

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asumisoikeusasunnoista annettua lakia.

Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin asumisoikeustalon vajaakäyttötilanteessa ja asumisoikeusyhteisön konkurssissa. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimukseen olisi mahdollista lisätä asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto. Järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovutettiin ja asumisoikeuden haltijat valittiin hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Esityksen tavoitteena on vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä ja nopeuttaa tappiollista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin asunnon omaksilunastamismahdollisuudella sekä vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella. Järjestysnumeroista luopumisen tavoitteena on yksinkertaistaa asumisoikeusasunnon hakuprosessia ja madaltaa kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	4
2.1 Taustaa	4
2.2 Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö	4
2.3 Rahoituksen saatavuus ja perusparannukset	6
2.4 Asumisoikeusyhteisön konkurssi	7
2.5 Asumisoikeussopimukset.....	8
2.6 Järjestysnumerot.....	8
3 Tavoitteet.....	9
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	9
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	9
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	11
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	11
4.2.1.1 Asumisoikeuden haltijat ja hakijat.....	11
4.2.1.2 Asumisoikeusyhteisöt	11
4.2.1.3 Julkinen talous.....	12
4.2.1.4 Velkojien asema	13
4.2.2 Vaikutukset ympäristöön	13
4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset.....	14
4.2.3.1 Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin	14
4.2.3.2 Viranomaiset	14
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	14
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailta käytetyt keinot	16
6 Lausuntopalaute.....	16
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	16
8 Lakia alemman asteinen sääntely	23
9 Voimaantulo	23
10 Toimeenpano ja seuranta	23
11 Suhde muihin esityksiin.....	23
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	23
12.1 Esityksen suhde perustuslakivaliokunnan lausuntoon rajoituksista vapauttamisesta	23
12.2 Asumisoikeuden perusoikeudellinen arviointikehikko	24
12.2.1 Rajoituksista vapauttaminen vakaakäyttötilanteessa	25
12.2.2 Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa	27
12.2.3 Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto	29
12.2.4 Johtopäätös.....	29
12.3 Asukasvalintarekisterin tietosuoja	30
LAKIEHDOTUS	32
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	32
LIITE	37
RINNAKKAISTEKSTI.....	37

Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta37

luonnos

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman (s. 124, kohta 6.5) mukaan tukea ei myönnetä uusille asumisoikeuskohteille. Uudistuotannon tuen päättymisen tavoitteena on vähentää valtion riskejä asumisoikeusjärjestelmässä. Riskit liittyvät järjestelmän pysyviin ehtoihin ja sääntöihin. Uudistuotannon tuen päättymisen korostaa tarvetta kehittää nykyistä asumisoikeusjärjestelmää ja hallita siihen liittyviä riskejä ilman uusia tukimuotoja.

Ympäristöministeriö tilasi hallitusohjelmakirjauksen toimeenpanon vaikutusten arvioimiseksi ja lainvalmistelun pohjaksi ”Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen loppumisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin” -selvityksen ([ympäristöministeriön julkaisuja 19:2025](#), jäljempänä *asumisoikeus selvitys*). Selvityksessä arvioitiin asumisoikeusyhteisöjen taloudellista tilannetta ja toiminnan riskejä ottaen huomioon asuntokannan elinkaari, uudistuotannon tuen päättymisen sekä asumiskustannusten kohtuullisuus. Selvittäjien tehtävänä oli myös tunnistaa lainsäädännöllisiä ratkaisuvaihtoehtoja tilanteeseen.

Hallituksen esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä virkatyönä yhteistyössä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (jäljempänä Varke) kanssa.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa x.x.-x.x.202x.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella YM042:00/2025.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Taustaa

Asumisoikeusasunnoista annettu laki (393/2021, jäljempänä asumisoikeuslaki) tuli voimaan vuonna 2022 ja sillä kumottiin samanniminen laki (650/1990). Hallituksen esityksessä (HE 189/2020 vp) esitettiin rajoituksista vapauttamisen sallimista tilanteessa, jossa asumisoikeustalon asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina, ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttamisen helpottamista koskevan ehdotuksen tavoitteena oli nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita.

Hallituksen esityksen rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus kuitenkin poistettiin perustuslakivaliokunnan esityksestä. Perustuslakivaliokunta korosti lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp) asumisoikeuden tarjoaman pysyvän asumisturvan merkitystä ja totesi, että ennakolta ei voitu varautua ongelmaan, joka ei vielä uhannut asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä. Asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ei lausunnon mukaan ollut asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista.

2.2 Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö

Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on viime vuosien aikana muuttunut merkittävästi aiempaa haastavammaksi. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat nousseet ja

käyttöasteet heikentyneet. Käyttövastikkeiden nousun syyt ovat moninaiset, mutta keskeisessä roolissa ovat olleet merkittävästi nousseet korkokulut sekä yleinen inflaatio. Vastikkeita nostivat erityisesti korkeiden korkojen vuoksi nousseet lainanhoitokulut sekä yleinen kustannusten nousu, muun muassa voimakkaasti kallistuneet lämmitys- ja ylläpitokulut. Lisäksi asumisoikeusasuntokanta vanhenee ja takapainotteisten lainojen lyhennykset kasvavat. Aiemmin myönnettyjen asumisoikeustalolainojen perusomavastuukorko oli huomattavasti korkeampi ja korkotuki matalampi kuin vuokratalolainoissa, mikä on nostanut rahoituskuluja.

Uusien asumisoikeusasuntojen vastiketason ovat selvästi aiempaa korkeampia, koska rakentamiskustannukset eivät ole laskeneet samassa suhteessa kuin rahoitus- ja hoitokulut ovat nousseet. Uusia asumisoikeustaloja valmistuu vuoden 2027 loppuun mennessä merkittävä määrä, sillä rakennusalan elvytystoimet ja tieto asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen päättymisestä lisäsivät tilapäisesti aloitusten ja lainahakemusten määrää. Erityisesti suurilla pääkaupunkiseudulle rakentavilla asumisoikeusyhteisöillä on käynnissä historian suurin uudistuotanto.

Asumisoikeusselvityksessä tutkittiin asumisoikeusasuntojen uudistuotannon loppumisen vaikutuksia käyttövastikkeisiin ja järjestelmän takausmekanismeihin. Uudistuotannon tuen lakkauttamisen arvioitiin jatkossa lisäävän käyttövastikkeiden nousupainetta, koska uusia kohteita ei enää valmistu tasaamaan vanhemman asuntokannan kasvavia kustannuksia. Uudiskohteet ovat toimineet tasausjärjestelmässä nettomaksajina niiden vähäisten korjauskulujen ja pienempien lainanhoitomien vuoksi. Selvityksen mukaan käyttövastikkeiden nousua voidaan kuitenkin hillitä ja tasoittaa yhtiökohtaisin toimenpitein, jotka perustuvat esimerkiksi asuntokannan ikään ja muihin ominaisuuksiin.

Käyttövastikkeiden tasauksella on siis jatkossakin keskeinen merkitys käyttövastikkeiden kohtuullisuuden varmistamisessa. Tasaus on järjestelmän vakauden ja yhtiöiden talouden kannalta tärkeä perusominaisuus, jolla varmistetaan käyttövastikkeiden vertailuvuokran alittava taso erilaisissa rahoitus- ja kulutilanteissa. Tasaus on järjestelmän kannalta välttämätöntä riskien kantamisessa talojen velkaisen rahoitusrakenteen, asumisoikeusmaksun lunastusvelvollisuuden ja valtion tukeman järjestelmän asumismenojen tasaisen kehityksen vuoksi. Tasaukseen liittyy kuitenkin jännitteitä, sillä korkeiden käyttövastikkeiden ja vuokrien alueella asuvat asukkaat maksavat huonommilla sijainneilla ja reuna-alueilla sijaitsevista taloista aiheutuvia kustannuksia. Tätä kehitystä tulisikin kustannusten noustessa tasapainottaa siten, että pysyvästi vajaakäytössä olevista kohteista voitaisiin luopua.

Asumisoikeusasuntojen korkeampi käyttövastiketaso vaikuttaa kohteiden kysyntään negatiivisesti ja kohteiden käyttöasteet ovat laskeneet viime vuosien aikana. Käyttöasteiden heikkenemistä on osaltaan lisännyt asumisoikeusasuntojen kilpailukyyn heikentyminen suhteessa vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Viime vuosina asuntomarkkinoilla on ollut runsaasti tarjolla omistus- ja vuokra-asuntoja, mikä on hidastanut markkinaehtoisten vuokrien nousua. Tämä kehitys on heikentänyt omakustannuseriaatteella määräytyvien käyttövastikkeiden suhteellista hintakilpailukykyä. Asumisoikeusasuntojen kysyntään tulee lähivuosina heijastumaan myös väestönkasvun hidastuminen ja väestöään menettävien kuntien määrän kasvu.

Markkinatilanteen heikentyminen näkyy myös Varken (aikaisemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara) vuosittain julkaisemissa asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsauksissa. Kuten alla olevasta taulukosta ilmenee, lunastettujen asuntojen osuus kasvoi vuonna 2024 aikaisempien vuosien tasosta huomattavasti, ja on sen jälkeen pysytellyt korkeammalla tasolla. Luonnollisesti myös tyhjien ja vuokrattujen asuntojen osuus

on kasvanut. Tyhjillään olevien asuntojen osuutta lisää kuitenkin osaltaan uusien asumisoikeusasuntojen suuri määrä.

Taulukko 1. Lunastetut, tyhjät ja vuokratut asumisoikeusasunnot vuosina 2020–2025. Joulukuun 2023 luvut eivät ole vertailukelpoiset. Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

	Elokuu 2020		Elokuu 2021		Elokuu 2022		Joulukuu 2023		Lokakuu 2024		Lokakuu 2025	
	lkm	osuus	lkm	osuus	lkm	osuus	lkm	osuus	lkm	osuus	lkm	osuus
lunastetut	2 670	5,3 %	2 326	4,5 %	1 924	3,6 %	1 924	5,2 %	4 818	8,3 %	4 953	8,3 %
tyhjät	373	0,7 %	294	0,6 %	250	0,5 %	250	1,8 %	2 602	4,5 %	2 205	3,7 %
vuokratut	1 973	3,9 %	1 644	3,2 %	1 409	2,6 %	1 409	2,3 %	1 638	2,8 %	2 585	4,3 %

Käyttöasteiden lasku on heikentänyt asumisoikeusyhteisöjen mahdollisuuksia tarkistaa käyttövastikkeita omakustannusperiaatteen mukaisesti, minkä seurauksena osa kohteista toimii jo negatiivisin kassavirroin. Mikäli käyttövastikkeita korotettaisiin merkittävästi, olisi riskinä, että asumisoikeuden haltijat irtisanoisivat sopimuksensa ja lunastusten määrä kasvaisi. Tämä edelleen heikentäisi kassavirtaa, koska lakisääteisiin asumisoikeusmaksujen palautuksiin ei ole voitu varautua riittävästi tilanteessa, jossa vastikkeiden korottaminen ei ole mahdollista. Samanlainen haitallinen kehitys voi syntyä myös silloin, jos kohteita ei pystytä pitämään asianmukaisessa kunnossa ja nykyaikaisina. Tästä on viitteitä jo nyt, sillä Varke on tehnyt hylkääviä päätöksiä asumisoikeustalojen perusparannuslainahakemuksiin, koska korkotukilainan hyväksymisen edellytykset eivät ole täyttyneet.

Mikäli huomattava määrä asumisoikeuden haltijoita irtisanoisi sopimuksensa samanaikaisesti eikä vapautuviin asuntoihin löytyisi uusia asumisoikeusasukkaita, asumisoikeusyhteisöjen olisi kyettävä palauttamaan suuri määrä rakennuskustannusindeksillä korotettuja asumisoikeusmaksuja. Laajamittainen palautusvelvollisuus voisi muodostua vaikeasti toteutettavaksi ja vaarantaa yhtiöiden maksuvalmiuden. Osa asumisoikeusyhteisöistä on jo hakenut korkotukilainoja koskevia järjestelyjä maksuvalmiutensa varmistamiseksi.

Uudistus olisi näin ollen tarpeen asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiuden ja asukkaiden asumisturvan turvaamiseksi, asumisoikeusjärjestelmän laajamittaisen häiriön ehkäisemiseksi sekä asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi.

2.3 Rahoituksen saatavuus ja perusparannukset

Yhteisöjen taloutta haastaa myös ikääntyvä asumisoikeustalokanta. Asumisoikeustalot ovat ikuisten rajoitusten vuoksi valtion perusparannuslainoituksen varassa. Varken hyväksymä rahoitus asumisoikeustalojen perusparannuksille edellyttää asuntojen pitkäaikaista tarvetta, eivätkä käyttövastikkeet saa korjausten jälkeen nousta liian korkeiksi suhteessa alueen vuokratasoon. Näiden edellytysten vuoksi kaikkia asumisoikeustaloja ei voida korjata valtion takaamalla rahoituksella, ja Varke on jo tehnyt kielteisiä päätöksiä asumisoikeustalojen perusparannuslainahakemuksiin. Lisäksi korkotukilainavaltuudet ovat supistumassa valtiontalouden sopeuttamistoimenpiteiden myötä, joten niitä on perusparannuksiinkin käytettävissä vähemmän.

Rakennusten perusparannusten laiminlyönti voi johtaa merkittäviin ongelmiin sekä asukkaiden hyvinvoinnin että elinkaariajattelun näkökulmasta. Ilman tarvittavia korjauksia rakennusten sisäilma, energiatehokkuus ja turvallisuus voivat heikentyä, mikä vaikuttaa suoraan asukkaiden elämänlaatuun. Asukkaille seuraukset näkyvät asumisviihtyvyyden laskuna, mahdollisina terveysriskeinä sekä käyttövastikkeen nousupaineina, kun korjaustarpeet kasaantuvat. Toisaalta omistaja on vastuussa talojen kunnossapidosta, ja talojen käyttöarvon laskiessa muut asumisoikeusasukkaat maksavat niiden kulut. Elinkaariajattelun näkökulmasta korjausten siirtäminen tarkoittaa, että tulevat investointitarpeet kasvavat ja rakennusten käyttöikä lyhenee. Pitkällä aikavälillä korjausten laiminlyönti siis myös heikentää asumisturvaa.

Nykyinen sääntely ei tarjoa riittäviä keinoja reagoida tilanteisiin, joissa asumisoikeustalon pitäminen asumisoikeuskäytössä ei ole enää taloudellisesti tai toiminnallisesti kestävä. Sääntelyn joustavoittaminen on siten tarpeen, jotta se vastaisi muuttuneita olosuhteita ja mahdollistaisi hallitun sopeutumisen.

2.4 Asumisoikeusyhteisön konkurssi

Asumisoikeusyhteisön konkurssissa sovellettavaksi tulisivat asumisoikeuslain erityissäännökset maksunsaantijärjestyksestä ja myynnistä pakkotäytäntöönpanossa, muilta osin konkurssiin sovellettaisiin yleistä konkurssilainsäädäntöä. Asumisoikeuslain erityissäännösten toimivuudesta konkurssissa ei ole toistaiseksi käytännön kokemusta, sillä valtaosa asumisoikeusyhteisöistä toimii osakeyhtiömuodossa, eikä tiedossa ole yhdenkään osakeyhtiömuotoisen asumisoikeusyhteisön konkurssia.

