

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravarajoituslakia, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisen asunnon tai talon taikka asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen tai talon omistavan yhtiön osakkeen luovutus on määräajan säännely sekä luovutuksensaajan että hinnan osalta. Lisäksi kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisia aravavuokra-asuntoja ja tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen luovutuksensaajaa koskevaa sään-

telyä ehdotetaan tarkistettaviksi. Jos talo on saanut valtion asunto-, arava- tai korkotuke-
maa lainaa, kunnalle nyt kuuluvat luovutuksensaajan nimeämistehtävä ja luovutushinnan määräämistehtävät ehdotetaan siirrettäväksi Valtion asuntorahastolle. Samalla täsmennettäisiin kuntien viranomaistehtäviä. Valtion asuntorahaston ohjausvalta asumisoikeusjärjestelmässä myös määriteltäisiin. Molemmissa tapauksissa viranomais- ja ohjausvallan piiriin jäisivät vain valtion asunto-, arava- tai korkotuettuun lainoin rahoitetut talot.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan vuoden 2007 alusta.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja sen arviointi

1.1. Yleistä

Suomessa asumisessa voidaan erottaa päähallintamuodoiksi omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuminen. Sen lisäksi on erilaisia sekamuotoja, ja hallintaoikeus asuntoon voi olla muun muassa työntekijän palkkaa. Lähes kaikkia hallintamuotoja voi samanaikaisesti esiintyä samassa talossa. Kunkin huoneiston hallintaperusteet voivat vaihdella. Päähallintamuotoja on saatavilla vapaarahoitteisina, valtion asunto-, arava- tai korkotuettuun lainoin rahoitettuna. Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja voidaan tuottaa myös valtion ja kuntien takauksella tuettuun lainoin rahoitettuna.

1.2. Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion talousarviossa otetaan kantaa siihen, mitä valtion tukimuotoja kulloinkin on tarjolla asuntotuotannon rahoitukseen. Kunkin laina-, korkotuki tai takaus- taikka avustusmuodon käytöstä ja muista ehdoista säädetään tätä tukimuotoa koskevassa laissa. Viime vuosina valtion varoista myönnettyjä lainoja tai korkotuettuja lainoja on osoitettu pääasiassa vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustalotuotantoon.

Vuokra-asuntotuotantoon osoitettuihin lainoihin ja korkotuettuihin lainoihin liittyy useita ehtoja ja seuraamuksia. Ne koskevat esimerkiksi sitä, kuka voi olla tällaisen lainan saaja, tällaisella lainalla lainoitettun omaisuuden saaja, kenellä on mahdollisuus saada

asunto hallintaansa tällaisesta talosta, mihin hintaan voidaan luovuttaa tällaisella lainalla aikaansaatu talo tai talon omistavan yhtiön osake. Nämä niin sanotut käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka koskevat edellä mainituin lainoin aikaansaadun talon käyttöä ja luovutusta jossain määrin vaihtelevat eri tukimuodoissa, mutta niissä on myös monia samankaltaisuuksia. Eri tukimuodoilla on toisistaan poikkeavia tavoitteita, mistä erot myös johtuvat. Valtion asunto- tai aravalainoin lainotetun asuntotuotannon käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993). Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla vuokra-asuntolainoitettujen kohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään tässä samassa laissa (604/2001). Kummankin lain mukaiset vuokrataloja ja vuokra-asuntoja sekä näitä omistavia yhtiöitä koskevat rajoitukset ovat määräaikaaisia ja niistä on mahdollista saada laissa tarkemmin säädettyjen edellytysten täytyessä helpotuksia tai vapautus osaksi tai kokonaan. Rajoitusten voimassa ollessa ne sitovat myös lainoitettun omaisuuden myöhempää omistajia.

Aravarajoituslain mukaisista rajoituksista voidaan erottaa normaalirajoitukset ja niihin liittyvät niin sanotut kymmenen vuoden jatkorajoitukset. Jatkorajoitukset kohdistuvat vuosina 1997 - 2020 normaalirajoituksiin vapautuviin aravavuokra-asuntoihin ja -taloihin. Näiden asuntojen ja talojen normaalirajoitukset ovat voimassa alkuperäisen laina-ajan. Rajoituksista osan voimassa oloa jatkettiin kymmenellä vuodella vuoden 1997 syyskuun alussa voimaan tulleella lailla. Esimerkiksi luovutuksensaajaa koskeva sääntely jatkuu kymmenen vuotta alkuperäisen laina-ajan jälkeen, mutta luovutushintaa koskeva sääntely ei.

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat lähtökohtaisesti pysyviä ja sitovat jokaista talon omistajaa, mutta niistäkin voi saada vapautuksen laissa säädettyjen edellytysten täytyessä. Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990). Siinä ei säädetä talojen rahoituksesta, vaan niistä valtion laina-, korotuki- tai takausmuodoista, joita on saatavilla asumis-

oikeustalotuotannon rahoitukseen, säädetään asianomaista tukimuotoa koskevassa laissa.

Näiden käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisen talojen ja niissä sijaitsevien asuntojen omistajina voivat siten kuin laissa säädetään olla yleensä kunnat, kuntayhtymät, kuntien omistamat tai määräysvallassa olevat yhteisöt, niin sanotut yleishyödylliset yhteisöt tai säätiöt tai näiden yhdessä omistamat yhteisöt ja eräät yhdistykset kuten asumisoikeusyhdistykset sekä joissakin tapauksissa myös muut oikeushenkilöt. Lainakelpoisuus voi edellyttää joko valtioneuvoston tai Valtion asuntorahaston tai sen edeltäjän asuntohallituksen hyväksyntää. Valtion asuntorahasto myös myöntää lainat tai hyväksyy kohteen lainoiteen korkotukeen oikeuttavaksi taikka kuntien ja valtion takauksen piiriin. Korkotuetuilla lainoilla on valtion täytetäkaus.

Valtion eri muodoin tukema vuokra-asuntokanta käsittää noin 450 000 asuntoa ja asumisoikeusasuntotuotanto yli 32 000 asuntoa. Näihin asuntoihin liittyvä valtion lainakanta on noin 10 miljardia euroa ja takauskanta noin 3 miljardia euroa.

Valtion lainoin tai korkotuella tuettua, rajoitusten alaista vuokra-asuntokantaa on kuntien omistuksessa noin 240 000 asuntoa ja ns. yleishyödyllisten yhteisöjen omistuksessa noin 100 000 asuntoa. Yritysten omistuksessa on siten vielä noin 100 000 asuntoa. Yritysten keskittyminen ydinliiketoimintaansa merkitsee vuokra-asuntokannan suorasta omistuksesta luopumista. Myös kunnat ovat yhä enenevässä määrin yhtiöittäneet rajoitusten alaisen vuokra-asuntokantansa omistusta. Merkittävä osa rajoitusten alaisesta, valtion tukemasta asuntokannasta vaihtanee siten omistajaa lähivuosina.

1.3. Nykytilan arviointi

Kunnat ja kuntaenemmistöiset tai kuntien omistuksessa olevat yhtiöt ovat huomattavia jaksossa 1.2 tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisen asuntojen, talojen ja näitä omistavien yhtiöiden osakkeiden omistajia. Kunnilla on myös lukuisia tätä omaisuutta koskevia viranomais tehtäviä koskien myös sellaisia oikeustoimia, joissa kunta saattaa olla toinen osapuoli tai kilpailemassa

yhdessä muiden kanssa. Tällaisia tehtäviä on rajoitusten alaisen talon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutuksessa. Luovutuksen-saajana voi olla kunnan nimeämä laissa mainitut edellytykset täyttävä oikeushenkilö, mutta myös esimerkiksi kunta itse. Kunta myös vahvistaa tai hyväksyy korkeimman sallitun luovutushinnan kaikille rajoitusten alaisille luovutuksille. Jos rajoitusten alainen omaisuus on luovutettu rajoitussäännösten vastaisesti, on luovutus mitätön ja luovutushinnan ylittävä osa joko mitätön tai tilitettävä valtiolle.

