

## VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUMISOIKEUSTALOJEN KÄYTTÖ- JA LUOVUTUS RAJOITUSTEN MERKITSEMISESTÄ JA MERKINTÖJEN POISTAMISESTA

### 1. Tausta ja ehdotetun asetuksen sisältö sekä toimivalta

#### 1.1. Asetuksen tarkistamisen tarve

Vuoden 2006 tammikuun 1 päivänä tuli voimaan asumisoikeusasunnoista annetun lain muutos (1210/2005). Sen mukaan asumisoikeustalojen pääsääntöisesti edelleen pysyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista voitaisiin laissa tarkemmin säädettyin ehdoin saada talokohtaisesti vapautus kuin myös vapautus koko lain soveltamisen piiristä, jos omistajalla ei enää ole omistuksessaan yhtään asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisen piiriin kuuluvaa taloa. Koska käyttö ja luovutus-rajoitukset sitovat niin talojen nykyisiä omistajia kuin tuleviakin ja myös mm. asumisoikeuden haltijoiden oikeutta luovuttaa asumisoikeutensa, on käyttö- ja luovutusrajoituksista tehty merkintä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin että osakekirjoihin ja yhtiöjärjestykseen. Merkintöjen tekemisestä on säädetty asetuksella asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä (758/1990).

#### 1.2. Asetuksen pääasiallinen sisältö ja rakenne

Mainitun lainmuutoksen johdosta merkintäasetusta on tarkistettava. Koska asetusta on useampia kertoja muutettu ja se on koskenut vain merkintöjen aikaansaamista, on syytä samalla uudistaa myös asetuksen rakennetta. Niinpä ehdotetaan annettavaksi kokonaan uusi asetus koskemaan sekä merkintöjen tekemistä että niiden poistamista ja samalla myös kumottaisiin nykyinen asetus.

Keskeiseltä sisällöltään uusi asetus vastaisi merkintöjen aikaansaamisen osalta nykyistä asetusta. Säännökset merkintöjen poistamisesta asettaisivat toimintavelvoitteen samoille tahoille, jotka merkinnät ovat tehneetkin.

#### 1.3. Toimivalta

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 59 §:n mukaan tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä 50 c ja 51 §:ssä säädetään.

### 2. Ehdotus asetukseksi

#### 1 §. *Valtion asuntorahaston tehtävät merkintöjen aikaansaamiseksi*

Valtion asuntorahaston ilmoitusvelvollisuudesta sen myönnettyä valtion varoista asumisoikeustalolle aravalainaa tai hyväksyessään lainan korkotukilainaksi tai takauslainaksi säädetään asumisoikeusasunnoista annetuin lain 51 §:n 3 momentissa. Kuten nykyisinkin ilmoitus olisi tehtävä sille käräjäoikeudelle, jonka virka-alueella asumisoikeustalo sijaitsee, kun kysymys on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellä mainitusta lainoitukselta johtuvista

käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävistä merkinnöistä. Valtion asuntorahaston olisi edelleen tehtävä ilmoitus myös asumisoikeustalon omistavan yhtiön hallitukselle, kun kysymys on yhtiöjärjestykseen ja osakekirjoihin lainan myöntämisestä johtuvista käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävistä merkinnöistä.

## 2 §. *Valtion asuntorahaston tehtävät merkintöjen poistamiseksi*

Valtion asuntorahaston ilmoitusvelvollisuudesta, kun se on vapauttanut valtion varoista aravalainaa, korkotuettua lainaa tai takauslainaa saaneen talon käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään 50 c §:n 1 momentissa. Valtion asuntorahaston olisi tehtävä merkintöjen poistamisolmoitukset samoille viranomaisille ja yhtiön hallitukselle kuin 1 §:n mukaan on tehtävä ilmoitus merkintöjen aikaansaamiseksi.

## 3 §. *Merkinnän siirto*

Edelleen on tarpeen antaa säännöksiä, joilla varmistetaan, että asumisoikeustaloa koskevat rajoitusmerkinnät kiinteistömuodostuksen jälkeenkin on merkitty juuri sen kiinteistön kohdalle, jolla asumisoikeustalo on. Merkinnän siirtämistä olisi oikeutettu vaatimaan kiinteistön tai asumisoikeustalon omistaja taikka valtion tukeman tuotannon osalta Valtiokonttori.

## 4 §. *Omistajan velvollisuus osoittaa merkinnän tekeminen tai poistaminen*

Säännös on osittain uusi, koska rajoituksista vapautuminen on laissa säädetyin edellytyksin tullut mahdolliseksi. Luottamuksen suoja vaatii, että asumisoikeustuotannon kanssa tekemisissä olevat voivat saada asianomaisen viranomaisen antaman todistuksen siitä, mikä omaisuus kulloinkin on ja mikä ei enää ole asumisoikeusasunnoista annetun lain alaista. Yhtiön hallitus ja isännöitsijä olisivat yhtiöjärjestyksen määräysten ja osakekirjaa koskevien lausekkeiden osalta vastaavasti ajantasaisesti näyttövelvolliset.

## 5 §. *Voimaantulo*

Voimaantuloksi ehdotetaan 1 päivä helmikuuta 2006. Samalla kumottaisiin osittain samaa asiaa koskeva, nykyisin voimassa oleva valtioneuvoston asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä 31 päivänä elokuuta 1990 antama asetus (758/1990) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Ennen asetuksen voimaantuloa voitaisiin ryhtyä asetuksen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 3. **V a i k u t u k s e t**

Ehdotetulla asetuksella ei ole taloudellisia vaikutuksia.

## 4. **V a l m i s t e l u**

Ehdotettu asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun aikana on kuultu Valtiokonttoria ja Valtion asuntorahastoa.

Asetusehdotus on tarkastettu oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.