

Lausunto

05.05.2026

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/33796/2025 23.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLa on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

KOVA pitää esityksen tavoitteita ja muutosehdotuksia pääosin oikeasuuntaisina ja kannatettavina, mutta esittää niihin joitakin olennaisia huomioita ja tarkennuksia.

Tavoitteista ja nykytilan arvioinnista

Esityksen tavoitteena on vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyttä ja nopeuttaa tappiollista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Esityksessä on myös huomioitu asumisoikeuden haltijoiden asumisturva. KOVA pitää esityksen tavoitteita kaiken kaikkiaan kannatettavina ja perusteltuina.

Lisäksi KOVA katsoo, että nykytilan arviointi on tehty varsin onnistuneesti muun muassa tunnistamalla erinäisiä epäkohtia, jotka liittyvät erityisesti asumisoikeusyhteisöjen muuttuneeseen toimintaympäristöön.

KOVA korostaa, että samalla on huolehdittava siitä, että sääntely säilyttää asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen, suojaa asukkaita riittävästi ja on rahoittajien näkökulmasta riittävän selkeä ja ennakoitava.

Vaikutusarvioinnista

KOVAN näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi on pääosin tehty kattavasti ja monipuolisesti.

Vaikutuksiin kohdistuvassa arvioinnissa ei kuitenkaan ole huomioitu sitä, millä tavoin esitetty asumisoikeussopimuksen irtisanomismahdollisuus näyttäytyisi uusille, potentiaalisille asumisoikeuden hakijoille. Asumisoikeusjärjestelmän keskeisinä vahvuuksina on pidetty juuri asumisen pysyvyyttä ja ennakoitavuutta eli vakaata asumisturvaa. Esityksen perusteluissa onkin onnistuneesti todettu asumisen pysyvyyden olevan tärkein syy hakeutua asumisoikeusasuntoon ja solmia asumisoikeussopimus. Edelleen on huomioitu, että mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen heikentäisi uusien asumisoikeuden haltijoiden asemaa olennaisesti muihin asumisoikeuden haltijoihin nähden. KOVA katsoo, että vaikutusarvioinnissa tulisi huomioida asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuus uusille hakijoille, mikäli uusissa sopimuksissa olisi automaattisesti irtisanomisehto.

Vaikutuksiin kohdistuvaa arviointia olisi tarve syventää asumisoikeusyhteisöihin kohdistuvien taloudellisten ja muiden vaikutusten osalta tilanteessa, jossa yhteisöt vastaisivat jatkossa itse asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta. Asumisoikeusyhteisöllä on aiemmin ollut velvollisuus tallentaa kyseiset tiedot Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin, mutta rekisterin lakkauttamisen myötä asumisoikeusyhteisö vastaisi tietojen tallentamisesta ja säilyttämisestä omassa järjestelmässään. Esityksen mukaan tämän ei kuitenkaan oleteta lisäävän asumisoikeusyhteisöjen työmäärää olennaisesti, sillä ne ovat todennäköisesti jo nykyisin tallentaneet kyseiset tiedot myös omiin järjestelmiinsä. Edellä esitetty huomioiden KOVA pitää tärkeänä, että vaikutuksia arvioitaisiin monipuolisemmin (ml. tietosuojalainsäädännön näkökulmasta), sillä esityksen myötä rekisterinpitäjä vaihtuisi Varkesta asumisoikeusyhteisöön. Lisäksi osa yhteisöistä joutuisi mahdollisesti uusimaan nykyiset asiakastietojärjestelmänsä, mikä aiheuttaisi lisäkustannuksia yhteisöille.

KOVA pitää lisäksi tärkeänä, että vaikutusten arviointia asumisoikeuden haltijoihin kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista monipuolistettaisiin. Tätä koskee erityisesti tilannetta, jossa olisi kyse rajoituksista vapauttamisesta konkurssissa. KOVA huomauttaa, että esityksen mukaisesti asumisoikeusmaksut massavelkoina nousisivat pesähoitajalle kuuluvan palkkion rinnalle ja ikään kuin kilpailisivat niiden kanssa maksuvaran riittävydestä, mikäli massavelkoja pystyttäisiin maksamaan konkurssipesästä. Kuten esityksen perusteluissakin todetaan, valtion takaamat kiinteistövakuudelliset korkotukilainat niin sanottuina vakuudellisina velkoina menevät kuitenkin massavelkojen edelle. Edellä mainittuja seikkoja olisi hyvä avata vielä perusteellisemmin lakiesitykseen.