Kunnalla ei tulisi olla viranomaistehtäviä asiassa, jossa se on joko toinen osapuoli tai jossa sillä on omia intressejä valvottavanaan. Kunnat yhä enenevässä määrin järjestävät joko suoraan tai välillisesti omistamiensa vuokra-asuntojen ja vuokratalojen omistustaan sekä velkojaan. Nämä järjestelyt sinällään ovat usein perusteltuja sekä omistajan että vuokralaisten ja kuntien vastuiden näkökulmasta katsoen, mutta hyväksyttävänä ei voi pitää viranomaistoimintaa viranomaisen omassa asiassa.

Jatkorajoitusten alaisia aravavuokra-asuntoja ja -taloja omistavilla yleishyödyllisillä yhteisöillä on oikeus saada vapautus rajoituksista, myös luovutuksensaajaa koskevista rajoituksista, jos rajoitusten jatkuminen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi. Jos asuntoja ja taloja kuitenkin tultaisiin myös uuden omistajan omistuksessa käyttämään rajoitusten alaisessa vuokra-asuntokäytössä, ei vapauttamista tilanteen ainoana ratkaisukeinona voida pitää hyvänä.

Ongelmallisia tilanteita on syntynyt siitä, että voimassa olevan lain mukaista kohteesta kiinnostunutta luovutuksensaajaa ei alueella ole, joten tilanne on jouduttu ratkaisemaan käyttö- ja luovutusrajoituksista haetun ja saadun vapautuksen kautta. Alueellisilla vuokra-asuntomarkkinoilla saattaa kuitenkin toimia pienimuotoista vuokra-asuntojen ylläpitoa ja vuokraamista harjoittavia yhteisöjä, jotka olisivat rajoitusten alaisista asunnoista ja taloista kiinnostuneita. Näin ollen aravavuokrarajoituksista vapauttamista ei tulisi käyttää ratkaisuna silloin, kun on saatavissa luovutuksensaaja jatkamaan asuntojen vuok-

raamista. Niinpä olisi syytä jatkorajoitusten alaisen kohteen osalta tehdä mahdolliseksi tapauskohtaisesti hyväksyä luovutuksensaajaksi aravarajoituslaissa hyväksytyjen lisäksi muukin yhteisö, jonka Valtion asuntorahasto katsoo omaavan riittävät toiminnalliset ja taloudelliset edellytykset luovutettavan arava-kohteen omistamiseen ja hallinnointiin.

Valtion asuntorahastolla on valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitetun vuokra-asuntotuotannon osalta yleistä ohjausvaltaa. Sillä tai millään muullakaan viranomaisella ei kuitenkaan ole asumisoikeusjärjestelmässä lailla säädettyä tällaista toimivaltaa edes valtion lainoittaman tai valtion varoista korkotuetuin lainoin rahoitetun asumisoikeustalotuotannon osalta. Tarve tällaiseen ohjaukseen on luonnollisesti erilainen kuin aravavuokrataluotannossa, koska säännökset ovat erilaisia. Asukasvalinta ja käyttövastikkeen muodostuminen ovat erilaisia. Myös muutoksenhaku ja muut oikaisukeinot vahingonkorvausoikeuksineen ovat asumisoikeusjärjestelmässä laajemmat kuin aravavuokra-asuntotuotannossa. Tästä huolimatta voidaan pitää puutteena, ettei tällaista toimivaltaa ole kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990), jäljempänä yhteishallintolaki, mukaisissa asioissa. Niinpä on syytä perustaa mahdollisuus valtion asunto-, arava- ja korkotuetuin lainoin aikaansaadun asumisoikeustalotuotannon osalta antaa yleistä ohjausta, joka koskee asumisoikeuden haltijan valintaa ja käyttövastikkeiden määräytymistä. Valtion asuntorahasto olisi sopiva viranomainen tähän tehtävään. Ohjauksella voidaan tukea myös lainojen takaisinmaksuun vaikuttavien riskien tunnistusta ja hallintaa. Asukasvalinnan tulee olla ripeää ja talouden kunnossa, jotta lainat saadaan maksettua. Pitkällä aikavälillä tämä on sekä talojen omistajien ja asukkaiden että valtion ja muiden rahoittajien yhteinen etu.

Yhteishallintolain mukainen osallistumisoikeus on vuoden 2003 maaliskuun alusta lukien sallittava myös asumisoikeusjärjestelmässä. Jaksossa 4.1 mainitun eduskunnan lausuman taustalla on havainto, että muiden kuin asumisoikeusyhdistysten omistamissa taloissa, joita yhteishallintolain mukainen vähimmäisosallistumisoikeus ei ollenkaan

koske, on huomattavaa kirjattavuutta sen osalta, miten asumisoikeuden haltijoiden ja heiltä oikeutensa johtavien sallitaan osallistua talonomistajan päätöksentekoon. Ohjausta siis saatetaan tarvita. Valtion asuntorahaston toimivalta ohjata yhteishallintolain soveltamista on syytä tarkistaa koskemaan vain valtion asunto-, arava- ja korkotuetuin lainoin aikaansaattua asumisoikeustalotuotantoa niin kuin on ollut tarkoituskin.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Luovutukseen liittyvät

Luovutuksensaajan nimeäminen

Valtion varoista myönnettyin tai korkotuetuin lainoin aikaansaadussa vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä säännellään sitä, kuka voi saada lainaa tällaisen omaisuuden aikaansaamiseksi varten. Myös sitä säännellään, kuka voi omistaa tällaisen omaisuuden tai olla sen luovutuksensaaja. Jäljempänä selostettua kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisen omaisuuden uutta luovutuksensaajamahdollisuutta koskevaa ehdotusta lukuun ottamatta luovutukseen liittyvää säännöstöä ei ole havaittu tarpeelliseksi tarkistaa. Saantotapoihin tai luovutuksensaajia koskevaan perussääntelyyn ei siis ehdoteta muutoksia.

Muutoksia ehdotetaan kunnan tehtäviin nimetä luovutuksensaaja. Kunta itse voi voimassa olevien säännösten mukaan olla hyväksyttävä luovutuksensaaja, jos sille luovutetaan aravarajoituslain alainen aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet. Kunta voi myös nimetä tällaisen omaisuuden luovutuksensaajaksi sen, jolle voidaan myöntää vuokra-aravalaina tai jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa. Jos kyseessä on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain alaisesta korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka korkotukivuokratalon

taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeiden luovuttamisesta, kunta voi olla luovutuksensaajana, mutta luovutuksensaajana tulee kysymykseen myös kunnan nimeämä luovutuksensaaja, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain alainen valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettu asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osake voidaan luovuttaa kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan luovuttaa myös kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Jos samalla omistajalla on sekä valtion varoista lainoitettuja tai korkotuetuja asumisoikeustaloja että muilla varoilla aikaansaattua asumisoikeustalotuotantoa, kunnan luovutuksensaajaa koskeva tehtävä ulottuu myös tällaisen omistajayhtiön osakkeiden luovutukseen. Muissa tapauksissa kunnilla ei ole viranomaistehtäviä vapaarahoitteen asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutuksessa.

Kunta voi edellä kuvatulla tavalla olla rajoitusten alaisen omaisuuden luovutuksensaaja, mutta myös nimetä luovutuksensaajan, jos tämä täyttää luovutuksensaajalle laissa asetetut edellytykset. Kunnalla on siten viranomaistehtäviä luovutuksessa, jossa se itse saattaa olla kiinnostunut olemaan luovutuksensaajana. Kunnat myös omistavat rajoitusten alaisia vuokra-asuntoja tai vuokrataloja taikka asumisoikeustaloja tai tällaisia asuntoja tai taloja omistavien yhtiöiden osakkeita. Niinpä kunta saattaa olla myyjänä luovutuksessa, jossa sillä on viranomaistehtäviä.