Asumisoikeusyhteisön mahdollisen konkurssin vaikutukset asumisoikeuden haltijaan riippuvat nykytilanteesta monesta seikasta. Asumisoikeuslain 62 §:ssä säädetään asumisoikeuden lunastussuorituksen maksunsaantijärjestyksestä talonomistajan purkautuessa tai konkurssissa. Pykälän mukaan asumisoikeudesta luopuvalla on oikeus saada lunastussuoritus talonomistajalta vasta muiden suoritusten jälkeen, kuitenkin ennen pääomallainan velkojalle tai osakeomistuksen perusteella maksettavaa jako-osaa. Asumisoikeusmaksujen palautukset ovat siis toissijaisia yhteisön muihin velkoihin nähden.

Voimassa olevassa lainsäädännössä asukkaan asema on hyvin turvattu, jos kohteella on kysyntää asumisoikeustalona, koska uusi omistaja ei konkurssista huolimatta vapaudu käyttö- ja luovutusrajoituksista, ja asumisoikeussopimukset pysyvät voimassa. Toisin sanoen asumisoikeuden haltija, joka ei luovu asumisoikeudestaan omistajayhteisön konkurssin yhteydessä, jatkaa asumisoikeuden haltijana samassa asunnossa uuden yhteisön ollessa talonomistajana eikä siis menetä mitään. Jos kohteelle ei sen sijaan löydy asumisoikeustoiminnan jatkajaa, asukkaan asemaan liittyy oikeudellista epävarmuutta. Valtiokonttorilla on valtion saatavien turvaamiseksi mahdollisuus pakkotäytäntöönpanossa ostaa asumisoikeustalo, mutta tällainen menettely olisi luonteeltaan erittäin poikkeuksellinen. Toisaalta konkurssiin asetetun yhtiön katsominen purkautuneeksi edellyttää, ettei sillä ole jäljellä omaisuutta tai omaisuuden käytöstä on määrätty konkurssissa (osakeyhtiölain 20 luvun 1 §:n 2 momentti). Oikeustilan selkeyttäminen on tarpeen, jotta asumisoikeuden haltijoiden asema ja konkurssimenettely olisivat paremmin ennakoitavissa.

Konkurssitilanteessa asumisoikeudestaan luopuvalla asumisoikeuden haltijalla on riski asumisoikeusmaksun menettämisestä, jos omistaja ei ole kyennyt osoittamaan lainmukaista asumisoikeuden saajaa kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Uuden asumisoikeuden haltijan löytäminen tällaisessa epäselvässä tilanteessa voi olla vaikeaa, jolloin asumisoikeusmaksun palautus on riippuvainen konkurssin lopputuloksesta. Konkurssissa konkurssipesän pesänhoitaja realisoi konkurssipesään kuuluvan omaisuuden velkojen

kattamiseksi. Asumisoikeusyhteisöjen varallisuus muodostuu kuitenkin käytännössä niiden omistamista asumisoikeustaloista, joiden luovutushinta on säännelty. Siten vain etuoikeutetut velkojat saanevat pesästä jako-osuutta ja yleensä siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen nämä velat.

Jos rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa mahdollistettaisiin, voisi konkurssipesä myydä asumisoikeustalot vapaaseen hintaan, ja konkurssipesään voisi kertyä varoja asumisoikeusmaksujen palautusta varten. Uudistus on myös tarpeen oikeustilan selkeyttämiseksi ja asumisoikeusjärjestelmän ennakoitavuuden parantamiseksi tilanteessa, jossa asumisoikeustalolle ei konkurssissa löydy ostajaa. Tällä hetkellä asukkaat eivät kykene etukäteen arvioimaan asumisensa jatkuvuutta ja siihen liittyviä taloudellisia riskejä riittävällä varmuudella.

2.5 Asumisoikeussopimukset

Asumisoikeussopimus on asumisoikeuden haltijan ja asumisoikeustalon omistajan välinen sopimus, jonka perusteella haltija saa asumisoikeuslaissa säädetyn oikeuden hallita asuinhuoneistoa asumisoikeusmaksua ja käyttövastiketta vastaan. Sopimus ei anna omistusoikeutta huoneistoon tai sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, vaan kyse on erityisestä hallintaoikeudesta, jossa on piirteitä sekä vuokra- että omistusasumisesta.

Asumisoikeussopimusta ei voi vuokrasopimuksen tavoin päättää omistajasta riippuvasta syystä. Asumisoikeussopimuksen purkaminen on kuitenkin mahdollista, jos laissa säädetty purkamisperuste täyttyy. Asumisoikeustalon omistajalla on oikeus purkaa asumisoikeussopimus vastaavissa tilanteissa, joissa huoneenvuokralaissa (481/1995) on annettu vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen takia tai asunto-osaakeyhtiössä on annettu yhtiölle oikeus ottaa huoneisto hallintaansa.

Nykytilanteessa asumisoikeussopimusten pysyvyys estää hallintamuodon muuttamisen, vaikka suurelle osalle talon huoneistoista ei olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntona. Tyhjäkäyttö ja taloudelliset riskit voivat lisääntyä, koska tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuus lisääsi järjestelmän joustavuutta sopeutua muuttuvaan kysyntään tulevaisuudessa vaarantamatta olemassa olevien sopimusten pysyvyyttä ja asukkaiden oikeusvarmuutta.

2.6 Järjestysnumerot

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ja hakujärjestelmään tehtiin muutoksia asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä. Ikuisista järjestysnumeroista luovuttiin ja järjestysnumero on nykyään voimassa kaksi vuotta. Yhdellä hakijalla voi olla vain yksi järjestysnumero. Järjestysnumero haetaan valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä, jota Varke ylläpitää. Asumisoikeusyhteisö hoitaa muut asukasvalintaan liittyvät tehtävät ja Varke ohjaa ja valvoo asukasvalintaa koskevien säännösten noudattamista.

Asukasvalinnan peruseriaate säilyi uudistuksessa ennallaan, eli asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä. Asumisoikeuden haltijaksi valitaan se, jolla on pienin järjestysnumero. Saman asumisoikeuskohteen asukkaat, rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat ja asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitse järjestysnumeroa. Muissa vaihtotilanteissa järjestysnumero vaaditaan.

Asumisoikeuslain uudistuksessa harkittiin myös järjestysnumeroista luopumista ja siirtymistä yhteisöjen kokonaan hoitamaan asukasvalintaan. Järjestysnumeroiden antaminen säädettiin kuitenkin Aran tehtäväksi, koska haluttiin säilyttää osa etukäteisestä viranomaiskontrollista järjestelmässä, jossa aikaisemmin asukasvalinta oli kuntien vastuulla. Asumisoikeusjärjestelmässä on tärkeää valtion tuella rakennettujen asuntojen kohdentuminen tasavertaisin kriteerein hakijoille. (HE 189/2020 vp, s. 27)

Järjestysnumeroiden tarpeellisuus on kuitenkin edelleen herättänyt keskustelua. Asukasvalintaan liittyvät tehtävät siirtyivät kunnilta kokonaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi 1.9.2023, ja asukasvalinnasta yhteisöjen hoitamana on kertynyt myönteisiä kokemuksia. Varkelle on tänä aikana tehty vain yksi asukasvalintaa koskenut kantelu. Järjestysnumeroista luopuminen yksinkertaistaisi asukasvalintaprosessia ja madaltaisi kynnystä hakea asuntoa, koska hakumenettely olisi hakijoille selkeämpi ja kevyempi. Vaikka asumisoikeusyhteisöt voivat jo nykyisin hakea järjestysnumeron hakijan puolesta, järjestelmästä luopuminen vähentäisi byrokratiaa ja keventäisi menettelyä sekä hakijoiden että yhteisöjen näkökulmasta.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan tietoja järjestysnumeron hakijoista ja asukkaiksi valituista perhekunnittain. Rekisteriin merkitään myös tiedot solmituista asumisoikeussopimuksista ja niihin liittyvistä asumisoikeusmaksuista. Lisäksi rekisteri sisältää asumisoikeusyhteisöjen rakennus- ja asuntotiedot. Järjestysnumerorekisterin tietoja käytetään asukasvalintaan, asukasvalintojen valvontaan ja asumisoikeusasuntoja koskevaan raportointiin, kuten Varken asuntomarkkinakatsauksiin. Tietoja voidaan luovuttaa myös anonymisoituna kunnille asuntoliittisiä tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten. Nämä tietotarpeet olisi turvattava hakumenettelyä uudistettaessa.

3 Tavoitteet

Rajoituksista vapauttamista koskevien ehdotusten tavoitteena on parantaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä tilanteessa, jossa asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on muuttunut olennaisesti haastavammaksi. Toimintaympäristön muutos on johtanut asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden nousuun ja käyttöasteiden laskuun. Uudistuksen tavoitteena on lisätä sääntelyn joustavuutta siten, että asumisoikeuskantaa voidaan hallitusti sopeuttaa muuttuvaan kysyntään ja taloudellisesti tai toiminnallisesti kestäättömistä kohteista voidaan luopua. Näin asumisoikeusyhteisön taloudelliset riskit pienenevät ja käyttövastikkeiden nousupainetta voidaan hillitä. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella.

Järjestysnumeroista luopumisella pyritään yksinkertaistamaan hakuprosessia ja madaltamaan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi asuntojen kysyntää ja parantaisi niiden käyttöastetta. Asukasvalinnan siirtyminen kokonaisuudessaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi edistäisi yhden luukun -periaatetta, mikä parantaa hakemisen sujuvuutta ja vahvistaa järjestelmän käyttäjälähtöisyyttä.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa ehdotetaan helpotettavaksi. Rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista, jos talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on kolmasosassa tai alle kolmasosassa

huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota. Rajoituksista vapauttamisen helpottamisella nopeutettaisiin tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Tappiollisesta talosta luopuminen turvaisi asumisoikeuden haltijoiden yhtiöön maksamia asumisoikeusmaksuja sekä pienentäisi yhtiön, asukkaan ja valtion riskejä. Rajoituksista vapautettava talo muutettaisiin tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi.

Asumisoikeuden haltijoiden asumisturvasta huolehdittaisiin tarjoamalla mahdollisuus asunnon omaksilunastamiseen. Omaksilunastushinnaksi ehdotetaan käypää hintaa tai vaihtoehtoisesti rakennuskustannusindeksillä tarkistettua alkuperäistä rakennuskustannusta, jos se on matalampi. Mikäli asumisoikeuden haltija ei haluaisi lunastaa huoneistoa, hän voisi jäädä asuntoon asumaan vuokralaisena tai hänelle tarjottaisiin vastaavanlaista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Rajoituksista vapauttamisesta konkurssitilanteessa ehdotetaan lisättäväksi oma säännöksensä. Varke voisi hakemuksesta vapauttaa asumisoikeustalon rajoituksista, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin. Rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsottaisiin konkurssipesän veloiksi eli niin sanotuiksi massaveloiksi, jotka maksetaan konkurssipesän varoista sitä mukaa kun ne erääntyvät. Massaveloiksi säätäminen parantaisi asumisoikeusmaksujen palautusten todennäköisyyttä ja olisi kompensatiota asumisoikeussopimuksen päättymisestä.

Rajoituksista vapauttamisen salliminen mahdollistaisi talojen myymisen vapaaseen hintaan ja siten varojen kertymisen asumisoikeusmaksujen palautuksia ja muiden velkojen maksua varten. Rajoituksista vapautettavan talon luovutuksensaajalla olisi velvollisuus tarjota asumisoikeuden haltijalle mahdollisuutta asuntonsa omaksilunastamiseen, jos talo muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi. Jos luovutuksensaaja sen sijaan käyttäisi asuntoa vuokralatona, asumisoikeuden haltija voisi jäädä vuokralle asuntoonsa, tai hänelle tarjottaisiin muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta.

Uusiin asumisoikeussopimuksiin lisättäisiin mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen tilanteissa, joissa talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat olennaisesti heikentyneet. Tällaisia tilanteita olisivat esimerkiksi talon kysynnän heikkeneminen tai pitkäaikainen taloudellinen alijäämä. Irtisanomismahdollisuus koskisi vain lain voimaantulon jälkeen tehtäviä asumisoikeussopimuksia eikä se siten vaarantaisi olemassa olevien sopimusten pysyvyyttä ja asukkaiden oikeusvarmuutta. Uusien asumisoikeussopimusten heikompia ehtoja kompensoitaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen tarjoamisella irtisanomistilanteessa.

Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen ja uusien asumisoikeussopimusten irtisanominen edellyttäisi aina asukkaiden kuulemista ja viranomaisharkintaa. Asumisoikeuteen puuttuminen olisi viimesijainen keino ja mahdollista vain, kun asumisoikeustalon tosiasiallinen taloudellinen tilanne olisi sellainen, että hallitsemattomana jatkuessaan se vaarantaisi esimerkiksi asumisoikeuteen kuuluvien asumisoikeusmaksujen lunastamista.

Asukasvalintaa uudistettaisiin luopumalla järjestysnumeroista. Asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksen perusteella. Asumisoikeuden haltijaksi valittaisiin siis tarve-edellytyksen täyttävistä hakijoista se, jota on jättänyt asunnosta hakemuksen ensimmäisenä. Hakemusten saapumisjärjestyksestä poiketen etusijaryhmään kuuluvista hakijoista valittaisiin se, jonka asumisoikeussopimus on vanhin.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

4.2.1.1 Asumisoikeuden haltijat ja hakijat

Mahdollisuus luopua vajaakäytössä olevista, asumisoikeuskäytössä taloudellisesti kannattamattomista taloista parantaisi yhtiöiden taloudellista asemaa, mikä turvaa viime kädessä asumisoikeuden haltijoiden maksamia asumisoikeusmaksuja ja vähentää heidän taloudellista riskiään. Lisäksi järjestely pienentäisi vajaakäytössä olevista taloista aiheutuvia kustannuksia, jotka muutoin rasittaisivat myös muiden talojen asukkaita ja nostaisivat käyttövastikkeita. Rajoituksista vapauttamistilanteissa asumisoikeuden haltija voisi valita jatkaako asumista asunnossaan lunastamalla asuntonsa omaksi markkinahinnalla tai alkuperäisellä rakennuskustannushinnalla tai jäämällä asuntoon vuokralaiseksi vai muuttaako pois asunnostaan, jolloin asumisoikeuden haltija saisi takaisin asuntoon muuttaessaan maksamansa asumisoikeusmaksun indeksillä ja parannuksilla tarkistettuna.

Rajoituksista vapauttamiseen ja asumisoikeussopimusten irtisanomiseen liittyvä omaksilunastusoikeus antaa asukkaalle mahdollisuuden asumisen pysyvyyteen myös hallintamuodon muuttuessa. Lunastushinnan määräytyminen käyvän hinnan ja rakennuskustannusindeksillä tarkistetun alkuperäishinnan alhaisemmasta vaihtoehdosta rajoittaa asukkaan taloudellista riskiä ja mahdollistaa kohtuuhintaisen siirtymisen omistukseen. Korkean hintakehityksen alueilla omaksilunastus voi muodostua taloudellisesti edulliseksi vaihtoehdoksi. Lisäksi omistajuus tyypillisesti vakauttaa kotitalouden kustannusrakennetta pitkällä aikavälillä.