Vaikutusten arvioinnissa ei ole nyt lainkaan huomioitu sitä, että valitusmahdollisuus Varken päätöksistä tulisi pitkittämään päätösten täytäntöönpanoa. Tällä voi olla erilaisia vaikutuksia asumisoikeusyhteisön toimintaan, joten vaikutusten arviointia tulisi tältä osin tehdä.

Asumisoikeussopimuksen irtisanomisajasta ja irtisanomisilmoituksesta (88 d §)

KOVA katsoo ehdotetun kolmen kuukauden irtisanomisajan olevan riittävä ja perusteltu kummankin osapuolen näkökulmasta. Tätä on perusteltu onnistuneesti esityksessä.

Esityksen mukaan asumisoikeuden haltijalle olisi annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen olisi liitettävä Varken päätös rajoituksista vapauttamisesta. Ilmoituksessa olisi mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta. KOVA ehdottaa, että ilmoituksessa olisi mainittava selkeyden vuoksi myös irtisanomisen peruste, kuten vastaavassa tilanteessa asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kohdalla (vrt. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) (AHVL) 54 §).

Esityksen mukaan ilmoitus olisi annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti. KOVA huomioi, että ehdotettu tiedoksiantomenettely vastaa voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain vastaavia säännöksiä vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta (vrt. AHVL 54 §). Ehdotetussa säännöksessä tulisi kuitenkin huomioida se, että säännös olisi yhtenevä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun hallituksen esityksen ja siinä ehdotettujen muutosten kanssa (vrt. HE 33/2026 vp, 13 a §, erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä). KOVA esittää, että ehdotetun mukaista irtisanomisilmoituksen tiedoksiantotapaa tulisi muuttaa siten, että säännös vastaisi nykyaikaa sekä huomioisi digitaalisen kehityksen ja näin ollen olisi yhtenevä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun hallituksen esityksen ehdotusten kanssa.

Edellä esitettyyn viitaten KOVA ehdottaa, että lain 88 d §:n 2 momenttia muutettaisiin seuraavasti:

”Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Valtion tukeman asuntorakentamisen päätösvapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti. Muista tiedoksiantovelvollisuuden täyttämistavoista on sovittava siten, kuten asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 13 a §:ssä säädetään.”

Oikaisuvaatimuksesta ja valituksesta (109 §)

KOVA kannattaa muutosesitystä ja toteaa, että sillä turvataan asumisoikeuden haltijoiden oikeusturva samalla tapaa kuin voimassa olevassa laissakin. KOVA kuitenkin huomauttaa, että valitusmahdollisuuden vuoksi päätöksen täytäntöönpano tulee lykkäytymään, mikä tulee huomioida esityksen vaikutusarvioinnissa.

Voimaantulosta

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, että laki tulisi pääosin voimaan 1.1.2027 alkaen, mutta asukasvalintaa koskevat ehdotetut säännökset tulisivat sovellettavaksi vasta 1.1.2029 eli siirtymäajan jälkeen. Esitetyt perusteet voimaantulolle ovat selkeät.

Toimeenpanosta ja seurannasta

KOVA kannattaa muutosesityksiä, eikä esitä niihin erityisiä huomioita.

Suhteesta muihin esityksiin

KOVA kannattaa muutosesityksiä, eikä esitä niihin erityisiä huomioita.

Suhteesta perustuslakiin ja säätämisyjärjestyksestä

Esityksen mukaan ehdotetulla sääntelyllä ei puututa perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuudensuojan ydinsisältöön, kun huomioidaan vapauttamisedellytysten kapea ja tarkkarajainen soveltamisala, vahvat oikeusturvakeinot sekä asumisoikeuden haltijoille säädetyt kattavat kompensatiokeinot. Lisäksi uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuudella ei olisi 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.

