

Hallituksen esitys Eduskunnalle korkotuettua osaomistusasuntojärjestelmää koskeväksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki osaomistusasuntojärjestelmästä. Laki koskisi valtion korkotukemilla lainoilla rahoitettuja osaomistusasuntoja, ei vapaarahoitteisia asuntoja.

Osaomistusasunto olisi lain mukaan asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaisi alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuisi aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Asukkaalla voisi myös vuokrallaoloaikana olla oikeus ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asuntokäytössä asukkaalla olisi enemmis-

töosuuden omistajan kanssa tarkemmin sovituna ajankohtana oikeus lunastaa loppuosa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella määräytyvällä kauppahinnalla. Tämän jälkeen asunto vastaisi perinteistä asunto-osakeyhtiöasuntoa.

Valtio maksaisi osaomistustalojen rakentamiseen myönnettäville lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla sinä aikana, kun asunnon hallinta perustuisi huoneenvuokrasuhteeseen. Korkotuen ehdoista säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2002.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Niin sanottuja osaomistusasuntoja tuotetaan sekä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) mukaan myönnettävillä korkotukilainoilla että täysin vapaarahoitteisesti. Järjestelmillä ei ole säädöspohjaa ja myös korkotuetut mallit eroavat toisistaan monilta osin. Yhteistä järjestelmille on, että osaomistusasunnon asukas maksaa alkuun vain osan asunnon hankinta-arvosta. Asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasopimukseen. Asuttuaan asunnossa vuokralla määrääjän asukas voi lunastaa asunnon omistusasunnoksi. Osaomistusasuntojärjestelmät madaltavat kynnystä päästä omistusasuntoon.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuun lakiin sisältyvällä lyhytaikaisella korkotukijärjestelmällä pyrittiin lisäämään rakentamista nimenomaan 1990-luvun alussa, jolloin talonrakennusala oli lamassa ja markkinakorkotaso 12 prosentin luokkaa. Järjestelmän tavoitteet olivat lähinnä elinkeinopoliittisia, eivät niinkään asuntopoliittisia. Vaikka lyhytaikaiset vuokra-asuntojen korkotukilainat oli tarkoitettu vuokra-asuntojen tuottamiseen, niillä alettiin tuottaa myös osaomistusasuntoja. Tämä oli mahdollista, sillä asunnot ovat vapaasti myytävissä omistusasunnoiksi 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoitteen päätyttyä.

Suhdannetilanteen muututtua lyhytaikaisia korkotukilainoja ei ole vuoden 1998 jälkeen myönnetty. Tämän vuoksi osaomistusasunto-

ja on viime vuosina tuotettu pitkäaikaisilla 18 vuoden korkotukilainoilla. Pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettua asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona 20 vuotta. Asukavalinta tapahtuu tänä aikana sosiaalisin perustein.

1.2. Nykytilan arviointi

Kun osaomistusasuntojärjestelmillä ei nykyisin ole säädöspohjaa, asuntojen tuottajat ovat laatineet omat sopimusperusteiset järjestelmänsä. Ne poikkeavat monilta olennaisilta osiltaan toisistaan. Tämän vuoksi asukkaiden on vaikea vertailla järjestelmiä toisiinsa. Eräitä sopimusehtoja on pidetty lainvastaisina ja asukkaiden asumisturvassa ja kuluttajansuojassa saattaa ainakin periaatteessa olla puutteita.

Vuoden 2002 alusta tulee voimaan uusi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annettu laki (604/2001). Nykyisessä muodossaan laki ei mahdollista osaomistusasuntojen rakentamista korkotukilainalla.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi

Hyväksyessään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annettua lakia koskevan hallituksen esityksen valtioneuvosto hyväksyi seuraavan lausuman:

”Luodaan uusi toimiva korkotukeen perustuva osaomistusasuntojärjestelmä vuokra- ja omistusasumisen välille, jotta kynnystä omistusasuntoon voidaan madaltaa. Tähän liittyvä selvitys tehdään 31.3.2001 mennessä. Valmistelussa otetaan huomioon nykyisistä osaomistusasuntojärjestelmistä saadut kokemukset. Toimivan järjestelmän luomiseksi laaditaan tarvittava lainsäädäntö. Uusi järjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön samaan aikaan kuin uusi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annettava laki tulisi voimaan eli 1.1.2002. Tätä ennen voidaan nykyisiä osaomistumalleja toteuttaa nyt voimassa olevan vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettun lain nojalla.”

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki korkotuetusta osaomistusasuntojärjestelmästä. Laissa olisi osaomistussopimusten osapuolten suojan kannalta välttämättömät säännökset. Tarkoituksena on, että yksityiskohtaisemmin osaomistusasumisen ehdoista voitaisiin edelleen sopia.

Osaomistusasuntojärjestelmä on perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuva asumismuoto. Osaomistusasuntojärjestelmä on pyritty laatimaan sellaiseksi, ettei se syrjäytä asumisoikeusasuntotuotantoa, vaan asettuu sen ja omistusasumisen väliin.

Osaomistusasuntojärjestelmällä lisätään yksilöllisiä valintamahdollisuuksia. Järjestelmän tavoitteena on myös lisätä asuinalueiden monipuolista asukasrakennetta ja lisätä asuntotuotannon määrää niillä alueilla, joilla se on tarpeen.

Osaomistusasunnot on tarkoitettu niille asunnontarvitsijoille, joilla ei ole mahdollisuutta suoraan ostaa omistusasuntoa mutta joiden tulot eivät mahdu vuokra-asunnon saamisen edellytyksenä oleviin tulorajoihin. Kohderyhmänä ovat tällöin usein nuoret, ensiasuntoa hankkivat perheet.

Koska asunnot olisivat aluksi vuokra-asuntoja, niiden rakentaminen rahoitettaisiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain nojalla. Lainansaajina voisivat olla kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Muutoinkin osaomistusasuntoihin sovellettaisiin edellä mainittua lakia sinä aikana, kun asunnot olisivat vuokra-asuntoja.

2.2. Osaomistusasunnon rahoitus

Nykyisin asukas sijoittaa osaomistusasuntoon 10 prosenttia asunnon hankinta-arvosta ja saa omistukseensa vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Asunnon hankinta-arvosta 90 prosenttia rahoitetaan korkotukilainalla. Lainalla on valtion täytetäkaus.

Osaomistusasuntojen rakentamisen rahoitusrakenne ehdotetaan säilytettäväksi kuitenkin siten, että asukkaat maksaisivat osaomistumaksuna 20 prosenttia talon hankinta-arvosta ja loput rahoitettaisiin korkotukilainalla.

2.3. Asukasvalinta

Nykyisin tuotettaviin, pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuihin osaomistusasuntoihin valitaan asukkaat samoin perustein kuin pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin.

