

EDUSKUNNAN VASTAUS 219/2006 vp

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

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (HE 198/2006 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 7/2006 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

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 asuntolainan ennaaikaisesta 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 ilmoit-

tamalla 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 aravavuokra-

talo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle;
- 2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokraaravalaina;
- 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 tarkoitettut 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 tarkoitetun 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 tarkoitetun 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 luovutus-

hintaa 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 hyväksytyn 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

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 hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

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, sekä 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) 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 luovutuksen-saajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 14 §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan, suoraan tai osakeomistuksen kautta omistetun korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon sijaintikuntaa tai, jos luo-

vutetaan 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, kunnalle, jossa 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 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 vireille saatettuihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

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 annetussa laissa (649/1990) säädetään. Mainitun lain 20 §:ssä tarkoitettu Valtion asuntorahaston toimivalta ei kuitenkaan koske tämän lain 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 momentissa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeista.

24 §

Luovutushinta

Kunnan on vahvistettava muussa kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitetussa talossa sijaitsevan huoneiston asumisoikeuden tämän pykälän 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 luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle Valtion asuntorahaston hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaanavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 a §

Asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden luovutushinta eräissä tapauksissa

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 b §

Asumisoikeustalon luovutushinta eräissä tapauksissa

Valtion asuntorahasto vahvistaa tässä pykälässä tarkoitetun luovutushinnan.

48 d §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksen saajasta

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 siitä 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 maksettava Valtion asuntorahastoon.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

EV 219/2006 vp — HE 198/2006 vp

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 4 päivänä joulukuuta 2006