KOVA katsoo, että esityksessä on tehty varsin kattavasti ja monipuolisesti arviointia esitettyjen muutosehdotusten perustuslainmukaisuudesta. Omaisuudensuojaan puuttuvaa sääntelyä on arvioitu perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta, mikä vastaa perustuslakivaliokunnan arviointikäytäntöjä. KOVA pitää muutosehdotusten perustuslainmukaisuudellista arviointia kaiken kaikkiaan onnistuneena.

Vertailuvuokrat rajoitteesta vapauttaminen (uusi, ehdotettu säännös 33 a §)

KOVA ehdottaa uutta säännöstä 33 a §, joka koskisi asumisoikeusasunnon käyttövastikkeen vapauttamista vertailuvuokrat rajoitteesta. Sama ehdotus oli mukana myös 18.12.2025

ympäristöministeriölle annetussa valtakunnallisen asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan esityksessä, mutta sitä ei ole otettu mukaan luonnokseen hallituksen esitykseksi.

Lakia asumisoikeusasunnoista tulisi muuttaa niin, että Varke voisi vapauttaa asumisoikeuskohteen käyttövastikkeen vertailuvuokrarajoitteesta, jos kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja -korvaukset ovat ilman tasauksen kautta saatavaa subventiota pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteelle kuuluvien kustannusten kattamiseen.

Voimassa olevan lain 33 §:n 3 momentin mukaan ”valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.”

Pitkään jatkunut muuttoliike suurimpiin kasvukeskuksiin on johtanut asuntomarkkinoiden jyrkkään jakautumiseen yhtäältä alueisiin, joilla kysyntä on vahvaa ja toisaalta alueisiin, joilla kysyntä on suorastaan romahtanut. Heikoimman kysynnän alueilla käypä vuokrataso alittaa asunnosta sen omistajalle aiheutuvat kustannukset. Voimassa olevan lain 33 §:n 3 momentin mukainen vaatimus siitä, että käyttövastikkeen tulee alittaa vertailuvuokra, pakottaa asumisoikeusyhteisöt tasaukseen ja omakustannusperiaatteesta poikkeamiseen, mitä voidaan pitää ongelmallisena ottaen huomioon, että valtion tukemaa asuntokantaa kuvastaa juuri omakustannusperiaate. Kysytyjen kohteiden asukkaat joutuvat tasauksen kautta heikosti kysytyjen kohteiden kustannusten maksajiksi. Tämä nostaa asumiskustannuksia kysytyimmillä alueilla pysyvästi. Näin ollen aluekohtaisuuden tunnistaminen ja sen merkityksen ymmärtäminen on olennainen asia vertailuvuokrarajoitteesta luopumisessa.

Asumisoikeusjärjestelmää luotaessa asuntomarkkinoiden eriytyminen oli nykyhetken verrattuna varsin vähäistä, eikä lainsäätäjän tarkoituksena ollut luoda pysyvää subventiomekanismia kysynnältään erilaisten alueiden asukkaiden välille. Lain säätämisen jälkeen asuntomarkkinoilla on kuitenkin tapahtunut olennainen ja edelleen vääjäämättä etenevä muutos. Tämä on tunnistettu myös esityksessä.

Vertailuvuokrarajoitteesta vapauttamisen edellytyksenä olisi, että kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja

-korvaukset olisivat pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteelle kuuluvien kustannusten kattamiseen. Toisin sanoen kyse olisi sellaisesta asumisoikeuskohteesta, joka olisi kykenemätön kantamaan sille kuuluvia kustannuksia nyt ja myös tulevaisuudessa. KOVAN ehdottaman säännöksen kaltainen tilanne tulee siten lähelle esityksen mukaista rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa (88 a §), mutta sillä edellytyksellä, etteivät ko. ehdotetun säännökset mukaiset kriteerit täyty.

