuntojen jälleenmyyntihintojen sääntelystä niiden rahoitustavasta riippumatta. Tällä hetkellä ainoastaan valtion asuntolainan tai eräissä tapauksissa myös valtion varoista myönnetyn korkotuen turvin rakennettavien, hankittavien tai peruskorjattavien asuntojen hintatason sääntely sekä ensimmäisen että myöhempien luovutusten osalta on lainsäädännöllä järjestetty. Valtion lainoittaman ja korkotukeman tuotannon ulkopuolella voivat kunnat sopimusmenettelyin säännellä asuntojen hintaa ja laatuakin, jos niin haluavat. Tällainen sopimus voidaan tehdä esimerkiksi silloin, kun kunta tukee asumista luovuttamalla tonttimaata rakentamiseen.

Helsingin kaupunginvaltuusto teki 25 päivänä tammikuuta 1978 päätöksen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn aloittamisesta Helsingissä. Päätöksen soveltamisohteet kaupunginhallitus antoi 21 päivänä elokuuta 1978. Ensimmäiset niin sanotut Hitas-asunnot valmistuivat vuonna 1979. Tällä hetkellä näitä asuntoja on runsaat 20 000. Hitas-järjestelmäs-

sä säännellään paitsi hintaa myös laatutasoa. Hinta on säännelty sekä ensimmäisten että myöhempien luovutusten osalta.

Hitas-järjestelmä on sopimusperusteinen ja perustuu kaupungin maanomistajana asettamiin tontinluovutusehtoihin ja yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Määräysten pysyvyys on järjestelmässä pyritty takaamaan sopimussakolla tai siten, että kaupunki on osakkeenomistajana mukana yhtiössä ja että yhtiöjärjestyksestä voidaan lunastusmääräysten osalta muuttaa vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksin. Yhtiöjärjestyksen mukaan kunnalla on lunastusoikeus osakkeiden omistusoikeuden siirtymisessä. Lunastusoikeutensa nojalla kunta on asettanut osakkeiden myynnille välitysvelvoitteen. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeiden luovutus tulee tapahtua kunnan välityksellä, kun osakkeet on tarkoitettu myydä. Lunastusoikeutensa nojalla kunta on myös asettanut enimmäishintatason, jota kauppahinta ei saisi ylittää uhalla, että osakkeet voidaan lunastaa ostajalta. Yhtiöjärjestyksen mukainen osakkeiden lunastushinta voi olla huomattavastikin alhaisempi kuin sallittu enimmäishinta. Viime vuosina on kuitenkin enimmäishintaa käytetty lunastushintana. Osakkeiden välitysmenettelyä on vastikään myös tarkistettu ja väljennetty.

Sekä enimmäishinta että lunastushinta seuraavat kustannustason muutoksia ja nyttemmin myös asuntojen hintojen muutoksia. Indeksitarkistus tehdään rakennuskustannusindeksiin ja paikkakunnan asuntohintaindeksien yhdistelmäindeksin muutosten mukaan. Yhdistelmäindeksissä rakennuskustannusindeksin osuus on tällä hetkellä 70 % ja paikkakunnan asuntohintaindeksin osuus 30 %.

Hitas-sääntelyn piirissä on valtion lainoittamaa ja korkotukemaa omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Asuntotuotantolainsäädännön asettamista luovutusrajoituksista johtuen sinä aikana, kun edellä mainittuja käyttö- ja luovutusrajoituksia on sovellettava, Hitas-sääntely väistyy ja sitä sovelletaan yhtiöön ja osakkeisiin vasta sen jälkeen, kun asuntotuotantolainsäädännön asettamat velvoitteet ovat lakanneet koskemasta osakkeita.

Hitas-järjestelmän luominen on ollut mahdollista myös sen johdosta, että osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:n (687/83) mukaan on mahdollista yhtiöjärjestyksen määräyksiin rajoittaa osakkeiden luovutusta ja hankintaa. Saman luvun 3 §:n mukaan voidaan yhtiöjärjestyksessä

määrätä, että osakkeen omistajalla tai muulla on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake.

Jos kaikki osakkeenomistajat päättävät, että yhtiöjärjestyksestä poistetaan kaupungin lunastusoikeus, vapautuu yhtiö maksettuaan ehkä sopimussakkoja Hitas-järjestelmän piiristä. Suurin osa Hitas-järjestelmän piirissä olevista yhtiöistä on sellaisia, ettei kaupungin lunastusoikeus perustu osakkeiden omistamiseen vaan pelkästään yhtiöjärjestyksen määräykseen.

Toisaalta osakeyhtiölain säännökset, vaikkakin ne mahdollistavat Hitas-järjestelmän, myös rajoittavat järjestelmän kehittämistä. Tällaisia ovat muun muassa säännökset siitä, että lunastushinnan suuruus tai sen laskemisen perusteet on määrättävä myös yhtiöjärjestyksessä, että lunastusvaatimus on tehtävä yhtiön hallitukselle ja että hallituksen on annettava tieto lunastukseen oikeutetulle. Yhtiöjärjestyksien mukaan laskettava lunastushinta jää helposti jälkeen alueen asuntojen hintatasosta. Kaupunki onkin joutunut tekemään tasotarkistuksia osakkeiden hintoihin. Myös sovellettavaa indeksia on jouduttu muuttamaan, jotta lunastushinnat eivät olisi kohtuuttomia. Yhtiöjärjestyksen mukainen lunastushinta on usein huomattavan alhainen verrattuna sallittuun enimmäishintaan. Nykyisin lunastus tapahtuu enimmäishinnasta.

Hitas-asukkaan kannalta katsoen järjestelmä ja sen edelleen kehittäminen perustuu kokonaan kaupungin päätöksiin. Tällä hetkellä Hitas-järjestelmään kohdistuu huomattavaa kritiikkiä juuri sen johdosta, että asuntojen jälleenmyyntihinta jää niin alhaiseksi, ettei sillä saa järjestelmänkään piiristä uutta samansuurista asuntoa. Tarvittavan lisätilan rahoitus koetaan tällöin kohtuuttoman ankaraksi.

3. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

3.1. Aikaisemmat lainsäädäntöehdotukset

3.1.1. Yleistä

Useat komiteat ja työryhmät ovat jo aikaisemmin tarkastelleet sitä, miten kunnan toimin voitaisiin lisätä kohtuuhintaista, laatu- ja hintasuhteiltaan hyvää asuntotuotantoa ja varmistaa tämän edun säilyminen myös asunnon jälleenmyyntitilanteissa. On myös haluttu estää keinottelu näillä asunnoilla. Sopimusperusteis-

ten järjestelyjen lisäksi on ehdotettu myös lainsäädäntötoimia. Ehdotukset eivät kuitenkaan ole johtaneet lainsäädäntötoimiin asian järjestämiseksi.

3.1.2. Asuntotonttikomitea

Asuntotonttikomitea (komiteanmietintö 1965: B 69) tarkasteli sitä, miten luovutushinnan tai vuokran alhaisuuden muodossa myönnetty kunnan subventio koituisi vain tukeen oikeutettujen hyväksi ja miten voitaisiin estää perusteeton hyötyminen.

Tontit, lukuun ottamatta omakotitontteja, olisi komitean käsityksen mukaan luovutettava vain kunnallisille asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöille ja etupäässä niille rakentajille, jotka pystyvät taloudellisesti rakentamaan alueen ja alistuvat kunnan tarpeelliseksi katsomaan valvontaan. Tonttien luovutusehtoihin olisi otettava määräykset siitä, että rakennettavat asunnot on luovutettava edelleen määrättyjen perusteiden mukaisesta kohtuullisesta hinnasta tai vuokrasta. Määräysten noudattamisen pakotteeksi asetettaisiin tarpeellinen sopimus-sakko.

Myöhemmissä luovutuksissa asunto-osa-keiyhtiöitten osalta komitea ehdotti otettavaksi kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, että yhtiöjärjestykseen olisi otettava määräys kunnan oikeudesta lunastaa luovutettava osake. Lunastushinta laskettaisiin siten, että se vastaisi alkuperäisiä rakennuskustannuksia lisättynä suoritettujen parannusten kustannuksilla ja rahan arvon muuttumista vastaavasti. Kauppakirja- tai vuokrasopimusehtojen noudattamisvelvollisuus pyritäisiin myös varmistamaan sopimussakolla.

3.1.3. Kuntien maanhankinta- ja luovutus-toimikunta

Kuntien maanhankinta- ja luovutustoimikunnan (komiteanmietintö 1976:68) mielestä kunnan tulisi, milloin olosuhteet sitä edellyttävät, kaavoitusmonopolin ohella tontinluovutuksiin tai erillisiin rakentamissopimuksiin liittyvin ehdoin vaikuttaa siihen, että kunnan alueelle tuotettavat asunnot vastaavat hintatasoltaan todellisia kustannuksia ja että asunnon ja asuinympäristön laatutaso ovat asetettujen tavoitteiden mukaisia. Kunnan toimenpiteillä

saavutettava hyöty tulisi asunnon ensimmäisen luovutuksen lisäksi turvata asunnon käyttäjän eduksi myös myöhemmissä luovutuksissa. Ehdotettuja laatu- ja hintatasoon vaikuttavia ehtoja ei kuitenkaan olisi syytä käyttää, jos erityistä painetta asuntojen hintatasoa kohtaan ei ilmene.

Laatu- ja hintatason valvonta olisi ensimmäisten luovutusten osalta toteutettavissa kunnan omistamalla maalla olevissa kohteissa siten, että vuokrasopimukseen tai rakentamissopimukseen otetaan rakentajaa sitovia erityismääräyksiä. Teknisesti ehdot olisi toimikunnan mielestä helpompi sisällyttää vuokraukseen kuin myyntiin. Jos maa on yksityisen omistama, voitaisiin ehdot sisällyttää vain, mikäli molemmat osapuolet hyväksyvät ne.

Asunto-osa-keiyhtiöitten osalta olisi sopimusmenettelyin mahdollista järjestää myöhempien luovutusten valvonta yhtiöjärjestykseen otettavien määräyksin. Jos osakkeet luovutetaan edelleen, luovutuksen olisi tapahduttava osakkeiden alkuperäisestä hankintahinnasta tarkistettuna kustannustason muutoksen mukaan ja huomioon ottaen maksetut lainanlyhennykset sekä arvon vähennykset ja mahdolliset tehdyt arvon parannukset. Jotta voitaisiin valvoa, että luovutukset todella tapahtuvat edellä mainitusta hinnasta, tulisi kunnalle antaa mahdollisuus myös lunastaa osakkeet edellä mainitusta hinnasta, ja kunta luovuttaisi ne edelleen asunontarvitsijoille vastaavalla hinnalla. Tällaisen lunastusehdon sisällyttäminen yhtiöjärjestykseen vaatisi kuitenkin, että kunta on osakkaana yhtiössä. Tämä on järjestettävissä rakentamis- tai muun luovutussopimuksen yhteydessä.

Yhtiöjärjestykseen voitaisiin edelleen sisällyttää määräys siitä, ettei osakkeita saa merkitä osakeluetteloon, ellei luovutuksen osoiteta tapahtuneen yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan.

Toimikunta ehdotti myös, että lainsäädäntömuutoksin tulisi tehdä mahdollisesti kunnalle tulevan lunastusmahdollisuuden sisällyttämisen yhtiöjärjestykseen siitä riippumatta, onko kunta yhtiössä osakkaana vai ei.

3.1.4. Kunnan tuella rakennettujen ja peruskorjattujen asuntojen hinta- ja laatutason lakisääteinen järjestäminen

Kunnan tuella rakennettujen ja peruskorjattujen asuntojen hinta- ja laatutason lakisääteis-

tä järjestämistä ehdottanut työryhmä (Työryhmämietintö 17.7.1979, Sisäasiainministeriö, Helsinki 1979) laati ehdotuksen hallituksen esitykseksi laiksi eräiden kunnan tukemien asuntojen luovuttamisesta. Lakiehdotuksen mukaan voitaisiin kunnan tukemaa asuntorakentamista tai peruskorjausta koskevaan sopimukseen ottaa ehto, jonka mukaan ehdotetun lain säännöksiä noudatetaan rakentamisessa, peruskorjauksessa ja asuntojen luovuttamisessa. Tällaisia sopimuksia olisivat kunnan omistaman maan luovutussopimukset, joissa maata luovutetaan myymällä, vaihtamalla tai vuokraamalla, ja yksityisen omistuksessa olevan maan rakentamista koskevat rakentamissopimukset sekä sopimukset, joissa kunta myöntää rahoitustukea rakentamiseen tai peruskorjaukseen lainoittaen tai muulla tavoin. Laissa säädetäisiin myös, että uuden asunnon tai peruskorjatun asunnon hinnan ja laatutason tulee olla kunnan viranomaisen hyväksymiä. Asunnot voitaisiin luovuttaa edelleen vain laissa määritellyllä tavalla lasketusta hinnasta. Vuokra-asuntojen osalta kunta määräisi enimmäisvuokran määräytymisperusteet. Vastoin lain säännöksiä tapahtunut asunnon luovutus olisi mitätön. Vuokra-asuntojen käytön osalta säännösten noudattaminen turvattaisiin taloudellisilla sanktioilla. Lisäksi ehdotettiin säädettäväksi, että luovutushinnan määräisi kunta ja että kunnan tulisi hyväksyä sopimuksen piiriin kuuluvien asuntojen asukkaat.