Jotta osaomistusasunnot edelleen kohdentuisivat niille, joilla ei tulojensa puolesta ole mahdollisuutta heti hankkia omaa asuntoa, ehdotetaan, että asukkaat valittaisiin sosiaalisiin perustein vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n mukaisesti. Asukasvalintaperusteista säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Vaikka osaomistusasunnossa asutaan aluksi vuokralla, järjestelmän tavoitteena on omistusasunnon hankkiminen. Tämän vuoksi olisi tarkoituksenmukaista, että valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin noudatettaisiin samoja tuloarvoja ja muita asukasvalintaperusteita kuin hyväksyttäessä omistusasuntoja varten myönnettäviä lainoja korkotukilainoiksi. Asetuksella on tarkoitus nostaa yhden ja kahden henkilön ruokakuntien tuloarvoja. Lisäksi niissä tapauksissa, joissa hakijaruokakuntana ovat alle 40-vuotiaat puoliset, sovellettaisiin kolmihenkiselle ruokakunnalle määrättyjä tuloarvoja. Jos hakijaruokakuntana ovat alle 40-vuotiaat puoliset ja yksi lapsi, sovellettaisiin nelihenkiselle ruokakunnalle määrättyjä tuloarvoja.

2.4. Asunnon hallinta perustuu aluksi huoneenvuokrasuhteeseen

Osaomistusasukas hallitsee asuntoa nykyisin aluksi määräaikaisen huoneenvuokrasuhteen perusteella. Tähän ei ehdoteta muutoksia. Asukkaan asema vastaisi pääpiirteissään tavallisessa vuokra-asunnossa asuvan asukkaan asemaa.

Esimerkiksi remontti- ja muutostöihin asukkaalla voisi kuitenkin jo vuokrauden aikana olla perinteistä vuokralaista laajemmat oikeudet. Tästä voitaisiin sopia enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistajan välisessä vuokrasopimuksessa.

2.5. Vuokran määräytyminen

Koska osaomistusasuntoihin sovellettaisiin

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, niiden vuokra määräytyisi omakustannusperiaatteella. Tämä on tärkeää, jotta valtion tuki kana voituisi asukkaalle.

Vuokraan sisältyisivät asunnon hoitomenot ja pääomamenot sekä muutkin samat erät kuin korkotuki- ja aravavuokriin yleensäkin. Omistajalle maksettavaa omien varojen korkoa siihen ei kuitenkaan sisältyisi, koska omistaja ei olisi kohteeseen omia varoja sijoittanut.

2.6. Vuokrasuhteen kesto

Nykyisin vuokrasopimus on määräaikainen ja kestää joko kymmenen tai 20 vuotta riippuen siitä, onko asunto rahoitettu lyhyt- vai pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Kymmenen vuoden vuokra-aikaa on yleisesti pidetty melko toimivana. Asukkaiden mahdollisuudet arvioida asumistarpeitaan tämän pidemmälle tulevaisuuteen eivät ole kovin hyvät.

Esityksessä ehdotetaan, että velvollisuus käyttää osaomistusasuntoa vuokra-asuntona lyhenisi nykyisestä. Vuokrakäytössä asunnon olisi aina oltava vähintään viisi vuotta. Asukkaalla olisi oikeus lunastaa asunnon loppuosuus viimeistään, kun kaksitoista vuotta olisi kulunut korkotukilainan hyväksymisestä. Osaomistussopimuksissa sovitaisiin tarkemmin, koska asukas voisi lunastusoikeuttaan käyttää.

2.7. Asukasdemokratia

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) koskee nykyisin vain aravavuokra-asuntoja. Niitä korkotukivuokra-asuntoja, joiden lainat hyväksytään korkotukilainoiksi 1.1.2002 tai sen jälkeen se tulee myös koskemaan. Siten lakia sovelletaan myös ehdotetun lain mukaisesti osaomistusasuntoihin siinä aikana, kun asunnon hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

2.8. Lisäosuuksien ostamismahdollisuus

Osaomistusasuntojen tuottajat voisivat antaa asukkaille oikeuden ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista

jo sinä aikana, kun asunnossa asutaan vuokralla. Tällöin asukas voisi jaksottaa asunnon kauppahinnan maksamista.

Jos osaomistussopimuksessa annettaisiin asukkaalle tällainen mahdollisuus, enemmistöosuuden omistaja olisi velvollinen vastaavasti lyhentämään asuntoon kohdistuvaa rakentamislainaa. Tällöin korkomenot vähenisivät ja vuokra vastaavasti alenisi.

Lisäosuuksien ostomahdollisuuden antaminen ei olisi pakollista, vaan siitä sovittaisiin kohdekohtaisesti.

2.9. Asunnosta luopuminen kesken vuokrakauden

Asukkaalla olisi mahdollisuus luopua asunnosta kesken vuokrakauden kuten nykyjärjestelmissäkin on. Osaomistusasuntojärjestelmän luonteen kannalta on perusteltua, että asunnosta luopuminen tapahtuu siirtämällä sekä vähemmistöosuus että huoneenvuokrasuhde samalle luovutuksensaajalle.

Luovutushinta sidottaisiin asunnon hankinta-arvon perusteella määräytyneeseen osaomistusmaksuun, jotta luovuttaja ei voisi yksin saada valtion tuen mukanaan tuomaa hyötyä itselleen, vaan hyöty jakautuisi myöhemmillekin asukkaille. Luovutushinta olisi vähemmistöosuuden omistajan maksamien osaomistusmaksujen määrä lisättyinä enemmistöosuuden omistajan suostumuksella teetettyjen korjaus- ja muutostöiden arvolla luovutushetkellä.

Enemmistöosuuden omistajalla olisi velvollisuus lunastaa vähemmistöosuuden omistajan osuus tämän niin halutessa, jos osuudelle ei kolmen kuukauden kuluessa löytyisi asukasvalintakriteerit täyttävää ostajaa.

2.10. Asunnon loppuosuuden lunastaminen

Asukkaalla olisi, kuten useimmiten nykyisinkin, oikeus mutta ei velvollisuutta lunastaa asunto omakseen vuokrakauden päätyttyä. Jos hän ei sitä haluaisi lunastaa, enemmistöosuuden omistaja olisi velvollinen ostamaan takaisin hänen vähemmistöosunsa. Mikään ei myöskään estäisi osapuolia sopimasta uudesta vuokrakaudesta.

2.11. Asunnon loppuosuuden lunastushinta

Lunastushinta ehdotetaan laskettavaksi siten, että asunnon alkuperäisestä Valtion asuntorahaston hyväksymästä hankintavastasta vähennetään asukkaan maksama alkusijoitus ja mahdollisesti ostamat lisäosuudet. Koska asunto olisi osaomistusasunon tavallinen vuokra-asunto, loppuosuuden kauppahinnassa ei otettaisi huomioon asukkaan vuokrissa maksamia eriä, kuten kohteen kortokilainan lyhennyksiä.

Asukkaan saama hyöty muodostuisi tällöin hinta- ja laatuohjauksesta johtuvasta edullisesta hankintahinnasta.