KOVAn ehdottaman uuden säännöksen myötä käyttövastikkeiden nostaminen todellisten kustannusten tasolle heikoimman kysynnän alueilla johtaisi todennäköisesti asumisoikeussopimusten vähenemiseen, mikä mahdollistaisi rajoituksista vapauttamisen ja selvästi kannattamattomista kohteista luopumisen. Tämä puolestaan tukisi asumisen kohtuuhintaisuutta muissa kohteissa, kun niiden käyttövastikkeissa ei enää maksettaisi tukea pitkäaikaisesti kannattamattomille kohteille. Ehdotetun säännöksen mukaisilla muutoksilla päästäisiin tervehdyttämään asuntokantaa.

Vertailuvuokrarajoitteesta vapauttaminen edellyttäisi lisäksi Varken tapauskohtaista (kohdekohtaista) harkintaa.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa seuraavanlaista, uutta 33 a §:ää:

”Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tapauskohtaisen harkintansa perusteella vapauttaa asumisoikeuskohteen käyttövastikkeen vertailuvuokrarajoitteesta, jos kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja -korvaukset ovat pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteelle kuuluvien kustannusten kattamiseen.”

Asumisoikeusyhteisön oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä (uusi, ehdotettu säännös)

KOVA ehdottaa, että lakiin lisättäisiin säännös asumisoikeusyhteisön oikeudesta saada poliisiviranomaiselta tietoja huoneistokäynneistä. Tämä tiedonsaantioikeus olisi sillä tavoin rajoitettu, että se koskisi ainoastaan niitä tietoja, jotka ovat tarpeen lain 8 luvun 69 §:n 1 momentin 4–6 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.

KOVAn ehdottama säännös liittyy yleisiin asumishäiriötilanteisiin, joissa asumisoikeusyhteisöllä on perustellusti näyttöä häiriöiden olemassaolosta. Yleisesti ottaen näyttöä saadaan usein parhaiten naapureilta. Tosiasiassa esiintyy kuitenkin tilanteita, joissa naapuri ei syystä tai toisesta halua tai uskalla todistaa oikeudenkäynnissä. Naapuri voi aivan ymmärrettävästi pelätä paitsi oman mutta myös perheensä turvallisuuden puolesta.

Ehdotetussa säännöksessä on kyse asukkaiden kotirauhan, turvallisuuden ja asumisviihtyvyyden varmistamisesta. Mikäli asumisyhteisö saisi poliisilta tiedot huoneistokäynneistä laissa säädettyjen perusteiden toteuttamiseksi, helpottaisi se asumisoikeussopimuksen purku- ja häätöprosessin läpiviemistä.

Edellä lausutun perusteella KOVA ehdottaa lakiin lisättäväksi seuraavanlaista uutta säännöstä:

”Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 69 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.”

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Esityksen mukaan muutoksella pyrittäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä sekä vähentämään taloista aiheutuvia tappioita ja niistä asukkaille aiheutuvia kuluja. KOVA katsoo näiden tavoitteiden olevan perusteltuja ja siten kannatettavia.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa edellyttäisi erinäisten kriteerien täyttymistä, minkä osalta harkintavalta olisi Varkella. Lähtökohtaisesti KOVA katsoo, että kriteerien asettaminen on tarkoituksenmukaista muun muassa ottaen huomioon ehdotetun menettelyn toteutumisen ennustettavuuden. KOVA kuitenkin pitää osaa ehdotetuista kriteereistä kohtuuttomina ja problemaattisina asumisoikeusyhteisöjen ja myös ehdotuksen tavoitteiden toteutumisen kannalta ja näin ollen esittää niihin muutoksia.

Esityksen mukaan vapauttamisen yhtenä kriteerinä olisi se, että talon huoneistoille ei olisi kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. KOVA pitää kriteeriä kohtuuttomana asumisoikeusyhteisön jokapäiväisen toiminnan ja jäljellä olevien asukkaiden kannalta; huoneistojen käyttöastevaatimus olisi liian korkea tilanteeseen nähden. Tästä syystä KOVA ehdottaa, että edellä mainitussa tilanteessa talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita puolet tai alle puolet talon huoneistoista.