3.1.5. Asunto-olojen kehittämisohjelma vuosille 1989—1993

Valtioneuvoston 12 päivänä syyskuuta 1988 vahvistamassa asunto-olojen kehittämisohjelmassa (Ympäristöministeriö, asunto-osaston julkaisu 1/1988) vuosille 1989—1993 on todettu muun muassa, että ohjelmakaudella selvitetään mahdollisuudet Helsingin kaupungin käyttämän Hitas-järjestelmän soveltamiseksi myös muissa seudun kunnissa.

3.1.6. Selvitysmiehen ehdotus pääkaupunkiseudun rakentamisedellytysten turvaamisiksi

Valtioneuvoston kanslian kutsuma selvitysmies Raimo Ilaskivi ehdotuksessaan pääkaupunkiseudun rakentamisedellytysten turvaami-

seksi (Moniste, Helsinki 31.5.1989) esitti muun muassa, että pääkaupunkiseudun kaupunkeihin rakennettaisiin aravatuotannon lisäksi muuta hintavalvottua asuntotuotantoa vähintään 2000 asuntoa vuodessa. Puolet tästä tuotannosta rakennettaisiin kohtuuhintaisena omistusasuntotuotantona ja puolet vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Asuntojen kohtuuhintaisuus esitettiin turvattavaksi asuntojen kustannuspohjaisella hinnalla sekä säätelemällä lainsäädännöllä paitsi asuntojen myyntiä myös niiden jälleenmyyntiä. Selvitysmiehen ehdotukseen liittyi myös luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asunto-osakeyhtiöistä annetun lain muuttamisesta ja laiksi kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä asunto-osakeyhtiön osakkeita lunastettaessa (Selvitysmiehen ehdotuksen liite, ehdotus hallituksen esitykseksi n:o 4).

Asunto-osakeyhtiöistä annettua lakia ehdotettiin muutettavaksi siten, että yhtiöjärjestyksen kunnan lunastusoikeutta tarkoittavaa määräystä ei voitaisi poistaa ilman kunnan suostumusta. Kunnan suostumus olisi tarpeen myös yhtiön purkamiseen ja sulautumiseen toiseen yhtiöön. Kunnan oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake olisi etuoikeutettu muihin yhtiöjärjestyksen nojalla lunastukseen oikeutettuihin nähden.

Ehdotuksessa laiksi kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä asunto-osakeyhtiön osakkeita lunastettaessa esitettiin annettavaksi säännöksiä osakkeiden lunastushinnasta, lunastusajasta, indeksin ylläpidosta, lunastushinnan maksamisesta ja asuntojen edelleen luovutuksesta. Säännösehdotukset noudattavat Helsingin kaupungin soveltaman niin sanotun Hitas-järjestelmän jälleluovutusehtoja. Lakia ehdotettiin sovellettavaksi asunto-osakeyhtiöihin, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyvän määräyksen mukaan yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunta voi lunastaa yhtiön osakkeita. Ehdotuksen mukaan lain soveltaminen olisi edellyttänyt myös, että kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen järjestelmän käyttöönotosta.

3.1.7. Valtioneuvoston periaatepäätös pääkaupunkiseudun toimenpidealueen toimenpideohjelmaksi

Valtioneuvosto teki 12 päivänä syyskuuta 1989 periaatepäätöksen pääkaupunkiseudun toimenpidealueen toimenpideohjelmaksi. Peri-

aatepäätöksen 25. kohdan mukaan luodaan edellytyksiä asuntojen hintakehityksen tasapainottamiselle etenkin pääkaupunkiseudulla. Tähän pyritään periaatepäätöksen mukaan muun muassa luomalla edellytykset Hitas- tai muun hintavalvotun järjestelmän ulottamiseksi koko maahan.

3.2. Esityksen valmisteluvaiheet

Tämä esitys on laadittu virkatyönä ympäristöministeriössä.

Ympäristöministeriössä laaditusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista järjestettiin vuoden 1989 marraskuun alussa lausunnonanto- ja kuulemistilaisuuksia, joissa oli tilaisuus myös keskustella esitettyjen kommenttien ja kannanottojen johdosta. Osa lausunnonantajista on täydentänyt kantaansa kirjallisella lausunnolla. Näissä tilaisuuksissa kuultiin kunnallisia keskusjärjestöjä ja seuraavia kaupunkeja: Espoo, Helsinki, Kauniainen, Kuopio, Tampere, Oulu ja Vantaa. Viranomaisista kuultiin oikeusministeriötä, asuntohallitusta ja tilastokeskusta. Lisäksi kuultiin Hitas-asunnoissa asuvia asukkaita Hitas-osakkaat ry:n, kiinteistön omistajia Suomen Kiinteistöliitto ry:n ja vuokralaisia Vuokralaisten Keskusliitto ry:n välityksellä.

Kunnallisten keskusjärjestöjen ja kuultujen kaupunkien taholta todettiin, että ehdotettu lainsäädäntö tarjoaa mahdollisuuden säännellä asuntojen jälleenmyyntihintoja ja että asuntojen äkilliset hinnannousut voidaan järjestelmän avulla leikata. Hyvänä pidettiin sitä, että järjestelmän käyttöönotto jää kuntien harkintaan. Toisaalta todettiin myös se, että lain suomien mahdollisuuksien tehokas hyväksikäyttö vaatisi rakennusaikaisen laatu- ja hintakontrollin, joka oli ehdotuksessa jätetty kunnan harkintaan.

Kuullut viranomaiset suhtautuivat periaatteessa myönteisesti lausunnolla olevaan lakiluonnokseen ja esittivät kukin toimialaltaan joitakin huomautuksia ja parannuksia siihen.

Hitas-osakkaat ry. vastusti tämänlaatuista omistusasuntojen jälleenmyyntihintoja sääntelevää lainsäädäntöä yleensä ja suunnitellun lainsäädännön ulottamista jo olemassa olevaan asuntokantaan erityisesti. Hitas-osakkaat ry:n

kritiikki kohdistui nimenomaan lausunnolla olleen lakiluonnoksen osakkeiden jälleenmyyntihinnan määrittelyyn ja yhdistys katsoi, että osakkeiden jälleenmyyntihinta ei ehdotettujen säännösten mukaan määräytyessään säilyttäisi reaaliarvoaan.

Suomen Kiinteistöliitto katsoi esityksen tavoitteiden olevan oikeansuuntaisia, mutta esitti myös huomautuksia ja parannusehdotuksia erityisesti osakkeiden jälleenmyyntihinnan määräytymisen osalta.

Vuokralaisten Keskusliitto piti suunniteltua lainsäädäntöä tarpeellisenä ja lausunnolla olevaa lakiluonnosta toteuttamiskelpoisena ja toimivana.

Tilastokeskus piti erittäin tärkeänä sitä, että rekisterit, joita kuntien olisi ylläpidettävä niistä yhtiöistä, joita laissa sanottu lunastusoikeus koskee, perustetaan ja niitä ylläpidetään siten, että Hitas-tieto voidaan siirtää valtakunnalliseen rakennus- ja huoneistorekisteriin (RHR), jota ylläpitää väestörekisterikeskus. Hitas-tiedon edelleen rekisteröinnin RHR:iin edellyttää, että rakennuksille ja asunnoille merkitään kuntien omiin rekistereihin niin sanotuksi linkkitiedoksi rakennus-, kiinteistö- ja väestökirjanpidon viranomaisten käyttämä yleinen rakennus- ja huoneistotunnus (VHS 1020 ja VHS 1024).

Lausunnonantajien huomautukset ja parannusehdotukset on pyritty esityksen jatkovalmistelussa ottamaan huomioon.

4. Ehdotuksen pääkohdat

4.1. Lain soveltamisala

Lakia yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista ehdotetaan sovellettavaksi kaikkiin niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunta olisi oikeutettu lunastamaan yhtiön siirtyviä osakkeita. Kunnan lunastusoikeus siis perustuisi yhtiöjärjestyksen määräykseen ja tähän lakiin. Määräys voitaisiin ottaa alunperin yhtiöjärjestykseen, mutta liittää siihen myös myöhemmin. Määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttäisi kunnan suostumusta samoin kuin sen poistaminen tai muuttaminen.

Lain soveltamisalan piiriin voisi kuulua sekä omistusasuntoja että vuokra-asuntoja. Yhtiöt, joihin lakia sovellettaisiin, olisivat siten joko

asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä.

Lain soveltamisalan piiriin voisi kuulua yhtiöitä niiden omistamien rakennusten rahoitustavasta riippumatta. Lain soveltaminen kuitenkin syrjäytyisi sinä aikana, kun yhtiöön ja sen osakkeisiin olisi sovellettava valtion asuntolainoitukseen liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Lain voimaan tullessa Helsingin kaupungin Hitas-järjestelmän piiriin kuuluvat talot tulisivat vuoden kuluttua lain voimaantulosta lain soveltamisalan piiriin, jollei kaupunki vuoden kuluessa lain voimaantulosta toisin päättä.

Lakia ei olisi tarvetta soveltaa vastikkeettomiin luovutuksiin eikä perhe- tai perintöoikeudellisiin saantoihin. Kunnan lunastusoikeuden kohteena voisivat olla vain vastikkeelliset saannot eli kauppa ja vaihto. Kunnan lunastusoikeus voitaisiin yhtiöjärjestyksessä rajata vain tietynlaisiin osakkeisiin, esimerkiksi vain asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Laki antaisi kunnalle oikeuden lain soveltamisen piiriin kuuluvien asuntojen hintakehityksen vakauttamiseen siten, että se voisi laissa mainituin edellytyksin vaikuttaa osakkeiden enimmäishinnan määräytymiseen, lunastaa osakkeet niiden ostajalta ja määrätä osakkeet luovutettavaksi kunnan välityksellä, kun ne on tarkoitus myydä.

4.2. Osakkeiden enimmäishinnat

Lain soveltamisalan piiriin kuuluvat osakkeet saataisiin luovuttaa enintään hinnasta, joka muodostuisi osakkeiden perushinnasta, sen indeksitarkistuksesta ja huoneistolisästä, jonka avulla talokohtaiset ja huoneistokohtaiset perusparannukset ja korjaukset otettaisiin huomioon, sekä mahdollisista huoneiston kuntoonpanosta aiheutuvista vähennyksistä.

Osakkeiden perushinta olisi osakkeiden velaton merkintähinta. Jos yhtiöjärjestykseen on otettu talon valmistumisen ja yhtiöjärjestyksen vahvistamisen jälkeen määräys kunnan lunastusoikeudesta, kunta vahvistaisi määräyksen ottamisen jälkeen voimassa olevan osakkeiden perushinnan. Perushinta olisi tällöin joko osakkeiden velaton merkintähinta tai sitä korkeampi hinta. Kunta voisi tarkistaa osakkeiden edellä mainitulla tavalla määriteltyjä perushintoja. Perushintojen tasotarkistus voisi koskea koko lain soveltamisen piiriin kuuluvia

osakkeita tai vain tiettyjen alueiden yhtiöiden osakkeita.

Perushinnan indeksitarkistus tehtäisiin rakennuskustannusindeksin muutosten mukaisesti tai, jos kunta on päättänyt sovellettavaksi rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin yhdistelmäindeksiä, tämän yhdistelmäindeksin muutosten mukaisesti. Tilastokeskuksen tuottamia ja ylläpitämiä asuntojen hintaindeksejä on jo toista kymmentä, joista kunta valitsisi tarkoitukseensa sopivan. Kunnan alueen asuntojen hinnat tulee olla valitun indeksin laskennassa mukana. Kunta ylläpitäisi yhdistelmäindeksiä.

Lain enimmäishintasäännökset olisivat myös luovutuksen osapuolia velvoittavia. Osakkeiden luovutusta koskeva sopimus olisi siltä osin mitätön, kuin se ylittää sallitun enimmäishinnan. Toisaalta laissa olisi säännöksiä myös enimmäishinnan kohtuullisuudesta. Jos osakkeiden enimmäishinnat kaikkien tai joidenkin yhtiöiden osalta muodostuisivat kohtuuttoman alhaisiksi, voisi kunta tarkistaa osakkeiden perushintaa tai käytettävää lunastushintaindeksiä tai molempia. Ostajalla olisi oikeus saada takaisin se osa suorittamastaan kauppahinnasta, minkä osakkeiden kauppahinta ylittää osakkeiden lain mukaisen enimmäishinnan.