2.12. Lunastuksen jälkeen tavallinen omistusasunto

Sen jälkeen, kun vähemmistöosuuden omistaja on lunastanut loppuosan asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista omakseen, asunto vastaisi perinteistä asunto-osakeyhtiöasuntoa. Asukas hallitsisi asuntoa osakeomistuksen perusteella, maksaisi asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta ja käyttäisi yhtiökokouksessa puhe- ja päätösvaltaa. Asuntoon ei kohdistuisi enää mitään korkotukilaista johtuvia rajoituksia.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Vaikutukset asukkaiden asemaan

Ehdotettu osaomistusasuntojärjestelmä mataltaa asukkaiden kynnystä päästä omistusasuntoon, sillä tarvittava alkusijoitus olisi pieni, 20 prosenttia asunnon hankintavastasta.

Asukkaan riski rajoittuu osaomistusaikana hänen sijoitukseensa. Kun osaomistusasuntoja tuottaisivat vain yleishyödylliset asuntoyhteisöt ja julkisyhteisöt, tämä riski olisi käytännössä erittäin pieni.

Ehdotuksen mukaan vuokralaisena oleva osaomistaja ei yleensä voi suoraan lain nojalla vaikuttaa taloyhtiön kunnossapito- ja perusparannustarpeiden toteuttamiseen mahdollisesti pitkänkin vuokra-ajan kuluessa. Sama koskee lunastusoikeuttaan käyttäneiden osa-

omistajien vaikutusmahdollisuuksia vuokratyhtiön vähemmistöosakkaina. Osaomistajan ja vähemmistöosakkaan asemaa voidaan kuitenkin parantaa sopimus- ja yhtiöjärjestyksillä, mihin rakennuttajayhteisöjen sekä viranomaisten on syytä kiinnittää erityisesti huomiota.

Asunnon vuokra määräytyisi omakustannuseriaaiteella, kuten aravavuokrat ja uuden korkotukijärjestelmän mukaiset vuokrat määräytyvät. Koska enemmistöosuuden omistaja ei asukkaan maksaman vähemmistöosuuden takia tarvitsisi hankkeeseen omia varoja, vuokraan ei kuitenkaan sisältyisi omistajan omille varoille perittävää korkoa, jota arava uusiin korkotukivuokriin voidaan sisällyttää. Asukas saisi täten omalle alkusijoitukselleen pääsääntöisesti kahdeksan prosentin verottoman hyödyn. Lisäosuuksien osalta tuotto olisi tällä tavoin laskettuna noin neljä prosenttia. Korkotuki ja enemmistöosuuden omistajan mahdollisuudet saada laina edullisella korolla vaikuttaisivat myös siihen, että vuokra olisi kohtuullinen.

Valtion asuntorahaston kustannus- ja laatuohjauksen hyöty koituisi asukkaalle edullisena hankintahintana.

Kun vuokralaisen kanssa tehtäisiin määräaikainen vuokrasopimus, vaaraa irtisanomisesta ei olisi.

Esityksessä ehdotetaan, että enemmistöosuuden omistajalla olisi velvollisuus lunastaa vähemmistöosuuden omistajan omistusoosuus, jolle sille löytyisi ostajaa. Tämä merkitsisi sitä, että asukkaalla ei osaomistusaikana olisi vaaraa siitä, ettei vähemmistöosuukselle markkinatilanteen heikentymisen vuoksi löytyisikään ostajaa.

Koska asukkaan asema vastaisi osaomistusaikana perinteisen vuokralaisen asemaa, hän voisi saada vuokra-asunnon asumistukea. Toisaalta asukas saisi hyväkseen myös omistusasunnon tuet. Hän saisi muun muassa vähentää verotuksessa osaomistusasuntoon kohdistuvan lainan koron kuten tavalliseen omistusasuntoon kohdistuvan lainan korotkin voidaan vähentää. Jos asukas olisi ensiasunnon ostaja, hän saisi muita suuremman korkovähennyksen ja lisäksi vapautuksen varainsiirtoverovelvollisuudesta, tosin vasta siinä vaiheessa, kun hän lunastaisi asunnon loppuosuuden.

3.2. Vaikutukset rakennuttajien asemaan

Kun vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetaan suurin osa ja asukkaat maksavat loppuosan hankinta-arvosta osaomistumaksuina, rakennuttajat eivät välttämättä joudu sitomaan osaomistusasuntohankkeisiin omia varojaan samalla tavoin kuin perinteisiin vuokra-asuntohankkeisiin. Tämä helpottaa kohteiden käynnistämistä.

Kun lainalla on valtion täytetäkaus, rakennuttajat eivät yleensä tarvitse lainalle kiinteistökiinnityksen lisäksi muuta vakuutta. Myös tämä helpottaa kohteiden käynnistämistä. Lisäksi valtion täytetäkaus yleensä alentaa lainasta perittävää korkoa.

Koska asunnot olisivat osaomistusasajan vuokra-asuntoja, enemmistöosuuden omistajan asema vastaisi tavanomaisen vuokranantajan asemaa. Riskin kohteen kannattavuudesta ja toiminnasta (muun muassa uusien asukkaiden löytymisestä) kantaisi tänä aikana enemmistöosuuden omistaja.

Esityksessä ehdotetaan, että vähemmistöosuuden omistajan loppuosuudesta maksama hinta olisi asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä asukkaan maksamilla osaomistumaksuilla. Omakustannuseriaaiteella määräytyvässä vuokrassa perittävät lainanlyhennykset jäisivät näin ollen enemmistöosuuden omistajalle.

3.3. Valtiontaloudelliset vaikutukset

Varsinaiset valtiontaloudelliset vaikutukset selviävät, kun korkotukilainan ehdoista ja tuen määrästä annetaan asetus.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu valtiovarainministeriötä, oikeusministeriötä, Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria, Kuluttajavirastoa, Suomen kunталиittoa, ASRA ry:tä sekä Vuokralaisten keskusliittoa. Esitys ei ole ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Jotta osaomistusasuntojen tuottaminen voi-

si jatkua mahdollisimman häiriöttä, olisi tärkeää, että tämä esitys käsiteltäisiin kiireellisenä siten, että lait tulisivat voimaan vuoden 2002 maaliskuun alusta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

1 luku. Yleisiä säännöksiä

1 §. *Lain soveltamisala.* Lakiehdotuksen 1 §:n mukaan lakia sovellettaisiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuihin vuokra-asuntoihin silloin, kun vuokralaisen kanssa tehtäisiin vuokrasopimuksen lisäksi vähemmistöosuuden kauppaa eli silloin, kun vuokralainen olisi samalla myös asunnon osaomistaja. Vapaarahoitteisiin osaomistusasuntoihin lakia ei sovellettaisi.

2 §. *Määritelmiä.* Pykälässä määriteltäisiin laissa käytettyjä käsitteitä.

1)-kohdan mukaan osaomistusasunnolla tarkoitettaisiin korkotuetta vuokra-asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden.

2)-kohdan mukaan vähemmistöosuuden omistajalla tarkoitettaisiin asunnon vuokralaista, joka omistaa vähemmistöosuuden asunto-osakkeista.