Asunnon omaksilunastamiseen liittyy kuitenkin riski, että omaksilunastaessaan asuntonsa asukas saattaa jäädä vähemmistöosakkaaksi taloon, jossa päätösvalta olisi yhdellä enemmistöosakkaalla eli asumisoikeusyhteisöllä. Asunnon jälleenmyyntiarvoon voi vaikuttaa esimerkiksi se, miten houkuttelevana ostajat pitävät yhtiötä, jossa huomattava osa osakkeista on edelleen asumisoikeusyhteisön omistuksessa. Näistä vähemmistöosakkuuteen liittyvistä riskejä olisi selkeästi informoitava asumisoikeuden haltijoita, kun asuntoja tarjotaan lunastettaviksi. Riskejä lieventävät asunto-osakeyhtiölain vähemmistöosakasta suojaavat säännökset.

Järjestysnumeroista luopuminen yksinkertaistaisi asumisoikeusasunnon hakuprosessia, eikä hakijan tarvitsisi enää maksaa järjestysnumeromaksua. Esityksessä ehdotetaan kahden vuoden siirtymäaikaa, jonka aikana asukasvalinnat tehtäisiin edelleen järjestysnumeroiden perusteella. Tämän vuoksi ennen lain voimaantuloa järjestysnumeron hakeneet ja siitä maksaneet eivät kokisi taloudellisia menetyksiä, koska järjestysnumero olisi joka tapauksessa voimassa vain kahden vuoden ajan. Siirtymäajan aikana järjestysnumeroa voisi edelleen hakea, mutta tällaisen numeron lyhyemmästä voimassaoloajasta olisi tiedotettava hakijoille selkeästi.

4.2.1.2 Asumisoikeusyhteisöt

Rajoituksista vapauttamisen helpottamisen tavoitteena on vähentää yhteisölle aiheutuvia ylimääräisiä kuluja vajaakäytössä olevista asunnoista tai asunnoista, joilla ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina. Yhteisön vakavaraisuus paranisi, kun yhteisölle lunastettuja asumisoikeusasuntoja olisi vähemmän. Vajaakäytössä olevien asuntojen tai talojen poistuminen yhteisön omistuksesta parantaisi yhteisön muiden talojen taloudellista asemaa.

Jos asumisoikeusasuntojen kantaa ei pystytä kehittämään, riskit kasvavat talojen tulesa peruskorjausikään ja paikallisten asuntomarkkinoiden muuttuessa. Asumisoikeustalot ovat

ikuisten rajoitusten vuoksi valtion peruskorjauslainoituksen varassa. Varken hyväksymä rahoitus asumisoikeustalojen perusparannuksille edellyttää asuntojen pitkäaikaista tarvetta ja korjausten jälkeen käyttövastike ei saa nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Näiden edellytysten vuoksi kaikkia asumisoikeusasuntoja ei pystytä korjaamaan valtion takaamalla rahoituksella. Rajoituksista vapauttaminen voisi parantaa asumisoikeusyhteisöjen mahdollisuuksia saada rahoitusta vapailta rahoitusmarkkinoilta.

Asukkaan omaksilunastusoikeus ja vuokrasopimuksen tarjoaminen vaikuttaisivat rajoituksina taloa tai huoneistoja myytäessä ja vaikuttaisivat talon ja huoneistojen vakuus- ja myyntiarvoa alentavasti. Lisäksi vaatimus asunto-osakeyhtiöksi muuttamisesta lisäisi asumisoikeusyhteisöjen hallintoa. Näistä vaikutuksista huolimatta rajoituksista vapauttamisen kokonaisvaikutuksen arvioidaan olevan asumisoikeusyhteisöille myönteinen.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen yksinkertaistaisi asumisoikeusasuntojen hakuprosessia ja keventäisi asumisoikeusyhteisöjen hallintoa, kun niiden ei tarvitse enää ilmoittaa tietoja järjestysnumerorekisteriin. Asumisoikeusyhteisöt vastaavat jatkossa itse asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta. Tämän ei kuitenkaan oleteta lisäävän asumisoikeusyhteisöjen työmäärää olennaisesti, sillä ne ovat todennäköisesti jo nykyisin tallentaneet kyseiset tiedot myös omiin järjestelmiinsä. Järjestysnumeroista luopuminen voi myös parantaa asumisoikeusasuntojen kysyntää ja sitä kautta asumisoikeusyhteisöjen taloutta.

4.2.1.3 Julkinen talous

Valtaosa asumisoikeustaloista on rakennettu valtion tuella, josta eduskunta päättää valtion talousarviossa ja valtioneuvosto käyttösuunnitelmassa. Helpottamalla talojen vapauttamista asumisoikeuskäyttöön liittyvistä rajoituksista, silloin kun ne tuottavat tappiota, parannetaan korkotukilainojen riskienhallintaa, vähennetään valtion takausriskejä ja ehkäistään luottotappioita.

Rajoituksista vapauttamista konkurssissa koskeva ehdotus, jonka mukaan asumisoikeusmaksujen palautukset säädettäisiin konkurssipesän massaveloiksi, pienentää valtion takaamalle korkotukilainalle jäävää maksuosuutta. Vaikutusta kuitenkin rajaa se, että massavelaksi säätäminen koskee vain niiden asumisoikeustalojen asumisoikeusmaksuja, joille ei ole kysyntää asumisoikeustaloina ja jotka tämän vuoksi vapautetaan konkurssissa rajoituksista. Lisäksi rajoituksista vapauttamisen mahdollistaminen konkurssissa todennäköisesti parantaa konkurssipesän tuottoa, joten korkotukilainalle voidaan lopulta saada parempi suoritus kuin mitä se ilman rajoituksista vapauttamista olisi.

Järjestysnumeroista luopuminen ja järjestysnumerorekisterin lakkauttaminen eivät toisi säästöjä julkiseen talouteen, sillä järjestysnumerorekisterin kehittäminen ja ylläpito on rahoitettu järjestysnumerosta perittävillä maksuilla. Järjestysnumeromaksulla on katettu myös osa Varken monikanavaisen asiakaspalvelujärjestelmän kustannuksista. Varke tarvitsee asiakaspalvelujärjestelmää järjestysnumeroihin liittyvän asiakaspalvelun ja neuvonnan lisäksi muussa ohjaus- ja valvontatoiminnassaan, joten järjestysnumeromaksujen poistuminen aiheuttaa arviolta 12.000 euron lisäyksen Varken toimintamenoihin.

Järjestysnumerorekisterin lopettaminen edellyttää, että järjestelmästä poistetaan hakijoiden ja asumisoikeusyhteisön toiminnot, mistä aiheutuu arviolta 10.000 euron kertakustannus. Rekisteriä ei kuitenkaan voida poistaa välittömästi, koska Varkella on velvollisuus säilyttää järjestysnumerot ja Suomi.fi -tunnistustiedot viiden vuoden ajan sekä huolehtia järjestelmän tietosuojasta ja tietoturvasta. Velvoitteiden hoitamiseksi rekisteristä on säilytettävä rajattu

viranomaiskäyttöön tarkoitettu käyttöliittymä tai vastaava tekninen ratkaisu tietojen tarkastamista ja jälkivalvontaa varten. Tämän ratkaisun arvioidaan aiheuttavan 30.000 euron lisäyksen Varken toimintamenoihin vuosille 2029–2033, kunnes rekisteri voidaan poistaa pysyvästi. Edellä mainitut arviot Varken kustannuksista voivat vielä tarkentua valmistelun edetessä.

4.2.1.4 Velkojien asema

Asumisoikeusyhteisöillä voi olla valtion takaamien korkotukilainojen ohella muita velkojia, kuten esimerkiksi pankkilainoja ilman valtion takausta tai toimittaja- ja palvelusopimuksiin perustuvia velkoja. Asumisoikeusmaksujen säätämällä konkurssipesän massavelaksi olisi periaatteessa merkittävä vaikutus velkojien asemaan, koska konkurssipesän varoja kohdennettaisiin ensin massavelkoihin. Käytännössä vaikutus olisi todennäköisesti vähäinen, sillä etuoikeudettomat velkojat eivät nykyistenkään säännösten mukaan omistajayhteisön selvitys-, purkamis- ja konkurssitilanteessa todennäköisesti saa täyttä jako-osaa tai jäävät kokonaan vaille jako-osaa. Tämä johtuu siitä, että asumisoikeustaloja omistavien yhteisöjen varallisuus muodostuu pääosin niiden omistamista asumisoikeustaloista, joiden luovutushinta on pysyvästi säännelty.

Vaikutuksia vähentää myös se, että muutos on rajattu koskemaan lain voimaantulojen jälkeen alkavia konkursseja ja vain rajoituksista vapautettavia taloja. Konkursissa asumisoikeustoiminnan edellytykset ovat jo olennaisesti heikentyneet ja pesän omaisuus joka tapauksessa realisoidaan. Rajoituksista vapauttaminen mahdollistaisi kohteen myynnin vapaaseen markkinahintaan, minkä arvioidaan keskimäärin lisäävän pesän varoja verrattuna nykyiseen enimmäisluovutushintaan sidottuun malliin ja siten osin kompensoivan asumisoikeusmaksujen etusijaa. Vaikka muiden velkojen suhteellinen asema voisi joissakin tapauksissa heikentyä, mikä saattaisi heijastua palveluntuottajien luottopolitiikkaan esimerkiksi tiukempina maksuehtoina tai korkeampina hintoina, vaikutuksen kokonaisarvio on rajausten vuoksi vähäinen.

4.2.2 Vaikutukset ympäristöön

Ehdotetuilla muutoksilla on myönteisiä välillisiä ympäristövaikutuksia, jotka liittyvät erityisesti rakennuskannan elinkaareen ja energiatehokkuuteen. Rajoituksista vapauttaminen ja mahdollisuus muuttaa talot asunto-osakeyhtiöiksi tai vuokrataloiksi voi edistää rakennusten pitkäikäistä käyttöä ja ehkäistä tyhjillään olevan asuntokannan syntymistä. Tyhjien rakennusten ympäristövaikutukset ovat suhteellisesti suuremmat, sillä sekä lämmitys- että ylläpitotarpeet jatkuvat käyttöasteesta riippumatta.

Rajoituksista vapauttaminen voi myös parantaa asumisoikeusyhteisöjen rahoitusmahdollisuuksia vapailta rahoitusmarkkinoilta. Tämä edistäisi energiatehokkuutta parantavien korjaus- ja peruseräparannustoimenpiteiden toteuttamista taloissa, joita ei ole ollut mahdollista korjata valtion tukiehtoihin sidotun rahoituksen tai vajaakäytön vuoksi. Korjaustoimenpiteillä voidaan vähentää rakennusten energiankulutusta ja pienentää niiden ilmastokuormitusta pitkällä aikavälillä. Lisäksi omaksilunastusoikeus ja mahdollinen siirtyminen asunto-osakeyhtiömuotoon voivat lisätä asukkaiden omaehtoista kiinnostusta rakennusten kunnon ja energiatehokkuuden parantamiseen, koska omistusasujilla on kannustin pitkäjänteisiin ja ympäristön kannalta kestäviin investointeihin. Kokonaisuutena uudistuksen arvioidaan tukevan rakennuskannan elinkaariviisasta käyttöä ja mahdollistavan ympäristön kannalta tehokkaampia ratkaisuja.

4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

4.2.3.1 Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin

Rajoituksista vapauttamista ja uusien asumisoikeussopimusten irtisanomista koskevat säännökset merkitsevät puuttumista asumisoikeuden tarjoamaan pysyvään asumisturvaan ja asumisoikeuden haltijoiden perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuudensuojaan. Toimenpiteet edellyttäisivät kuitenkin viranomaisen lupaa ja asumisoikeustalon taloudellisten edellytysten olennaista heikkenemistä. Ehdotettavien säännösten taustalla on asumisoikeusyhteisöjen säilyttäminen taloudellisesti elinkykyisinä, jolloin ne pystyvät tarjoamaan kohtuuhintaista asumista ja turvaamaan jäljelle jäävien asukkaiden asumisoikeudet. Tämä toteuttaa myös perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle säädettyä tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asunnon omatoimista järjestämistä. Asukkailla olisi myös mahdollisuus rajoituksista vapauttamisesta ja asumisoikeussopimuksen irtisanomisesta huolimatta jatkaa asumista asunnossaan, joten ehdotukset eivät heikentäisi asumisen pysyvyyttä ja turvaa.

Asumisoikeusmaksun palautusta koskevilla ehdotuksilla on myönteisiä vaikutuksia asumisoikeuden haltijoiden omaisuudensuojaan. Asumisoikeusmaksujen palautusten säätäminen konkurssipesän massavelaksi parantaisi palautusten todennäköisyyttä. Tämä vähentäisi asukkaiden taloudellista epävarmuutta ja ehkäisisi menetyksiä konkurssitilanteissa, joihin asukkaat eivät ole voineet itse vaikuttaa.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto heikentäisi olemassa olevien ja uusien asukkaiden välistä yhdenvertaisuutta. Vaikutusta lieventäisivät uusille asukkaille irtisanomistilanteessa tarjottavat laajemmat kompensatiot, kuten oikeus asunnon omaksilunastukseen. Ehdotetuilla toimenpiteillä on myös myönteisiä vaikutuksia yhdenvertaisuuteen asumisoikeusyhteisöjen sisällä, koska tappiollisista kohteista luopuminen laskee käyttövastikkeisiin kohdistuvaa nousupainetta ja siten parantaa muiden asukkaiden asumisen kohtuuhintaisuutta.

4.2.3.2 Viranomaiset

Ehdotetuilla lakimuutoksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Varken työmäärään. Varken tehtäviin on jo nykyisin kuulunut rajoituksista vapauttamista koskevien hakemusten käsittely. Hakemusmäärät saattavat kuitenkin tilapäisesti kasvaa, mikä voi vaikuttaa Varken henkilöresursointiin.

Varke on käyttänyt järjestysnumerorekisterin tietoja valvonnassaan. Rekisterin tietoja hyödynnetään anonymisoituina myös Varken tietopalvelutehtävän hoitamisessa, esimerkiksi asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsausten laadinnassa. Rekisterin lopettamisen myötä valvonnassa ja tilastoinnissa tarvittavat tiedot olisi jatkossa kerättävä muilla tavoin, mahdollisesti manuaalisesti, mikä lisäisi työmäärää. Toisaalta järjestysnumeroihin ja niiden hakemiseen liittyvän asiakaspalvelun ja neuvonnan tarve poistuisi, eikä kokonaisuutena Varken työmäärän arvioida siten kasvavan, vaan työmäärä pysyisi samalla tasolla.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suomen julkisen talouden heikon tilanteen vuoksi on perusteltua arvioida myös periaatteellisesti merkittäviä ja vaikutuksiltaan laaja-alaisia vaihtoehtoja asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi. Asumisoikeus selvityksessä tarkasteltiin toimenpidettä, jossa uusia pysyviä

asumisoikeussopimuksia ei enää tehtäisi, vaan niiden sijasta tehtäisiin vuokrasopimuksia, tai asuntoja tarjottaisiin myytäväksi. Tämä olisi mahdollista poistamalla velvollisuus tarjota asumisoikeusasuntoja ensisijaisesti asumisoikeuskäyttöön. Selvityksen mukaan menettelyä voitaisiin soveltaa vain uusiin sopimuksiin, koska asumisoikeuteen kohdistuu perustuslain mukainen omaisuuden suoja. Näin ollen muutos koskisi vain asumisoikeustaloissa vapaaehtoisesti vapautuviin asuntoihin tehtäviä uusia sopimuksia.