Esityksen kriteeristössä ei ole huomioitu sellaista realistista tilannetta, että asumisoikeusyhteisö ei saa rahoitusta tuleviin perusparannuskorjauksiin. Tosiasia on se, että asumisoikeusasuntokanta vanhenee ja asumisoikeustalot ovat pysyvien rajoitusten vuoksi valtion pitkän korkotukilainoituksen varassa perusparannuksissa. Nämä seikat on tunnistettu esityksen nykytilan arvioinnissa, mutta niitä ei ole otettu rajoituksista vapauttamisen kriteereihin. Näin ollen KOVA ehdottaakin, että rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista silloin, jos asumisoikeusyhteisö ei saisi korkotukilainaa taloon tarvittavan perusparannuksen rahoittamiseen. KOVA:n ehdottama kriteeri olisi vaihtoehtoinen sille, ettei talon huoneistoille olisi kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä käyttöaste olisi alentunut.

Lisäksi asumisoikeuden haltijalle ehdotetaan tarjottavaksi ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta ko. huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. KOVA katsoo, että tarkoituksenmukaisempaa olisi, että asumisoikeusyhteisö saisi itse päättää kohteen tulevasta hallintamuodosta ilman ehdotettua ehdollisuutta. Erityisesti omaksilunastusoikeus säänneltyyn hintaan voi vaikuttaa asumisoikeustalojen vakuusarvoon heikentävästi. Näin ollen KOVA ehdottaa, että esityksen

mukaisten kompensatiokeinojen etusijajärjestyksestä tulisi luopua. Tätä sinänsä puoltaa esityksessäänkin huomioitu havainto siitä, että omaksilunastuksen voidaan ennakoida jäävän vähäiseksi, koska rajoituksista vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa.

KOVA toteaa muiden ehdotettujen kriteerien olevan sellaisenaan kannatettavia. Esimerkiksi asukasdemokratian mukaantulo hakemusmenettelyyn on positiivinen asia ja voi näin ollen vähentää oikaisuvaatimuksia Varken päätöksistä. Ehdotetun kriteerin perusteluja koskien ”asumisoikeusyhteisön moitittavaa tahallista tai huolimattomaa toimintaa taikka laiminlyöntiä” olisi asian jatkovalmistelussa hyvä vielä täsmentää.

Edellä esitetyn perusteella KOVA esittää seuraavanlaisia muutoksia lain 88 a §:n 1 ja 2 momenttiin:

”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 puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista, tai jos asumisoikeusyhteisö ei saa korkotukilainaa taloon tarvittavan peruseräparannuksen rahoittamiseen. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn lisäksi, että [...]:

3) asumisoikeuden haltijalle tarjotaan joko hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta tai vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla; [...]

Mikäli rajoituksista vapautettavan talon hallintamuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö, on asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita 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 peruseräparantamista 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 vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Esityksen mukaan rajoituksista vapauttaminen konkurssissa mahdollistaisi sen, että konkurssipesä voisi myydä asumisoikeustalot vapaaseen hintaan ja konkurssipesään voisi kertyä varoja

asumisoikeusmaksujen palautusta varten. Uudistus olisi myös tarpeen oikeustilan selkeyttämiseksi ja asumisoikeusjärjestelmän ennakoitavuuden parantamiseksi tilanteessa, jossa asumisoikeustalolle ei konkurssissa löydy ostajaa. KOVA katsoo näiden tavoitteiden olevan perusteltuja ja siten kannatettavia.

KOVA korostaa, että ehdotetun sääntelyn kirkkaana tavoitteena tulisi olla todellisen vakuusarvon syntyminen tai vähintäänkin sen mahdollistaminen asumisoikeustalolle. Tämä olisi luonnollisesti positiivinen asia myös asukkaille, sillä ehdotuksen mukaan asumisoikeusmaksut katsottaisiin konkurssipesän massavelaksi, joten niiden asema parantuisi nykyisestä.

KOVA kuitenkin näkee ehdotetussa sääntelyssä olennaisia haasteita sääntelyn tavoitteiden toteutumisen kannalta. Konkurssitilanteessa tapahtuvan rajoituksista vapautumisen ennakoitavuus on vakuusarvon muodostumisen kannalta ratkaisevaa. Vakuusarvon muodostuminen ei kuitenkaan todennäköisesti toteutuisi ehdotetulla sääntelyllä, jossa rajoituksista vapauttaminen perustuisi viranomaisharkintaan ja jossa vapauttamisen edellytysten täytyminen on rahoittajien kannalta vaikeasti arvioitavissa.