4.3. Osakkeiden lunastaminen

Lunastusoikeus. Kunnalla olisi oikeus lunastaa yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaan kunnan lunastusoikeuden alaiset osakkeet niiden ostajalta. Lunastusoikeus ei kuitenkaan koskisi kunnan välityksellä luovutettuja tai pakkotäytäntöönpanossa myytyjä osakkeita.

Lunastusaika. Lunastusoikeus alkaisi osakkeiden luovutushetkestä ja olisi voimassa kaksi kuukautta siitä, kun myyjä tai ostaja on luovutuksen jälkeen tehnyt luovutusta koskevan ilmoituksen kunnalle tai kun kunta on muuten saanut tiedon luovutuksesta. Tällainen muuttaho voisi olla muun muassa yhtiön hallitus.

Lunastushinta. Osakkeiden lunastushinta ei voisi olla enimmäishintaa korkeampi. Myös kuntaa sitoisivat enimmäishintaa koskevat säännökset. Sitävastoin, jos kauppahinta olisi alhaisempi kuin enimmäishinta, lunastushinta olisi osakkeiden kauppahinta.

Lunastushinnan maksaminen. Lunastushinnan maksaminen tulisi hoitaa kahden viikon kuluessa lunastuspäätöksen tekemisestä. Kunta

maksaisi lunastushinnalle myös korkoa siltä ajalta, mikä kuluu ostajan tai myyjän luovutushinnasta lunastushinnan maksamiseen. Vuotuinen korko määräytyisi korkolain (633/82) 3 ja 4 §:n mukaan.

Lunastetun asunnon käyttö. Välittömästi lunastuksen jälkeen kunnan olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin lunastetun asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymiseksi tai käytettävä huoneistoa vuokra-asuntona. Jälkimmäinen käyttötapa olisi mahdollinen, jos kunnan asunnotilanne tai muu lainsäädäntö sitä edellyttää. Osakkeet voitaisiin luovuttaa enintään indeksillä tarkistetusta lunastushinnasta. Muiden kuin asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden edelleen luovutus jäisi kunnan harkintaan.

4.4. Osakkeiden myynti kunnan välityksellä

Lunastusoikeutensa alaisten osakkeiden myynnin kunta voisi määrätä tapahtuvaksi kunnan välityksellä, kun osakkeet on tarkoitus myydä. Kunnan välityksellä myytyjä tai vaihdettuja osakkeita ei kunta voisi lunastaa.

Välitysvollisuuden asettamisesta ja osakkeiden välityksessä noudatettavasta menettelystä olisi tiedotettava niille yhtiöille, joiden osakkeita välitysvollisuus koskee. Yhtiö tiedotaisi osakkeenomistajilleen.

Osakkeiden luovutus kunnan välityksellä ei saisi viedä kohtuullista aikaa enempää. Välitykseltä edellytetään tehokkuutta. Välitys tulisi hoitaa kahdessa kuukaudessa. Jos tässä ajassa ei osakkeita ole kunnan välityksellä myyty, myyjä olisi oikeutettu luovuttamaan osakkeet ilman kunnan välitystä. Välitykselle asetettu määräaika luettaisiin siitä, kun osakkeet on annettu kunnan välitettäväksi.

4.5. Pakkotäytäntöönpanotilanne

Myös tämän lain soveltamisen piiriin kuuluvat osakkeet voivat luonnollisesti olla pakkotäytäntöönpanon kohteena. Määräys luovuttaa osakkeet kunnan välityksellä ei koskisi tällaisia saantoja. Myöskään kunnan oikeus lunastaa osakkeet ostajalta ei koskisi pakkotäytäntöönpanosaantoja. Myyjällä ei olisi velvollisuutta korvata pakkotäytäntöönpano-ostajalle enimmäishinnan ylittävää osaa kauppahinnasta.

4.6. Tiedonsaanti lain soveltamisalan piiriin kuuluvista yhtiöistä

Yhtiötä koskevat asiakirjat. Lain soveltamisalan piiriin kuuluvan yhtiön nimen perään olisi liitettävä merkintä ”kunnan lunastusoikeus” tai sen lyhenne ”kl”.

Yhtiöjärjestyksessä olisi määräys, että yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla olisi oikeus lunastaa nyt ehdotetun lain nojalla yhtiön osakkeita. Lisäksi siitä tulisi ilmetä, että kunta voi rajoittaa osakkeiden luovutusta ehdotetussa laissa tarkoitettulla tavalla. Lain mukaan määräytyisivät siten muun muassa osakkeiden enimmäishinta ja lunastushinta.

Osakkeisiin tulisi ottaa myös maininta siitä, että osakkeiden luovutusta voidaan ehdotetussa laissa säädettyllä tavalla rajoittaa.

Isännöitsijätodistuksesta tai muusta vastaavasta yhtiön osakkeita koskevasta asiakirjasta olisi käytävä ilmi, että yhtiö on tämän lain soveltamisalan piirissä ja että yhtiön osakkeiden luovutus on tässä laissa tarkoitettulla tavalla rajoitettu.

Kunnallinen rekisteri. Kunta olisi velvollinen pitämään rekisteriä niistä yhtiöistä, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy määräys siitä, että kunnalla on ehdotetun lain nojalla oikeus lunastaa yhtiön osakkeita. Rekisteristä siis ilmeni, mihin yhtiöihin ja osakkeisiin tätä lakia sovelletaan. Rekisteristä saisi tietoja myös osakkeiden enimmäishinnan ja lunastushinnan määräytymisen perusteista. Jos olisi annettu määräys siitä, että osakkeiden luovutuksen tulee tapahtua kunnan välityksellä, olisi myös tästä sekä määräyksen muuttamisesta ja lakkaamisesta tehtävä merkintä rekisteriin. Rekisteristä saisi tietoja jokainen niitä pyytävä. Kunta olisi velvollinen antamaan tietoja myös yksittäisen yhtiön ja sen tiettyjen osakkeiden enimmäishinnasta ja lunastushinnasta sekä osakkeiden välitysmenettelyssä noudatettaviksi asetetuista menettelytavoista.

5. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Ehdotetun lain piiriin tulevan asuntokannan aikaansaaminen tai nykyisestä asuntokannasta yhtiöiden siirtäminen lain soveltamisalan piiriin riippuu kokonaan kunnasta. Esityksen vaikutukset kunnan organisaatioon ja talouteen

riippuvat siitä, onko kunnassa lain soveltamisen piiriin kuuluvia yhtiöitä. Järjestelmä ei sinänsä vaadi kunnan organisaation laajentamista eikä aiheuta merkittäviä uusia tehtäviä kunnalle ehkä lakiehdotuksen 14 §:ssä ehdotettua rekisterinpitoa lukuunottamatta. Monet kunnat hoitavat jo nyt valtion lainoittaman asuntotuotannon osalta samantyyppisiä tehtä-

viä kuin mitä esityksessä niille ehdotetaan. Esityksellä voitaisiin sen sijaan poistaa niitä taloudellisia rasitteita, joita kunnalle koituu säädeltäessä asuntojen hinta- ja laatutasoa nykyisillä tai muilla sopimusjärjestelmillä. Monilla kunnilla on jo nyt organisatorinen valmius ehdotetun lain soveltamiseen.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista

1 §. *Soveltamisala.* Lain soveltamisalan piiriin voisivat kuulua kaikki asunto-osakeyhtiöt tai kiinteistöosakeyhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksen määräys oikeuttaa yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnan lunastamaan yhtiön siirtyviä osakkeita siten kuin tässä laissa on säädetty. Tällainen määräys voitaisiin ottaa yhtiöjärjestykseen jo yhtiötä perustettaessa, mutta myös myöhemmin se olisi osakeyhtiölain tai asunto-osakeyhtiölain mukaista menettelyä noudattamalla otettavissa yhtiöjärjestykseen. Koska tämä laki asettaisi velvoitteita myös sijaintikunnalle, ei yhtiöjärjestykseen kuitenkaan voitaisi tällaista määräystä ottaa, ellei sijaintikunta olisi antanut siihen suostumustaan (18 § 1 mom.).

Tämän lakiehdotuksen 21 §:ssä olevan voimaantulosäännöksen mukaan tätä lakia ehdotetaan sovellettavaksi vuoden kuluttua lain voimaantulosta myös niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyksen tämän lain voimaan tullessa sisältyy määräys, että yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla on oikeus lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita. Mainitut yhtiöt tulisivat voimaantulosäännöksen mukaan lain soveltamisalan piiriin, jos kunta ei vuoden kuluessa lain voimaantulosta päättä, että lakia ei näihin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin sovelleta (2 momentti). Voimaantulosäännöksen mukaan lakiehdotuksen 18 §:n 2 momentin, 19 §:n ja 20 §:n säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta sovellettavaksi niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjär-

jestykseen sisältyy tämän lain voimaan tullessa määräys kunnan lunastusoikeudesta.

Kunnan lunastusoikeus ja mahdollisuus tämän lain suomin oikeuksin vaikuttaa asuntojen hintojen muodostumiseen alueellaan ei edellyttäisi kunnan osakeomistusta, vaan kunnan lunastusoikeus perustuisi paitsi osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:n säännökseen nimenomaan tähän lakiin ja yhtiöjärjestykseen otettuun kunnan lunastusoikeutta tarkoittavaan määräykseen.

Jos kunta haluaa vaikuttaa asuntojen hinnanmuodostukseen ja laatutasoon tämän lain suomia oikeuksia tehokkaammin, olisi se mahdollista kuten nykyisinkin erilaisin sopimusjärjestelyin. Tämän lain soveltamisalan piiriin voisi kuulua yhtiöitä siitä riippumatta, miten niiden omistaman rakennuksen hankinta on rahoitettu.

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Lain soveltamisalan piiriin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kaikkia niitä yhtiöitä, joiden yhtiöjärjestyksiin lain voimaan tullessa sisältyy kunnan lunastusoikeutta koskeva määräys, perustuupa määräys sitten kunnan osakeomistukseen, lain nimenomaiseen kunnan lunastusoikeuden säätävään säännökseen tai vain yhtiöjärjestyksen ja muun sopimuksen määräyksiin. Osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakeenomistajalla tai jollakulla muulla on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake.

Ensimmäiset Hitas-asunnot valmistuivat ja tulivat myyntiin vuonna 1979. Niistä enin osa on myös valtion lainoittamia. Jotta kaikki lain voimaan tullessa Hitas-järjestelmän piirissä olevat yhtiöt voitaisiin lukea lain soveltamisalan piiriin, ehdotetaan lain soveltamisalan ulkopuolelle rajattavaksi ne yhtiöt, joiden yhtiöjärjestykseen on kunnan lunastusoikeutta

tarkoittava määräys otettu ennen vuotta 1979. Hitas-järjestelmän piiriin kuuluu pieni osa niistä valtion asuntolainaa saaneista yhtiöistä, joihin sovelletaan asuntotuotantolain muuttamisesta 4 päivänä toukokuuta 1979 annettua lain (459/79) voimaantulosäännöksen 1 momentin nojalla asuntotuotantolain 15 §:n säännöksiä sellaisina kuin ne ovat 19 päivänä tammikuuta 1968 annetussa laissa (33/68) ja osittain muutettuna 20 päivänä maaliskuuta 1970 annetussa laissa (219/70). Mainitussa 15 §:ssä on tietyissä tilanteissa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla velvollisuus tarjota osakkeet kunnan lunastettaviksi ja tästä on otettava määräys myös yhtiöjärjestykseen. Näistä asunnoista Hitas-järjestelmän ulkopuolella olevat yhtiöt olisi myös syytä jättää lain soveltamisalan ulkopuolelle. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Tämän lain mukainen lunastusoikeus voisi kohdistua vain vastikkeellisesti luovutettuihin osakkeisiin. Kunnan lunastusoikeuden käyttämisellä pyrittäisiin nimenomaan vaikuttamaan siihen, että asuntojen hintataso pysyisi vakana ja että erityisesti hintatason äkilliset, voimakkaat nousut pystyttäisiin välttämään tai ainakin niitä vähentämään. Näin ollen lakia ei olisi tarvetta soveltaa vastikkeettomiin luovutuksiin. Lain soveltamisalan piiriä ei edellä mainitusta syystä olisi tarvetta ulottaa kosemaan perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Kunnan lunastusoikeus ei siten koskisi saantoa, joka perustuu naimaosaan, avio-oikeuteen tai perintö-oikeuteen taikka testamenttiin. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Tämän lain soveltamisalan piiriin tulisi ilmeisesti kuulumaan, kuten nyt on Hitas-järjestelmänkin osalta tilanne, sekä vapaarahoitteista että valtion varoista tuettua asuntotuotantoa. Valtion asuntotuotantolainsäädännössä on asetettu eri asteisia omaisuuden käyttö- ja luovutusrajoituksia. Hitas-järjestelmän piiriin kuuluvien asuntotuotantolainsäädännön asettamien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten säännösten ja Hitas-ehtoien välinen ristiriita on ratkaistu siten, että Hitas-järjestelmää sovelletaan siltä osin kuin ei ole noudatettava asuntotuotantolainsäädännön asettamia velvoitteita. Hitas-järjestelmä siis väistyy. Tämä johtuu jo siitä, että Hitas-järjestelmä on ollut sopimus pohjainen.

