

VALTIONEUVOSTON ASETUS ARAVA-ASETUKSEN SEKÄ ASUMISOIKEUSTALOJEN KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUSTEN MERKITSEMISESTÄ JA MERKINTÖJEN POISTAMISESTA ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUTTAMISESTA

Esityksen pääasiallinen sisältö

Arava-asetukseen (1587/1993) ja asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annettuun valtioneuvoston asetukseen (78/2006) ehdotetaan lisättäviksi säännökset, joilla otetaan huomioon valtion tukeen liittyvien rajoitusmerkintöjen tekeminen käyttöön otettavaan huoneistotietojärjestelmään. Valtion tukemien vuokra-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntojen rajoitusmerkinnät tehtäisiin jatkossa myös huoneistotietojärjestelmään niiden yhtiöiden osalta, jotka kuuluvat järjestelmän piiriin.

Esitys pohjautuu eduskunnan hyväksymään hallituksen esitykseen laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp; EV 168/2018 vp, jäljempänä hallituksen esitys huoneistotietojärjestelmästä ja eduskunnan vastaus). Asetuksiin ehdotetaan tehtäviksi lakitason muutoksia vastaavat täydennykset. Asetusmuutosten ehdotetaan tulevan voimaan samanaikaisesti lakitason muutosten kanssa 1 päivänä tammikuuta 2019.

Nykytila

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä lisätään kuuteen valtioon tukemaa asuntotuotantoa säätelevään lakiin (lait 8-13 hallituksen esityksessä huoneistotietojärjestelmästä ja eduskunnan vastauksessa) huoneistotietojärjestelmä uudeksi rajoitusmerkintöjen merkintäkohteeksi. Säännöksiin lisätään rajoitusmerkintöjen tekeminen huoneistotietojärjestelmään niiden yhtiöiden osalta, jotka kuuluvat huoneistotietojärjestelmään.

Rajoitusmerkinnät tehdään aravarajoituslain (1190/1993) 18 §:n ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §:n ja niiden nojalla annettujen, nyt muutettaviksi ehdotettujen asetusten mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Lain tasolla säädetään rajoitusmerkintöjen tekemisestä ja poistamisesta, ja nyt muutettaviksi ehdotettavissa asetuksissa säädetään tarkemmin rajoitusmerkinnän tekemisessä, muuttamisessa ja poistamisessa sovellettavista menettelytavoista. Eduskunnan hyväksymän hallituksen esityksen huoneistotietojärjestelmästä myötä lain säännökset muutetaan vastaamaan perustettavaa huoneistotietojärjestelmää siten, että jatkossa rajoitusmerkinnät tehtäisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä emo-osakeyhtiön osakekirjojen ja osakeluettelon lisäksi asunto-osakeyhtiöiden ja huoneistotietojärjestelmään kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta myös huoneistotietojärjestelmään.

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (78/2006) 1 §:n mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n 3 momentin nojalla ilmoitettava asumisoikeustaloa varten myöntämistään lainoista tai korkotuki- tai takauslainoiksi hyväksymistään lainoista ja niistä johtuvista rajoituksista Maanmittauslaitokselle, kun kysymys on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävistä merkinnöistä. Vastaavasti 2 §:n mukaan ilmoitus on tehtävä rajoitusmerkintöjen poistamisesta.

Aravarajoituslaissa ja arava-asetuksessa tarkoitettuja aravalainoja ei enää myönnetä, mutta aravalainoitettuja vuokra-asuntoja, joita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset, on noin 340 000. Osaa aravalainoitetuista vuokrataloista hallinnoidaan asunto-osakeyhtiö- tai asunto-osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodossa, joten niitä koskevat omistus- ja rajoitusmerkinnät siirtyvät jatkossa huoneistotietojärjestelmään. Aravarajoituslaissa säädetyn rajoitusajan päättymisen jälkeen aravalainoitettut asunnot vapautuvat käyttö- ja luovutusrajoituksista. Arava-asetuksen 18 §:n mukaan rajoitusmerkinnän poistamista voi vaatia osakemerkinnän tai osakeluettelomerkinnän osalta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

Vuokralaisella on mahdollisuus omaksilunastaa asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokratilassa sijaitseva aravavuokra-asuntonsa aravarajoituslain 12 §:n mukaisesti. Osakekirjat säilytetään kunnassa omaksilunastajan lukuun. Huoneistotietojärjestelmän myötä osakekirjojen säilytys tulee vaihtumaan huoneistotietojärjestelmän merkinnöiksi. Omaksilunastamisia on tehty vain harvoissa tapauksissa, mutta säännökset omaksilunastamiseen ovat edelleen voimassa. Arava-asetuksen 43 §:n 2 momentin mukaan kunnan on laadittava luovuttajan ja omaksilunastajan välinen luovutuskirja osakkeiden luovuttamisesta sekä, jollei pantin saajan oikeuksista muuta johdu, luovutettava osakekirjat viivytyksettä omaksilunastajalle.