Luovutuksensaajaa koskeva nimeämistehtävä ehdotetaan siirrettäväksi kunnalta Valtion asuntorahastolle. Mahdollisuus kuulla kuntaa ennen ratkaisua ehdotetaan kuitenkin sovellettavaksi sellaisissa tilanteissa, joissa kunta ei ole luovutuksen osapuoli. Näin päästään siihen, ettei kunnilla enää olisi kuulemistilannetta lukuun ottamatta viranomais-tehtäviä rajoitusten alaisissa luovutuksissa. Luovutuksissa, joissa kunta on luovutuksen toinen osapuoli joko suoraan tai välillisesti osakeomistuksensa kautta tai joissa kunta kilpailee muiden omaisuudesta kiinnostuneiden

den kanssa siitä, kenelle omaisuus tullaan luovuttamaan, kunnalla ei olisi enää sen enempää ratkaisijan kuin lausunnonantajanakaan roolia. Yhden viranomaisen järjestelmä myös yhtenäistää luovutuksensaajan nimeämiskäytäntöjä. Sama koskee myös luovutushinnan määräämiskäytäntöjä. Valtion asuntorahaston kannalta tämä myös merkitsee parempaa markkinainformaatiota ja riskienhallinnan tehostumista.

Luovutuksen hinnat

Aravarajoituslain 9 §:n alaisen aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on saman lain 10 §:n mukaisesti laskettu luovutuskorvaus. Tämän luovutuskorvauksen suuruuden määrää kunta. Aravarajoituslain 9 §:n mukaan noudatettavan, kumotun asuntojen peruspantamisesta annetun lain (34/1979) mukaan lainoitettun vuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka vuokratalon tai vuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 11 §:n mukaisesti laskettu enimmäishinta. Jos tällainen perusparannuslaina on yhdistetty kumotun vuoden 1966 asuntotuotantolain (247/1966) mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan 10 §:ää. Enimmäishinnan määrää kunta. Aravarajoituslain luovutushintasääntely ei koske kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaista omaisuutta.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain alaisen korkotukiasunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on saman lain 15 §:n mukaisesti laskettu luovutuskorvaus. Kunta vahvistaa tämän luovutuskorvauksen.

Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa on useita asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutushintaa koskevia säännöksiä (48, 48 a, 48 b, 49 ja 50 sekä 50 a §) siitä riippuen, miten luovutettava omaisuus on hankittu. Yhteistä näille säännöksille kuitenkin on, että luovutushinnan

vahvistaa kunta, jos kyse on valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitetun talon tai sellaisen omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisesta.

Kunta voi voimassa olevien säännösten mukaan olla aravarajoituslain mukaisten, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisten sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten luovutusten luovutuksen saaja, muun luovutuksensaajan nimeäjä ja lisäksi luovutuksesta saatavan korvauksen määrääjä.

Tässä esityksessä ehdotetaan, että edellä mainittujen lakien mukaisten luovutusten luovutushintaa koskevat viranomaistehtävät siirrettäisiin kunnilta Valtion asuntorahastolle. Näin päästäisiin siihen, ettei kunnalla aravarajoituslain 12 §:n 3 momentin tapauskohtaista hinnanalennushakemusta lukuun ottamatta ole hintaakaan koskevia viranomaistehtäviä luovutuksissa, joissa se saattaa itse olla myyjä tai ostaja joko suoraan tai välillisesti osakeomistuksen kautta.

Rajoitusten alaisen omaisuuden luovutushinnan ja -korvauksen enimmäisarvon laskemista koskevan viranomaistehtävän siirrostä Valtion asuntorahastolle seuraa, että kunnan lunastaessa aravarajoituslain 8 §:n 3 momentin mukaisissa tilanteissa omaisuuden, Valtion asuntorahasto määrittäisi lain 9 §:n mukaisesti luovutushinnan. Myös lain 12 §:n mukaisissa osakkeiden omaksilunastustilanteissa Valtion asuntorahasto määrittäisi lain 10 §:n mukaisen luovutuskorvauksen. Muutosta ei ehdoteta eikä myöskään aiheudu siihen, että kunta voi hakemuksesta tapauskohtaisesti alentaa lain 12 §:n 3 momentissa mainituin rajoituksin osakkeiden hintaa enintään käyvälle tasolle, jos osakkeiden omaksilunastuksessa velaton lunastushinta ylittää paikkakunnan käyvän hintatason. Muutosta ei myöskään ehdoteta kunnan lain 12 §:n 5 momentin mukaiseen velvollisuuteen säilyttää asunto-osakeyhtiön omaksilunastuskelpoiset osakkeet.

Luovutusmenettelyä koskevat muut muutokset

Aravarajoituslain ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta an-

netun lain mukaan Valtiokonttorilla on oikeus antaa ohjeita luovutusmenettelystä ja ohjeita luovutushinnan laskemisesta. Tämän esityksen mukaisesti kunnilta poistuisivat luovutusta koskevat viranomaistehtävät niin luovutuksensaajan nimeämisen kuin luovutushinnan laskennan osalta ja molemmat tehtävät siirtyisivät Valtion asuntorahastolle. Valtion asuntorahaston tapauskohtaisesti päättäessä kunnille jäisi vielä lausunnonantajan tehtävä luovutuksensaajan nimeämiseksi luovutuksissa, joissa kunta ei ole luovutuksen osapuoli. Näin ollen myös Valtiokonttorin rajoitusten alaisen omaisuuden luovutusta koskevat ohjeidenantotehtävät ehdotetaan poistettaviksi. Tarvittaessa Valtion asuntorahasto voisi ohjata sekä luovutusmenettelystä että luovutushinnan tai luovutuskorvauksen laskemisesta. Ohjeidenantotehtävän poistuminen Valtiokonttorilta ei merkitse sitä, etteikö Valtiokonttori tarvittaessa voisi toimia yhteistyössä Valtion asuntorahaston kanssa ja avustaa sitä virastojen keskenään sopimalla tavalla.

Ylihinnan tilitys

Aravarajoituslain ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaan muun muassa pakkohuutokaupassa sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle. Aravarajoituslain mukaan kunnan tulee tilittää varat viipymättä Valtiokonttorille ja mainitun korkotukilain mukaan Valtion asuntorahastoon. Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan vastaavassa tilanteessa ylihinta tilitetään Valtion asuntorahastoon. Esityksessä ehdotetaan, että ylihinta maksetaan aina suoraan Valtion asuntorahastoon.

Kymmenen vuoden jatkorajoitusten alainen omaisuus

Kymmenen vuoden jatkorajoitusten aikana rajoitusten alaisen aravavuokra-asunnon, sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden, aravavuokralalon tai aravavuokraloyhtiön osakkeiden luovuttamista on säännelty luovutuksensaajan osalta, muutoin luovutus hinnal-

taan ja muiden ehtojensa osalta on ollut vapaa. Luovutuksensaajan nimeämisestä päättää Valtion asuntorahasto. Luovutuksensaajaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan siten tarkistettavaksi, että nykyisten luovutuksensaajina kysymykseen tulevien yhteisöjen ja säätiöiden lisäksi voitaisiin jatkorajoitusten alainen kohde luovuttaa yhteisölle tai säätiölle, joka harjoittaa vuokra-asuntojen tarjoamista edellyttäen, että Valtion asuntorahasto nimeää tämän luovutuksensaajaksi. Nimeämisestä tehdessään Valtion asuntorahasto tarkistaisi, että luovutuksensaaja toimii moitteettomasti ja että asuntoja tullaan käyttämään rajoitustensa mukaisesti ja asukkaiden asumisturva huomioon ottaen.

Muilta osin esityksessä ei ehdoteta muutoksia, jotka koskisivat kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisen aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka aravavuokralalon tai aravavuokraloyhtiön osakkeen luovutuksensaajaa koskevaan sääntelyyn. Esityksessä aravarajoituslain normaalirajoitusten alaisia luovutuksia koskevaan sääntelyyn ehdotetut muutokset eli kunnan luovutuksensaajaa koskevien nimeämistehtävien siirtyminen Valtion asuntorahastolle aiheuttavat lain 3 §:n 1 momentin sanamuodon tarkistustarpeen.

2.2. Valtion asuntorahaston ohjausvalta

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin lisättiin vuoden 2003 maaliskuun alussa voimaan tulleella lainmuutoksella 4 f § asumisoikeuteen perustuvista osallistumisoikeuksista. Säännöstä ei sovelleta asumisoikeusyhdistyksen omistamiin asumisoikeustaloihin, mutta sitä sovelletaan sekä valtion lainoin tai korkotuetuin lainoin aikaansaatuun että muulla rahoituksella aikaansaatuun niin sanottuun vapaarahoitteiseen asumisoikeustalotuotantoon. Säännöksen mukaan asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä koskevia

tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallintolaissa säädetään.