Vastaava ristiriitatilanne ehdotetaan myös laissa ratkaistavaksi siten, että tämän lain mukainen kunnan lunastusoikeus syrjäytyisi sinä

aikana, kun yhtiöön ja sen osakkeisiin on sovellettava muuta sellaista yhtiön ja sen osakkeiden luovutusta rajoittavaa lainsäädäntöä, jonka mukaan muun muassa yhtiön yhtiöjärjestykseen otettu määräys lunastusoikeudesta syrjäytyy. Tällaisia yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeita syrjäyttäviä säännöksiä on tällä hetkellä asuntotuotantolain 15 d §:ssä (459/79) ja edelleen myös sovellettavassa asuntotuotantolain 15 d §:ssä (5/73), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) 18 §:n 2 momentissa, vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 20 §:ssä ja vuoden 1953 asuntotuotantolain (448/53) 16 §:ssä, jota vielä eräissä tapauksissa sovelletaan kyseessä olevan lain nojalla lainoitettuihin yhtiöihin ja sen osakkeisiin. Mainituille säännöksille on yhteistä, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön tai osakkeenomistajan taikka muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta tarkoittava määräys on tehoton, kunnes asianomaisessa laissa asetetut käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat lakanneet olemasta voimassa. Rajoitukset ovat määräaikaisia ja niistä voi vapautua eräissä tapauksissa huoneistokohtaisesti maksamalla lainan ja eräitä muita erä takaisin. Mainituissa laeissa on myös tarkemmat säännökset muun muassa kunnan lunastusoikeudesta, lunastusmenettelystä ja lunastusajasta. Näissä laeissa on sekä asunto-osakeyhtiön että kiinteistöosakeyhtiön ja niiden osakkeiden luovutusta rajoittavia säännöksiä. Siltä osin kuin osakkeisiin ja niiden luovutukseen on sovellettava edellä mainittuja erityissäännöksiä, ei siis sovellettaisi tätä lakia. Siinä tapauksessa, että osakkeiden omistaja vapauttaisi osakkeet asuntolainasta johtuvista rajoituksista maksamalla lainan ja yleensä myös korkohyödyn valtiolle, tulisivat välittömästi sovellettavaksi tämän lain säännökset. Olisi siten mahdollista, että saman yhtiön eri osakkeisiin olisi tietyn ajan sovellettava joihinkin tätä lakia ja joihinkin muuta lainsäädäntöä. Tältä osin tilanne olisi sama kuin mitä se on nytkin. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Vaikka edellä mainituista syistä tämän lain soveltaminen olisi toissijaista, olisi lakiehdotuksen 14 §:ssä tarkoitettuun rekisteriin otettava tiedot myös niistä yhtiöistä ja osakkeista, joihin pykälän 3 momentin nojalla ei tätä lakia sovellettaisi. Myös tästä olisi säännös pykälän 3 momentissa.

3 §. *Enimmäishinta.* Pykälässä säädetään siitä hinnasta, jolla tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvat osakkeet saadaan luovuttaa. Hinta ei saisi olla tässä pykälässä säädetyllä tavalla laskettua hintaa korkeampi. Koska lailla on tarkoitus hillitä asuntojen hintojen nousupaineita, ei enimmäishinta muodostuisi kauppahinnan mukaan.

Enimmäishinta muodostuisi pykälän 1 momentin mukaan perushinnasta, siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta ja mahdollisista huoneistolisästä ja vähennyksistä.

Perushintana olisi osakkeiden velaton merkintähinta. Jos määräys tämän lain mukaisesta kunnan lunastusoikeudesta otetaan yhtiöjärjestyksen myöhemmässä vaiheessa, kunnan olisi vahvistettava osakkeiden perushinnat. Perushintaa ei voitaisi vahvistaa merkintähintaa alhaisemmaksi. Velattomalla hinnalla tarkoitetaan hintaa, johon sisältyy osakkeille laskettava osuus yhtiön veloista.

Asuntomarkkinoiden muutoksista johtuu, että osakkeiden perushintaa pitää voida myös yleisesti tarkistaa, tehdä esimerkiksi tasokorotus tietyllä alueella rakennuksen omistavien yhtiöiden osakkeiden perushintoihin. Järjestelmän tarkoituksena on hillitä asuntojen hintojen nousupaineita, mutta jälleenmyyntihintakaan ei kohtuuttomasti saisi jäädä jälkeen alueen asuntojen hintakehityksestä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kunta voisi lakiehdotuksen 5 §:n nojalla korottaa kaikkien tai vain joidenkin yhtiöiden osakkeiden perushintaa. Perushintaa koskevat säännökset olisivat muutoin nyt esillä olevan pykälän 2 momentissa.

Perushintaa tarkistettaisiin rakennuskustannusindeksin tai asuntojen hintaindeksin ja rakennuskustannusindeksin yhdistelmäindeksin muutoksen perusteella. Koska asuntomarkkinatilanne maan eri alueilla vaihtelee suuresti ja tarkoitus on enimmäishintasäännöksillä ja lunastus- ja välitysmenettelyllä leikata ylikuumentuneita hintapyyntöjä ja -odotuksia sekä rauhoittaa asuntomarkkinoita, on voitava ottaa paikalliset olosuhteet huomioon sovellettavaa indeksia määrättäessä. Myös samalla paikakunnalla saattaa eri aikoina olla tarkoituksenmukaista soveltaa eri indeksivaihtoehtoja. Vanhojen asuntojen hinnat, varsinkin, jos asunto sijaitsee keskeisimmässä osissa kaupunkia, ovat varsin usein olleet korkeampia kuin kauempana sijaitsevien alueiden uustuotantohinnat ja joskus jopa korkeammat kuin saman alueen uustuotantohinnat. Näin ollen on tar-

koituksenmukaista, että tällaisilla alueilla myös vanhojen asuntojen hintataso otetaan indeksia määrättäessä huomioon. Momentin säännös mahdollistaisi sen, että yhdistelmäindeksiä käytettäessä rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin osuudet voisivat vaihdella. Yhdistelmäindeksissä asuntojen hintaindeksiksi voitaisiin valita kunnan, kunnan osan taikka koko maan asuntojen hintaindeksi, mutta myös sen alueen asuntojen hintaindeksi, johon alueeseen kunta kuuluu. Yhdistelmäindeksissä rakennuskustannusindeksin tulisi olla edustettuna vähintään 40 %:n osuudella.

Tarkoitus on, että tämän lain enimmäishintasäännöstö leikkaisi alueen huippuhintapyyntöjä ja muodostuisi siten tehokkaaksi välineeksi hillitä asuntojen hintojen nousua kohtuuttomalle tasolle. Tilastokeskus ylläpitää rakennuskustannusindeksiä sekä asuntojen hintaindeksijä. Jos kunta päättää ottaa käyttöönsä yhdistelmäindeksin, se voi valita joko tilastokeskuksen ylläpitämistä asuntojen hintaindeksistä jonkin niistä, joka koskee myös kunnan alueen asuntojen hintoja, tai se voi tilata tilastokeskukselta tarpeisiinsa sopivamman indeksin edellyttäen, että pyydetyn alueen osalta on mahdollista laatia indeksi. Tällöin on otettava huomioon esimerkiksi se, että alueen asuntojen kauppohen lukumäärän tulee olla riittävä indeksin laatimista varten. Aina on kuitenkin yhdistelmäindeksissä käytettävissä koko maan asuntojen kauppohen perusteella laadittu asuntojen hintaindeksi, joten myös yhdistelmäindeksi lunastushintaindeksinä on aina käytettävissä, jos kunta niin haluaa. Kukin kunta ylläpitäisi yhdistelmäindeksiään itse. Indeksien valintaa ohjaavia tarkempia säännöksiä olisi myös lain 5 §:ssä. Jos kunta ei ole päättänyt yhdistelmäindeksin soveltamisesta, voitaisiin aina soveltaa rakennuskustannusindeksiä.

Perushinnan indeksitarkistus olisi sovellettavasta indeksivaihtoehdosta riippumatta kuitenkin aina vähintään rakennuskustannusindeksin muutosta vastaava. Säännös tästä on myös pykälän 2 momentissa.

Enimmäishintaa laskettaessa olisi mahdollista ottaa huomioon huoneistolisänä talokohtaiset ja huoneistokohtaiset perusparannukset ja korjaukset. Huoneistolisä lisättäisiin myyjän tai ostajan vaatimuksesta indeksillä tarkistettuun perushintaan. Säännökset tästä ovat pykälän 3 momentissa. Lain 6 §:ssä olisivat tarkemmat määräykset huoneistolisän selvittämisestä.

Pykälän 4 momentissa on myös säännös huoneiston tavallista huonomman kunnan huomioon ottamisesta enimmäishintaa määrätessä. Jos huoneisto olisi selvästi huonommassa kunnossa kuin normaali kuluminen edellyttäisi, enimmäishinnasta voitaisiin ostajan vaatimuksesta vähentää sen kuntoon saamisesta aiheutuvat kustannukset.

4 §. *Enimmäishinnan velvoittavuus.* Säännöksen tarkoitus on varmistaa, että osakkeiden tämän lain mukainen enimmäishinta todella muodostuu käytännössä ylimmäksi hinnaksi. Siksi säädettäisiin, että 3 §:n mukaisen enimmäishinnan ylittävä osa kauppahintaa olisi mitätön. Tämä osa kauppahintaa olisi siis perusteeton etu. Säännöstä tehostetaan lakiehdotuksen 10 §:n säännöksellä myyjän vastuusta ostajalle.

5 §. *Enimmäishinnan kohtuullisuus.* Säännöksellä on tarkoitus ohjata kunnan 3 §:n 2 momentin mukaisen päätösvallan käyttöä.

Osakkeiden enimmäishinnat saattavat kaikkien tai joidenkin yhtiöiden osalta muodostua kohtuuttoman alhaisiksi esimerkiksi asuntojen hintojen erittäin voimakkaan nousun aikana. Jos näin käy, kunnalle ehdotetaan oikeutta tarkistaa osakkeiden perushintaa tai lunastushintaindeksiä tai molempia koskevia päätöksiään. Kunta voisi säätämällä osakkeiden perushintatasoa ja lunastushintaindeksiä huolehtia siitä, että osakkeiden enimmäishinnat olisivat jatkuvasti kohtuullisia. Tarkoitus on, että enimmäishinta seuraisi paikkakunnan asuntojen hintoja äkkinäisiä muutoksia kuitenkin välttämällä ja että esimerkiksi enimmäishintatason suhde muuhun asuntojen hintatasoon pysyisi jatkuvasti suunnilleen samana.

Pykälän 2 momentissa säädetään kunnan osakkaiden perushinnan tarkistusta tai lunastushintaindeksin määrittämisestä tai muuttamisesta koskevan päätöksen voimaan tulosta. Säännöksen mukaan tällaista kunnan päätöstä voitaisiin soveltaa vain päätöksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen tehtäviin osakkeiden luovutuksiin.

6 §. *Selvitys huoneistolisästä tai huoneiston normaalia huonommasta kunnosta.* Huoneistolisän avulla talokohtaiset ja huoneistokohtaiset perusparannukset ja korjaukset olisi otettava huomioon enimmäishinnassa. Suoritettujen perusparannusten arvosta ja, ostajan vaatiessa otettavaksi huomioon huoneiston kuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset, kunnostuskustannuksista tulisi pykälän mu-

kaan toimittaa yhtiön hallituksen tai isännöitsijän arvio. Huoneistolisän huomioon ottamista lunastushintaa määrättäessä olisi ostajan tai myyjän vaadittava. Lähinnä myyjän ja ostajan intressissä on hankkia selvitys huoneistolisän suuruudesta. Ostajan intressissä on hankkia selvitys kunnostuskustannuksista.

7 §. *Kunnan lunastusoikeus ja lunastusaika.* Pykälän 1 momentissa säädetään kunnan lunastusoikeudesta. Säännöksen mukaan kunnalla olisi oikeus lunastaa ostajalta lunastusoikeuden alaiset osakkeet. Yhtiöjärjestyksen määräys, jonka mukaan kunnalla on lunastusoikeus yhtiön osakkeisiin, tuottaisi tämän säännöksen nojalla oikeuden lunastaa tällaiset osakkeet.