Ehdotetut muutokset

Asetustasolle tehtäisiin vastaavat muutokset kuin hallituksen esityksen huoneistotietojärjestelmästä sisältävään asumisen tukilainsäädäntöön huoneistotietojärjestelmään tehtävien rajoitusmerkintöjen osalta. Rajoitusmerkinnät tehtäisiin edelleen huoneistotietojärjestelmän lisäksi myös osakeyhtiön osakekirjoihin ja osakeluetteloon sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta annettuun valtioneuvoston asetukseen ehdotettavan lisäyksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen olisi asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n 3 momentin nojalla ilmoitettava asumisoikeustaloa varten myöntämistään lainoista tai korkotuki- tai takauslainoiksi hyväksymistään lainoista johtuvista rajoituksista Maanmittauslaitokselle, kun kysymys on huoneistotietojärjestelmään käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävistä merkinnöistä. Lisäystä ehdotetaan 1 §:ään merkintöjen aikaansaamisen osalta ja 2 §:ään merkintöjen poistamisen osalta.

Arava-asetuksen 18 §:ään ehdotetaan lisättäväksi maininta huoneistotietojärjestelmästä rajoitusmerkintöjen poistamisen osalta. Arava-asetuksen 43 §:ään ehdotetaan

lisäystä ARA-vuokra-asunnon omaksilunastajan omistussaanon merkitsemisestä huoneistotietojärjestelmään.

Esityksen vaikutukset

Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena on edistää asunto-osakkeiden vaihdantaa ja panttausta. Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen merkitsee osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten kirjaamista jatkossa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin. Rajoitusmerkintöjen tekemisellä myös huoneistotietojärjestelmään edistetään tiedon saantia rajoitusmerkinnöistä ja varmistetaan rajoitusmerkintöjen vaikuttavuus. On perusteltua, että asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön siirtyessä huoneistotietojärjestelmän piiriin, valtion tukemia asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset ilmenevät myös huoneistotietojärjestelmästä.

Osakehuoneistorekisteri parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistaja- ja rajoitusmerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä siinä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista, rajoituksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa. Huoneistotietojärjestelmällä helpotetaan myös sähköisten palveluiden kehittämistä asuntokaupassa ja luotonannossa. Uuden tietojärjestelmän avulla osakkeiden omistus-, rajoitus- ja panttaustiedot saadaan keskitetyksi yhtiöiden, kiinteistönvälittäjien ja luottolaitosten saataville. Rekisteri parantaa myös muissa viranomaisrekistereissä olevan yhtiötä, osaketta ja huoneistoa koskevan tiedon saatavuutta.

Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Alustavat asetusmuutosehdotukset ovat olleet esillä myös hallituksen esityksen huoneistotietojärjestelmästä valmistelleessa ASREK-lainsäädäntötyöryhmässä.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Huoneistotietojärjestelmän voimaantulosta säädetään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetussa laissa. Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019, ja asunto-osakeyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa osakehuoneistorekisteriin vaiheittain. Kaikki uudet asunto-osakeyhtiöt kirjataan suoraan rekisteriin.

Asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpito tulisi siirtää huoneistotietojärjestelmään siirtymäajan puitteissa 31 päivään joulukuuta 2022 mennessä. Osakeluettelon siirron jälkeen myös omistuskirjaukset on mahdollista tehdä huoneistotietojärjestelmään ja omistukset kirjataan joko saannon yhteydessä tai muutoin omistajan hakemuksesta. Osakeluettelon siirron ja omistuskirjauksen myötä myös rajoitusmerkinnät tehdään huoneistotietojärjestelmään edellä mainittujen hallituksen esitykseen huoneistotietojärjestelmästä sisältyvien lakien säännösten mukaisesti.