Vuoden 2003 maaliskuun alussa tuli voimaan myös yhteishallintolain 20 §:n muutos, jossa Valtion asuntorahastolle annettiin oikeus antaa ohjeita ja muutoinkin todettiin yleisen ohjauksen kuuluvan Valtion asuntorahastolle yhteishallintolaissa tarkoitetuissa asioissa. Ei kuitenkaan ole ollut tarkoitus ulottaa tätä ohjausta koskemaan myös vapaarahoitteista asumisoikeustalotuotantoa. Niinpä tässä esityksessä ehdotetaan rajattavaksi Valtion asuntorahaston mainitun lain 20 §:n mukainen toimivalta koskemaan vain valtion asunto-, arava- tai korkotuun lainoitettuja asumisoikeustaloja.

Asumisoikeuden haltijan valinnan ohjaus

Valtion asuntorahastolle ehdotetaan oikeutta antaa yleistä ohjausta muiden kuin vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoiden valinnassa. Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon asukasvalinta on vapaa ja talonomistaja päättää siitä, miten asumisoikeuden haltijat valitaan. Myös vapaarahoitteisen talon asumisoikeuden haltijat voidaan valita noudattaen samaa valintatapaa kuin valtion asunto-, arava- tai korkotuun lainoin aikaansaatuun taloon, jos talonomistaja niin päättää.

Kunnan hyväksymisvaatimus koskee valtion asunto-, arava- tai korkotuun lainoitettujen talon asumisoikeusasunnon ensimmäistä haltijaa ja eräin perhe- ja perintöoikeudellisiin poikkeuksiin myös myöhempiä haltijoita. Kunnan hylkäävän päätöksen saaneella on muutoksenhakuoikeus. Ensin on tehtävä oikaisuvaatimus kunnalle. Sen jälkeen kunnan kielteisestä oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä on oikeus hakea muutosta valittamalla. Talonomistajalla on velvollisuus korvata kohtuullisessa määrin välitön vahinko, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytty ei saa hakemaansa asumisoikeutta talon omistajan tai hänen edustajansa virheellisen menettelyn vuoksi. Asumisoikeuden saajaa koskevat kriteerit ovat lailla säädetty ja melko yksiselitteiset. Tul-

kintavaikeuksia tai soveltamiongelmia saattaa kuitenkin esiintyä. Valtion asuntorahaston ohjaustoiminta määräytyisi tarpeen mukaan.

Käyttövastikkeen määräytymisen ohjaus

Valtion asuntorahastolle ehdotetaan oikeutta antaa yleistä ohjausta muista kuin vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista. Rahaston ohjaustoiminta koskisi valtion asunto-, arava- tai korkotuun lainoin aikaansaatuun talojen asumisoikeusasunnoista perittävien käyttövastikkeiden määräytymistä.

Asumisoikeusjärjestelmässä on käyttövastikekatteen osalta talonomistajakohtainen omakustannusvaatimus, asumisoikeuden haltijan oikeus saada kohtuuton käyttövastikkeensa alennetuksi tuomioistuimen päätöksellä, laissa säännökset omakustannusperiaatteen kuuluvista menoista ja rahoituslaskelmista sekä asumisoikeusasukkaiden osallistumisoikeudesta päätöksentekoon. Näin ollen myös tässä ohjaustoiminnassaan Valtion asuntorahasto toimisi havaitsemansa tarpeen mukaan.

2.3. Asumisoikeusjärjestelmän muu tarkistus

Vuoden 2003 maaliskuun alusta tuli voimaan asumisoikeusasunnoista annetun lain muutos, jolla mahdollistettiin muu kuin valtion asunto-, arava- tai korkotukilainoin rahoitettu tuotanto. Näitä niin sanottuja vapaarahoitteisia asumisoikeustaloja on valmistumassa ja niistä tullaan mahdollisesti jo kuluvan vuoden aikana tarjoamaan huoneistoja asumisoikeuden nojalla hallittaviksi. Lain-säädännössä omaksutun linjauksen mukaan vapaarahoitteista tuotantoa ja valtion lainoin tai korkotuun tukemaa tuotantoa koskevat säännökset eroavat erityisesti sen osalta, että kunnalla on viranomais tehtäviä koskien valtion lainoittamaa tai korkotukemaa tuotantoa, mutta ei vapaarahoitteisen tuotannon osalta. On havaittu, että lain 24 §:n 3 momentin säännöksiä on asumisoikeuden luovutushinnan enimmäisarvon vahvistamisen ja 45 §:n

säännöksiä talon asuinhuoneiston muun kuin asumiskäytön lupamenettelyn osalta syytä tarkistaa, jotta tulisi yksiselitteisen selväksi, ettei kunnan viranomaistehtävä koske ns. vaarahoitteista tuotantoa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole jaksossa 3.2 mainittujen vaikutusten lisäksi merkittäviä vaikutuksia valtiontalouteen tai muuhun julkiseen talouteen.

3.2. Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Valtion asuntorahastolle tulisi lisää tehtäviä. Valtion asuntorahastolla on nykyisinkin ehdotettuja tehtäviä vastaavia tai samantyyppisiä tehtäviä. Sitä, kuinka paljon työ lisääntyisi, on vaikea arvioida. Työmäärä riippuu rajoitusten alaisen omaisuuden luovutusten määrästä ja laadusta. Valtion asuntorahastossa on arvioitu, että yleiseen ohjaukseen Valtion asuntorahastolle kuuluvat tehtävät ja luovutuksiin liittyvät tämän esityksen mukaisesti kunnilta rahastolle siirtyvät tehtävät vaativat vähintään 2 - 3 henkilötyövuotta. Töitten järjestelyllä saataneen kuitenkin näinkin uudet tehtävät hoidettua hakijoille kohtuullisessa ajassa.

Kuntien työmäärä vastaavasti vähenee rajoitustenalaisen talon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutukseen liittyvien luovutuksensaajaa ja luovutuskorvausta ja -hintaa koskevien tehtävien siirtyessä Valtion asuntorahastolle. Toisaalta kunnalla saattaa olla lausunnonantajan tehtäviä luovutuksensaajan nimeämiseksi luovutuksissa, joissa kunta ei ole luovutuksen osapuoli. Aiheuttaako näiden tehtävien väheneminen ja uusi kuulemis-tehtävä myös organisatorisia muutostarpeita, on vaikeasti arvioitava asia. Kunnille jää kuitenkin edelleen monia muita viranomaistehtäviä, jotka liittyvät rajoitustenalaiseen omaisuuteen.

Valtiokonttorin tehtävät rajoitusten alaisen omaisuuden luovutusmenettelyn ja luovutus-

hinnan laskennan yleisessä ohjauksessa poistuvat. Esitys siten vähentää Valtiokonttorin tehtäviä, mutta tuskin siinä määrin, että se aiheuttaisi organisatorista muutostarvetta.

3.3. Vaikutukset talonomistajiin

Viranomaistehtävien siirto kunnilta Valtion asuntorahastolle luovutuksensaajan nimeämiseksi ja luovutushinnan tai luovutuskorvauksen määrittämiseksi ehdotetaan säädettäväksi siten, että lain voimaan tulessa jo vireillä olevien hakemusten käsittely jatkuu kunnassa. Valtion asuntorahasto käsitelisi lain voimaantulon jälkeen vireille saadetut hakemukset. Viranomaistehtävien siirtoa koskeva muutos ei siten vaikuttaisi jo käytäviin luovutusneuvotteluihin.

Asumisoikeusjärjestelmään Valtion asuntorahastolle ehdotettu asukasvalintaa ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskeva yleinen ohjausvaltuus hyödyttää myös talonomistajia.

3.4. Vaikutukset asukkaisiin

Rajoitusten alaisen omaisuuden luovutusta koskevien viranomaistehtävien siirtoa koskevilla ehdotuksilla ei ole vaikutusta asukkaiden asemaan olipa sitten kyse vuokralasista tai asumisoikeuden haltijoista. Valtion asuntorahastolle ehdotettu oikeus antaa yleistä ohjausta asumisoikeuden haltijan valinnassa ja käyttövastikkeiden määräytymisessä sitä vastoin hyödyttäneen myös asumisoikeustalon asumisoikeuden haltijoita tai sellaisiksi haluavia.