Säännöksen mukaan kunnan lunastusoikeus syntyisi vain niihin osakkeisiin, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan ovat lunastusoikeuden alaiset. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin siten rajoittaa kunnan lunastusoikeus koskemaan vain esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita tai rajata lunastusoikeuden ulkopuolelle esimerkiksi lähisukulaisten väliset luovutukset. Lain 2 §:n 2 momentissahan olisi jo eräs tällainen rajaus.

Lakiehdotuksen 12 §:n mukaan kunta voisi määrätä, että lunastusoikeuden alaiset osakkeet on, kun ne on tarkoitus myydä, annettava kunnan välityksellä myytäväksi. Jos osakkeet on luovutettu kunnan välityksellä, ei olisi kohtuullista, jos kunta voisi lunastaa osakkeet ostajalta. Sen, joka ostaa tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvat osakkeet kunnan välityksellä, on voitava luottaa siihen, että kunta välittää osakkeet tämän lain mukaisesti ja että esimerkiksi enimmäishintaa ei ylitetä. Myös pakkotäytäntöönpano-ostajan tulee voida luottaa siihen, ettei osakkeita tämän lain nojalla lunasteta. Säännös kunnan välittämien osakkeiden ja pakkotäytäntöönpanossa hankittujen osakkeiden lunastuskiellosta olisivat myös pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan kunnan lunastusoikeus alkaisi osakkeiden luovutushetkestä ja olisi voimassa kaksi kuukautta siitä, kun myyjä tai ostaja on luovutuksen jälkeen tehnyt luovutusta koskevan ilmoituksen kunnalle tai kun kunta on muuten saanut tiedon luovutuksesta. Tällainen muu tieto voisi tulla esimerkiksi yhtiön taholta sen huomattaessa, että lunastusoikeus on olemassa ja lunastusaika ei ole vielä kulunut. Lakiehdotuksen 16 §:n mukaan yh-

tiön hallitus olisi myös velvollinen tekemään puheena olevan ilmoituksen. Kun uutta omistajaa ei saisi merkitä osakeluetteloon ennen kuin lunastusaika on kulunut tai on muutoin osoitettu, että lunastusoikeutta ei ole käytetty, on ostajalla erityinen intressi mahdollisimman pian ilmoittaa lunastuksenalaisesta luovutuksesta.

8 §. *Lunastushinta.* Pykälässä säädetään siitä hinnasta, jolla kunta olisi tämän lain nojalla oikeutettu lunastamaan osakkeet. Tämän lain osakkeiden enimmäishintaa koskevilla säännöksillä pyritään pitämään osakkeiden hinnat kohtuullisina. Osakkeiden lunastushinta voisi siten olla enintään niiden tämän lain mukainen enimmäishinta. Säännös tästä on pykälän 1 momentissa. Osakkeiden enimmäishinnan määrittävät säännökset ovat lakiehdotuksen 3—5 §:ssä.

Jos osakkeiden kauppahinta olisi tämän lain mukaista osakkeiden enimmäishintaa alhaisempi, lunastettaisiin osakkeet niiden todellisesta kauppahinnasta. Lunastushinta olisi silloin osakkeiden kauppahinta.

9 §. *Lunastushinnan maksaminen.* Kunnan tulisi mahdollisimman pian maksaa lunastushinta ostajalle. Pykälän 1 momentin mukaan lunastushinta olisi maksettava kahden viikon kuluessa lunastuspäätöksen tekemisestä. Päätöksen ei tarvitsisi olla lainvoimainen. Lunastushinnan määräytymisestä olisivat säännökset lakiehdotuksen 8 §:ssä.

Lunastushinnalle olisi maksettava myös korkoa ostajan tai myyjän luovutusilmoituksen tekemisen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta. Jos lunastusmenettely käynnistyy jonkun muun tahon, esimerkiksi yhtiön hallituksen tekemän ilmoituksen johdosta, ei koron maksuvelvollisuus alkaisi ennen kuin ostaja tai myyjä on tehnyt luovutusilmoituksen.

Korkoa ehdotetaan maksettavaksi korkolain mukaisesti siten, että vuotuista korkoa maksettaisiin ensin korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan ja, jos lunastushintaa ei suoriteta pykälän 1 momentissa asetetun määräajan päättymiseen mennessä, korkoa maksettaisiin tämän määräajan jälkeen korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan. Korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan korkoa on maksettava Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevan peruskorkoa vastaavan korkokannan mukaisesti. Saman lain 4 §:n 1 momentin mukaan vuotuinen viivästyskorko on 16 %. Säännökset koron maksuvelvollisuu-

desta ja määrästä olisivat pykälän 2 momentissa.

10 §. *Myyjän vastuu ostajalle.* Lain osakkeiden enimmäishintaa ja kunnan lunastusoikeutta koskevilla säännöksillä on tarkoitus vaikuttaa jo myyjien hintapyyntöihin ja saada kauppahinnat enintään enimmäishintatasolle. Jotta tämä tavoite toteutuisi, tulee myyjällä olla vastuu ostajalle kaupan kohteesta. Tähän kuuluisi myös se, että kaupan kohteena olevat osakkeet ovat luovutettavissa myyjän vaatimaan hintaan ja puheena olevalle ostajalle. Kuntahan lunastaa osakkeet ostajalta, joka osakkeiden menetyksen lisäksi muutoin kärsisi tappionaan kauppahinnan ja enimmäishinnan erotuksen, jollei myyjä olisi hänelle tästä tappiosta vastuussa. Jos kauppa tapahtuu enintään enimmäishintaan, tarvetta lunastaa osakkeet ei yleensä olisi, ellei ole asetettu 12 §:ssä tarkoitettua osakkeiden välitysvelvoitetta, ja ostaja saisi pitää osakkeet. Ostaja saattaa olla jo myynyt edellisen asuntonsa, joten osakkeiden lunastaminen saattaisi tehdä hänestä asunnotoman. Myyjän vastuu kaupan kohteesta myös tältä osin ei siten ostajalle osakkeiden lunastamisesta aiheutuvaan mahdolliseen vahinkoon verrattuna olisi kohtuuton.

Pakkotäytäntöönpanossa ostajan asema myyjään nähden on yleensä toinen kuin vapaaehtoisissa luovutuksissa. Myös myyjän vastuu järjestettäisiin toisin. Säännökset tästä olisivat lain 13 §:ssä.

11 §. *Edelleenluovutus.* Lain tarkoituksena on suhdannevaihteluista johtuva asuntojen hinnannousun ja keinottelun estäminen. Kunnan lunastusoikeuden tarkoituksena ei olisi markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla hankkia asuntoja kunnan omistukseen. Kunnan tulisi pykälän mukaan välittömästi osakkeiden lunastamisen jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymiseksi edelleen. Pykälän mukaan osakkeet olisi luovutettava enintään indeksillä tarkistetusta lunastushinnasta. Jos kunnan asunnotilanne on erityisen vaikea, voitaisiin pykälän mukaan huoneistoa käyttää myöskin vuokra-asuntona. Muusta lainsäädännöstä saattaa myös johtua, että lunastettuja osakkeita ei voida luovuttaa kenelle hyvänsä tai että asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona. Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi valtion varoista korkotukea saaneita vuokrataloja koskevassa lainsäädännössä. Nämä säännökset tulee luonnollisesti ottaa huomioon asunnon käytöstä tai

osakkeiden edelleenluovutuksesta päätettäessä. Pykälän tarkoituksena on, että lunastetut asunnot saadaan mahdollisimman pian lunastuksen jälkeen asuntokäyttöön. Muiden kuin asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden edelleenluovutus olisi kunnan harjinnassa.

12 §. *Osakkeiden myynti kunnan välityksellä.* Monilla kunnilla on jo toimivaa kunnallista asuntojen välitystoimintaa. Lähes kaikissa kunnissa on valtion lainoittamia asuntotuotantolainsäädännön mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia omistusasuntoja, joiden välittämisestä kunnilla on kokemuksia.

Tarve lisätä jälleenmyyntihinnaltaan säänneltyjen asuntojen määrää ja ohjata tällaisten asuntojen vaihtoa vaihtelee kunnittain. Tarve voi samassakin kunnassa olla eri aikoina erilainen. Asuntomarkkinatilanteesta riippuen toinen kunta tyytyy ohjaamaan jälleenmyyntihintaa lain enimmäishintasäännösten avulla, toisessa kunnassa on tarvetta ja halua puuttua asiaan syvemmalta ja ottaa kantaa myös siihen, ketkä voivat olla ostajia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kunta voisi määrätä, että kunnan lunastusoikeuden alaisten osakkeiden myynti tulisi tapahtua kunnan välityksellä. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa.

Jotta kunnallinen osakkeiden välitys toimisi, olisi välitysvollisuuden asettamisesta ja osakkeiden välityksessä noudatettavasta menettelystä annettava tieto yhtiöille, joiden osakkeita välitysvollisuus koskee. Kukin kunta päättäisi itse tarkoituksenmukaiseksi katsomastaan välitysmenettelystä ja esimerkiksi siitä, valvooko se kaupankäyntiä vai ottaako kunta kantaa myös siihen, kuka voi olla ostajana. Tieto välitysvollisuuden asettamisesta tulee saattaa myös osakkeenomistajille. Tämä olisi yhtiön velvoite. Säännökset tästä olisivat pykälän 2 momentissa.

Vaikka kukin kunta voisi päättää välitysmenettelystä toisista kunnista riippumatta ja luoda oloihinsa ja resursseihinsa nähden sopivimman välitysmenettelyn, on tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvien osakkeiden myyjien intressit myös kohtuullisesti otettava huomioon. Kunnan välitystoiminnan täytyisi olla suhteellisen nopea ja tehokas, ettei myyjä joutuisi kohtuuttoman pitkää aikaa odottelemaan kaupan syntymistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että osakkeet voitaisiin myydä ilman kunnan välitystä, jos osakkeita ei ole kahden kuukauden kuluessa myyty kunnan välityksellä. Kun-

tahan voisi aina myös itse tarjoutua ostamaan osakkeet, jos se ei tässä ajassa löydä sopivaa ostajaa. Säännös ei siten kunnankaan kannalta olisi kohtuuton. Säännös välitysvolliteen raukeamisesta olisi pykälän 3 momentissa.

13 §. *Pakkotäytäntöönpano.* Lakiehdotuksen 12 §:n nojalla annettu määräys rajoittaisi luovutuksensaajien piiriä myös pakkohuuto-kaupassa ja näihin rinnastettavissa tilanteissa. Tästä saattaisi seurata tarpeettomia hankaluuksia vakuuksien haltijoille. Myös tällaisen omaisuuden käyttökelpoisuus vakuutena saataisi vähentyä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lakiehdotuksen 12 §:n säännöksen estämättä voitaisiin kunnan lunastusoikeuden alaiset osakkeet myydä julkisella huutokaupalla niin kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaissa on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta pantaussovimuksessa on määrätty. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa.

Pakkotäytäntöönpanon luonne huomioon ottaen ei olisi perusteltua, että kunta voisi lunastaa osakkeet ostajalta. Samasta syystä kuin osakkeiden välitysvollisuus on voitava sivuuttaa, on myös kunnan lunastusoikeuden väistytävä pakkotäytäntöönpano-ostajan kohdalla. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

Pakkotäytäntöönpanossa ostettujen osakkeiden ostaja on aikanaan myydessään osakkeet edelleen tämän lain muun muassa enimmäishinta- ja lunastushintasäännösten alainen. Näin ollen hänen intressissään olisi myös, ettei osakkeiden kauppahinta ylittäisi laissa asetettua osakkeiden enimmäishintaa. Myyjä ei kuitenkaan voi osakkeiden hinnan määräytymiseen vaikuttaa samalla tavalla kuin vapaaehtoisissa luovutuksissa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myyjälle ei pakkotäytäntöönpanotilanteissa olisi tämän lain 10 §:ssä säädettyä myyjän vastuuta ostajalle. Säännös tästä olisi myös pykälän 2 momentissa.