3)-kohdan mukaan enemmistöosuuden omistajalla tarkoitettaisiin sitä yhteisöä, joka omistaa enemmistön asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista ja joka myös toimii vuokranantajana.

Koska vuokra-asuntokorkotukilainaa voidaan myöntää vain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitetuille lainansaajille, enemmistöosuuden omistajat olisivat käytännössä samoja tahoja, kuin perinteisten korkotukivuokralajien omistajat eli käytännössä lähinnä kuntia tai yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä.

4)-kohdan mukaan osaomistumaksulla tarkoitettaisiin niitä maksuja, jotka vähemmistöosuuden omistaja maksaa enemmistöosuuden omistajalle vähemmistöosuutensa kauppahintana osaomistusaikanaan.

3 §. *Osaomistussuhteen perustaminen.* Osaomistussuhde perustettaisiin enemmistö-

ja vähemmistöosuuden omistajan välisellä sopimuksella, jonka olisi oltava kirjallinen tai sähköisessä muodossa. Pykälässä on lueteltu ne vähimmäistiedot, jotka osaomistussopimuksessa ainakin olisi mainittava.

Sopimuksessa olisi luonnollisesti yksilöitävä sekä sen osapuolet että sopimuksen kohde eli kyseessä oleva asunto. Lisäksi sopimuksessa olisi mainittava asunnon hankinta-arvo ja osaomistumaksun suuruus.

Vähemmistöosuuden omistajalla voisi olla oikeus ostaa lisäosuuksia osaomistusaikana. Tästä sekä ajankohdista, jolloin tämä olisi mahdollista olisi sovittava. Myös osuuksien suuruudesta ja hinnasta olisi mainittava sopimuksessa.

Vielä sopimuksessa olisi mainittava, milloin se päättyy ja vähemmistöosuuden omistaja voi ostaa loppuosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Lisäksi olisi mainittava loppukauppahinta.

Koska asuntoa koskeva sopimus on asukkaan talouden ja asumisturvan kannalta erittäin tärkeä sopimus, voisi olla perusteltua, että esimerkiksi alan järjestöt ja kuluttajasiames neuvottelisivat keskenään yleiset osaomistussopimuksen ehdot, jotka täyttäisivät sekä tällä lailla asetettavat edellytykset että olisivat muutoinkin asianmukaiset ja kuluttajien kannalta kohtuulliset.

4 §. *Vähemmistöosuuden omistajan omistussuhteen suuruus.* Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista olisi osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa 20 prosenttia.

Jos asukkaalle annettaisiin mahdollisuus ostaa lisäosuuksia, hänen omistussuutensa voisi kuitenkin olla osaomistusaikana enintään alle puolet asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

5 §. *Osaomistumaksun suuruus.* Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä osaomistumaksu olisi hänen omistussuuttaan vastaava prosenttiosuus Valtion asuntorahaston hyväksymästä asunnon hankinta-arvosta.

Kun omistussuhteeseen olisi alkuun 20 prosenttia, olisi osaomistumaksukin siis 20 prosenttia asunnon hankinta-arvosta. Kun vuokra-

asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaista korkotukilainaa voitaisiin myöntää 80 prosenttia hankinta-arvosta, kohteen rakentaminen saataisiin rahoitettua ilman muita varoja.

Osaomistusmaksun lisäksi asukkaalta saataisiin periä kustannukset, joita aiheutuu siitä, että asukas teettää asunnossa rakentamisvaiheessa lisä- ja muutostöitä.

6 §. *Osaomistussopimuksen purku.* Jos vähemmistöosuuden omistaja olennaisesti rikkoi osaomistussopimusta, enemmistöosuuden omistajalla olisi oikeus purkaa kyseinen sopimus.

Huoneenvuokrasopimuksen purkuperusteet on lueteltu tyhjentävästi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Vuokrasopimusta ei kyseisen lain mukaan voi purkaa sillä perusteella, että vuokralainen rikkoo osaomistussopimusta.

Jos enemmistöosuuden omistaja siis purkai osaomistussopimuksen, asukas menettäisi oikeuden ostaa asunto kokonaan omakseen. Sen sijaan hänen vuokrasuhteensa jatkuisi vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti sovitun määräajan.

7 §. *Pakottavuus.* Ehdotettu laki olisi vähemmistöosuuden omistajan eli asukkaan suojaksi pakottava.

2 luku. **Huoneenvuokrasuhde**

8 §. *Huoneenvuokrasopimus.* Sen lisäksi, että enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistaja tekisivät osaomistussopimuksen, he tekisivät myös huoneenvuokrasopimuksen. Asunnon hallinta perustuisi osaomistusaikana määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Vuokrasopimukseen sovellettaisiin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Vuokrasopimus saataisiin sopia päättämään aikaisintaan, kun viisi vuotta on kulunut kohteen korkotukilainan hyväksymisestä. Sopimuksen olisi päättyttävä viimeistään, kun 12 vuotta olisi kulunut, jotta sopimuksesta ei muodostuisi kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttoman pitkä.

9 §. *Vuokrasopimuksen siirrettävyys.* Vähemmistöosuuden omistajalla tulisi olla mahdollisuus irtautua sopimuksesta myös kesken sovitun osaomistuskauden, sillä hä-

nen olosuhteissaan saattaa tapahtua asumistarpeeseen vaikuttavia muutoksia, joita hän ei ole voinut ennakoida sopimusta tehdessään. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että osaomistajalla olisi oikeus siirtää vuokrasopimuksensa uudelle vuokralaiselle. Edellytyksenä olisi, että uusikin vuokralainen täyttäisi asukasvalinnalle asetetut edellytykset ja myös se, että osaomistussopimus siirrettäisiin samalle siirronsaajalle.

Enemmistöosuuden omistaja hankkisi asuntoon uuden vähemmistöosuuden omistajan, koska uudenkin asukkaan valinnassa tulee noudattaa asukasvalintaperusteita. Tämä ennaltaehkäisisi sitä mahdollisuutta, että uudelta osaomistajalta perittäisiin vähemmistöosuudesta suurempi hinta kuin ehdotetun lain mukaan olisi sallittua.

Halutessaan luopua asunnosta vähemmistöosuuden omistaja ilmoittaisi asiasta enemmistöosuuden omistajalle. Enemmistöosuuden omistajalla olisi kolme kuukautta aikaa etsiä asuntoon uusi vähemmistöosuuden omistaja, jolle vuokrasopimus ja osaomistussopimus siirrettäisiin. Jollei siirronsaajaa tässä ajassa löytyisi, enemmistöosuuden omistaja olisi velvollinen purkamaan vuokrasopimuksen ja lunastamaan vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden tämän niin halutessa.

Vähemmistöosuuden omistaja esittäisi enemmistöosuuden omistajalle alkuperäisen osaomistussopimuksen, johon tehtäisiin merkintä sopimuksen päättymisestä. Tämä olisi tarpeen, jotta esimerkiksi pantattua osaomistussopimusta ei siirrettäisi pantinsaajan oikeutta loukaten.