4. Asian valmistelu

4.1. Eduskunnan lausuma

Eduskunta hyväksyi hallituksen esitykseen asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä (HE 98/2005 vp) antamaansa vastaukseen (EK 177/2005 vp) seuraavan lausuman:

" Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa lainmuutoksen vaikutuksia käytännössä ja kehittää asumisoikeusjärjestelmää sen säilyttämiseksi yhtenä realistisena asumisvaihtoeht-

tona ja ottaa huomioon asukasdemokratian yhdenmukaisen toteutumisen turvaamisen."

4.2. Ehdotuksen valmistelu ja lausunnot

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin kanssa. Valmistelun aikana on kuultu sisäasiainministeriötä, Suomen kuntaliittoa, Helsingin, Tampereen ja Seinäjoen kaupungeja sekä SATO Oyj:tä, VVO - Yhtymä Oyj:tä ja Kunta - asunnot Oy:tä sekä Suomen Asumisoikeus Oy:tä, YH - Asumisoikeus Oy:tä ja TA - Asumisoikeus Oy:tä. Helsingin, Tampereen ja Seinäjoen kaupungeilla on myös suoraan tai välillisesti omistettua rajoitusten alaista vuokra- tai asumisoikeustalotuotantoa omistuksessaan. SATO Oyj ja VVO-Yhtymä Oyj:llä on konsernissaan tytäryhtiöitä, jotka omistavat vapaarahoitteisia, valtion lainoittamia ja/tai korkotukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja ja -taloja. Kunta-asunnot Oy:llä on omistuksessaan sekä valtion lainoittamaa tai korkotukemaa että vapaarahoitteista vuokra-asunnotuotantoa. Edellä mainitut asumisoikeusyhtiöt omistavat etupäässä valtion lainoittamaa tai korkotukemaa asumisoikeustalotuotantoa. YH-Asumisoikeus-Oy:lle on kuluvana vuonna valmistumassa myös ensimmäiset vapaarahoitteisiksi asumisoikeustaloiksi tarkoitetut talot.

Sisäasiainministeriö piti tarkoituksenmukaisena lausunnolla olleita säännösehdoituksia. Ne poistavat kunnilta viranomaistehtävät asioissa (luovutuksensaajan nimeäminen ja luovutushinnan määrittely), joissa kunta voi itse olla asianosaisena tai jossa sillä voi olla oma intressi. VVO-Yhtymä Oyj ja Suomen Asumisoikeus Oy, YH-Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy sekä Kunta-asunnot Oy katsoivat myös ehdotukset tarkoituksenmukaisiksi ja puolsivat niitä. Muut lausunnonantajat pääsääntöisesti paitsi puolsivat

säännösehdoituksia myös tekivät eräitä muutosehdoituksia. Kuntien edustajat ehdottivat, että kuntaa kuultaisiin luovutuksensaajan nimeämisessä ja myös luovutushinnan tai -korvauksen määrittämisessä ja että Valtion asuntorahasto tiedottaisi kunnalle luovutuksensaajaa koskevasta ratkaisustaan. Tehtiin myös ehdotus, että Valtion asuntorahasto nimeäisi luovutuksensaajan tai määrittäisi luovutushinnan vain sellaisissa luovutuksissa, joissa kunta on toinen osapuoli. Kukaan lausunnonantajista ei vastustanut ehdotusta jatkorajoitusten alaisen omaisuuden uudesta luovutuksensaajatyypistä, mutta kuntaliitto katsoi, että kunnalle tulisi varata tilaisuus tulla kuulluksi paikallisen luovutuksensaajan nimeämisessä. Omaksilunastamisen yhteydessä luovutuskorvauksen ja enimmäishinnan vahvistaminen Tampereen kaupungin käsityksen mukaan tulisi kuitenkin säilyttää kunnalla. Ehdotuksia Valtion asuntorahaston oikeudesta antaa yleistä ohjausta ja yleisiä ohjeita ei myöskään vastustettu. Yleisesti ottaen säännösehdoitusten katsottiin selventävän ja tehostavan myös valvontaa.

Jatkovalmistelun yhteydessä lausunnonantajien tekemät samansuuntaiset muutosehdotukset pyrittiin ottamaan huomioon. Lakiehdotuksiin lisättiin säännökset kunnan kuulemisesta luovutuksensaajan nimeämisessä, mutta ei luovutushinnan määrittelyssä, jos kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli. Jatkovalmistelun yhteydessä esitystä myös muutettiin ottaen huomioon perustuslakivaliokunnan lausunnossaan (PeVL 14/2006 vp) hallituksen esityksestä valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja osamistusasuntojen tuen myöntämisen perusteita koskevaksi lainsäädännöksi (HE 47/2006 vp) perustuslain 80 §:n soveltamisesta Valtion asuntorahastoon esittämä lausuma. Esityksestä on siten poistettu säännökset Valtion asuntorahaston oikeudesta antaa yleisiä ohjeita.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki aravarajoituslain muuttamisesta

3 §. Rajoitusaika. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi 8 §:ään ehdotetun muutoksen johdosta. Valtion asuntorahasto ehdotuksen mukaan käsittelee kaikki luovutuksensaajan nimeämistä koskevat asiat. Myös ilmoitus siitä, että kymmenen vuoden jatkorajoitusajan aikana 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo on lainojen tultua kokonaan takaisinmaksetuksi muutettu asunto-osakeyhtiötaloksi, ehdotetaan tehtäväksi kunnan sijasta Valtion asuntorahastolle.

8 §. Luovutus. Pykälässä säädetään siitä, kenelle aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokraloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa. Pykälän 2 ja 3 momentissa tarkoitettuja tilanteita ja 12 §:n asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omaksilunastamista lukuun ottamatta tällainen varallisuus voidaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokraaravalaina tai jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on 14 §:n nojalla mitätön.

Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohtaa ehdotetaan muutettaviksi siten, että luovutuksensaajan nimeämistehtävä ei enää kuuluisi kunnille vaan Valtion asuntorahastolle.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan myös lisättäväksi uusi 4 kohta. Ehdotettu säännös mahdollistaisi kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisen aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka aravavuokratalon tai tällaisen talon omistavan yhtiön osakkeen luovuttamisen Valtion asuntorahaston nimeämälle sellaiselle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Muilta osin aravarajoituslain säännösten soveltamisesta kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisiin kohteisiin säädettäisiin edelleen aravarajoituslain 3 §:n 1 momentissa.

Pykälän 4 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 1 momenttiin ehdotetun muutoksen johdosta. Valtiokonttorin luovutusmenettelyä koskeva ohjeidenantovalta ehdotetaan poistettavaksi säännöksestä. Tarvittaessa Valtion asuntorahasto antaisi ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan tulisi ilmoittaa sekä omista saannoistaan että tietoonsa saamistaan 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

Rajoitusten alainen omaisuus voitaisiin edelleen tämän pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaisesti ilman nimeämismenettelyä luovuttaa suoraan kunnalle. Tällaisessakin luovutuksessa Valtion asuntorahasto määrittäisi 9, 10 ja 11 §:n mukaisen luovutushinnan, luovutuskorvauksen ja enimmäishinnan.

8 a §. Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta. Pykälä on uusi. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan kuntaa kuultavaksi ennen Valtion asuntorahaston luovutuksensaajan nimeämispäätöstä sellaisissa luovutuksissa, joissa kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli. Kunta on luovutuksessa osapuoli muun muassa silloin, kun se omistaa luovutettavan talon tai osakkeen taikka on luovutuksessa ostajana. Kuulemisvelvoite ei olisi päätöksenteon edellytys, vaan Valtion asuntorahasto harkintansa mukaan tapausittain päättäisi kuulemisesta. Kun luovutuksen kohteen on talo, kuultaisiin talon sijaintikuntaa. Kun luovutetaan rajoituksenalaisia osakkeita, kuultaisiin yhtiön kotipaikan kuntaa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä Valtion asuntorahaston velvollisuudesta ilmoittaa kunnalle luovutuksensaajaa koskevasta nimeämispäätöksestään. Talon luovutuksensaajan nimeämisestä ilmoitettaisiin talon sijaintipaikan kunnalle ja osakkeen luovutuksensaajasta yhtiön kotipaikan kunnalle.