Asumisoikeuskäytön ensisijaisuudesta luopumista ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska se johtaisi järjestelmän asteittaiseen supistumiseen ja heikentäisi luottamusta asumisoikeuden pysyvyyteen. Ratkaisu myös heikentäisi asumisoikeusyhteisöjen taloudellista tilannetta ja voisi olla mahdoton toteuttaa varsinkin pienimmissä asumisoikeusyhteisöissä. Lisäksi ratkaisu loisi sekamuotoisen järjestelmän, jossa samassa talossa olisi osin pysyviä asumisoikeuksia ja osin vuokra- tai omistusasuntoja. Myös käyttövastikkeiden nousupaine saattaisi kasvaa jäljelle jäävissä asumisoikeuskohteissa.

Asukkaiden näkökulmasta käyttövastikkeiden tasausta on vaikea ymmärtää, jos asukas on asunut pidempään asunnossaan, ja asumisen aikana asunnon käyttövastike on noussut korkeaksi ja lähestyy vapaarahoitteisia vuokria. Epäoikeudenmukaiseksi koetaan myös se, etteivät vuosien aikana käyttövastikkeissa maksetut rahoituskulut kerry yksittäisen asukkaan hyödyksi. Tähän on ehdotettu ratkaisuksi asukkaiden omaksilunastusoikeutta. Omaksilunastamisen olisi kuitenkin perustuttava vapaaehtoisuuteen, eikä kaikilla asukkailla ole mahdollisuutta tai halua omaksilunastukseen. Tällöin taloista muodostuisi niin sanottuja sekataloja, joissa olisi useita hallintaperusteita. Sekataloja pidetään hallinnollisesti vaikeina sekä asumisoikeusyhteisöjen että asukkaiden näkökulmasta. Riskinä myös olisi, että vain parhaimmat asunnot parhailla sijainneilla lunastettaisiin. Asumisoikeusyhteisöille jäisi heikompi asuntokanta, joten omaksilunastaminen ei ratkaisisi niiden taloudellisia haasteita eikä vähentäisi valtion riskejä. Näistä syistä omaksilunastusoikeus ehdotetaan rajattavaksi vain rajoituksista vapauttamista koskeviin tilanteisiin, joissa se olisi kompensatiota asumisoikeuden menetyksestä.

Asumisoikeustalojen rajoituksista vapautuminen voitaisiin säätää konkurssissa automaattiseksi, mikä mahdollistaisi paremmin vakuuden käytön lainoitukseen. Se ei kuitenkaan takaisi pankkien lainoitusta asumisoikeustaloille ja voisi luoda tilaa väärinkäytöksille. Lisäksi automaattinen rajoituksista vapauttaminen heikentäisi niiden asumisoikeuden haltijoiden asemaa, joiden kohteella olisi konkurssista huolimatta kysyntää asumisoikeustalona ja asumisoikeustoiminnalle löytyisi jatkaja. Tämä olisi vastoin järjestelmän perusluonnetta, johon sisältyy perustavanlaatuisena elementtinä pysyvä asumisoikeussopimus. Esityksessä on siksi lähdetty siitä, että asumisoikeussopimusten irtisanominen rajoituksista vapauttamiseen liittyen on mahdollista vain viranomaisen luvalla. Tällöin viranomaisen on mahdollista valvoa toimenpidettä ja hyväksyä järjestelyt vain rajatuissa, laissa säädettyissä taloudellisissa ongelmatilanteissa.

Asumisoikeusmaksujen asemaa konkurssissa voitaisiin parantaa myös muuttamalla maksunsaantijärjestystä koskevaa pykälää ja säätämällä asumisoikeusmaksut maksettaviksi ennen muita velkoja. Maksunsaantijärjestyksen muuttaminen ei kuitenkaan kannata, koska se edellyttäisi asumisoikeusmaksujen katsomista velaksi ja vieraaksi pääomaksi, millä olisi muita haitallisia vaikutuksia. Asumisoikeusmaksujen luonne omana pääomana yhtiömuodosta riippumatta selvennettiin ja yhtenäistettiin 2000-luvun alussa (HE 100/2002 vp). Jos talojen rakentamis- tai muusta hankintavaiheesta perityt asumisoikeusmaksut indeksihyvityksineen kirjattaisiin velaksi, yhtiöiden taseisiin muodostuisi jatkuvasti kasvava velkaerä, jota ei olisi mahdollista lyhentää. Tämä johtaisi tarpeeseen nostaa käyttövastikkeita ilman, että asukkaat saisivat katetta käyttövastikkeen korottamiselle. Lisäksi asumisoikeustaloilla on

kiinteistövakuudelliset korkotukilainat, jotka ovat joka tapauksessa maksunsaantijärjestyksessä etusijalla.

Asumisoikeusmaksuja voitaisiin turvata myös ottamalla käyttöön pakollinen lunastustakuurahasto tai vastaava järjestely. Asumisoikeusyhdistykset ovat asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) nojalla jäseniä lunastustakuurahastossa, ja muullakin asumisoikeustalon omistavalla yhteisöillä on oikeus liittyä rahaston jäseneksi. Lunastustakuurahasto turvaa jäsentensä maksukykyä lunastusvelvoitetilanteissa, mutta vain poikkeustilanteissa ja edellyttäen, että lunastusrasitus olisi muutoin jäsenelle kohtuuton. Kukin jäsen on velvollinen varautumaan hoitamaan normaaliin asukasvaihtoon mahdollisesti liittyvät lunastukset ilman lunastustakuurahaston varoja. Tällaiset rahastot turvaisivat asumisoikeusmaksujen palautuksia siis ennakkolisesti. Rahastojen avulla varoja lunastuksia varten kertyisi kuitenkin hiljalleen, eikä niistä olisi apua lyhyellä aikavälillä.

Järjestysnumeroiden säilyttämistä asukasvalinnan perusteena puoltaisi se, että järjestysnumero on koettu selkeäksi ja hakijoita tasavertaisesti kohtelevaksi kriteeriksi. Asumisoikeusjärjestelmässä on tärkeää valtion tuella rakennettujen asuntojen kohdentuminen tasavertaisin kriteerein hakijoille. Järjestysnumeroiden säilyttämistä tukee myös se, että asumisoikeusasuntojen hakumenettely uudistettiin vasta hiljattain. Uudistuksen tavoitteena oli asukasvalinnan yhtenäistäminen, hakuprosessin selkeyttäminen ja väärinkäytösten ehkäisy valtakunnallisella, keskitetyksi hallinnoidulla numerorekisterillä. Uudistuksessa siirryttiin määräaikaisiin järjestysnumeroihin, ja luovuttiin useiden numeroiden hakumahdollisuudesta. Viranomaisen ylläpitämä jonotusjärjestelmä on turvannut hakijoiden yhdenvertaisuutta, mutta jonotusjärjestelmästä luopumiseen liittyviä riskejä lieventävät Varken suorittama valvonta sekä se, että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, jota asumisoikeusyhteisöt hoitavat virkavastuulla.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Tässä esityksessä ehdotettavat lakimuutokset liittyvät olemassa olevan asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen, on ulkomaisten lainsäädäntöratkaisujen merkitys asian kannalta vähäinen. Lisäksi eri maiden tukijärjestelmät ovat vaihtelevan tyyppisiä ja seurausta kunkin maan omasta kehityksestä, jolloin muiden maiden järjestelmien tarkastelu ei ole tässä esityksessä tarkoituksenmukaista.

6 Lausuntopalautte

Täydentyä lausuntokierroksen jälkeen.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7 §. Asumisoikeussopimus. Pykälän 4 ja 4 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi järjestysnumeroista luopumisen edellyttämät muutokset. Järjestysnumero ei enää merkittäisi asumisoikeussopimukseen.

11 §. Asukasvalinnan yleiset periaatteet. Pykälän viittaus järjestysnumeroiden mukaiseen järjestykseen ehdotetaan poistettavaksi, koska järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin. Asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä, eli valituksi tulisi se, joka on jättänyt hakemuksen asunnosta ensimmäisenä. Asumisoikeusyhteisön pitäisi edelleen tarjota mahdollisuus myös paperiseen asuntohakemukseen.

12 §. Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset. Pykälän 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi viittaus järjestysnumeron hakijaan.

14 §. Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että pienimmän järjestysnumeron sijasta asumisoikeusasunnon saajan ratkaisisi hakemuksen saapumisjärjestys.

15 §. Asukasvalintarekisteri ja asukasvalintatietojen luovuttaminen. Ehdotettava pykälä sisältäisi säännökset asukasvalintarekisteristä ja tietojen luovuttamisesta. Ehdotettavat säännökset korvaisivat pykälän voimassa olevat säännökset järjestysnumerosta ja järjestysnumerorekisteristä, koska niistä luovutaan.

Pykälässä säädettäisiin tiedoista, joita asumisoikeusyhteisön olisi tallennettava asumisoikeusasuntoa hakevasta henkilöstä tai perhekunnasta sekä asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Asumisoikeusyhteisöllä on aiemmin ollut velvollisuus tallentaa kyseiset tiedot järjestysnumerorekisteriin, mutta rekisterin lakkauttamisen myötä asumisoikeusyhteisö vastaisi tietojen tallentamisesta ja säilyttämisestä omassa järjestelmässään.

Asukasvalinnassa tallennettavat tiedot muodostaisivat henkilörekisterin. Henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/679 luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta (yleinen tietosuojasetus). Tietosuojasetusta täydentää tietosuojalaki (1050/2018). Asukasvalinnassa tallennettavien tietojen rekisterinpitäjänä toimisivat asumisoikeusyhteisöt. Tietosuojasetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaan henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään (tietojen minimointi).

Asumisoikeusyhteisöt käsitelisivät henkilötietoja Varken suorittamaa asukasvalintojen valvontaa varten. Valvonnasta säädetään asumisoikeuslain 103 §:ssä. Rekisteritietojen käsittelyn oikeusperusta on siis tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohta. Asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaan käsittelyn ollessa tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen veloitteen noudattamiseksi, on käsittelyn perustasta säädettävä joko unionin oikeudessa tai rekisterinpitäjään sovellettavassa jäsenvaltion lainsäädännössä. Kyseinen käsittelyn oikeusperuste voi edelleen 3 kohdan mukaan sisältää erityisiä säännöksiä, joilla mukautetaan tietosuojasetuksen sääntöjen soveltamista, muun muassa: yleisiä edellytyksiä, jotka koskevat rekisterinpitäjän suorittaman tietojenkäsittelyn lainmukaisuutta; käsiteltävien tietojen tyyppiä; asianomaisia rekisteröityjä, yhteisöjä joille ja tarkoituksia joihin henkilötietoja voidaan luovuttaa; käyttötarkoitussidonnaisuutta; säilytysaikoja; sekä käsittelytoimia ja -menettelyjä, mukaan lukien laillisen ja asianmukaisen tietojenkäsittelyn varmistamiseen tarkoitetut toimenpiteet.

Rekisteriin tallennettavia tietoja olisivat hakijaa ja haettavan asunnon ominaisuuksia koskevat tiedot, jotka kysyttäisiin hakijalta asuntohakemuksen yhteydessä. Tällaisia tietoja olisivat hakijan ja kanssahakijan henkilötunnukset ja nimet, hakijan kotiosoite, hakijan muu yhteystieto (puhelin ja sähköposti), hakijan ikä, hakijaruokakunnan koko, haettavan asunnon koko ja hakukunta. Kun asukasvalinta olisi tehty, tallennettaisiin asuntotyyppiä koskevat yleistiedot ja asunnon saanutta perhekuntaa koskevat kuvailutiedot. Tallennettavia tietoja olisivat asukkaaksi hyväksymisen peruste, hyväksytyt tai hyväksytyjen nimi ja henkilötunnus, hyväksytyt hakijaruokakunnan koko, hakijan ikä, asunnon koko, hyväksyttävä varallisuus, sijaintikunta ja asumisoikeuskohde. Arkaluonteisia henkilötietoja ei tallennettaisi.

Asumisoikeuden hakijan yksilöimiseksi käytettäisiin henkilötunnusta, kuten tähänkin saakka. Henkilötunnuksen käsittely täyttäisi tietosuojalain 29 §:n vaatimukset, koska käsittelystä säädettäisiin laissa. Lisäksi rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen olisi tärkeää laissa säädetyn tehtävän eli asukasvalinnan suorittamisen kannalta. Henkilötunnusta käsiteltäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei henkilötunnusta merkitä tarpeettomasti henkilörekisterin perusteella tulostettuihin tai laadittuihin asiakirjoihin.

Ehdotetun *2 momentin* mukaisesti asumisoikeusyhteisö luovuttaisi rekisterin tietoja Varkelle valvontaa varten. Varken tehtävänä on myös asumista ja asuntomarkkinoita koskevien tietopalveluiden hoitaminen, ja se voi käyttää asukasvalintatietoja anonymisoituina esimerkiksi asukasvalinnasta tuotettavien julkisten tilastojen laadintaan. Asumisoikeusyhteisön olisi myös kunnan pyynnöstä luovutettava rekisterin tietoja asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten. Kunnilla on moninaisia tietotarpeita liittyen asuinalueiden suunnitteluun, asumisoikeusasuntojen tarpeeseen ja yleisemmin asuntopoliittikkaan, ja tietotarpeet olisi turvattava tietojen luovuttamisen kautta. Kunnalle ei luovutettaisi henkilötietoja, vaan luovutettavat tiedot olisivat sellaisia, ettei niitä voida välillisesti tai välittömästi tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi.

17 §. Asumisoikeuden haltijan valinta. Pykälään tehtäisiin järjestysnumeroista luopumisen ja uusien rajoituksista vapauttamista ja asumisoikeussopimusten irtisanomista koskevien pykälien edellyttämät muutokset. Pykälän *1 momenttia* muutettaisiin siten, että pienimmän järjestysnumeron sijasta asumisoikeusasunnon saajan ratkaisisi hakemuksen saapumisjärjestys. Lisäksi pykälän *2 momentin 1 kohtaan* lisättäisiin viittaus uusiin ehdotettaviin pykäliin 88 a §, 88 b § ja 88 c §. Asumisoikeudesta luopuvat asumisoikeuden haltijat olisivat kaikissa rajoituksista vapauttamista koskevissa tilanteissa etusijalla toisen asumisoikeusasunnon asukasvalinnassa. Etusijalla kompensoitaisiin asumisoikeuden haltijalle asumisoikeudesta luopumista.

Pykälän *3 momentissa* säädetään etusijaryhmään kuuluvien hakijoiden keskinäisestä järjestyksestä asukasvalinnassa. Jos samaan huoneistoon olisi useampia hakijoita, jotka muuttavat rajoituksista vapautettavasta talosta tai saman taloyhtiön sisällä, valittaisiin asumisoikeuden haltijaksi edelleen se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Jos hakijoiden asumisoikeussopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, etusija on ratkaistu järjestysnumeron perusteella. Jatkossa etusija ratkaistaisiin arpomalla.

Pykälän *4 momentissa* säädettyyn asetuksenantovaltuuteen tehtäisiin järjestysnumeroista luopumisen ja hakemusten saapumisjärjestykseen siirtymisen edellyttämät muutokset.

88 a §. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa. Asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamista helpotettaisiin mahdollistamalla luopuminen sellaisista asumisoikeustaloista, joiden huoneistoilla ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Muutoksella pyritäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä sekä vähentämään taloista aiheutuvia tappioita ja niistä asukkaille aiheutuvia kuluja. Jos asumisoikeuskysynnältään huomattavasti heikentyneen talon kohdalla joudutaan odottamaan kaikkien asumisoikeuden haltijoiden pois muuttamista, prosessi voi olla huomattavan pitkä ja aiheuttaa merkittäviä tappioita yhtiölle ja kuluja maksettavaksi muiden asumisoikeuden haltijoiden käyttövastikkeissa. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva säilytettäisiin rajoituksista vapauttamiseen liittyvillä ehdoilla.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin rajoituksista vapauttamisen edellytykset. Vapauttaminen olisi mahdollista, jos asumisoikeustalossa olisi asumisoikeuden haltijoita jäljellä kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Asumisoikeuden haltijalle maksettaisiin 56 §:ssä

säädetty asumisoikeusmaksun palautus ja lisäksi asumisoikeusyhteisö korvaisi kohtuulliset muuttokustannukset, jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi. Korvattavat kohtuulliset muuttokustannukset saataisiin kattaa käyttövastikkeilla.