10 §. *Vuokrasopimuksen ennenaikaisen päättymisen vaikutus osaomistussopimukseen.* Kun vuokrasopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia, on mahdollista, että sopimus irtaannetaan, puretaan tai se lakkaa kyseisen lain säännösten perusteella. Osaomistusasuntojärjestelmän luonteen vuoksi on tarkoituksenmukaista, että vuokrasopimus ja osaomistussopimus pysyvät samojen sopijaosapuolten välisenä aina kun se vain suinkin on mahdollista. Tämän vuoksi säädettäisiin, että jos vuokrasopimus päättyisi kesken sopimuskauden, osaomistussopimus purkautuisi päätymään samanaikaisesti.

3 luku. **Vähemmistöosuuden omistajan suojasäännökset**

11 §. *Enemmistöosuuden omistajan omistussopimuksen luovutuksen vaikutus osaomistussopimukseen.* Jos enemmistöosuuden omistaja luovuttaisi omistussuutensa, sitoisivat osaomistussopimukset uuttakin enemmistöosuuden omistajaa sellaisinaan. Tämä olisi asukkaiden turvan kannalta tärkeää.

Huoneenvuokrasopimusten sitovuudesta ei tarvitsisi tässä laissa säätää, sillä siitä säädetään jo asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

12 §. *Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus.* Asunto-osakeyhtiölain 5 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Vähemmistöosuuden omistajakin on yhtiön osakkeenomistaja ja siten osaltaan vastuussa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta. Nykyisissä osaomistussuhteissa enemmistöosuuden omistaja ja vähemmistöosuuden omistaja ovat sopineet, että enemmistöosuuden omistaja vastaa yksin vastikkeenmaksusta. Tällainen sopimus sitoo sen osapuolia, mutta sillä ei voida rajoittaa asunto-osakeyhtiön oikeutta periä vastike kelta tahansa osakkeenomistajalta.

Jotta vähemmistöosuuden omistaja ei missään olosuhteissa joutuisi maksamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle sinä aikana, kun hän maksaa enemmistöosuuden omistajalle vuokraa, jolla yhtiövastike on tarkoitettu kattaa, ehdotetaan säädettäväksi, että enemmistöosuuden omistaja vastaa yksin vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.

13 §. *Päätösvalta yhtiökokouksessa.* Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaa yhtiön asioissa, jollei päätösvalta ole yhtiön hallituksella. Päätösvaltaa voidaan käyttää henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä.

Nykyisin vähemmistöosuuden omistaja on valtuuttanut enemmistöosuuden omistajan käyttämään oikeuksiaan yhtiökokouksessa. Tällainen valtuutus voi kuitenkin kirjallisenakin olla voimassa asunto-osakeyhtiölain mukaan enintään kolme vuotta.

Koska enemmistöosuuden omistaja vastaa kohteesta myös vuokranantajana, on tarpeen,

että enemmistöosuuden omistaja voi päättää kohteen taloudesta ja ylläpidosta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että enemmistöosuuden omistaja käyttäisi yksin päätösvaltaa yhtiökokouksessa.

Vähemmistöosuuden omistajalla olisi vuokralaisena oikeus olla läsnä yhtiökokouksissa siten kuin asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Lisäksi laki yhteishallinnosta vuokratiloissa koskisi myös osaomistustaloja. Vähemmistöosuuden omistajilla olisi siten sama mahdollisuus osallistua päätöksentekoon asuntoyhtiön asioissa, kuin vuokralaisilla muissakin korkotukivuokratiloissa on.

Sen jälkeen, kun vähemmistöosuuden omistaja olisi lunastanut enemmistöosuuden omistajan osuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, hän käyttäisi osakkeenomistajan päätösvaltaa yhtiössä.

Jos osa osaomistustalon asunnoista olisi lunastettu omiksi ja enemmistöosuuden omistaja kuitenkin omistaisi enemmistön suurimmasta osasta talon asuntoja, enemmistöosuuden omistajan päätösvalta voitaisiin säilyttää määräämällä yhtiöjärjestyksessä, että asunto-osakeyhtiölain 26 §:n 2 momentin äänestystä yhtiökokouksessa koskevaa rajoitusta ei yhtiössä noudatettaisi.

Asunto-osakeyhtiölain 81 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto otetaan yhtiön hallintaan muun muassa, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta. Vähemmistöosuuden omistajien kannalta ei olisi kohtuullista, että pakkokeinon käyttämisestä päättäisi enemmistöosuuden omistaja silloin, kun pakkokeino kohdistuisi enemmistöosuuden omistajaan itseensä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vaikka enemmistöosuuden omistaja muutoin käyttäisikin päätösvaltaa, pakkokeinon käyttämisestä tällaisessa tilanteessa päättäisivät pelkät vähemmistöosuuden omistajat.

14 §. *Osaomistusmaksujen maksutili.* Jotta voitaisiin helposti varmistaa, että asukkaiden osaomistusmaksut käytetään juuri heidän talonsa rakentamiseen silloinkin, kun enemmistöosuuden omistajalla on omistuksessaan useita kohteita, ehdotetaan, että kutakin kohdetta varten olisi avattava erillinen tili. Tilille maksettuja osaomistusmaksuja ei saisi käyttää hankkeelle vieraisiin tarkoituksiin.

15 §. *Korkotukilainan lyhentäminen lisäosuuksilla.* Vähemmistöosuuden omistajalla voisi siis olla oikeus ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista osanomistusaikana. Jotta tämä olisi asukkaalle kannalta kannattavaa, tulisi lisäosuuksien oston vaikuttaa asunnosta maksettavaan vuokraan. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että lisäosuuksilla olisi lyhennettävä yhtiön lainaa. Jotta tämä olisi mahdollista, lainaehdotusten olisi oltava sellaiset, että ennenaikaiset lyhennykset olisivat mahdollisia ilman lainanmyöntäjälle maksettavia palkkioita.

Jos korkotukilainan ehdot eivät mahdollistaisi ennenaikaisia lyhennyksiä, ei vähemmistöosuuden omistajilla voisi olla lisäosuuksien ostomahdollisuutta.

16 §. *Vuokrien maksutili.* Jotta vähemmistöosuuden omistajan maksamia vuokria varmasti käytettäisiin asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeiden maksuun, ehdotetaan, että kutakin vuokranmaksuyksikköä varten olisi avattava erillinen tili, jolle vuokrat maksettaisiin joko suoraan tai siten, että enemmistöosuuden omistaja olisi velvollinen siirtämään saamansa vuokrat heti tilille. Tilin varoja ei saisi käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, vaan sieltä olisi maksettava muun muassa yhtiövastike sekä korkotukilainan pääomamenot.

4 luku. **Asunnon loppuosuuden lunastaminen**

17 §. *Lunastusoikeus.* Vähemmistöosuuden omistajalla olisi pääsääntöisesti vuokrasuhteen päätyttyä oikeus lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omikseen.

Velvollisuutta lunastukseen vähemmistöosuuden omistajalla ei olisi.