9 §. Luovutushinta. Pykälän 3 ja 5 momentin säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi 10 ja 11 §:ään ehdotettujen muutosten vuoksi. Valtion asuntorahastolle ehdotetaan nykyisen kunnan sijasta luovutuskorvauksen ja enimmäishinnan määräämistehtävää. Tästä syystä ehdotetaan poistettavaksi Valtiokonttorin luovutushinnan laskennan ohjaustehtä-

vä. Tarvittaessa Valtion asuntorahasto antaisi ohjeita luovutushinnan laskennassa. Kuntien luovutushinnan laskentaa koskevien tehtävien poistumisen johdosta sallitun luovutushinnan ylittävän myyntihinnan osa ehdotetaan maksettavaksi suoraan Valtion asuntorahastoon.

10 §. *Luovutuskorvauksen laskeminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnan sijasta luovutuskorvauksen määräisi Valtion asuntorahasto. Kunnalla ei näin ollen olisi enää viranomais-tehtäviä luovutuskorvauksen määräämisessä luovutuksissa, joissa se usein on itse toinen osapuoli.

11 §. *Enimmäishinnan laskeminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava muutos kuin 10 §:n 1 momenttiin. Kunnan sijasta enimmäishinnan määräisi Valtion asuntorahasto.

1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asu-misoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

14 §. *Luovutus.* Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa siten kuin tässä pykälässä säädetään. Muu luovutus on mitätön. Pykälän 2, 4 ja 6 momentissa säädettyjä tilanteita lukuun ottamatta luovutus on mahdollinen vain kunnalle tai kunnan nimeämälle sellaiselle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi vastaavalla tavalla kuin aravarajoituslakia.

Pykälän 1 momentin 2 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että luovutuksensaajan nimeämistehtävä siirtyisi kunnalta Valtion asuntorahastolle. Tällöin kunta ei 14 a §:ssä tarkoitettua kuulemistilannetta lukuun ottamatta joutuisi hoitamaan viranomaistehtäviä rajoitusten alaisissa luovutuksissa.

Pykälän 5 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 1 momenttiin ehdotetun muutoksen johdosta. Säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi Valtiokonttorin luovutushintamenettelyä koskeva ohjeidenantovalta. Tarvittaessa Valtion asuntorahasto antaisi ohjeita luovutushintamenettelystä. Kunnan tuli-

si ilmoittaa sekä omista saannoistaan että tietoonsa saamistaan 4 momentissa tarkoitettuja luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

Rajoitusten alainen omaisuus voidaan edelleen tämän pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaisesti ilman nimeämismenettelyä luovuttaa suoraan kunnalle. Tässäkin tapauksessa Valtion asuntorahasto määrittäisi 15 §:n mukaisen luovutushinnan.

14 a §. *Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta.* Pykälä on uusi. Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että Valtion asuntorahasto voisi tarvittaessa kuulla luovutettavan talon tai asunnon sijaintikuntaa ja jos luovutetaan rajoitustenalaisia korkotukivuokrataloyhtiön osakkeita, yhtiön sijaintikuntaa. Kuulemismahdollisuus koskisi vain sellaisia luovutuksia, joissa kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä Valtion asuntorahaston velvollisuudesta ilmoittaa rajoitusten alaisen omaisuuden luovutuksensaajaa koskevasta nimeämispäätöksestään. Ilmoitus tehtäisiin luovutuksen koskiessa taloa tai asuntoa taikka asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita talon tai asunnon sijaintikunnalle ja luovutettaessa korkotukivuokrataloyhtiön osakkeita yhtiön kotipaikan kunnalle.

15 §. *Luovutushinta.* Pykälässä säädetään siitä, miten muodostuu korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta. Pykälän 1 momentin mukaan korkein sallittu luovutushinta on pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka kunta vahvistaa. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi vastaavalla tavalla kuin aravarajoituslakia. Säännöstä ehdotetaan siten muutettavaksi, että luovutuskorvauksen vahvistustehtävä kuuluisi Valtion asuntorahastolle.

Pykälän 3 momentin nojalla Valtiokonttorilla on nyt oikeus antaa ohjeita luovutuskorvauksen laskemisesta. Pykälän 1 momenttiin ehdotetun muutoksen johdosta säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi tämä ohjeidenantovalta. Tarvittaessa Valtion asuntorahasto voisi antaa ohjeita luovutuskorvauksen laskemisesta.

Pykälän 5 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi pykälän 1 ja 3 momenttiin ehdotettujen muutosten johdosta. Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa ehdotetaan maksettavaksi kunnan sijasta suoraan Valtion asuntorahastoon.

1.3. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

4 f §. *Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan selvennettävän siten, että yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 20 §:n mukaista Valtion asuntorahastolle uskottua toimivaltaa sovellettaisiin vain valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettuun asumisoikeustaloon. Osallistumisoikeudet tulisi kuitenkin edelleen sallia myös vapaarahoitteisessa asumisoikeustalossa vähintään siinä laajuudessa kuin ne ovat yhteishallinto-laissa.

4 g §. *Valtion asuntorahaston ohjausvalta asumisoikeuden haltijan valinnassa.* Säännös on uusi. Valtion asuntorahastolle ehdotetaan oikeutta antaa yleistä ohjausta muiden kuin vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoiden valinnassa. Säännöksen toimivallan piirissä olisivat siis valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettujen asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijoiden valinta. Rahasto päättäisi itse siitä missä määrin ja millä tavalla se huolehtii tarpeelliseksi katsomastaan yleisohjauksesta.

16 §. *Käyttövastikkeen määräytyminen.* Valtion asuntorahastolle ehdotetaan oikeutta antaa yleistä ohjausta muiden kuin vapaarahoitteisten asumisoikeustalojen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista. Rahaston ohjausvalta koskisi siis valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettuja taloja ja niissä perittäviä käyttövastikkeita. Toimivallan käyttö jäisi rahaston harkintaan.

24 §. *Luovutushinta.* Pykälän 3 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kunnan velvollisuus vahvistaa pykälän 2 momentissa tarkoitettu enimmäishinta koskisi muita kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua asumisoikeutta. Kunnan vahvistusmenettelyn piirissä olisivat siten edelleen valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitetussa talossa

sijaitsevien huoneistojen asumisoikeuksien luovutusten enimmäishinnat.

45 §. *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Pykälän 2 ja 3 momentissa säädetään asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttöedellytyksistä muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen sekä ilman lupaa tapahtuvan muun käytön seuraamuksista. Molemmat momentit ovat tarkoitettut koskemaan vain valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettuja asumisoikeustaloja. Tämä ei kuitenkaan selkeästi näy pykälästä, joten pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti epäselvyyden poistamiseksi. Kunnan lupamenettelykin koskisi muita kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja asumisoikeustaloja.

47 §. *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Pykälän 1 momentissa säädetään siitä, kuka voi olla asumisoikeustalon tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeen luovutuksensaaja. Säännöksen mukaan luovutuksensaajana voi olla kunta tai sellainen kunnan hyväksymä luovutuksensaaja, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake voitaisiin luovuttaa paitsi edellä mainituille luovutuksensaajina kysymykseen tuleville myös muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Säännöksen mukaan muu luovutus on mitätön. Pakkohuutokaupassa luovutuksensaaja voi kuitenkin olla muukin taho siten kuin 49 §:ssä säädetään.

Kunnat ovat myös asumisoikeustaloja suoraan tai välillisesti osakeomistuksen kautta omistavia tahoja. Niinpä kunta joutuu hyväksymään myös sellaisia luovutuksensaajia, joille se itse on luovuttaja. Kunta käsittelee ja hyväksyy myös luovutuksen, jossa se itse on luovutuksensaaja. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että luovutuksensaajan hyväksymistehtävä kuuluisi kunnan sijasta Valtion asuntorahastolle.