Asumisoikeusyhteisöllä olisi velvollisuus saattaa rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset käsiteltäväksi asukashallintomenettelyssä. Varkella olisi harkintavalta rajoituksista vapauttamista koskevan luvan myöntämisessä ja myöntämisedellytysten täyttymisessä asumisoikeuden haltijoiden edun varmistamiseksi. Varke myöntäisi luvan vain tapauksissa, joissa edellytysten täytyessä on aidosti asumisoikeusyhteisön ja sen asunnoissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden yhteisen edun mukaista luopua kyseisestä asumisoikeustalosta. Varke arvioisi yhteisen edun mukaisuutta erityisesti taloudellisilla perusteilla, kuten esimerkiksi tyhjäkäytön vaikutuksilla käyttövastikkeisiin. Varke voisi tarvittaessa antaa yhteisölle ennakoarvion vapauttamisen mahdollisuudesta, mutta se ei voisi antaa oikeudellisesti sitovaa ratkaisua ennen kuin hakemus käsiteltäisiin virallisesti. Virallisen hakemuksen ehtona olisi, että asia on jo käsitelty asukashallinnossa.

Omistajan olisi tarjottava asumisoikeuden haltijalle huoneistonsa omaksilunastusoikeutta. Jos asumisoikeuden haltija ei olisi halukas lunastamaan asuntoaan, hänelle tarjottaisiin mahdollisuutta jäädä asuntoon asumaan vuokralaisena, tai toista vastaavan kokoista tai lähinnä vastaavaa asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Asunnon ei tarvitsisi olla saman omistajan omistama, vaan sopiva asunto voisi löytyä myös muiden omistajien tarjonnasta. Paikkakunnalla tarkoitettaisiin tässä yhteydessä yleensä samaa kuntaa, jossa rajoituksista vapautettava talo sijaitsee.

Asumisoikeustalon katsottaisiin olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jos se ei ole kahtena edellisenä vuotena pystynyt kattamaan käyttövastikkeilla ja vuokrilla pääoma- ja hoitomenoja. Rajoituksista vapauttamisen yleisenä ehtona olisi, että asumisoikeusyhteisö on huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan talon talouden tervehdyttämiseksi. Perittävän käyttövastikkeen ja vuokrien tason tulisi siis olla oikea suhteessa talon ja asuntojen käyttö- ja markkina-arvoon. Kustannusten tulee olla hyvän ja huolellisen taloudenpidon edellyttämiä. Rajoituksista vapauttamista ei voitaisi myöntää tapauksissa, joissa omistaja on myötävaikuttanut omalta osaltaan alijäämän syntymiseen.

Omistajan tulisi ryhtyä omalta osaltaan toimenpiteisiin ennen pykälässä tarkoitettua rajoituksista vapauttamista. Perittävän käyttövastikkeen ja vuokrien taso tulisi arvioida, tehdä mahdolliset tarkistustoimenpiteet, kustannuksia karsia ja asuntoja markkinoida ensisijaisesti asumisoikeus- ja toissijaisesti vuokratyöön. Toimenpiteiden tarkoituksena olisi tappiollisen toiminnan tervehdyttäminen. Toimenpiteinä arvioitaisiin myös peruskorjaustarpeita, elinkaaritiloudellista korjaamista ja korjausten kannattavuutta suhteessa asumisoikeusasuntojen kysyntään ja käyttövastiketason kyseessä olevalla sijainnilla. Lupa rajoituksista vapauttamiseen tulisi myöntää vain, jos omistajan toimenpitein taloutta ei saataisi tervehdytettyä.

Asumisoikeuden haltijan omaksilunastusoikeus on mahdollista toteuttaa vain, jos kohde on asunto-osakeyhtiömuotoinen. Tämän vuoksi *2 momentissa* säädettäisiin, että rajoituksista vapautettavan talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö. Asuntoa koskevan tarjouksen olisi perustuttava Varken hyväksymään käypään markkinahintaan tai huoneiston Varken vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Näistä hinnoista valittaisiin matalampi. Tarjous olisi tehtävä ehdollisena siten, että kauppa toteutuu, jos Varke myöntää luvan rajoituksista vapauttamiselle.

Rajoituksista vapautettaviin taloihin sovellettaisiin jatkossa asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009). Osakkeenomistajat maksaisivat yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (OYL 3:1 §). Asunnot, joita asumisoikeuden haltijat eivät lunasta, voivat olla vuokratyössä tai ne voidaan pyrkiä myymään. Jos myynnistä kertyisi voittoa, olisi se otettava huomioon asumisoikeusyhteisön seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Omaksilunastusten voidaan ennakoida jäävän vähäisiksi, koska rajoituksista vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa. Mikäli vain pieni osa asunnoista tulisi lunastetuiksi, suurin osa asunto-osakkeista jäisi asumisoikeusyhteisön omistukseen, jolloin yhteisö säilyttäisi enemmistöosakkaan päätösvallan ja asukkaat muodostaisivat vähemmistön. Tämän vuoksi asumisoikeusyhteisön olisi tuotava selkeästi esille vähemmistöosakkaan asemaan liittyvät riskit asuntoja omaksilunastettaviksi tarjotessaan. Tällaisia riskejä ovat muun muassa rajallinen vaikutusvalta yhtiön päätöksenteossa sekä mahdollinen epävarmuus asuntojen jälleenmyyntiarvosta tilanteesta, jossa asumisoikeusyhteisö säilyttää merkittävän omistusosuuden talossa.

Vähemmistöosakkuuteen liittyviä riskejä lieventävät useat asunto-osakeyhtiölain säännökset, jotka turvaavat oikeuksia ja osallistumismahdollisuuksia yhtiön päätöksentekoon. Näitä ovat muun muassa osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate (1:10 §), osakkeenomistajan kyselyoikeus yhtiökokouksessa (6:25 §), päätösten määränemmistövaatimus (6:27 §) sekä erityisen tarkastuksen hakeminen (9:13 §).

Ehdotetun pykälän 3 momentissa säädettäisiin mahdollisen voiton jäämisestä asumisoikeusyhteisöön ja siitä, että voitto olisi otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä. Säännöksellä varmistettaisiin mahdollisen voiton käyttö asumisoikeuden haltijoiden eduksi näissä erityistilanteissa, joissa rajoituksista vapauttamisesta kertyisi voittoa. Tämä seuraa muutenkin korkotukilain 4 luvussa säädetyistä yleishyödyllisyysäännöksistä, mutta on tarpeen kirjoittaa selvästi auki tämän poikkeuspykälän yhteydessä

88 b §. Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa. Pykälässä säädettäisiin rajoituksista vapauttamisesta asumisoikeusyhteisön konkurssissa. Varke voisi hakemuksesta vapauttaa talon rajoituksista, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin tuomioistuimen päätöksellä. Rajoituksista vapauttaminen ei siis olisi mahdollista esimerkiksi asumisoikeusyhteisön selvitystilan tai konkurssihakemuksen perusteella, vaan tuomioistuimen olisi tullut tehdä päätös konkurssiin asettamisesta. Hakemuksen rajoituksista vapauttamiseksi tekisi pääsääntöisesti konkurssipesä.

Varke voisi pyytää rajoituksista vapauttamisesta lausuntoa Valtiokonttorilta, jos katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi. Valtiokonttori valvoo valtion etua lainojen täytetakaajana ja tuntee valtion takausvastuuseen liittyvät taloudelliset riskit. Rajoituksista vapauttamista koskevalla päätöksellä on konkurssitilanteessa hyvin todennäköisesti vaikutuksia valtion takausvastuun toteutumiseen ja laajuuteen, joten Valtiokonttorin lausunto voi täydentää Varken harkintaa erityisesti valtion vastuiden näkökulmasta.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttäisi ensinnäkin, ettei talolla ole kysyntää asumisoikeustalona. Tämän osoittamiseksi konkurssipesän olisi esitettävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, että se on tarjonnut taloa ostettavaksi kaikille asumisoikeusyhteisöille, mutta ei ole saanut tarjouksia. Myös mahdollisen uuden toimijan tarjous olisi hyväksyttävä, jos sillä olisi edellytykset asumisoikeustoiminnan jatkamiseen.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttäisi myös, että talon luovutuksensaaja tarjoaa asumisoikeuden haltijalle mahdollisuutta huoneistonsa omaksilunastamiseen, jos talo muutetaan asunto-osakeyhtiöksi. Jos omaksilunastus ei toteudu, tai luovutuksensaaja käyttäisi taloa jatkossa vuokratilana, asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin mahdollisuutta jäädä asuntoon vuokralle, tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Pykälässä säädettäisiin rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut konkurssipesän veloiksi eli niin sanotuiksi massaveloiksi, jotka maksetaan pesän varoista sitä mukaa kun ne erääntyvät. Konkurssilain (120/2004) 16 luvun 2 §:n mukaan konkurssipesä vastaa velasta, josta se on konkurssilain tai muun lain mukaan vastuussa (massavelat). Asumisoikeusmaksut katsottaisiin eräänntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen, jotta konkurssipesän maksuvelvollisuus alkaisi.

Asumisoikeusmaksujen säätäminen massaveloiksi merkitsisi poikkeusta 62 §:n mukaiseen maksunsaantijärjestykseen, jonka mukaan asumisoikeusmaksut ovat konkurssissa toissijaisia yhteisön muihin velkoihin nähden. Asumisoikeusyhteisöjen suurimman velkapääoman muodostavat valtion takaamat kiinteistövakuudelliset korkotukilainat, joten konkurssitilanteessa jako-osuutta tuskin liiemmästi jää näiden vakuudellisten velkojen maksamisen jälkeen. Maksunsaantijärjestyksestä poikkeaminen olisi tarpeen, jotta asumisoikeuden haltijoille pystyttäisiin asumisoikeusmaksujen palautuksella kompensoimaan rajoituksista vapauttamiseen liittyvä asumisoikeuden tai asumisturvan menetys.

88 c §. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen. Asumisoikeusyhteisölle säädettäisiin oikeus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen, jos talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen olisivat omistajasta riippumattomasta syystä olennaisesti heikentyneet. Säännöstä sovellettaisiin vasta lain voimaantulon jälkeen solmittaviin asumisoikeussopimuksiin.

Irtisanominen olisi mahdollista, jos talolla ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä ja sen vuoksi asumisoikeuden haltijoita olisi jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Irtisanominen olisi mahdollista myös, jos talo on tehnyt merkittävää kumulatiivista rahoitusaliijäämää, eli se ei pysty kantamaan omia kulujaan. Alijäämän syynä voivat olla esimerkiksi talon vajaakäyttö, huono kunto tai yllättävät korjauskulut.

Edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen voisivat heikentyä myös rahoituksen saatavuuden vuoksi. Asumisoikeustalot ovat ikuisten rajoitusten vuoksi valtion perusparannuslainoituksen varassa. Rahoitus asumisoikeustalojen perusparannuksille edellyttää asuntojen pitkäaikaista tarvetta, eikä käyttövastike saa korjausten jälkeen nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Näiden edellytysten vuoksi kaikkia asumisoikeustaloja ei voida korjata valtion takaamalla rahoituksella, mikä johtaa asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden kannalta kestävämpään tilanteeseen. Kun perusparannuksia ei pystytä toteuttamaan, rakennusten kunto ja asumisen laatu heikkenee. Tämä puolestaan lisää tyhjääkäyttöä ja taloudellisia riskejä.

Ehdotettu mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen katkaisisi ikuisten rajoitusten ongelman uusien sopimusten osalta. Ratkaisu myös suojaisi perusteltuja odotuksia asumisoikeussopimuksen ehtojen pysyvyydestä ja ennustettavuudesta. Tämän vuoksi asumisoikeussopimuksen irtisanomisen kynnys olisi matalampi kuin rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa koskevassa säännöksessä. Lisäksi irtisanominen olisi mahdollista tehdä muillakin kuin vajaakäyttöön liittyvillä perusteilla...

Asumisen pysyvyys on asukkaille tärkein syy hakeutua asumisoikeusasuntoon ja solmia asumisoikeussopimus. Mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen heikentäisi

uusien asumisoikeuden haltijoiden asemaa olennaisesti muihin asumisoikeuden haltijoihin nähden. Uusien sopimusten heikompia ehtoja kuitenkin kompensoitaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen tarjoamisella sopimuksen irtisanomistilanteessa.

88 d §. Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus. Pykälässä säädettäisiin asumisoikeussopimuksen irtisanomisajasta asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamista ja asumisoikeussopimuksen irtisanomista koskevissa tilanteissa sekä irtisanomisilmoituksesta. Ehdotettu irtisanomisaika olisi kolme kuukautta ja irtisanomisaika alkaisi kulua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana Varke on tehnyt rajoituksista vapauttamista tai asumisoikeussopimusta koskevan myönteisen päätöksen.

Ehdotettu irtisanomisaika olisi lyhyempi kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 52 §:ssä säädetty vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaika, jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden. Jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Kolmen kuukauden irtisanomisaika asumisoikeussopimuksille olisi perusteltu, koska irtisanomisaika alkaa kulua vasta Varken päätöksestä. Varken päätökseen mennessä prosessi on saattanut kestää useamman kuukauden, ja asia on jo käsitelty asukashallinnossa. Näin ollen asukkaat ovat saaneet jo hyvissä ajoin tiedon siitä, että talo saatetaan vapauttaa rajoituksista tai asumisoikeussopimukset irtisanoa. Kolmen kuukauden irtisanomisaika turvaisi asukkaille riittävän ajan sopeutua muutokseen ja järjestää asumisensa uudelleen ilman, että rajoituksista vapauttamisen tai taloudellisesti välttämättömien toimenpiteiden toteutus viivästyisi kohtuuttomasti.

Pykälän 2 momentin mukaan asumisoikeuden haltijalle olisi annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen olisi liitettävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätös rajoituksista vapauttamisesta. Ilmoituksessa olisi mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta ja se olisi annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

91 §. Rajoitusten päättyminen. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin viittaus uusiin ehdotettaviin säännöksiin, jotka koskevat rajoituksista vapauttamista ja uusien asumisoikeussopimusten irtisanomista.

109 §. Oikaisuvaatimus ja valitus. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin oikeudesta vaatia oikaisua Varken päätökseen, joka koskee rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa, rajoituksista vapauttamista konkurssissa tai uusien asumisoikeussopimusten irtisanomista. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen olisi hallintolaissa (434/2003) säädettyjen tahojen lisäksi asumisoikeuden haltijalla, joka asuu päätöksen kohteena olevassa asumisoikeustalossa.