14 §. *Rekisterin pito.* Pykälässä asetetaan kunnalle velvollisuus pitää rekisteriä niistä yhtiöistä, joiden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla on tässä laissa tarkoitettu kunnan lunastusoikeus. Määräystä ei voitaisi ottaa yhtiöjärjestykseen ilman kunnan suostumusta. Säännös tästä on lakiehdotuksen 18 §:n 1 momentissa. Ostajien lisäksi myös tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvat yhtiöt ja niiden kunnan lunastusoikeuden alaisten osakkeiden myyjät ja ostajat tarvitsevat tietoa osakkeiden enimmäishinnan

ja lunastushinnan määräytymisperusteista ja mahdollisesta osakkeiden välitysvelvoitteen asettamisesta, muuttamisesta tai lakkaamisesta. Myös näistä seikoista olisi rekisteriin tehtävä merkintä. Säännökset edellä mainituista kunnan velvoitteista olisivat pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentissa asetetaan kunnalle velvollisuus antaa pyynnöstä tietoja 1 momentissa tarkoitettusta rekisteristä. Tietoja olisi siten annettava muun muassa siitä, mitkä yhtiöt on merkitty rekisteriin eli tieto yhtiöistä, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy tämän lain mukainen kunnan lunastusoikeus, lunastushinnasta ja sen määräytymisen perusteista sekä välitysmenettelyssä noudatettavaksi asetetuista menettelytavoista. Sen lisäksi olisi annettava tietoja myös osakkeiden enimmäishinnasta ja lunastushinnasta. Mainitut hinnat olisi esimerkiksi laskettava ja ilmoitettava tätä tietoa pyytävälle. Myös välitysmenettelystä olisi annettava tarvittavat tiedot. Edellä mainittujen tietojen saanti on tarpeen, jotta lain vaikutuspiiriin kuuluvat yhtiöt ja niiden osakkeiden omistajat, ostajat ja myyjät voisivat toimia tarkoituksenmukaisimmalla tavalla ja lain tavoite hillitä ylikuumenneita tai kuumenevia asuntomarkkinoita voisi toteutua.

15 §. *Yhtiön velvoitteet.* Lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat lakiehdotuksen 1 §:n mukaan ne asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunta olisi oikeutettu lunastamaan yhtiön siirtyviä osakkeita. Lunastamiseen sovellettaisiin tätä lakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä. Jottei yhtiöjärjestyksiä tulisi jatkuvasti muuttaa, riittäisi kun yhtiöjärjestyksestä ilmenee, että kunta voi rajoittaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden luovutusta tässä laissa tarkoitettulla tavalla. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa.

Sekä osakeyhtiölain että asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeiden luovutusta koskevasta yhtiöjärjestyksen määräyksestä tulee olla maininta myös niitä osakkeita koskevissa osakekirjoissa, joiden osakkeiden hallintaa määräys rajoittaa. Vastaava säännös olisi pykälän 2 momentissa. Osakekirjoja ei kuitenkaan aina ole annettu eikä merkintää silloin myöskään voida tehdä osakekirjoihin. Tällöin merkintä olisi tehtävä osakeluetteloon. Säännös tästä olisi myös pykälän 2 momentissa.

Siitä huolimatta, että kaupan kohteena olevia osakkeita koskeva lunastusoikeus ilmenisi sekä yhtiöjärjestyksestä että osakekirjoista, osa osakkeen ostajista on tietämätön ostamiaan osakkeita koskevista rajoituksista. Hitasjärjestelmän soveltamisen yhteydessä on varsinkin järjestelmän käyttöönoton alkuvuosina esiintynyt tämänlaatuista tietämättömyyttä ja väitteitä petetyksi tulemisesta, kun järjestelmän mahdollistamasta jälleenmyyntihinnan sääntelystä on saatu selvyys. Edellä mainitunlaisten epäselvyyksien välttämiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvan yhtiön nimen perään lisättäisiin sanat kunnan lunastusoikeus tai sen lyhenne kl. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:n 1 momentissa säädetään siitä, mistä seikoista yhtiöjärjestyksessä myös on määrättävä, kun siihen otetaan lunastuslauseke. Mainitun momentin 2—6 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, miten määräytyy lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus, lunastushinnan suuruus tai sen laskemisen perusteet, yhtiölle esitettävän lunastusvaatimuksen aika, lunastushinnan suorittamisen aika sekä milloin ja miten hallituksen on annettava tieto lunastamiseen oikeutetuille. Lisäksi lain saman luvun 4 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön suostumus. Kun näistä seikoista on tämän lain 7—9 ja 20 §:ssä säädetty toisin, ei osakeyhtiölaissa mainittuja säännöksiä voida soveltaa tässä laissa tarkoitettuun kunnan lunastusoikeuteen. Säännös tästä olisi pykälän 4 momentissa.

16 §. *Uuden osakkeenomistajan merkitsemisen osakeluetteloon.* Lunastusoikeuden rajoittamaa osakkeiden siirtoa ei osakeyhtiölain mukaan saa merkitä osakeluetteloon eikä uutta omistajaa osakeluetteloon ennen kuin saadaan selvyys lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden kuulumisesta siirronsaajalle. Vastaavasti tämän periaatteen kanssa edellytettäisiin, ettei kunnan lunastusoikeuden alaiseen luovutukseen perustuvaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden siirtoa ja uutta omistajaa saisi merkitä osakeluetteloon ennen kuin kunnan lunastusoikeuden käyttämiseen varattu aika on kulunut umpeen tai muutoin on osoitettu, että lunastusoikeutta ei ole käytetty. Tämä koskee vain kunnan lunastusoikeuden alaisia osakkeita ja saantoja. Jos siis kyseessä on luovutus, jota kunnan lunastusoi-

keus ei tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan voi koskea, voitaisiin omistusoikeuden siirto heti merkitä, jos saanto muutoin on selvä ja riidaton. Esimerkiksi välityselvoitteen aikana osakkeiden kauppa on tapahtunut kunnan välityksellä tai kyseessä on pakkotäytäntöönpanosaanto, vastikkeeton tai perhe- tai perintöoikeudellinen saanto. Nämä saannot eivät tämän lain mukaan olisi kunnan lunastusoikeuden alaisia. Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa kunnan lunastusoikeus koskemaan vain tiettyjä, esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Säännös edellä selostetusta rajoituksesta merkitä uusi omistaja osakasluetteloon olisi pykälän 1 momentissa.

Lunastusoikeuden alaisen saannon ilmoittamisintressi olisi ostajalla ja myyjällä. Oikeus lunastushinnalle 9 §:n nojalla laskettavaan korkoon alkaisi vasta myyjän tai ostajan luovutusilmoituksesta. Lunastusaika alkaisi kulua kuitenkin myös muun tahon ilmoituksesta. Kaikkien osapuolien edun mukaista olisi, että kysymys siitä, lunastetaanko osakkeet vai ei saada mahdollisimman lyhyessä ajassa luovutuksen tapahduttua ratkaistua. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myös yhtiön hallitus olisi velvollinen tekemään ilmoituksen kunnalle tässä laissa tarkoitetun lunastusoikeuden alaisesta luovutuksesta havaittuaan luovutuksen olevan tällaisen. Jos ilmoitus luovutuksesta on jo tehty, hallituksella ei olisi ilmoitusvelvollisuutta. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

17 §. *Isännöitsijätodistus.* Nykyään on varsin tavallista, että asuinhuoneistojen kaupoissa myös omistajan itse myydessä huoneistoaan esitetään ostajalle niin sanottu isännöitsijätodistus tai vastaava asiakirja. Kyseessä oleva asiakirja sisältää tietoja muun muassa yhtiön tilasta, yhtiön rakennuksista ja myytävästä huoneistosta. Jotta ostaja saisi tiedon siitä, että osakkeet ovat tämän lain rajoitusten alaisia, ehdotetaan, että isännöitsijätodistuksesta tai vastaavasta asiakirjasta tulisi ilmetä tämä seikka.

18 §. *Kunnan suostumus lunastusoikeuden ottamiseen tai muuttamiseen.* Tämän lain mukaista kunnan lunastusoikeutta ei saisi ottaa yhtiöjärjestykseen ilman yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnan suostumusta. Tämän lain mukaisesta sijaintikunnan lunastusoikeuden mahdollisuudesta jo seuraa, että kunnan on pidettävä 14 §:ssä tarkoitettua rekisteriä ja

kerättävä luotettavat tiedot asuntojen hintata-
sosta.

Tämä laki mahdollistaisi kaikissa kunnissa tämän lain soveltamisalan piiriin tulevan asuntokannan aikaansaamisen, mutta siihen ei kaikkialla ole tarvetta. Kukin kunta päättäisi itse siitä, syntykö sen alueelle tämänlaatuista tuotantoa ja missä vaiheessa ja miten se tämän lain sille suomia oikeuksia käyttää. Säännös kunnan suostumuksen välttämättömyydestä olisi pykälän 1 momentissa.

Jotta yhtiöjärjestykseen otettua määräystä, joka koskee rakennuksen sijaintikunnan tämän lain mukaista oikeutta lunastaa yhtiön osakkeita, ei voitaisi poistaa tai muuttaa ilman kunnan suostumusta, esimerkiksi kaikkien osakkeenomistajien yksimielisinkään päätöksiin, ehdotetaan vaatimus kunnan suostumuksesta turvattavaksi lailla. Kunnan lunastusoikeutta koskeva määräys olisi muutettavissa tai poistettavissa vain kunnan suostumuksin. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

19 §. *Kunnan suostumus yhtiön purkamiseen tai sulautumiseen.* Jotta lakiehdotuksen 18 §:n säännöstä vain kunnan suostumuksin poistaa tai muuttaa yhtiöjärjestykseen sisältyvää määräystä tämän lain mukaisesta kunnan lunastusoikeudesta ei kierrettäisi purkamalla tai sulauttamalla yhtiö, ehdotetaan, että yhtiön selvitystilaan asettamiseen tai sulauttamiseen olisi eräitä poikkeustilanteita lukuunottamatta saatava kunnan suostumus. Toisaalta toimenpide voi olla myös perusteltu. Selvitystilaan asettaminen edeltää yhtiön purkamista. Jos yhtiön selvitystilaan asettamiselle tai sulautumiselle olisi riittävä syy, kunnan tulisi suostumus antaa. Riittävä syy suostua olisi esimerkiksi se, että purettavan tai sulautettavan yhtiön tilalle perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy kunnan lunastusoikeusmääräys. Suostumuksen epäämisen täytyisi olla perusteltua. Jos näin ei ole, ehdotetaan, että tuomioistuimien voisi antaa luvan yhtiön selvitystilaan asettamiselle tai päättäessään yhtiön selvitystilaan määräämisestä tai antaessaan luvan sulautumissopimuksen täytäntöönpanoon, tehdä sen ilman kunnan suostumusta.

Osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n tilanteissa yhtiön hallituksen on ryhdyttävä toimenpiteisiin yhtiön asettamiseksi selvitystilaan. Saman luvun 4 §:n mukaan tietyissä tilanteissa tuomioistuimen on määrättävä yhtiö selvitystilaan. Näissä tapauksissa tuomioistuimien voisi päättäessään yhtiön selvitystilaan määräämisestä tehdä

sen ilman kunnan suostumusta. Kuntaa voitaisiin asiassa kyllä kuulla.

20 §. *Kilpailevat lunastusoikeudet.* Osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys siitä, miten lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus määräytyy. Säännös ei kuitenkaan koske asunto-osakeyhtiöitä. Tämän vuoksi on tarpeen säätää kunnan lunastusoikeudesta ennen muita lunastukseen oikeutettuja. Kunnan etuoikeus ennen muita lunastukseen oikeutettuja perustuisi tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvien yhtiöiden osalta lakiin eikä kiinteistöosakeyhtiöittenkään osalta yhtiöjärjestyksen määräykseen. Kunnan etuoikeutettu lunastusoikeus on välttämätön lain toimivuuden takaamiseksi.

Kuten lakiehdotuksen 2 §:n 3 momentissa säädettäisiin, muusta lainsäädännöstä saattaisi kuitenkin johtua, että kunnankin lunastusoikeus väistyisi sen johdosta, että tämän lain säännöksiä ei 14 §:ää lukuunottamatta sovellettaisi.

21 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990. Lakia sovellettaisiin kaikkiin niihin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin, joiden yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin tämän lain voimaantulon jälkeen otetaan 1 §:ssä tarkoitettu määräys kunnan lunastusoikeudesta. Itse yhtiö tai sen rakennus voisi olla uusi tai jo lain voimaan tullessa olemassa, mutta yhtiöjärjestyksen määräys siis olisi uusi, lain voimaantulon jälkeen yhtiöjärjestykseen otettu.

Verrattaessa lakiehdotuksen säännöksiä nykyisin Helsingin kaupungin alueellaan soveltamaan Hitas-järjestelmään on järjestelmissä eräitä merkittäviä eroja. Asukkaiden edut kohdullisesti huomioon ottavat enimmäishintäsäännökset (3—5 §) ovat muun muassa tällaisia kunnan toimivaltaa rajoittavia ja myös kunnan toimintaa ohjaavia säännöksiä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tätä lakia sovellettaisiin vuoden kuluttua lain voimaantulosta myös yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyksessä tämän lain voimaan tullessa on määräys, että yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla on oikeus lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita. Nämä yhtiöt tulisivat lain soveltamisen piiriin, jos kunta ei vuoden kuluessa lain voimaantulosta päättä, että lakia ei näihin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin sovelleta. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa. Tällaisesta päätöksestä olisi kunnan myös ilmoitettava niille yhtiöille, joita

päätös koskee. Myös tästä olisi säännös pykälän 2 momentissa.