Osaomistussopimuksessa voitaisiin sopia muistakin lunastusajankohdista, kuitenkin siten, ettei lunastus voisi tapahtua ennen kuin viisi vuotta olisi kulunut kohteen rakentamiskorkotukilainan hyväksymisestä. Osaomistussopimuksessa määrättäisiin tarkemmin lunastuksesta. Sopia voitaisiin, että lunastusajankohtia olisi useampia. Vielä voitaisiin sopia, että tietyn, vähintään siis viiden vuoden pituisen ajanjakson jälkeen, vähemmistöosuuden omistaja voisi itse valita, kos-

ka hän haluaa lunastusoikeuttaan käyttää. Jos lunastaminen tapahtuisi ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä, vuokrasopimus tietysti raukeaisi.

Loppuosuuden lunastuksen jälkeen myös asuntoon kohdistuvat rajoitukset päättyisivät.

Jos vähemmistöosuuden omistaja ei lunastaisi asunnon loppuosuutta, asunto jäisi enemmistöosuuden omistajan omistukseen ja tämä voisi hankkia siihen uuden asukkaalle, joka voisi joko lunastaa asunnon samoilla ehdoilla kuin alkuperäinen vähemmistöosuuden omistajakin tai jonka kanssa voitaisiin tehdä uusi osaomistussopimus.

18 §. *Lunastushinta.* Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä lunastushinta olisi asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä jo maksetuilla osaomistusmaksuilla.

Vähemmistöosuuden omistaja hyötyisi Valtion asuntorahaston hinta- ja laatuohjauksesta johtuvasta edullisesta hankintahinnasta. Lunastushintaa ei myöskään tarkistettaisi esimerkiksi inflaation mukaan. Toisaalta vuokrissa perityt lainanlyhennykset eivät vaikuttaisi omaksilunastushintaan.

Joissain tapauksissa saattaisi käydä niin, että asuntojen käyvät hinnat alueella olisivat alemmat kuin 1 momentin mukaan määräytyvä lunastushinta olisi. Tällaisessa tilanteessa vähemmistöosuuden omistajalle voitaisiin antaa oikeus ostaa asunto alemmallakin hinnalla. Tällöinkään lunastushinta ei voisi olla alempi kuin asunnon osuus taloyhtiön rakentamislainasta on, jotta lunastushinta riittäisi velkaosuuden maksuun.

19 §. *Korkotukilainan lyhentäminen lunastushinnalla.* Pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta käyttää lunastushinta kohteen korkotukilainan lyhentämiseen.

Kun asukas olisi maksanut asunnon koko hankintahinnan, asunnon yhtiövastikkeessa ei enää saisi periä talon rakentamista varten myönnetyn lainan pääomamenoja. Tilanne vastaisi tältä osin tilannetta perinteisissä vaarahoitteisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa osa osakkaista on maksanut osuutensa yhtiölainasta pois ja osa maksaa sitä rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain.

20 §. *Enemmistöosuuden omistajan takaisinostovelvollisuus.* Vähemmistöosuuden omistajalla olisi siis oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa asunto osaomistuskau-

päätyessä. Jos hän ei haluaisi lunastusoikeuttaan käyttää, enemmistöosuuden omistajalla olisi kolme kuukautta aikaa etsiä asunnolle uusi ostaja. Jos tällaista ei löytyisi, enemmistöosuuden omistaja olisi velvollinen ostamaan vähemmistöosuuden omistajan osuuden takaisin. Markkinariski olisi siis enemmistöosuuden omistajalla ja asukas olisi riskin osalta koko osaomistusajan perinteisen vuokralaisen asemaan rinnastettavassa asemassa.

Jos vähemmistöosuuden omistaja ei vuokrasopimuksen päättyessä haluaisi lunastaa asuntoa, osapuolet voisivat sopia uudesta huoneenvuokrasuhteesta. Enemmistöosuuden omistaja ei olisi velvollinen tekemään uutta vuokrasopimusta.

21 §. *Vähemmistöosuuden luovutus- ja takaisinostohinta.* Luopuessaan asunnosta joko kesken osaomistuskauden tai siinä vaiheessa, kun asunnon voisi lunastaa omaksi, vähemmistöosuuden omistaja saisi takaisin maksamansa osaomistuskustannukset. Lisäksi hänellä olisi oikeus saada korvaus sellaisista korjauksista ja muutostöistä, joita hän olisi omalla kustannuksellaan ja enemmistöosuuden omistajan luvalla asuntoon tehnyt. Korvaus laskettaisiin luovutus- tai takaisinostojankohdan arvon mukaan.

5 luku. Erinäisiä säännöksiä

22 §. *Osaomistusoikeuden panttaaminen.* Osaomistusoikeuden pääoma-arvo voitaisiin pantata osaomistuskustannusten suorittamisen otettuna lainan vakuudeksi.

Kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään maksuajoista, joita pantinhaltijan on velvolliselle annettava ennen pantin realisointia. Niihin sovellettaisiin myös osaomistusoikeuden pääoma-arvon realisoinnissa.

23 §. *Voimaantulo.* Lain ehdotetaan tulevan voimaan vuoden 2002 maaliskuun alusta lukien.

1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

13 §. *Vuokra.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi, että jos vähemmistöosuuden omistaja ostaa vuokralaoloaikanaan lisäosuuksia,

vuokran on alennuttava vastaavaan osaan talon korkotukilainaa kohdistuvan koron määrän verran.

14 ja 15 §. *Luovutus ja luovutushinta.* Vuokra-asunnon luovusta koskeviin rajoitussäännöksiin tehtäisiin tarvittavat muutokset, jotta asuntojen luovutus osaomistusasuntojärjestelmän mukaisesti olisi mahdollista.

17 §. *Rajoitusaika.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset päättyisivät, kun asunto lunastetaan omistusasunnoksi. Jos asuntoa ei lunastettaisi lainkaan omistusasunnoksi vaan se jäisi vuokra-asunnoksi, sitä koskisivat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa säädetyt pääsääntöisesti 45 vuoden pituiset rajoitukset.

18 §. *Rajoituksista vapauttaminen.* Valtion asuntorahasto voi pykälän 1 momentin perusteella erityisestä syystä hakemuksesta myöntää vapautuksen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi erityissäännös, jonka mukaan osaomistusasuntojärjestelmän piirissä olevaa asuntoa koskeva vapautus myönnettäisiin, jollei löydy lunastajaa, joka lunastaisi asunnon vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain mukaisesti. Pykälän 1 momentin nojalla vapautus voitaisiin lisäksi myöntää asuntorahaston harkinnan mukaan muun erityisen syyn perusteella.

24 §. *Yleishyödyllisyys.* Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskeviin säännöksiin lisättäisiin osaomistusasuntojen luovuttamista koskeva poikkeussäännös.

1.3. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:n muuttamisesta

41 §. *Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset.* Pykälässä säädettäisiin siitä, että korkotukivuokra-asunnon vuokrasopimusten irtisanomismahdollisuuteen sovellettaisiin samoja rajoituksia kuin aravavuokra-asunnon sopimuksiinkin sovelletaan eräissä omistajanvaihdostilanteissa.