Hallintolain 49 b §:ssä säädetään asianosaisen ja viranomaisen oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus. Asianosaisella tarkoitetaan henkilöä tai tahoa, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Käytännössä on esiintynyt tulkinnanvaraisuutta siitä, ulottuuko asianosaisasema myös talojen asukkaisiin silloin, kun Varke tekee esimerkiksi vuokratalojen rajoituksista vapauttamista tai purkulupia koskevia päätöksiä. Vaikka tällaisilla päätöksillä voi olla asukkaille merkittäviä käytännön vaikutuksia, niiden on kuitenkin katsottu pääsääntöisesti olevan luonteeltaan välillisiä, minkä vuoksi asianosaisasemaa ei synny.

Rajoituksista vapauttaminen ja uusien asumisoikeussopimusten irtisanominen merkitsevät kuitenkin puuttumista asumisoikeuden tarjoamaan pysyvään asumisturvaan, mikä korostaa

asumisoikeuden haltijoiden oikeusturvan tarvetta. Oikeusturvan toteutuminen varmistettaisiin säätämällä asumisoikeuden haltijalle nimenomainen oikeus tehdä oikaisuvaatimus rajoituksista vapauttamista tai asumisoikeussopimuksen irtisanomista koskevaan Varken päätökseen. Oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä olisi edelleen mahdollista hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Hallituksen esityksessä ei ehdoteta säädettäväksi uutta alemman asteista sääntelyä, eikä asumisoikeuslain nojalla ole toistaiseksi annettu asetuksia. Lain 17 §:ssä olevaan asetuksenantovaltuuteen ehdotetaan tehtäväksi järjestysnumeroista luopumisen edellyttämät muutokset.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan 1.1.2027.

Ehdotettavien asukasvalintasäännösten muutosten myötä järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luovutettiin. Järjestysnumerot ovat voimassa kahden vuoden ajan ja niiden hakemisesta on peritty maksu. Järjestysnumeron hakijoiden taloudellisten menetysten ehkäisemiseksi ja uuden asukasvalintamenettelyn hallitusti toteuttamiseksi ehdotetaan, että asukasvalintaa koskevat ehdotetut säännökset tulisivat sovellettaviksi vasta 1.1.2029 alkaen. Järjestysnumerot haettaisiin edelleen järjestysnumerorekisteristä ja asukasvalinnat tehtäisiin järjestysnumeroiden perusteella vanhojen säännösten mukaisesti vuosien 2027 ja 2028 ajan.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö ja Varke seuraavat ehdotetun lain toimeenpanon vaikutuksia. Varke käsittelee rajoituksista vapauttamista ja uusien asumisoikeussopimusten irtisanomista koskevat hakemukset. Lisäksi Varken tehtävänä on valvoa valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja käsitellä sitä koskevia kanteluita. Tietoa toimeenpanon vaikutuksista kertyisi siis erityisesti Varken kautta.

11 Suhde muihin esityksiin

Esityksen mahdollinen liityntä valtion vuoden 2027 talousarvioon tarkentuu lausuntokierroksen jälkeen.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Esityksen suhde perustuslakivaliokunnan lausuntoon rajoituksista vapauttamisesta

Perustuslakivaliokunta arvioi asumisoikeuslain uudistukseen (HE 189/2020 vp) sisällynyttä sääntelyä asumisoikeustalon vapauttamisesta asumisoikeuslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vajaakäyttötilanteissa. Valiokunta viittasi lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp) ympäristöministeriön ja Aran selvityksiin, joista kävi ilmi, että ehdotetun pykälän tarkoittamat taloudellisesti kannattamattomat kohteet edustivat vain pientä määrää asumisoikeusasunnoista. Valiokunnan arvion mukaan vajaakäytön merkitys ei asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi ollut niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista. Esitettyjen tietojen valossa oli valiokunnan mukaan ”ilmeistä,

että asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ei asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi ole niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista”.

Perustuslakivaliokunta on siis jo ottanut kantaa lakiehdotukseen, joka vastasi sisällöltään nyt ehdotettua rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteissa. Ehdotettua sääntelyä on kuitenkin arvioitava asumisoikeusyhteisöjen muuttuneessa toimintaympäristössä (ks. edellä jaksot 2.3 ja 2.4). Asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen asema on heikentynyt olennaisesti viime vuosien aikana. Asumisoikeusasuntojen käyttöasteet ovat laskeneet ja käyttövastikkeet nousseet huomattavasti korkotason, kustannusten nousun sekä korjausvelan kasvun seurauksena. Lisäksi uudistuotannon päätyminen ja takapainotteisten lainojen lyhennysten kasvu lisäävät taloudellista painetta. Asumisoikeusyhteisön talouden perustaa rapauttaa se, ettei asumisoikeustalosta voida vajaakäyttötilanteessa luopua. Tämä voi osoittautua kohtalokkaaksi yhteisön lunastusvelvollisuuden takia.

Taloudellisten haasteiden kasautuminen näkyy jo siinä, että osa asumisoikeusyhteisöistä on hakenut maksujärjestelyjä korkotukilainoilleen maksuvalmiutensa turvaamiseksi. Monissa asumisoikeustaloissa kassavirta on negatiivinen, koska käyttövastikkeita ei pystytä korottamaan riittävästi kustannustason kattamiseksi. Rahoituksen saatavuus on yleisesti heikentynyt, eikä kaikkien talojen perusparantaminen ole enää mahdollista valtion tukeman rahoituksen edellyttämin ehdoin.

Toimintaympäristössä on siis tapahtunut olennainen muutos verrattuna tilanteeseen, jossa perustuslakivaliokunta antoi lausuntonsa vuonna 2021. Taloudelliset riskit voivat toteutuessaan vaarantaa sekä asumisoikeusyhteisöjen vakavaraisuuden että asumisoikeuden haltijoiden oikeuden saada asumisoikeusmaksunsa takaisin. Nämä riskit muodostavat hyväksyttävän ja painavan yhteiskunnallisen tarpeen lainsäädännölle, joka mahdollistaa kohdennetun puuttumisen pysyvään asumisoikeuteen. Tällainen sääntely on tarpeen, jotta perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle asetettu velvollisuus edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä voidaan turvata.

12.2 Asumisoikeuden perusoikeudellinen arviointikehikko

Asumisoikeuslaki toteuttaa perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä, joten sisällöllisiä muutoksia lakiin on arvioitava kyseisen perustuslain kohdan valossa. Toinen keskeinen perusoikeuskysymys liittyy perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuudensuojaan, joka suojaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä.

Perustuslakivaliokunta on katsonut, että asumisoikeus on perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuudensuojan piiriin kuuluva varallisuusarvoinen oikeus (PeVL 5/2021 vp, s. 2 ja PeVL 45/2002 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä (PeVL 102/2022 vp, s. 4 ja PeVL 15/2018 vp, s. 58). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Perusteltujen odotusten suojaan on valiokunnan käytännössä katsottu kuuluvan oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimosapuolten oikeusasemaa (PeVL 30/2016 vp, s. 3, PeVL 2/2014 vp, s. 2 ja PeVL 36/2010 vp, s. 2).

Perustuslakivaliokunta on useaan otteeseen arvioinut perustuslain 15 §:n turvaamasta omaisuudensuojasta johdetun perusteltujen odotusten suojan kannalta sääntelyä, joka puuttuu yksityisoikeudelliseen sopimukseen tai varallisuus oikeudellisiin oikeussuhteisiin (PeVL 102/2022 vp, s. 4). Arvion lähtökohtana on kieltä puuttua taannehtivasti tällaisten sopimusten ja oikeussuhteiden koskemattomuuteen. Puuttumiskiello ei kuitenkaan ole valiokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi rajoitukseksi säännellä sopimussuhteen sisältöä (PeVL 2/2014 vp, s. 2 ja PeVL 36/2010 vp, s. 2).

Perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan merkitys korostuu, kun kysymyksessä on lailla alun alkaen luotu erityisjärjestely, kuten asumisoikeus (PeVL 5/2021 vp, s. 2, PeVL 2/2014 vp, s. 2 ja PeVL 45/2002 vp, s. 3–4). Asumisoikeuteen puuttuvaa lainsäädäntöä arvioitaessa perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojalla on siten lähtökohtaisesti korostunut merkitys. Sitä ei kuitenkaan ole pidetty esteenä esimerkiksi taannehtivalle puuttumiselle alkuperäisen asumisoikeussopimuksen sisältöön muuttamalla käyttövastikkeen määräytymisperusteita voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, mikäli käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumiskohteessa tai kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä edellyttää (PeVL 5/2021 vp, s. 3).

Omaisuudensuojan rajoittaminen on mahdollista vain perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten perusteella ja niiden rajoissa. Perusoikeuksien yleisiin rajoitusedellytyksiin kuuluu vaatimus siitä, että rajoitusperusteiden tulee olla välttämättömiä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi. Tällainen peruste voi kytkeytyä jonkin toisen perusoikeuden toteutumisen turvaamiseen, mutta muunlaisetkin perusteet voivat olla hyväksyttäviä (PeVL 57/2018 vp, s. 2, PeVL 35/2014 vp, s. 3 ja PeVL 3/2014 vp, s. 2–3). Perusoikeuden rajoittamisen pitää olla painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatima, ja sen tulee perustua täsmälliseen ja tarkkarajaiseen lainsäädäntöön. Rajoituksen tulee lisäksi olla suhteellisuusvaatimuksen mukainen, mikä edellyttää, että sen tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvilla keinoilla.

Perustuslakivaliokunnan arvioinnissa ovat korostuneet erityisesti sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyys ja oikeasuhtaisuus sekä sääntelyn täsmällisyys, tarkkarajaisuus ja oikeusturvan tehokkuus. Mikäli varallisuus oikeudelliseen sopimussuhteeseen puuttuva lainsäädäntö ei kokonaisuudessaan ole sopimusosapuolten kannalta kohtuuton ja sillä on perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä tavoite, se ei oikeasuhtaisuuden vaatimuksen kannalta muodostu valtiosääntöoikeudellisesti ongelmalliseksi perustuslain 15 §:ssä säädetyistä omaisuudensuojasta johdettavan perusteltujen odotusten suojan näkökulmasta (PeVL 102/2022 vp, s. 4).

Asumisoikeuden haltijan kannalta ehdotetulla sääntelyllä puututtaisiin rajoittavasti asumisoikeuteen ja asumisoikeussopimukseen asumisoikeuslain nojalla sisältyviin oikeuksiin. Keskeisenä puuttumisen kohteena voidaan pitää asumisoikeuteen perustuvaa pysyvää asumisturvaa. Pysyvän asumisoikeuden voidaan perustuslakivaliokunnan arvion mukaan katsoa kuuluvan asumisoikeussopimuksen ydinsisältöön (PeVL 5/2021, s. 2). Varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin puuttuminen edellyttää valiokunnan vakiintuneen käytännön mukaan, että rajoitus on välttämätön hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi, perustuu täsmälliseen ja tarkkarajaiseen lainsäädäntöön ja on oikeasuhtainen suhteessa tavoiteltuun päämäärään.

12.2.1 Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa koskevalla sääntelyllä ehdotetaan mahdollistettavaksi sellaisten asumisoikeustalojen siirtäminen pois asumisoikeuskäytöstä,

joiden huoneistoille ei ole enää riittävää kysyntää ja joiden ylläpitäminen on muodostunut taloudellisesti kestävämmäksi. Vapauttaminen olisi mahdollista tilanteissa, joissa asumisoikeuden haltijoita on jäljellä kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista eivätkä talon tulot kata sen menoja, vaikka omistaja olisi ryhtynyt tarvittaviin tervehdyttämistoimiin. Ehdotuksen tarkoituksena on ehkäistä sellaisia taloudellisia riskejä, jotka vaarantaisivat asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiuden ja koko järjestelmän toimivuuden, ja samalla turvata asukkaiden asema tarjoamalla heille omaksilunastusoikeus, mahdollisuus jäädä vuokralle tai oikeus muuhun vastaavaan asuntoon paikkakunnalla.

Ehdotettu puuttuminen asumisoikeuden pysyvyyteen on välttämätöntä hyväksyttävän ja painavan yhteiskunnallisen tarkoituksen saavuttamiseksi. Perustuslain 19 §:n 4 momentti asettaa julkiselle vallalle velvollisuuden edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja turvata asumisen omatoimista järjestämistä. Vajaakäyttöisten ja tappiollisten asumisoikeustalojen pitäminen pysyvästi asumisoikeuskäytössä vaarantaa asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiuden, mahdollisuuden suorittaa lain edellyttämiä asumisoikeusmaksujen palautuksia sekä yhteisöjen kyvyn ylläpitää muun asutokannan kohtuullisia käyttövastikkeita. Rajoituksista vapauttamista ei voida saavuttaa vähemmän puuttuvien keinoin, koska omistajalla ei ole mahdollisuutta luopua talosta ilman kaikkien asumisoikeuden haltijoiden vapaaehtoista luopumista. Tämä voi käytännössä kestää vuosia ja johtaa tilanteeseen, jossa taloudellisesti kestävämmien kohteiden ylläpitäminen vaarantaa myös muiden talojen asukkaiden asumismenojen kohtuullisuuden ja koko järjestelmän toimivuuden. Sääntely on siten välttämätön keino ehkäistä taloudellisen kriisin laajenemisen laajemmalle ja turvata asumisoikeusjärjestelmän jatkuvuus.

Perustuslakivaliokunnan aikaisemmassa lausunnossa todettiin, että taloudellisesti kannattamattomat kohteet edustivat vain pientä määrää asumisoikeusasunnoista eikä vajaakäytön merkitys ollut vielä sellainen, että puuttuminen olisi ollut valtiosääntöoikeudellisesti perusteltua. Vajaakäyttöehdon täyttävien kohteiden lukumäärä ei valiokunnan lausunnon jälkeen ole sinänsä kasvanut, mutta asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytykset ovat heikentyneet olennaisesti. Esimerkiksi lunastettujen asuntojen osuus on noussut 8,3 prosenttiin, kun vastaava osuus valiokunnan lausunnon aikaan oli 4,5 prosenttia. Lunastetut asunnot heikentävät yhteisöjen vakavaraisuutta, koska niistä ei saa asumisoikeusmaksuja. Lisäksi osa asumisoikeusyhteisöistä on joutunut hakemaan maksujärjestelyjä korkotukilainoilleen maksuvalmiutensa turvaamiseksi. Toimintaympäristö on siis muuttunut merkittävästi verrattuna valiokunnan aiempaan arviointijankokohtaan, ja ehdotettu sääntely täyttää rajoitustoimenpiteen välttämättömyyden kriteerin.

Perusoikeuden rajoittaminen eli rajoituksista vapauttaminen perustuisi täsmälliseen ja tarkkarajaiseen laintasoiseen sääntelyyn. Rajoituksista vapauttamiselle asetettaisiin tiukat laissa säädetyt kriteerit. Vapauttaminen olisi mahdollista vain, jos talossa on asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa huoneistoista, talo olisi kahden edellisen vuoden aikana tehnyt alijäämää siten, ettei hyväksyttäviä käyttö- ja pääomamenoja ole saatu katettua, omistaja on toteuttanut taloutta tervehdyttävät toimenpiteet eikä tilanne johdu omistajan moitittavasta menettelystä. Päätösvalta vapauttamisesta annettaisiin Varkelle, joka soveltaisi edellytyksiä viranomaisena hallinnon lainalaisuusperiaatteen mukaisesti, eikä omistaja voisi ryhtyä toimenpiteisiin yksipuolisesti. Perusoikeuden rajoitus rajattaisiin vain sellaisiin tilanteisiin, joissa taloudellinen tilanne tekee asumisoikeustoiminnan jatkamisen tosiasiallisesti mahdottomaksi.