Lakiehdotuksen 18 §:n 2 momentin mukaan kunnan lunastusoikeutta koskevan määräyksen poistamiseen tai muuttamiseen tarvittaisiin kunnan suostumus. Kunnan suostumus olisi tarpeen lakiehdotuksen 19 §:n mukaan yhtiön purkautumiseen tai sulautumiseen eräissä tapauksissa. Tämän lain mukaiselle kunnan lunastusoikeudelle lakiehdotuksen 20 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi etusija ennen muita lunastukseen oikeutettuja. Näitä säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta sovellettavaksi niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy tämän lain voimaan tullessa määräys kunnan lunastusoikeudesta. Hitas-järjestelmään lain voimaan tullessa kuuluvien yhtiöiden ja osakkeenomistajien asemaa ei tältä osin siten muutettaisi. Myös tästä olisi säännös 2 momentissa.

Pykälän 3 momentissa säädetään 2 momentissa tarkoitettujen yhtiöiden osakkeiden lunastushinnan ja enimmäishinnan määräytymisestä lain voimaantulon jälkeen. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen mukaan laskettu osakkeiden lunastushinta olisi suurempi kuin tämän lain 8 §:n mukaan määräytyvä lunastushinta, noudatettaisiin yhtiöjärjestyksen määräystä lunastushintaa laskettaessa. Vastaavasti osakkeiden 3 §:n mukaisen enimmäishinnan ollessa pienemmän kuin yhtiöjärjestyksen mukaan laskettun osakkeiden lunastushinnan, olisi yhtiöjärjestyksen mukaan laskettu osakkeiden lunastushinta osakkeiden enimmäishinta luovutettaessa osakkeet lain voimaantulon jälkeen.

Pykälän 4 momentissa asetettaisiin myös 2 momentissa tarkoitettulle yhtiölle velvollisuus varustaa osakekirjansa tai osakeluettelo 15 §:n 2 momentin mukaisella maininnalla. Tämä velvollisuus olisi täytettävä viimeistään kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Luonnollisesti velvollisuus ei koskisi niitä yhtiöitä, joihin kunnan päätöksen mukaisesti lakia ei tultaisi soveltamaan.

Täytäntöönpanon jouduttamiseksi olisi voitava ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin jo ennen lain voimaantuloa. Säännös tästä olisi pykälän 5 momentissa.

1.2. Leimaverolaki

57 §. Pykälän 2 momenttia on tarpeen muuttaa yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lu-

nastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain säätämisen johdosta. Leimaverolain 57 §:n 2 momentin mukaan luovutus on leimaverosta vapaa, kun kunta käyttäen asuntotuotantolain mukaista etuosto-oikeuttaan tai lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä tai hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain mukaista asuntolainaa. Edellä mainittuihin leimaverovelvollisuudesta vapaisiin saantoihin verrattava saanto on kyseessä, kun kunta lunastusoikeutensa perusteella kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain nojalla hankkii osakkeita asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöstä. Myös nämä osakkeet on luovutettava edelleen tai käytettävä vuokra-asuntoina. Luovutushinta määräytyy lunastushinnan mukaisesti. Ei olisi kohtuullista, jos kunta joutuisi lunastusoikeutensa nojalla hankkimistaan osakkeista suorittamaan luovutusleimaveron. Näin ollen ehdotetaan, että leimaverolain 57 §:n 2 momentin säännöstä täydennetään siten, että puheena olevat kunnan saannot olisivat myös luovutusleimaverosta vapaat.

2. Voimaantulo

Laki yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista sekä laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1990.

Laki yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista ei velvoita kuntia, mutta se tuo kuntien ulottuville uuden ja tehokkaan keinoston ohjata alueensa asuntomarkkinoita. Kunnat voisivat tulla järjestelmään mukaan, silloin kun pitävät sitä tarpeellisena. Lakiehdotuksen voimaantulosäännöksen 2 ja 3 momentista johtuen ilmeisesti vain Helsingin kaupunki joutuisi melko pian lain voimaantulon jälkeen ottamaan kantaa siihen, sovelletaanko tätä lakia yhtiöön, jonka yhtiöjärjestykseen lain voimaan tullessa sisältyy kunnan lunastusoikeutta tarkoittava määräys eli sovelletaanko lakia nyt Hitas-järjestelmän piiriin kuuluvassa asuntokannassa.

3. Säättämisyjärjestys

Voimassa olevan osakeyhtiölain mukaan on mahdollista lailla tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rajoittaa osakkeiden luovutusta ja hankkimista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla tai jollakulla muulla on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake. Mainittuja säännöksiä sovelletaan voimassa olevan asunto-osakeyhtiöistä annetun lain mukaan myös asunto-osakeyhtiöihin. Myös asuntotuotantolainsäädäntömmme tuntee vastaavia säännöksiä, joilla osakkeiden hankintaa ja luovutusta on vastaavalla tavalla rajoitettu. Edellä tarkoitettu lainsäädäntö on käsitelty tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lunastusoikeuden käyttämistä ja osakkeiden enimmäishintoja koskevan lakiehdotuksen 3 §:n mukaan osakkeiden enimmäishinta muodostuisi perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta ja mahdollisesta huoneistolisästä sekä vähennyksistä. Perushinnan indeksitarkistus tehtäisiin rakennuskustannusindeksin muutosten mukaan, jollei kunta ole päättänyt, että rakennuskustannusindeksin sijasta tarkistus tehdään rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin yhdistelmäindeksin muutosten mukaan. Yhdistelmäindeksissä rakennuskustannusindeksin osuuden tulisi olla vähintään 40 %. Yhdistelmäindeksissä asuntojen hintaindeksiksi voitaisiin valita kunnan, kunnan osan taikka koko maan asuntojen hintaindeksi tai sen alueen asuntojen hintaindeksi, johon alueeseen kunta kuuluu. Lain 5 §:ssä on säädetty siitä, että kunta voi tarkistaa paitsi osakkeiden perushintaa myös lunastushintaindeksiä koskevaa päätöstään, jos osakkeiden enimmäishinnat muodostuvat kohtuuttoman alhaisiksi. Tällöin kunta voi päättää muun muassa yhdistelmäindeksin käyttöön otosta ja yhdistelmäindeksin muutoksista. Yhdistelmäindeksissä rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin osuutta voitaisiin vaihdella asuntojen hintatason muutosten mukaan. Perushinnan indeksitarkistus olisi kuitenkin aina vähintään rakennuskustannusindeksin muutoksen mukainen.

On siten mahdollista, että kunnan yhdistelmäindeksissä esimerkiksi rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin osuudet muutetaan 5 §:ssä mainituista syistä siten, että yhdistelmäindeksin mukainen korvaus, oltuaan ensin suurempi, onkin jonkin ajan kuluttua

pienempi kuin aikaisemmin voimassa olleen yhdistelmäindeksin mukaan olisi ollut. Saman yhdistelmäindeksin rakenne tuottaa esimerkiksi eri suhdannevaiheissa erilaisen tuloksen riippuen siitä, laskevatko vai nousevatko yhdistelmäindeksin osaindeksit. Toinen indekseistä voi olla jonain aikana laskeva, vaikka toinen on nouseva. Kun perushintaa aina tarkistetaan vähintään rakennuskustannusindeksin mukaan, ei kuitenkaan voida katsoa kajottavan hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan, vaikka kunnalle ehdotetaan oikeutta tarkistaa lunastushintaindeksiä koskevaa päätöstään. Omistaja tietää siten aina tarkistuksen sen vähimmäisperusteen, joka hänelle on turvattu. Lakiehdotus myös tältä osin voitaisiin siten käsitellä tavallisena lakina.

Lakia ehdotetaan sovellettavaksi myös eräisiin jo olemassa oleviin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin, jos yhtiön yhtiöjärjestykseen lain voimaan tullessa sisältyy määräys kunnan oikeudesta lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita. Voimaantulosäännöksen mukaan lakia sovellettaisiin vuoden kuluttua lain voimaantulosta tällaisiin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin, jolle sijaintikunta sitä ennen päättää, että näihin yhtiöihin ja niiden osakkeisiin ei tätä lakia sovelleta. Tarkoituksena on, että ehdotetun lain soveltamisen piiriin tulisivat, jollei kaupunki toisin päättää, Helsingin kaupungin niin sanottuun Hitas-järjestelmään lain voimaan tullessa kuuluvat yhtiöt ja niiden osakkeet.

Osakkeiden enimmäishinta ja osakkeiden lunastushinta laskettaisiin tällöin sen mukaan kumpi on suurempi, tämän lain mukaan laskettu osakkeiden enimmäishinta tai lunastushinta verrattuna yhtiöjärjestyksen mukaan laskettuun osakkeiden lunastushintaan. Siten ei lakiehdotuksen 3 ja 5 §:n mukainen kunnan

oikeus muuttaa osakkeiden perushintaa tai lunastushintaindeksiä koskevaa päätöstään lain voimaan tullessa olemassa olevan sen soveltamisen piiriin tulevan asuntokannan osalta ka-joa hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan.

Lakiehdotuksen 18 §:n 2 momentin säännöstä kunnan suostumuksesta yhtiöjärjestyksen kunnan lunastusoikeutta koskevan määräyksen muuttamisesta tai poistamisesta taikka 19 §:n säännöstä kunnan suostumuksesta yhtiön purkamiseen tai sulautumiseen samoin kuin 20 §:n säännöstä tämän lain mukaisen kunnan lunastusoikeuden etusijasta ennen muita lunastukseen oikeutettuja ei ehdoteta sovellettavaksi niihin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyksiin lain voimaan tullessa sisältyy kunnan lunastusoikeutta tarkoittava määräys ja joihin lain voimaantulosäännöksen mukaisesti lakia tultaisiin muutoin soveltamaan. Hitas-järjestelmään lain voimaan tullessa kuuluvien yhtiöiden ja osakkeenomistajien asemaa ei tältä osin siten muutettaisi.

Kun voimaantulosäännöksen mukaan puheena olevien yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien asema lain säännösten johdosta olisi joko nykyistä parempi tai nykyinen asema ei muuttuisi, voidaan ehdotettu laki yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnan lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakkeiden enimmäishinnoista käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Ehdotettu laki ei muutoinkaan poikkea hallitusmuodon säännöksistä eikä edellytä valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyä säätämisyjärjestystä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §*Soveltamisala*

Tätä lakia sovelletaan, jos asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettu määräys siitä, että yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla on oikeus lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita siten kuin tässä laissa säädetään.

Tätä lakia sovelletaan sen mukaan kuin 21 §:ssä on säädetty myös yhtiöön, jonka yhtiöjärjestykseen sisältyy tämän lain voimaan tullessa määräys yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnan oikeudesta lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita.

2 §*Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta sellaisen lunastusoikeutta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen 1 päivää tammikuuta 1979 tai joka perustuu 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain 15 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna 19 päivänä tammikuuta 1968 ja 20 päivänä maaliskuuta 1970 annetuilla laeilla (33/68 ja 219/70).

Tätä lakia ei sovelleta vastikkeettomiin luovutuksiin eikä saantoon, joka perustuu naimosaan, avio-oikeuteen tai perintöoikeuteen taikka testamenttiin.

Tätä lakia ei 14 §:ää lukuun ottamatta sovelleta yhtiöön tai sen osakkaisiin sinä aikana, kun yhtiö tai sen osakkeet ovat asuntotuotantolain 15 f §:ssä, asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:ssä tai vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 20 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia taikka kun yhtiöön tai sen osakkeisiin on sovellettava, mitä on säädetty 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53) 16 §:ssä taikka 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain 15 §:ssä, sel-

laisena kuin se on muutettuna 19 päivänä tammikuuta 1968 ja 20 päivänä maaliskuuta 1970 annetuilla laeilla (33/68 ja 219/70), 15 a, 15 b, 15 c, 15 e tai 15 f §:ssä, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 19 päivänä tammikuuta 1968 annetussa laissa, 15 d, 15 h tai 15 i §:ssä, sellaisina kuin ne ovat 12 päivänä tammikuuta 1973 annetussa laissa (5/73), tai 15 g §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 19 päivänä tammikuuta 1968 annetulla lailla.

3 §*Enimmäishinta*

Tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvat osakkeet saadaan luovuttaa enintään hinnasta, joka muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta ja mahdollisista huoneistolisästä ja vähennyksistä.