2. Tarkemmat säännökset

Korkotuen ja korkotukilainan ehdoista ja asukasvalinnassa sovellettavista perusteista

säädettäisiin tarkemmin asetuksella, joka on tarkoitus antaa heti, kun tämä laki on hyväksytty ja vahvistettu.

Osaomistusasunnon asukasvalinnassa on tarkoitus soveltaa samoja asukasvalintaperusteita kuin hyväksyttäessä omistusasuntolainoja korkotukilainoiksi. Tulorajat ovat tällöin jonkin verran korkeammat kuin vuokra-asunnon asukasvalinnassa sovellettavat tulorajat ovat. Tämän vuoksi asumismenot osaomistusasunnossa voivat olla jonkin verran vuokra-asunnon asumismenoja suuremmat.

Osaomistusasunnon rakentamiseen myönnettävän korkotukilainan pääomamenot voi-

vat siten olla jonkin verran korkeammat kuin vuokra-asunnon rakentamiseen myönnettävän korkotukilainan pääomamenot ovat.

3. Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2002. Lakien täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin voitaisiin tarvittaessa ryhtyä jo ennen niiden voimaantuloa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisella vuokra-asuntojen korkotukilainalla lainoitettuihin asuntoihin, jos asukkaan kanssa tehdään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitetun vuokrasopimuksen lisäksi sopimus asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden vähemmistöosuuden kaupasta.

2 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *osaomistusasunnolla* sellaista vuokratokortukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden;
- 2) *vähemmistöosuuden omistajalla* luonnollista henkilöä, joka omistaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista vähemmistöosuuden;
- 3) *enemmistöosuuden omistajalla* yhteisöä, joka omistaa enemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista; sekä

- 4) *osaomistusmaksulla* maksuja, jotka vähemmistöosuuden omistaja maksaa enemmistöosuuden omistajalle vähemmistöosuudesta.

3 §

Osaomistussuhteen perustaminen

Osaomistussuhde perustetaan enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistajan välisellä sopimuksella.

Osaomistussopimus on, jotta se olisi vähemmistöosuuden omistajaa sitova, tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimuksen sisältöä voida yksipuolisesti muuttaa ja että sopimus säilyy kummankin osapuolen saatavilla. Sopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) sopimuksen osapuolet;
- 2) osaomistussopimuksen kohteena olevien asunto-osakeyhtiön osakkeiden numerot;
- 3) asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osaomistussopimuksen kohteena ovat osakkeet oikeuttavat;
- 4) asunto-osakkeiden hankinta-arvo sekä vähemmistöosuuden omistajan osaomistussuhdetta perustettaessa maksaman osaomistussuhteen suuruus;
- 5) onko vähemmistöosuuden omistajalla halutessaan oikeus ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista osaomistusaikanaan;

6) ajankohdat, jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi ostaa lisäosuuksia sekä lisäosuuksien ja niistä maksettavan osaomistuksen suuruus;

7) ajankohta, jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omistukseensa; sekä

8) loppukauppahinta.

4 §

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden suuruus

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus on osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Sinä aikana, kun asunnon hallinta perustuu asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden on oltava vähemmän kuin puolet asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

5 §

Osaomistuksen suuruus

Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä osaomistuksen suuruus on hänen omistusosuuttaan vastaava prosenttimäärä korkotukilainoituksen perustana olevasta hankinta-arvosta. Lisäksi vähemmistöosuuden omistajalta saadaan periä asuntoon hänen toivomuksestaan tehdyistä lisä- ja muutostöistä aiheutuneet kustannukset.

6 §

Osaomistussopimuksen purku

Jos vähemmistöosuuden omistaja rikkoo osaomistussopimuksen ehtoja ja sopimusrikkomus on olennainen, enemmistöosuuden omistajalla on oikeus purkaa osaomistussopimus. Vuokrasopimuksen purkamiseen sovelletaan, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

7 §

Pakottavuus

Sopimusehto, jolla vähennetään vähemmistöosuuden omistajalle tämän lain mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

2 luku

Huoneenvuokrasuhde

8 §

Huoneenvuokrasopimus

Osaomistussopimuksen lisäksi vähemmistöosuuden omistaja ja enemmistöosuuden omistaja tekevät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun määräaikaisten vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimus saadaan sopia päättymään aikaisintaan, kun viisi vuotta on kulunut vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Vuokrasopimus päättyy viimeistään, kun kaksitoista vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

9 §

Vuokrasopimuksen siirrettävyys

Vähemmistöosuuden omistajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:ssä ja sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitetut edellytykset täyttävälle siirronsaajalle, jos omistusoikeus vähemmistöosuuteen siirretään samanaikaisesti samalle siirronsaajalle.

Kun vähemmistöosuuden omistaja haluaa siirtää vuokrasopimuksensa ja omistusoikeuden vähemmistöosuuteensa, hänen on ilmoitettava siitä enemmistöosuuden omistajalle. Jollei enemmistöosuuden omistaja ole kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta osoittanut siirronsaajaa, enemmistöosuuden omistaja on velvollinen purkamaan vuokrasopimuksen ja ostamaan takaisin vähemmistö-

osuuden omistajan omistusosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista 21 §:n mukaisesta hinnasta.

Osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkupe-
räinen osaomistussopimuksensa. Enemmistöosuuden omistaja tekee siihen merkinnän osaomistusoikeuden luovuttamisesta.

10 §

Vuokrasopimuksen ennenaikaisen päättymisen vaikutus osaomistussopimukseen

Jos vuokrasopimus irtisanotaan, puretaan tai se lakkaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten perusteella, purkautuu osaomistussopimus päättymään yhtäaikaan vuokrasopimuksen päättymisen kanssa.

3 luku

Vähemmistöosuuden omistajan suojasäännökset

11 §

Enemmistöosuuden omistajan omistusosuuden luovutuksen vaikutus osaomistussopimukseen

Jos enemmistöosuuden omistaja vaihtuu, osaomistussopimukset sitovat uutta enemmistöosuuden omistajaa. Vuokrasopimuksen sitovuudesta vuokranantajan vaihtuessa säädetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

12 §

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus

Vähemmistöosuuden omistaja ei sen estämättä, mitä asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 5 §:ssä säädetään, ole velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta siltä ajalta, jona hän hallitsee asuntoa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja on velvollinen maksamaan enemmistöosuuden omistajalle vuokraa.

13 §

Päätösvalta yhtiökokouksessa

Osakkeenomistajalle asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvaa päätösvaltaa yhtiön asioissa käyttää yhtiökokouksessa enemmistöosuuden omistaja niin kauan kuin vähemmistöosuuden omistajan asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasopimukseen.

Päätettäessä asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädettyjen yhtiön pakkokeinojen käyttämisestä kyseisen lain 81 §:n 1 momentin 1-kohdassa tarkoitettussa tilanteessa päätösvaltaa käyttävät kuitenkin vähemmistöosuuden omistajat.