Ehdotetussa sääntelyssä turvattaisiin asumisoikeuden haltijan asema monilla tavoin. Omistajan olisi tarjottava ensisijaisesti asumisoikeuden haltijalle omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta tai muuta vastaavaa asuntoa paikkakunnalla. Asumisoikeuden haltijalla olisi siis mahdollisuus jatkaa pysyvää asumistaan asuntonsa omaksilunastamalla.

Omaksilunastuskiinnostuksen voidaan arvioida jäävän vähäiseksi, koska vapautettavat kohteet ovat taloudellisia heikossa asemassa. Toisaalta vajaakäyttöehdon täyttäviä asumisoikeustaloja sijaitsee myös paikkakunnilla, joissa asuntojen hinnat ovat viime vuosikymmeninä kohonneet voimakkaasti. Näillä alueilla mahdollisuus lunastaa asunto alkuperäiseen hankintahintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna voi tuottaa asumisoikeuden haltijalle huomattavan taloudellisen hyödyn ja siten lisätä halukkuutta omaksilunastukseen. Asumisoikeuden menetystä kompensoitaisiin myös asumisoikeusmaksun palautuksella ja kohtuullisten muuttokustannusten korvaamisella. Oikeus asumisoikeusmaksun palautukseen on keskeinen osa asumisoikeussopimusta.

Sääntely sisältäisi myös useita oikeusturvamekanismeja, jotka estävät kohtuuttoman puuttumisen asumisoikeuden haltijan oikeuksiin. Vapauttamisen hakeminen ja sen vaikutukset olisi käsiteltävä asukashallinnossa ja asumisoikeuden haltijoille säädettäisiin nimenomainen oikaisu- ja valitusoikeus Varken päätöksestä. Lisäksi erikseen säädettäisiin, että mahdollinen vapauttamisesta syntyvä voitto jäisi asumisoikeusyhteisölle ja olisi otettava huomioon käyttövastikkeita määritettäessä, mikä vahvistaa sääntelyn hyväksyttävyyttä asukkaiden kannalta.

12.2.2 Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa

Rajoituksista vapauttamista asumisoikeusyhteisön konkurssissa on arvioitava perustuslain 15 §:ssä turvatuksi omaisuuspuolelta ja perustuslain 19 §:n 4 momentin asettamien velvoitteiden näkökulmasta vastaavin perustein kuin edellä rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteissa. Konkurssitilanteissa asumisoikeusyhteisön taloudelliset toimintaedellytykset ovat kuitenkin jo tosiasiallisesti osoittautuneet mahdottomiksi, eikä asumisoikeustoiminnan jatkumiselle ole enää edellytyksiä ilman uudelleenjärjestelyjä. Tämän vuoksi sääntelyyn liittyvä välttämättömyysperuste on vielä korostuneempi kuin vajaakäyttötilanteissa.

Asumisoikeuden pysyvyys kuuluu perustuslakivaliokunnan vakiintuneen kannan mukaan asumisoikeuden ydinsisältöön, eikä siihen voida puuttua ilman painavia ja hyväksyttäviä perusteita (PeVL 5/2021, s. 2). Konkurssissa puuttuminen asumisoikeussopimuksen pysyvyyteen johtuu talonomistajan maksukyvyttömyydestä, jonka seurauksia lainsäädännön on pyrittävä hallitsemaan asumisturvan ja järjestelmän toimivuuden näkökulmasta. Ilman sääntelyä konkurssitilanne voisi johtaa asumisoikeuden haltijan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, erityisesti asumisoikeusmaksun palautuksen vaarantumiseen ja oikeudelliseen epävarmuuteen asumisen jatkumisesta.

Rajoitusten poistamisen edellytykset ovat konkurssissa tarkkarajaisia ja sidottuja sekä tuomioistuimen tekemään konkurssiin asettamispäätökseen että siihen, ettei talolle ole löydettävissä jatkajaa asumisoikeustoiminnalle. Vapauttamisen harkintavalta kuuluisi Varkelle, joka soveltaisi lakisääteisiä kriteereitä hallinnon lainalaisuusperiaatteen mukaisesti. Omistajan tai konkurssipesän yksipuolinen päätös ei olisi mahdollinen. Asumisoikeuden haltijan asema on turvattu vastaavilla kompensatiomekanismeilla kuin vajaakäyttötilanteissa: oikeudella omaksilunastukseen, mahdollisuudella jatkaa asumista vuokralaisena tai oikeudella saada muu asumisoikeus- tai vuokra-asunto paikkakunnalta. Asumisoikeuden haltijalla olisi myös konkurssitilanteissa oikaisu- ja valitusoikeus Varken päätöksestä.

Ehdotettu sääntely täyttää välttämättömyyden edellytyksen, koska ilman rajoituksista vapauttamista konkurssipesällä ei olisi mahdollisuuksia realisoida pesän varoja parhaan lopputuloksen tuottavalla tavalla. Rajoituksista vapauttamisen salliminen mahdollistaisi talojen

myynnin vapaaseen hintaan ja siten varojen kertymisen asumisoikeusmaksujen palautuksia varten.

Voimassa olevassa asumisoikeuslaissa on varauduttu maksukyvyttömyystilanteisiin lain 86 §:ssä, jonka 1 momentin mukaisesti asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen myyminen sallitaan noudattaen, mitä konkurssilaisissa tai ulosottokaareissa säädetään taikka pantatun osakkeen osalta panttaussopimuksessa määrätään. Talon ja osakkeen enimmäisluovutushinta määräytyy asumisoikeuslain mukaan. Lisäksi ostajan on viipymättä huolehdittava siitä, että se täyttää omistajuudelle lain 4–6 §:ssä säädetty vaatimukset. Uusi omistaja ei siis vapaudu asumisoikeuslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja asukkaiden asumisoikeussopimukset pysyvät voimassa.

Asumisoikeusyhteisön konkurssia koskevien säännösten tarkoituksena voidaan katsoa olevan asumisoikeusjärjestelmän jatkuvuuden varmistaminen ja asumisturvan takaaminen myös konkurssi- ja pakkotäytäntöpanotilanteissa. Asumisoikeuslaissa ei kuitenkaan ole riittävästi varauduttu tilanteeseen, jossa asumisoikeuskohteelle ei konkurssissa löytyisi sellaista ostajaa, joka haluaisi jatkaa asumisoikeustoimintaa. Valtiokonttori voisi näissä tilanteissa valtion saatavien turvaamiseksi ostaa asumisoikeustalon (asumisoikeuslain 86.4 §), mutta menettely olisi luonteeltaan poikkeuksellinen. Ei ole myöskään takeita siitä, että Valtiokonttori löytäisi kohteelle uuden omistajan laissa säädettyssä viiden vuoden aikarajassa.

Nykyiset säännökset eivät siten riittävästi turvaa asumisoikeuden haltijoiden asemaa tilanteessa, jossa konkurssipesä ei löydä asumisoikeustoiminnan jatkajaa. Tällöin asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuudet saada asumisoikeusmaksun palautus riippuvat konkurssipesän varojen riittävydestä ja myyntijärjestelyjen onnistumisesta, mikä voi muodostua epävarmaksi. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristön heikentyminen ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen sekä niistä aiheutuvat taloudelliset haasteet lisäävät konkurssien mahdollisuutta. Näissä olosuhteissa olisi tarpeen luoda sääntelymekanismi, joka mahdollistaa tappiollisista taloista luopumisen hallitusti myös konkurssissa.

Lakiehdotuksessa ei esitetä muutettavaksi asumisoikeuslain maksunsaantijärjestystä koskevaa säännöstä. Ehdotettu asumisoikeusmaksujen palautusten säätäminen konkurssipesän massavelaksi kuitenkin tosiasiallisesti vaikuttaa velkojen ja lunastussuoritusten maksunsaantijärjestykseen asumisoikeusyhteisön konkurssissa, joten ehdotusta on arvioitava velkojen omaisuudensuojan kannalta.

Oikeus saada suoritettu asumisoikeusmaksu takaisin talon omistajan lunastussuorituksena on olennainen osa asumisoikeusjärjestelmää. Ilman lakimuutosta riski lunastussuorituksen saamatta jäämisestä konkurssissa on suuri, jos kohde on sellainen, ettei sille löydy jatkajaa asumisoikeuskäytössä. Suorituksen saamatta jääminen voi johtaa yksityisen henkilön varallisuusaseman kohtuuttomaan heikkenemiseen. Tämä on ongelmallista myös perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle säädetyn asumisoikeuksien edistämismääräyksen kannalta. Perustuslakivaliokunta on todennut, että mahdollisuus suoritetun asumisoikeusmaksun menettämiseen merkitsee vakavaa puuttumista luonnollisen henkilön varallisuusasemaan ja heikentää henkilön edellytyksiä asumisen omatoimiseen järjestämiseen (PeVL 45/2002 vp, s. 3).

Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään katsonut, että eri saatavien keskinäistä etuoikeusasemaa voidaan muuttaa tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä, jos muutokset tulevat noudatettaviksi vasta niiden voimaantulon jälkeen alkavassa konkurssissa tai ulosotossa (PeVL 45/2002 vp, s. 4, PeVL 9/1998 vp, s. 2/II ja PeVL 20/1992 vp, s. 1/II). Ehdotettu asumisoikeusmaksujen palautusten säätäminen massavelaksi koskisi vasta lain voimaantulon

jälkeen alkavia konkurssseja, eivätkä uudet säännökset siis muuttaisi jo mahdollisessa alkaneessa konkurssissa esillä olevien saatavien keskinäistä etuoikeusjärjestystä.

12.2.3 Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto

Ehdotetussa uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuudessa keskeistä on se, että irtisanomismahdollisuus koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtäviä uusia asumisoikeussopimuksia, eikä lakimuutoksella siten olisi taannehtivia oikeusvaikutuksia. Perustuslakivaliokunnan mukaan puuttumiskielto on erityisen tiukka tilanteissa, joissa lainsäädäntö muuttaisi jo solmittujen sopimusten keskeistä sisältöä taannehtivasti (PeVL 2/2014 vp, PeVL 36/2010 vp). Nyt ehdotettu sääntely ei muuta olemassa olevien asumisoikeussopimusten pysyvyyttä eikä heikennä niihin perustuvia oikeuksia. Uudet sopimusehdot ovat tiedossa sopimukseen ryhtymishetkellä, jolloin asumisoikeuden haltija voi arvioida oikeudellisen asemansa etukäteen ja tehdä vapaan harkinnan mukaisen päätöksen sopimuksesta. Näin ollen lakiehdotus ei loukkaisi perusteltujen odotusten suojaa.

Kuten rajoituksista vapauttamista koskevilla lakiehdotuksilla, myös irtisanomissäännöksellä on hyväksyttävä ja painava yhteiskunnallinen tavoite asumisoikeusjärjestelmän taloudellisen kestävyys turvaamisessa. Irtisanomisperusteen tarkoituksena on estää sellaisten taloudellisesti tai toiminnallisesti kestäättömien kohteiden syntyminen tulevaisuudessa, joita ei voida ylläpitää ilman, että kustannukset siirtyvät kohtuuttomasti muiden asukkaiden maksettavaksi. Tämä tavoite liittyy perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyyn julkisen vallan velvollisuuteen edistää oikeutta asuntoon.

Rajoitus on myös välttämätön ja suhteellisuusvaatimuksen mukainen. Sääntely kohdistuisi vain tuleviin sopimuksiin ja vain sellaisiin tilanteisiin, joissa talon taloudellinen tai toiminnallinen kantokyky on olennaisesti heikentynyt ja joissa asumisoikeustoiminnan jatkaminen olisi haastavaa. Irtisanomismahdollisuus toimisi siten ennakkollisena riskinhallintakeinona ja kohdistuisi vain sellaisiin olosuhteisiin, joissa vaihtoehtoiset, vähemmän puuttuvat toimenpiteet eivät olisi riittäviä.

Ehdotukseen sisältyisi myös merkittäviä kompensatiokeinoja, jotka lieventäisivät asumisoikeuteen puuttumisen vaikutuksia ja vahvistaisivat sääntelyn oikeasuhtaisuutta. Uusille asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin irtisanomistilanteessa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastamiseen tai vuokrasuhteeseen siirtymiseen, taikka oikeus saada toinen vastaava asumisoikeus- tai vuokra-asunto paikkakunnalta. Nämä toimenpiteet turvaisivat asumisen jatkuvuuden ja lieventäisivät puuttumisen taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia.

Sääntely sisältäisi lisäksi useita oikeusturvaa vahvistavia elementtejä. Irtisanomismenettely edellyttäisi, että viranomaisen arvioisi irtisanomisehtojen täyttyvän. Asukashallinnon kuuleminen ja asumisoikeuden haltijoille säädetty oikaisu- ja valitusoikeus vahvistaisivat edelleen menettelyn läpinäkyvyyttä ja oikeusturvaa.

12.2.4 Johtopäätös

Ottaen huomioon vapauttamisedellytysten kapean ja tarkkarajaisen soveltamisalan, vahvat oikeusturvakeinot sekä asumisoikeuden haltijoille säädetyt kattavat kompensatiokeinot, ehdotettu sääntely ei puutu perustuslain 15 §:ssä turvatus omaisuusuojan ydinsisältöön. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuudella ei myöskään ole taannehtivia vaikutuksia.

Asumisoikeuden pysyvyys säilyisi järjestelmän lähtökohtana, ja rajoitusten käyttö on rajattu viimesijaiseksi keinoksi tilanteisiin, joissa talon pitäminen asumisoikeuskäytössä vaarantaisi sekä asukkaiden asumisturvan että koko järjestelmän taloudellisen kestävyys.

12.3 Asukasvalintarekisterin tietosuojaja

Perustuslain 10 §:n mukaan henkilötietojen suojasta on säädettävä lailla. Perustuslakivaliokunta on aiemmassa käytännössään edellyttänyt, että lain tasolla tulee säännellä muun muassa rekisteröinnin tavoite, rekisteröitävien tietojen sisältö, käyttötarkoitukset ja luovutettavuus, säilytysajat sekä rekisteröidyn oikeusturva, ja että sääntelyn tulee olla kattavaa ja yksityiskohtaista (PeVL 14/1998 vp, s. 2, PeVL 1/2018 vp, s. 2). EU:n yleisen tietosuojasetuksen voimaantulon jälkeen valiokunta on kuitenkin korostanut, että asetus muodostaa velvoittavana ja suoraan sovellettavana säädöksenä pääsäännön henkilötietojen suojan toteuttamiselle, ja että unionin oikeus on ensisijaista kansalliseen oikeuteen nähden (PeVL 2/2018 vp, s. 4–8, PeVL 31/2017 vp, s. 3 ja PeVL 51/2014 vp, s. 2/II).

Uudemmassa käytännössään valiokunta on todennut, että henkilötietojen suojaa koskevat täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimukset voidaan osin täyttää suoraan tietosuojasetuksella tai kansallisella yleislalla (PeVL 5/2017 vp, s. 9, PeVL 38/2016 vp, s. 4). Valiokunta on myös kiinnittänyt huomiota henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn raskauteen ja katsonut, ettei henkilötietojen suojan toteuttaminen voi jatkossa perustua aiemman kaltaiseen yksityiskohtaiseen erityissääntelyyn (PeVL 49/2017 vp, s. 3, PeVL 31/2017 vp, s. 4 ja PeVL 71/2014 vp, s. 3). Tietosuojasetuksen soveltamisen alettua valiokunta on arvioinut perustelluksi tarkistaa aiempaa kantaansa ja katsoo, että tietosuojasetuksen yksityiskohtainen sääntely muodostaa yleensä riittävän perustan myös perustuslain 10 §:ssä turvattuun henkilötietojen suojan kannalta, eikä erityislainsäädäntöön ole valtiosääntöisiä syitä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä asetuksen soveltamisalalla (PeVL 2/2018 vp, s. 5).