48 §. *Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta.* Pykälän 5 momenttia ehdotetaan siten muutettavaksi, että kunnan sijasta asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnan vahvistaisi Valtion asuntorahasto.

48 a §. *Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapa-*

uksissa. Pykälän 4 momentissa ehdotetaan kunnan sijasta Valtion asuntorahastoa viranomaiseksi, joka vahvistaisi tässä pykälässä tarkoitettua luovutushinnan.

48 b §. *Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa.* Pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että Valtion asuntorahasto vahvistaisi myös tässä pykälässä säädetyllä tavalla määrättävän lunastushinnan kunnan sijaan.

48 d §. *Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta.* Pykälä on uusi. Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä kunnan kuulemisesta luovutuksensaajan nimeämiseksi luovutuksissa, joissa kunta ei ole luovutuksen toinen osapuoli. Valtion asuntorahasto voisi tarvittaessa kuulla kuntaa, talon luovutuksessa talon sijaintipaikan kuntaa ja talon omistavan yhtiön osakkeen luovutuksessa yhtiön kotipaikan kuntaa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä Valtion asuntorahaston velvollisuudesta ilmoittaa kunnalle luovutuksensaajan nimeämistä koskevasta ratkaisustaan. Kun luovutetaan talo, ilmoitus luovutuksensaajan nimeämisestä tehtäisiin talon sijaintipaikan kunnalle. Kun luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, ilmoitus luovutuksensaajan nimeämisestä tehtäisiin yhtiön kotipaikan kunnalle.

49 §. *Pakkohuutokauppa.* Pykälän 2 momentin sanamuotoa ylihinnan maksamisesta ehdotetaan tarkistettavaksi vastaavalla tavalla kuin sama asia ehdotetaan ilmaistavan aravarajoituslaissa ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetut muutokset aiheuttavat vähäistä tarvetta tarkistaa asumisoikeussopimuksen kaavasta annettua ympäristöministeriön asetusta.

Valtion asuntorahastolle ehdotetaan oikeutta antaa yleistä ohjausta asumisoikeuden haltijan valinnasta ja käyttövastikkeista, jos on kyse asukkaan valitsemisesta valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettuun taloon tai tällaisessa talossa sijaitsevan huoneiston käyttövastikkeen määräytymisestä.

Valtion asuntorahastolle yhteishallintolain 20 §:n nojalla annettua toimivaltaa ehdotetaan samoin rajattavaksi koskemaan vain valtion asunto-, arava- tai korkotuetuin lainoin rahoitettuja asumisoikeustaloja. Säännösehdotukset näistä ohjausvaltuuksista ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta ehdotetun lain 4 f §:n 1 momentissa, 4 g §:ssä ja 16 §:n 5 momentissa (lakiehdotus 3).

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 2007 alusta.

Lakien luovutuksensaajan nimeämistä ja luovutushinnan tai luovutuskorvauksen määräämistä koskevat asiat siirtyisivät Valtion asuntorahaston tehtäviksi siten, että Valtion asuntorahasto käsittelee lain voimaantulon jälkeen vireille saatetut hakemukset. Kunta käsittelee ennen lakien voimaan tuloa sille tehdyt hakemukset. Kunta siten käsittelee loppuun myös ne hakemukset, joissa luovutus tapahtuu lain voimaantulon jälkeen, mutta luovutuksensaajan nimeämistä tai luovutushinnan tai luovutuskorvauksen määräämistä koskeva hakemus on jätetty kuntaan ennen lain voimaan tuloa.

Voimaantulosäännöksiin ehdotetaan myös säännöstä, joka valtuuttaa ryhtymään lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin jo ennen lain voimaan tuloa.

4. Säättämisyjärjestys

Ehdotetut muutokset koskevat lähinnä viranomaisten toimivallan järjestämistä uudelleen. Voimassa olevan aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan kunnalle kuuluva käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten luovutusten luovutuksensaajan nimeämistehtävä ja luovutushinnan tai luovutuskorvauksen määräämistehtävä ehdotetaan siirrettäväksi Valtion asuntorahastolle. Lainmuutosten jälkeen kunnalla ei enää olisi lakiin perustuvia rajoitusten alaisen omaisuuden luovutushinnan, -korvauksen taikka enimmäishinnan määräämiseen liittyviä vi-

ranomaistehtäviä luovutuksissa, joissa se itse saattaa olla luovutuksen osapuoli joko suoraan tai välillisesti osakeomistuksensa kautta taikka kilpailee muiden luovutettavasta omaisuudesta kiinnostuneiden kanssa mahdollisuudesta olla luovutuksen osapuoli. Luovutuksensaajaan nimeämiseen liittyvä viranomaistehtävä muuttuisi lausunnonantajan tehtäväksi, jos kunta ei ole luovutuksen osapuoli ja Valtion asuntorahasto katsoo tarpeelliseksi kuulla kuntaa ennen kuin se nimeää luovutuksensaajan. Ehdotettujen lainmuutosten on katsottava toteuttavan perustuslain 21 §:n oikeusturvasäännöksen vaatimuksia. Ei voida pitää mainitun säännöksen näkökulmasta perusteltuna eikä hyvän hallinnon vaatimusten mukaisena sitä, että luovutuksen mahdollisella osapuolella olisi viranomais-tehtäviä omassa asiassaan tai asiassa, jossa sillä on huomattavia intressejä valvottavanaan.

Tehtävien siirto toteutetaan säätämällä asiasta lailla. Perustuslain 121 §:n 2 momentin mukaan muun muassa kunnille annettavista tehtävistä on säädettävä lailla. Tehtävien siirtoa koskevat ehdotukset eivät siten ole ristiriidassa mainitun 121 §:n säännöksen kanssa.

Rajoitustenalaisten omaisuuden omistajien näkökulmasta ehdotetut muutokset merkitsevät sitä, että kunnan sijasta on käännyttävä Valtion asuntorahaston puoleen, jos aikoo

luovuttaa rajoitusten alaista omaisuutta. Lisäksi aravarajoituslain kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisen omaisuuden luovutustilanteeseen tulee helpotusta siten, että Valtion asuntorahasto voisi tapauskohtaisesti nimetä vuokra-asuntojen tarjontaa harjoittavan luovutuksensaajaksi.

Ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin lain voimaan tulon jälkeen vireille saatettuihin luovutuksensaajan nimeämistä tai luovutushinnan taikka luovutuskorvauksen määrittämistä koskeviin hakemuksiin. Kunta käsitelisi siten edelleen myös ne hakemukset, jotka koskevat lain voimaan tulon jälkeen tapahtuvia luovutuksia, mutta joita koskeva hakemus on jätetty kuntaan ennen lain voimaantuloa. Luovutukseen liittyvät muutokset eivät siten koskisi jo vireillä olevia luovutusneuvotteluita.

Ehdotettu viranomaistehtävien siirto kunnilta Valtion asuntorahastolle ja uuden luovutuksensaajatyyppin ottamisen lakiin ei voida myöskään katsoa loukkaavan perustuslain 15 §:ssä säädettyä omaisuuden suojaa.

Näin ollen ei katsota olevan estettä käsitellä lakiehdotuksia tavallisina lakeina.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti, 8 §:n 1 ja 4 momentti, 9 §:n 3 ja 5 momentti, 10 §:n 1 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 1 momentti laissa 735/2004, sekä lisätään lakiin uusi 8 a § seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9 - 12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Valtion asuntorahastolle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina;
- 3) muulle Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa, tai
- 4) sellaiselle Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

8 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutussensajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon tai asunnon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

9 §

Luovutushinta

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon:

1) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyt lainat lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omalle pääomalle;

3) valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä

5) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää enimmäishinnan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 _____.

Tämän lain 8 §:n 1 momentin 2 - 4 kohtaa, 10 §:n 1 momenttia ja 11 §:n 1 momenttia sekä 8 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen vireille saatettuihin hakeuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 14 §:n 1 ja 5 momentti ja 15 §:n 1, 3 ja 5 momentti,
lisätään lakiin uusi 14 a § seuraavasti:

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokratoyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 4 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

14 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 14 §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan, suoraan tai osakeomistuksen kautta omistetun korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan korkotukivuokratoyhtiön osake, talon omistavan yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 14 §:ssä tarkoitetun päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan korkotukivuokratoyhtiön osake, yhtiön kotipaikka sijaitsee.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratoyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Valtion asuntorahasto vahvistaa.

Vuokratoyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .

Tämän lain 14 §:n 1 momentin 2 kohtaa ja 15 §:n 1 momenttia sekä 14 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen vireille saatettuihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 4 f §:n 1 momentti, 16 §:n 5 momentti, 24 §:n 3 momentti, 47 §:n 1 momentti, 48 §:n 5 momentti, 48 a §:n 4 momentti ja 48 b §:n 5 momentti sekä 49 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 f §:n 1 momentti, 48 a §:n 4 momentti ja 48 b §:n 5 momentti laissa 127/2003, 16 §:n 5 momentti ja 49 §:n 2 momentti laissa 1195/1993 sekä 47 §:n 1 momentti laissa 1206/1993, sekä

lisätään lakiin uusi 4 g § ja 45 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1195/1993 ja laissa 1210/2005, uusi 4 momentti sekä lakiin uusi 48 d § seuraavasti:

4 f §

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä koskevia tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annettussa laissa (649/1990) säädetään. Mainitun lain 20 §:ssä tarkoitettu Valtion asuntorahaston toimivalta ei kuitenkaan koske 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja asumisoikeustaloja.

4 g §

Valtion asuntorahaston ohjausvalta asumisoikeuden haltijan valinnassa

Valtion asuntorahasto voi antaa yleistä ohjausta muiden kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijan valinnassa.

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset

periaatteet. Valtion asuntorahasto voi antaa yleistä ohjausta muista kuin 3 §:n 3 kohdassa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeista.

24 §

Luovutushinta

Kunnan on vahvistettava muussa kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa talossa sijaitsevan huoneiston asumisoikeuden 2 momentin mukainen enimmäishinta. Enimmäishinnan vahvistamista varten talon omistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Mitä 2 ja 3 momentissa säädetään, ei koske 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua asumisoikeustaloa.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai Valtion asuntorahaston hyväksymälle luovutuksen saajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Valtion asuntorahaston hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettun luovutushinnan.

48 a §

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettun luovutushinnan.

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitettun luovutushinnan.

48 d §.

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 47 §:ssä tarkoitettun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 47 §:ssä tarkoitettun päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo sijaitsee tai jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

49 §

Pakkohuutokauppa

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitettun luovutushinnan välinen erotus on maksettava Valtion asuntorahastoon.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 24 §:n 3 momenttia, 47 §:n 1 momenttia, 48 §:n 5 momenttia, 48 a §:n 4

momenttia ja 48 b §:n 5 momenttia sekä 48 d §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen vireille saatettuihin hakemuksiin. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 13 päivänä lokakuuta 2006

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 3 §:n 1 momentti, 8 §:n 1 ja 4 momentti, 9 §:n 3 ja 5 momentti, 10 §:n 1 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 1 momentti laissa 735/2004, sekä
lisätään lakiin uusi 8 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9 - 12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksen saajan nimeää kunnan sijasta Valtion asuntorahasto. Saman aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Valtion asuntorahastolle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Ehdotus

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9 - 12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Valtion asuntorahastolle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; *tai*
- 3) muulle kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista valtiokonttorille.

8§

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) *Valtion asuntorahaston* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina;
- 3) muulle *Valtion asuntorahaston* nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa, *tai*

4) *sellaiselle Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.*

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

8 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon tai asunnon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

9 §

Luovutushinta

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutushinnan laskemisesta. Vuokraloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle, jonka tulee tilittää varat viipymättä valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Kunta määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon:

- 1) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokraloyhtiön osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyyn lainan lisäksi;
- 2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omalle pääomalle;
- 3) valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;
- 4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä
- 5) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

9 §

Luovutushinta

Vuokraloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon:

- 1) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokraloyhtiön osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyyn lainan lisäksi;
- 2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omalle pääomalle;
- 3) valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;
- 4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä
- 5) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Kunta määrää enimmäishinnan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää enimmäishinnan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Tämän lain 8 §:n 1 momentin 2 - 4 kohta, 10 §:n 1 momenttia ja 11 §:n 1 momenttia sekä 8 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen vireille saatettuihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 14 §:n 1 ja 5 momentti ja 15 §:n 1, 3 ja 5 momentti,
lisätään lakiin uusi 14 a § seuraavasti:

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista valtiokonttorille.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) *Valtion asuntorahaston* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Kunnan on ilmoitettava *1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 4 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.*

14 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 14 §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan, suoraan tai osakeomistuksen kautta omistetun korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan korkotukivuokrataloyhtiön osake, talon omistavan yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 14 §:ssä tarkoitetun päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan korkotukivuokrataloyhtiön osake, yhtiön kotipaikka sijaitsee.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka kunta vahvistaa.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutuskorvauksen laskemisesta. Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle, jonka tulee tilittää varat viipymättä valtion asuntorahastoon.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka *Valtion asuntorahasto* vahvistaa.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava *Valtion asuntorahastoon*.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Tämän lain 14 §:n 1 momentin 2 kohtaa ja 15 §:n 1 momenttia sekä 14 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen viireille saatettuihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 4 f §:n 1 momentti, 16 §:n 5 momentti, 24 §:n 3 momentti, 47 §:n 1 momentti, 48 §:n 5 momentti, 48 a §:n 4 momentti ja 48 b §:n 5 momentti sekä 49 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 f §:n 1 momentti, 48 a §:n 4 momentti ja 48 b §:n 5 momentti laissa 127/2003, 16 §:n 5 momentti ja 49 §:n 2 momentti laissa 1195/1993 sekä 47 §:n 1 momentti laissa 1206/1993, sekä

lisätään lakiin uusi 4 g § ja 45 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1195/1993 ja laissa 1210/2005, uusi 4 momentti sekä lakiin uusi 48 d § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

4 f §

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä koskevia tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään.

Ehdotus

4 f §

Asumisoikeuteen perustuvat osallistumisoikeudet

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä koskevia tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään. *Mainitun lain 20 §:ssä tarkoitettu Valtion asuntorahaston toimivalta ei kuitenkaan koske 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuja asumisoikeustaloja.*

4 g §

Valtion asuntorahaston ohjausvalta asumisoikeuden haltijan valinnassa

Valtion asuntorahasto voi antaa yleistä ohjausta muiden kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen asumisoikeustalojen asumisoikeuden haltijan valinnassa.

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeitä määrättäessä noudatettavat yleiset periaatteet.

24 §

Luovutushinta

Kunnan on vahvistettava 2 momentissa tarkoitettu enimmäishinta. Enimmäishinnan vahvistamista varten talon omistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksen saajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksen-

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeitä määrättäessä noudatettavat yleiset periaatteet. *Valtion asuntorahasto voi antaa yleistä ohjausta muista kuin 3 §:n 3 kohdassa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeista.*

24 §

Luovutushinta

Kunnan on vahvistettava *muussa kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa talossa sijaitsevan huoneiston asumisoikeuden 2 momentin mukainen enimmäishinta.* Enimmäishinnan vahvistamista varten talon omistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Mitä 2 ja 3 momentissa säädetään, ei koske 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua asumisoikeustaloa.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai *Valtion asuntorahaston* hyväksymälle luovutuksen saajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle *Valtion asuntorahas-*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

saajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

ton hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

48 §

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 a §

48 a §

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 b §

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Kunnan viranomaisen vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 d §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 47 §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 47 §:ssä tarkoitetun päätöksen ilmoitettava sii-

tä sille kunnalle, jossa luovutettava talo sijaitsee tai jos luovutetaan talon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

49 §

Pakkohuutokauppa

 Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on tilitettävä Valtion asuntorahastoon.

49 §

Pakkohuutokauppa

 Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on *maksettava* Valtion asuntorahastoon.

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

Tämän lain 24 §:n 3 momenttia, 47 §:n 1 momenttia, 48 §:n 5 momenttia, 48 a §:n 4 momenttia ja 48 b §:n 5 momenttia sekä 48 d §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen vireille saatettuihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