14 §

Osaomistusmaksujen maksutili

Enemmistöosuudenomistajan on avattava kutakin osaomistusasuntoyhtiötä varten erillinen tili.

Osaomistusmaksut on maksettava enemmistöosuuden omistajan lukuun 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja osaomistusmaksuja ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin.

15 §

Korkotukilainan lyhentäminen lisäosuuksilla

Vähemmistöosuuden omistajan ostamista lisäosuuksista perityillä osaomistusmaksuilla on lyhennettävä yhtiön korkotukilainaa.

16 §

Vuokrien maksutili

Enemmistöosuuden omistajan on avattava kutakin vuokranmaksuyksikköä varten erillinen tili, jolle vuokrat on maksettava tai jos vuokralainen maksaa vuokran muutoin kuin pankkisiirtona, jolle enemmistöosuuden omistaja on vuokran velvollinen heti sen saatuaan siirtämään. Tilille maksettuja vuokria ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin.

4 luku

Asunnon loppuosuuden lunastaminen

17 §

Lunastusoikeus

Vähemmistöosuudenomistajalla on oikeus lunastaa enemmistöosuuden omistajan osuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, kun hänen vuokrasopimuksensa määräaika päättyy. Osaomistussopimuksessa voidaan määrätä, että lunastusoikeus on muunakin ajankohtana, ei kuitenkaan ennen kuin viisi vuotta on kulunut siitä, kun vuokrasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

18 §

Lunastushinta

Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä lunastushinta on asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä vähemmistöosuuden omistajan jo maksamilla osaomistumaksuilla.

Jos samanveroisten asuntojen lunastusajankohdan käyvät kauppahinnat alueella ovat selvästi osaomistusasunnon alkuperäistä hankinta-arvoa alemmat, enemmistöosuuden omistaja ja vähemmistöosuuden omistaja voivat sopia, että lunastushinta on alempi kuin 1 momentissa säädetyllä tavalla määräytyvä hinta olisi. Lunastushinta ei kuitenkaan voi olla alempi kuin asunnon osuus kohteen korkotukilainan jäljellä olevasta määrästä on.

19 §

Korkotukilainan lyhentäminen lunastushinnalla

Vähemmistöosuuden omistajan maksama lunastushinta on viivytyksettä käytettävä korkotukilainan lyhentämiseen.

Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle talon rakentamista varten

myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet 17 ja 18 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

20 §

Enemmistöosuuden omistajan takaisinostovelvollisuus

Jos vähemmistöosuuden omistaja ei halua käyttää edellä 17§:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan, hänen on ilmoitettava siitä enemmistöosuuden omistajalle viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa.

Enemmistöosuuden omistaja on tällöin velvollinen ostamaan takaisin vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden tai osoittamaan osuudelle ostajan. Kauppahinta määräytyy 21 §:ssä säädetyllä takaisinostohinnan mukaisesti.

21 §

Vähemmistöosuuden luovutus- ja takaisinostohinta

Jos vähemmistöosuuden omistaja siirtää vähemmistöosuutensa tai enemmistöosuuden omistaja ostaa sen takaisin, kauppahinta on enintään vähemmistöosuuden omistajan maksama osaomistusmaksu lisättynä vähemmistöosuuden omistajan enemmistöosuuden omistajan luvalla tekemien ja rahoittamien asunnon vuokra-arvoa nostavien korjaus- ja muutostöiden arvolla luovutus- tai takaisinostojen ajankohtana.

5 luku

Erinäisiä säännöksiä

22 §

Osaomistusoikeuden panttaaminen

Osaomistusoikeuden pääoma-arvo voidaan pantata osaomistusmaksun suorittamiseksi otetun lainan vakuudeksi.

Pantinsaajan oikeudesta periä saatavansa osaomistusoikeuden pääoma-arvosta on vastaavasti voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään, mukaan lukien sanotun pykälän 3 momentin säännökset. Osaomistusoikeuden luovutuksesta pantinsaajan lukuun on vastaavasti voimassa, mitä 9 §:ssä säädetään.

23 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

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) 13 §:n 2 momentti sekä

lisätään 14 §:ään uusi 6 momentti, 15 §:ään uusi 6 momentti, 17 §:ään uusi 3 momentti, 18 §:ään uusi 2 momentti ja 24 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

13 §

Vuokra

korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi ellei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa (/20) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa

14 §

Luovutus

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitetulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan

oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistö-
osuuden omistajaa, muullekin yksityishenki-
lölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella
säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Jos korkotukilainoituksen kohteena on
vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen kor-
kotukilainalla rahoitetuista osaomistusasun-
noista annetussa laissa tarkoitettuja osaomis-
tusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien
osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on
kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunas-
tushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Rajoitusaika

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan koh-
teena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla
rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa
laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja
luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun
asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lu-
nastetaan kyseisen lain ja osaomistussopi-
muksen ehtojen mukaisesti.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Jos talossa, jossa 1 momentissa tarkoitettun
hakemuksen kohteena oleva asunto sijaitsee,
on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotuki-
lainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista
annetussa laissa tarkoitettuja osaomistus-
asuntoja, vapautus rajoituksista myönnetään,
jollei löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon
mainitun lain mukaisesti.

24 §

Yleishyödyllisyys

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentin 4) -
kohdassa säädetään, vuokra-asuntojen korko-
tukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnois-
ta annetussa laissa tarkoitettujen osaomis-
tusasuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet
voidaan luovuttaa siten kuin kyseisessä laissa
säädetään ja osaomistussopimuksen ehdoissa
määrätään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .

3.

Laki**asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 41 § seuraavasti:

41 §

*Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-
asuntoa koskevat rajoitukset*

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajan-
vaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen
johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta
aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen
käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastami-

sesta annetun lain 2 §:ssä tai vuokra-
asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen
korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tar-
koitettuun vuokra-asuntona käytettävään
huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on
mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten
alainen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .

Helsingissä 30 päivänä marraskuuta 2001

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

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) 13 §:n 2 momentti sekä
lisätään 14 §:ään uusi 6 momentti, 15 §:ään uusi 6 momentti, 17 §:ään uusi 3 momentti, 18 §:ään uusi 2 momentti ja 24 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

13 §

Vuokra

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. *Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (/20) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi ellei korkotukilainaa olisi lyhennetty.*

14 §

Luovutus

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitetulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallin-

taan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetyt edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Rajoitusaika

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Jos talossa, jossa 1 momentissa tarkoitettun hakemuksen kohteena oleva asunto sijaitsee, on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, vapautus rajoituksista myönnetään, jollei löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti.

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentin 4) -kohdassa säädetään, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettujen osaomistusasuntojen hallintaan oikeutavat osakkeet voidaan luovuttaa siten kuin kyseisessä laissa säädetään ja osaomistussopimuksen ehdoissa määrätään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

3.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 41 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

41 §

Aravavuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainitussa laissa tarkoitettujen rajoitusten alainen

Ehdotus

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.