Esityksessä ehdotetaan luovuttavaksi järjestysnumerorekisteristä. Järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjänä on toiminut Varke, ja rekisteriin tallennetaan järjestysnumeron hakijoiden sekä asumisoikeuden haltijoiden henkilötietoja. Rekisterin tietoja on hyödynnetty Varken valvontatehtävissä, ja anonymisoituja tietoja on voitu luovuttaa kunnille asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Järjestysnumerorekisteristä luopumisen yhteydessä vastaavat henkilötiedot ehdotetaan tallennettaviksi asumisoikeusyhteisöjen ylläpitämään asukasvalintarekisteriin. Rekisterinpito ei merkittävästi muuta asumisoikeusyhteisöjen tehtäviä, koska ne ovat jo nykyisin tarvinneet kyseiset tiedot myös omiin tarkoituksiinsa ja ovat siten toimineet henkilötietojen osalta rekisterinpitäjinä. Muutoksesta kuitenkin seuraisi, että valvontaa varten tarvittavien tietojen osalta rekisterinpitäjänä toimisi jatkossa viranomaisen sijasta yksityinen taho.

Uutta asukasvalintarekisteriä koskeva sääntely ehdotetussa asumisoikeuslain 15 §:ssä on laadittu tietosuojasetuksen 6 artiklan 3 kohdan liikkumavaraa käyttäen ja ehdotettuja säännöksiä rekisterinpitäjistä ja tietojen luovuttamisesta Varkelle voidaan pitää välttämättöminä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. Ehdotettu oikeusperustan sääntely on oikeasuhtaista tavoiteltuun päämäärään nähden. Muutoin noudatetaan ensisijaisen tietosuojasetuksen ja tietosuojalain säännöksiä. Säännöskohtaisissa perusteluissa on kuvattu rekisteriin tallennettavia tietoja.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

luonnos

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 7 §:n 5 kohta,
muutetaan 7 §:n 4 kohta, 11 §, 12 §:n 3 momentti, 14 §:n 2 momentti, 15 § ja 17 § sekä 91 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 15 § laissa 1006/2024 ja 17 § osaksi laissa 1006/2024,
sekä
lisätään lakiin uusi 88 a–88 c § sekä 109 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

11 §

Asukasvalinnan yleiset periaatteet

Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista hakemusten saapumisjärjestyksessä.

12 §

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

14 §

Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka hakemus on saapunut ensimmäisenä.

15 §

Asukasvalintarekisteri ja asukasvalintatietojen luovuttaminen

Asumisoikeusyhteisö pitää asukasvalintaa koskevista tiedoista rekisteriä (*asukasvalintarekisteri*). Rekisteriin tallennetaan asuntoa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet, henkilötunnukset ja yhteystiedot, tieto hakemuksen saapumisajankohdasta sekä hakijoiden ilmoittamat tiedot haettavasta asunnosta. Rekisteriin tallennetaan myös tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta.

Asukasvalintarekisterin tietoja luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle valvontaa varten. Tietoja luovutetaan myös anonymisoituina kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetty edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jonka hakemus on saapunut ensimmäisenä.

Hakemuksen saapumisjärjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

- 1) asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta 88 §:ssä tai 88 a–88 c §:ssä säädetyn menettelyn vuoksi;
- 2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;
- 3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen etusijalla olevien hakijoiden valinnassa ei sovelleta 13 §:ssä säädettyä asumisoikeusasunnon tarve-edellytystä. Jos samaa huoneistoa hakee useampi kuin yksi hakija samasta 1 tai 3 kohdassa tarkoitettujen hakijoiden muodostamasta etusijaryhmästä, valitaan se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Jos sopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, ratkaistaan etusija arpomalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä asumisoikeuden haltijan valinnasta hakemuksen saapumisjärjestyksen perusteella ja etusijalle asettamisesta.

88 a §

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn lisäksi, että:

- 1) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi, asumisoikeusyhteisö korvaa kohtuulliset muuttokustannukset;
- 2) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa sekä yhteistyöelimessä, ja asukkaiden valvoja on antanut asiasta lausuntonsa;
- 3) asumisoikeuden haltijalle tarjotaan ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla;
- 4) talon huoneistoista perittävillä käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja;
- 5) tilanteen syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti; sekä
- 6) asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin.

Rajoituksista vapautettavan talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö ja asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymään käypään hintaan tai huoneiston Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, sen mukaan kumpi hinnoista on pienempi. Omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuus, jos se jää rasittamaan osakkeita. Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle mahdollisesti jäävän, muun kuin valtion tukeman, talon rakentamista ja perusparantamista varten myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet, ellei lunastaja ole ottanut lainaosuutta vastattavakseen osana kauppahintaa. Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen, 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus korotuksineen vähennetään maksettavasta omaksilunastushinnasta ja kuitataan maksetuksi takaisin osana asumisoikeusasuntoa koskevaa omaksilunastushintaa. Kauppasopimukseen on otettava ehto, josta kuittaus käy ilmi.

Rajoituksista vapauttamisesta mahdollisesti kertyvän voiton on jäätävä asumisoikeusyhteisölle ja se on otettava huomioon asumisoikeusyhteisössä seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

88 b §

Rajoituksista vapauttaminen asumisoikeusyhteisön konkurssissa

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin. Rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsotaan eräänntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen, ja konkurssipesä on vastuussa asumisoikeusmaksujen palautuksesta. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää myös, että:

- 1) talolla ei ole kysyntää asumisoikeustalona;
- 2) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden haltijoille;
- 3) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa; sekä
- 4) talon luovutuksensaaja tarjoaa asumisoikeuden haltijalle hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta tai vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon taikka muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Jos talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen.

88 c §

Asumisoikeussopimuksen irtisanominen

Asumisoikeusyhteisö voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen luvalla irtisanoa asumisoikeussopimuksen, jos omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä:

- 1) talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista;
- 2) talon käyttövastikkeista kertyy merkittävää kumulatiivista rahoitusaliäämää; tai
- 3) talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat muuten olennaisesti heikentyneet.

Irtisanominen edellyttää, että irtisanomisen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa ja että asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden

haltijoille. Lisäksi asumisoikeusyhteisön on tarjottava asumisoikeuden haltijalle ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla. Omaksilunastamiseen ja omaksilunastushintaan sovelletaan tämän lain 88 a §:n 2 momenttia.

88 d §

Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus

Edellä 88 a–88 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa asumisoikeussopimus päättyy kolmen kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt rajoituksista vapauttamisen tai asumisoikeussopimusten irtisanomisen.

Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Valtion tukeman asuntorakentamisen päätös vapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

91 §

Rajoitusten päätyminen

Kun valtion tukema asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 88 §:n tai 88 a–c §:n mukaisesti ja 89 §:ssä tarkoitetut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi 88 a–c §:ssä tarkoitettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen saa oikaisua vaatia asumisoikeuden haltija, joka asuu päätöksen kohteena olevassa asumisoikeustalossa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Asukasvalintaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä 31 päivään joulukuuta 2028.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi

luonnos

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 7 §:n 5 kohta,
muutetaan 7 §:n 4 kohta, 11 §, 12 §:n 3 momentti, 14 §:n 2 momentti, 15 § ja 17 § sekä 91 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 15 § laissa 1006/2024 ja 17 § osaksi laissa 1006/2024, sekä

lisätään lakiin uusi 88 a–88 c § sekä 109 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimus

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus ja suullinen sopimusehto eivät sido asumisoikeuden haltijaa. Asumisoikeussopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

Asumisoikeussopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus ja suullinen sopimusehto eivät sido asumisoikeuden haltijaa. Asumisoikeussopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

5) järjestysnumero, jolla asumisoikeus on saatu.

(kumotaan)

11 §

11 §

Asukasvalinnan yleiset periaatteet

Asukasvalinnan yleiset periaatteet

Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.

Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista hakemusten saapumisjärjestyksessä.

12 §

12 §

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa ja järjestysnumeroa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

14 §

Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

14 §

Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka 15 §:ssä tarkoitettu järjestysnumero on pienin.

15 §

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumeroa hakiessaan hakija tai hakijat ilmoittavat nimensä ja henkilötunnuksensa järjestysnumeron yksilöimiseksi. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron on oltava voimassa, kun asumisoikeusyhteisö tekee tarjouksen asunnosta. Jos asunnon hakemiseen on asetettu määräaika, järjestysnumeron tulee olla voimassa, kun hakemus tehdään. Asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka hakemus on saapunut ensimmäisenä.

15 §

Asukasvalintarekisteri ja asukasvalintatietojen luovuttaminen

Asumisoikeusyhteisö pitää asukasvalintaa koskevista tiedoista rekisteriä (***asukasvalintarekisteri***). Rekisteriin tallennetaan asuntoa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet, henkilötunnukset ja yhteystiedot, tieto hakemuksen saapumisajankohdasta sekä hakijoiden ilmoittamat tiedot haettavasta asunnosta. Rekisteriin tallennetaan myös tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta.

Asukasvalintarekisterin tietoja luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle valvontaa varten. Tietoja luovutetaan myös anonymisoituna kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa.

Asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Järjestysnumeroa ei saa luovuttaa eteenpäin.

Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle saadaan myöntää uusi numero. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin uudistaa yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitetussa tilanteessa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. Hakemukseen liittyviä erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja saadaan säilyttää ainoastaan niin kauan kuin se on välttämätöntä asumisoikeuden hakemisen kannalta, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan.

Järjestysnumerorekisteriin tallennetaan järjestysnumeroa hakevan henkilön tai perhekunnan nimet ja henkilötunnukset, järjestysnumeroa hakevien ilmoittamat lisätiedot perhekunnasta ja haettavasta asunnosta sekä asumisoikeusyhteisön ilmoittamat tiedot asunnon saaneesta perhekunnasta ja asunnosta. Näitä asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituina kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhdistys valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jolla on pienin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen antama järjestysnumero.

17 §

Asumisoikeuden haltijan valinta

Asumisoikeusyhdistys valitsee asumisoikeuden haltijaksi 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jonka hakemus on saapunut ensimmäisenä.

Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

1) asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta *vapaaehtoisesti* 88 §:ssä säädetyn asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen vuoksi;

2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;

3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen etusijalla olevat hakijat eivät tarvitse järjestysnumeroa eikä heidän valinnassaan sovelleta 13 §:ssä säädettyä asumisoikeusasunnon tarve-edellytystä. Jos samaa huoneistoa hakee useampi kuin yksi hakija samasta 1 tai 3 kohdassa tarkoitettujen hakijoiden muodostamasta etusijaryhmästä, valitaan se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Jos sopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, ratkaistaan etusija *sopimukseen merkityn järjestysnumeron perusteella*.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä asumisoikeuden haltijan valinnasta *järjestysnumeron* perusteella ja etusijalle asettamisesta.

Hakemuksen saapumisjärjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

1) asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta 88 §:ssä *tai 88 a–88 c §:ssä säädetyn menettelyn vuoksi*;

2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;

3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen *etusijalla olevien hakijoiden valinnassa ei sovelleta* 13 §:ssä säädettyä asumisoikeusasunnon tarve-edellytystä. Jos samaa huoneistoa hakee useampi kuin yksi hakija samasta 1 tai 3 kohdassa tarkoitettujen hakijoiden muodostamasta etusijaryhmästä, valitaan se hakija, jonka asumisoikeussopimus on vanhin. Jos sopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, ratkaistaan etusija *arpomalla*.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetystä asumisoikeuden haltijan valinnasta *hakemuksen saapumisjärjestyksen* perusteella ja etusijalle asettamisesta.

88 a §

*Rajoituksista vapauttaminen
vajaakäyttötilanteessa*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn lisäksi, että:

1) *asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti*

jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi, asumisoikeusyhteisö korvaa kohtuulliset muuttokustannukset;

2) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa sekä yhteistyöelimessä, ja asukkaiden valvoja on antanut asiasta lausuntonsa;

3) asumisoikeuden haltijalle tarjotaan ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla;

4) talon huoneistoista perittävillä käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttävää vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja;

5) tilanteen syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti; sekä

6) asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin.

Rajoituksista vapautettavan talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö ja asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymään käypään hintaan tai huoneiston Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, sen mukaan kumpi hinnoista on pienempi. Omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuus, jos se jää rasittamaan osakkeita. Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle mahdollisesti jäävän, muun kuin valtion tukeman, talon rakentamista ja perusparantamista varten myönnetyn lainan

kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet, ellei lunastaja ole ottanut lainaosuutta vastattavakseen osana kauppahintaa. Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen, 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus korotuksineen vähennetään maksettavasta omaksilunastushinnasta ja kuitataan maksetuksi takaisin osana asumisoikeusasuntoa koskevaa omaksilunastushintaa. Kauppasopimukseen on otettava ehto, josta kuittaus käy ilmi.

Rajoituksista vapauttamisesta mahdollisesti kertyvän voiton on jäätävä asumisoikeusyhteisölle ja se on otettava huomioon asumisoikeusyhteisössä seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

88 b §

*Rajoituksista vapauttaminen
asumisoikeusyhteisön konkurssissa*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hakemuksesta vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin. Rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsotaan erääntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen, ja konkurssipesä on vastuussa asumisoikeusmaksujen palautuksesta. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää myös, että:

- 1) talolla ei ole kysyntää asumisoikeustalona;
- 2) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden haltijoille;
- 3) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa; sekä
- 4) talon luovutuksensaaja tarjoaa asumisoikeuden haltijalle hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta tai

vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon taikka muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Jos talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen.

88 c §

Asumisoikeussopimuksen irtisanominen

Asumisoikeusyhteisö voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen luvalla irtisanoa asumisoikeussopimuksen, jos omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä:

1) talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista;

2) talon käyttövastikkeista kertyy merkittävää kumulatiivista rahoitusaliäämää; tai

3) talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat muuten olennaisesti heikentyneet.

Irtisanominen edellyttää, että irtisanomisen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä

asumisoikeuskohteessa ja että asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden haltijoille. Lisäksi

asumisoikeusyhteisön on tarjottava asumisoikeuden haltijalle ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla. Omaksilunastamiseen ja omaksilunastushintaan sovelletaan tämän lain 88 a §:n 2 momenttia.

88 d §

Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus

Edellä 88 a–88 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa asumisoikeussopimus päättyy kolmen kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt rajoituksista vapauttamisen tai asumisoikeussopimusten irtisanomisen.

Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Valtion tukeman asuntorakentamisen päätös vapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

91 §

Rajoitusten päättyminen

Kun valtion tukema asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 88 §:n mukaisesti ja 89 §:ssä tarkoitetut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

91 §

Rajoitusten päättyminen

Kun valtion tukema asumisoikeustalo tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat vapautuneet tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 88 §:n tai 88 a–c §:n mukaisesti ja 89 §:ssä tarkoitetut merkinnät on asianmukaisesti poistettu, lakkaa myös tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltaminen taloon ja sen asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

109 §

Oikaisuvaatimus ja valitus

Edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi 88 a–c §:ssä tarkoitettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen saa oikaisua vaatia asumisoikeuden haltija,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*joka asuu päätöksen kohteena olevassa
asumisoikeustalossa.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

luonnos