Perushinta on osakkeiden velaton merkintähinta tai sitä korkeampi velaton hinta, jonka kunta sen jälkeen, kun yhtiöjärjestykseen on otettu 1 §:ssä tarkoitettu määräys, on hyväksynyt osakkeille. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin tai, jos kunta niin päättää, rakennuskustannusindeksin ja asuntojen hintaindeksin yhdistelmäindeksin muutosten perusteella (*lunastushintaindeksi*). Rakennuskustannusindeksin osuuden yhdistelmäindeksissä tulee olla vähintään 40 %. Yhdistelmäindeksissä asuntojen hintaindeksiksi voidaan valita kunnan, kunnan osan taikka koko maan asuntojen hintaindeksi tai sen alueen asuntojen hintaindeksi, johon alueeseen kunta kuuluu. Perushinnan indeksitarkistus on kuitenkin aina vähintään rakennuskustannusindeksin muutoksen mukainen.

Huoneistolisällä osakkeiden myyjän tai ostajan vaatimuksesta lisätään indeksillä tarkistettuun perushintaan talokohtaiset ja huoneisto-kohtaiset perusparannus- ja korjauskustannukset.

Jos ostajan vastattavaksi jää osakkeille laskettavaa osuutta yhtiön veloista, on enimmäishinta tätä osuutta vastaavasti pienempi. Jos huoneisto, jonka hallintaan luovutettavat osakkeet oikeuttavat, on selvästi huonommassa kunnossa kuin normaali kuluminen edellyttää, voidaan enimmäishinnasta ostajan vaatimuksesta vähentää sen kuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset.

Enimmäishinnan kohtuullisuudesta säädetään 5 §:ssä.

4 §

Enimmäishinnan velvoittavuus

Mikäli osakkeet on luovutettu 3 §:ssä tarkoitettua enimmäishintaa korkeammasta hinnasta, hintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

5 §

Enimmäishinnan kohtuullisuus

Jos 3 §:ssä tarkoitettulla tavalla määräytyvät osakkeiden enimmäishinnat kaikkien tai joidenkin yhtiöiden osalta muodostuvat kohtuuttoman alhaisiksi, voi kunta tarkistaa osakkeiden perushintaa tai lunastushintaindeksiä koskevaa päätöstään taikka molempia.

Osakkeiden perushinnan tarkistusta tai lunastushintaindeksin määrittämisestä tai sen muuttamisesta koskevaa kunnan päätöstä voidaan soveltaa vain päätöksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen tehtäviin osakkeiden luovutuksiin.

6 §

Selvitys huoneistolisästä tai huoneiston normaalia huonommasta kunnosta

Jos vaaditaan huoneistolisän sisällyttämistä enimmäishintaan tai enimmäishintaa määrättäessä vaaditaan otettavaksi huomioon huoneiston kuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset, tulee kunnalle toimittaa perusparannusten ja korjausten arvosta yhtiön hallituksen tai isännöitsijän arvio.

7 §

Kunnan lunastusoikeus ja lunastusaika

Kunnalla on oikeus lunastaa ostajalta lunastusoikeuden alaiset osakkeet. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeet on luovutettu

12 §:n mukaisesti kunnan välityksellä tai kyseessä on 13 §:ssä tarkoitettu luovutus.

Kunnan lunastusoikeus alkaa osakkeiden luovutushetkestä ja on voimassa kaksi kuukautta siitä, kun myyjä tai ostaja on luovutuksen jälkeen tehnyt luovutusta koskevan ilmoituksen kunnalle tai kunta muuten on saanut tiedon luovutuksesta.

8 §

Lunastushinta

Osakkeiden lunastushinta on osakkeiden 3 §:n mukaan määräytyvä enimmäishinta. Jos osakkeiden kauppahinta kuitenkin on alhaisempi kuin 3 §:n mukaan määräytyvä enimmäishinta, osakkeiden lunastushintana on tällöin osakkeiden kauppahinta.

9 §

Lunastushinnan maksaminen

Kunnan tulee maksaa lunastushinta ostajalle tai tämän osoittamalle kahden viikon kuluessa lunastuspäätöksen tekemisestä.

Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa ostajan tai myyjän luovutusilmoituksen tekemisen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta. Korkoa maksetaan 1 momentissa tarkoitettua määräajan päättymiseen saakka korkolain (633/82) 3 §:n 2 momentin mukaan. Tämän jälkeen maksetaan viivästyskorkoa lunastushinnan maksamiseen saakka korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan.

10 §

Myyjän vastuu ostajalle

Ostajalla on oikeus saada myyjältä se osa suorittamastaan kauppahinnasta, joka ylittää enimmäishinnan.

11 §

Edelleenluovutus

Kunnan on välittömästi lunastuksen jälkeen ryhdyttävä toimenpiteisiin asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymiseksi edelleen enintään 3 §:n 2 momentissa tarkoitettulla indeksillä tarkistetusta lunastushinnasta taikka käytettävä huoneistoa vuokra-asuntona, jos kunnan asuntotilanne tai muu lainsäädäntö sitä edellyttää.

12 §

Osakkeiden myynti kunnan välityksellä

Kunta voi määrätä, että lunastusoikeuden alaiset osakkeet, kun ne on tarkoitus myydä, on annettava myytäväksi kunnan välityksellä.

Välitysvollisuuden asettamisesta ja osakkeiden välityksessä noudatettavasta menettelystä on annettava tieto niille yhtiöille, joiden osakkeita välitysvollisuus koskee. Yhtiö on velvollinen tiedottamaan asiasta osakkeenomistajilleen.

Jos osakkeita ei ole myyty kunnan välityksellä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ne on annettu kunnan välityksellä myytäväksi, on myyjä oikeutettu luovuttamaan osakkeet ilman kunnan välitystä.

13 §

Pakkotäytäntöönpano

Sen estämättä, mitä 12 §:ssä on säädetty, voidaan kunnan lunastusoikeuden alaiset osakkeet myydä julkisella huutokaupalla niin kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaissa on säädetty taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa on määrätty.

Mitä 7 ja 10 §:ssä on säädetty, ei koske 1 momentissa tarkoitettulla tavalla myytyjä osakkeita.

14 §

Rekisterin pito

Kunta on velvollinen pitämään rekisteriä niistä yhtiöistä, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy 1 §:ssä tarkoitettu määräys. Rekisteriin on tehtävä merkintä myös enimmäishinnan ja lunastushinnan määräytymisen perusteista sekä mahdollisesta velvollisuudesta antaa osakkeet kunnan välityksellä myytäväksi ja välitysvoitteen muuttamisesta ja lakkaamisesta.

Kunta on velvollinen antamaan pyynnöstä tietoja rekisteristä sekä tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvien osakkeiden enimmäishinnasta ja lunastushinnasta sekä osakkeiden välityksessä noudatettavista menettelytavoista.

15 §

Yhtiön velvoitteet

Yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä, että kunta voi rajoittaa osakkeiden luovutusta tässä laissa tarkoitettulla tavalla.

Maininta siitä, että osakkeiden luovutus on tässä laissa asetettujen luovutusrajoitusten alainen, on otettava osakkeita koskeviin osakekirjoihin tai, jos osakekirjoja ei ole annettu, osakeluetteloon.

Kun yhtiöjärjestykseen on otettu kunnan tässä laissa tarkoitettu lunastusoikeus, on yhtiön nimen perään liitettävä merkintä "kunnan lunastusoikeus" tai sen lyhenne "kl".

Mitä osakeyhtiölain (734/78) 3 luvun 3 §:n momentin 2—6 kohdassa ja 4 §:ssä on säädetty, ei sovelleta tässä laissa tarkoitettuun kunnan lunastusoikeuteen.

16 §

Uuden osakkeenomistajan merkitseminen osakeluetteloon

Jos osakkeet on hankittu tämän lain mukaan kunnan lunastusoikeuden alaisella luovutuksella, ei uutta omistajaa saa merkitä osakeluetteloon ennen kuin kunnan lunastusoikeuden käyttämiseen varattu aika on kulunut umpeen tai muutoin on osoitettu, että lunastusoikeutta ei ole käytetty.

Jos yhtiön hallitus havaitsee, että luovutetut osakkeet ovat tässä laissa tarkoitettun lunastusoikeuden kohteena eikä 7 §:n 2 momentissa tarkoitettua ilmoitusta ole tehty, sen tulee viipymättä ilmoittaa luovutuksesta kunnalle.

17 §

Isännöitsijäntodistus

Tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluvan yhtiön osakkeita koskevasta isännöitsijätodistuksesta tai vastaavasta asiakirjasta tulee käydä ilmi, että yhtiö on tämän lain soveltamisalan piirissä ja että yhtiön osakkeiden luovutusta on tässä laissa tarkoitettulla tavalla rajoitettu.

18 §

Kunnan suostumus lunastusoikeutta koskevan määräyksen ottamiseen tai muuttamiseen

Tämän lain mukaista määräystä kunnan oikeudesta lunastaa yhtiön osakkeita ei saa ottaa yhtiöjärjestykseen, ellei siihen ole saatu yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnan suostumusta.

Yhtiöjärjestyksen määräystä, joka koskee tämän lain mukaista kunnan oikeutta lunastaa yhtiön osakkeita, ei saa poistaa tai muuttaa

ilman rakennuksen sijaintikunnan suostumusta.

19 §

Kunnan suostumus yhtiön purkamiseen tai sulautumiseen

Jos yhtiöjärjestyksessä on 1 §:ssä tarkoitettu määräys, tarvitaan yhtiön sulautumiseen toiseen yhtiöön ja muissa kuin osakeyhtiölain 13 luvun 2 ja 4 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa yhtiön selvitystilaan asettamiseen rakennuksen sijaintikunnan suostumus. Jos kunta epää suostumuksensa ilman riittävää syytä, voi tuomioistuin antaa luvan yhtiön selvitystilaan asettamiseen taikka päättäessään yhtiön selvitystilaan määrittämisestä tai antaessaan luvan sulautumissopimuksen täytäntöönpanoon tehdä sen ilman kunnan suostumusta.

20 §

Kilpailevat lunastusoikeudet

Jos kunnalla on tämän lain mukainen oikeus lunastaa yhtiön osakkeita, sillä on lunastusoikeus ennen yhtiötä ja muita lunastukseen oikeutettuja.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tätä lakia 18 §:n 2 momenttia ja 19 sekä 20 §:ää lukuun ottamatta sovelletaan vuoden

kuluttua lain voimaantulosta myös yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy tämän lain voimaan tullessa määräys, että yhtiön omistaman rakennuksen sijaintikunnalla on oikeus lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita, jollei lunastamiseen oikeutettu kunta vuoden kuluessa lain voimaantulosta päättä, että lakia ei yhtiöön ja sen osakkeisiin sovelleta. Kunnan on edellä mainitusta päätöksestään ilmoitettava kullekin yhtiölle, jota päätös koskee.

Edellä 2 momentissa tarkoitettun yhtiön osakkeiden lunastushinta lasketaan tämän lain mukaan, jollei yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen mukaan laskettava lunastushinta ole tämän lain mukaan määräytyvää lunastushintaa suurempi. Jos tämän lain mukaan laskettava osakkeiden enimmäishinta muodostuisi pienemmäksi kuin ennen tämän lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otetun määräyksen mukaan laskettava osakkeiden lunastushinta, on osakkeiden enimmäishinta tällöin yhtiöjärjestyksen määräyksen mukainen osakkeiden lunastushinta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettun yhtiön on, jollei kunta ole päättänyt, ettei lakia yhtiöön sovelleta, kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta muutettava yhtiöjärjestyksensä 15 §:n 1 ja 3 momentin mukaiseksi ja varustettava osakekirjat tai osakeluettelo 15 §:n 2 momentin mukaisella maininnalla.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**leimaverolain 57 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain 57 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 23 päivänä kesäkuuta 1977 annetussa laissa (512/77), näin kuuluvaksi:

57 §

— — — — —
Veroa ei myöskään ole suoritettava, milloin kunta:

- 1) käyttäen yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (/) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita;
- 2) käyttäen asuntotuotantolain mukaista

etuosto-oikeuttaan tai lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain mukaista asuntolainaa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Helsingissä 18 päivänä toukokuuta 1990

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärnlund*

2.

Laki**leimaverolain 57 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain 57 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 23 päivänä kesäkuuta 1977 annetussa laissa (512/77), näin kuuluvaksi:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

57 §

Veroa ei myöskään ole suoritettava, milloin kunta käyttäen asuntotuotantolain mukaista etuosto-oikeuttaan tai lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä tai hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain mukaista asuntolainaa.

Veroa ei myöskään ole suoritettava, milloin kunta:

1) käyttäen yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (/) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita;

2) käyttäen asuntotuotantolain mukaista etuosto-oikeuttaan tai lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain mukaista asuntolainaa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*