Rajoituksista vapauttamisen yhtenä, harkinnanvaraisena kriteerinä olisi asumisoikeusmaksujen palauttaminen 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden haltijoille. Tämä käytännössä tarkoittaisi sitä, että Varken tulisi jo päätöstä tehdessään tietää, että asumisoikeusmaksut saadaan palautettua. Tässä kohtaa omaisuuden realisointi olisi todennäköisesti vielä tekemättä. Vaikka asumisoikeusmaksujen palautusta koskeva kriteeri muutettaisiin ehdolliseksi, katsoo KOVA, että rajoituksista vapauttaminen riippuisi silti tapauskohtaisesta ja ainakin osin jälkikäteisestä harkinnasta. Näin ollen ehdotettu sääntely ei loisi sellaista oikeudellista varmuutta, mitä vakuusarvon syntyminen edellyttäisi.

Esityksen mukaan yhtenä, harkinnanvaraisena kriteerinä olisi myös se, ettei talolla ole kysyntää asumisoikeustalona. KOVA toteaa, että tällaisessa tilanteessa kohde todennäköisesti sijaitsee alueella, jossa ei muutoinkaan ole paljoa kysyntää asunnoille. Tämä voi näkyä alhaisena tarjottuna hintana.

KOVA haluaa vielä huomioida, että lunastusmahdollisuuden tarjoaminen ensisijaisena kompensatiokeinona hallintamuodon muuttuessa asunto-osakeyhtiöksi, voi vaikuttaa haittaavasti realisointitulokseen joissakin tilanteissa.

Edellä esitettyyn viitaten KOVA ehdottaa, että rajoituksista vapauttamisen konkurssissa tulisi tapahtua suoraan lain nojalla koskien yhteisön koko asuntokantaa. Tämä vastaisi konkurssimenettelyn luonnetta yleistäytäntöönpanona, ja ennen kaikkea tällä tavoin sääntelyyn saataisiin ennustettavuutta ja houkuttelevuutta, mikä mahdollistaisi vakuusarvon syntyminen. Lisäksi laissa tulisi olla myös mekanismi sääntelyn mahdollisia väärinkäytöstilanteita varten, jotta saatua

realisointitulosta ei muutettaisi omistajien hyödyksi konkurssimenettelyn kautta. KOVA edellyttää, että edellä mainittuja ehdotuksia selvitetään lain jatkovalmistelussa.

Muilta osin KOVA toteaa ehdotetun sääntelyn osalta, että luonteva ja perusteltu ajankohta hakea rajoituksista vapauttamista on konkurssiin asettamispäivän jälkeinen aika. Käräjäoikeudessa päätökset konkurssiin asettamisesta tehdään yleensä hyvin nopeasti. Ehdotuksen mukaan hakemuksen tekisi pääsääntöisesti konkurssipesä eli käytännössä pesänhoitaja. KOVA pitää tärkeänä, että asian jatkovalmistelussa arvioitaisiin sitä, millaisia valmiuksia hakemuksen tekeminen edellyttäisi pesänhoitajalta.

Konkurssipesän / pesänhoitajan olisi ehdotuksen mukaan myös arvioitava mahdollisen uuden toimijan tekemää tarjousta ja hyväksyttävä se, jos uudella toimijalla olisi edellytykset asumisoikeustoiminnan jatkamiseen. KOVA pyytää, että asian jatkovalmistelussa tarkennettaisiin, millaisin edellytyksin konkurssipesän tulisi tehdä tätä arviointia.

Asumisoikeusmaksujen palautusta koskeva ehto tulisi KOVAN näkemyksen mukaan muuttaa joka tapauksessa ehdolliseksi, jotta se olisi toimivampi, viitaten edellä esitettyihin perusteluihin.

KOVA pitää hyvänä asiana sitä, että rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta olisi käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa ja viittaa edellä esitettyihin perusteluihin.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Esityksen mukaan uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuus lisäisi järjestelmän joustavuutta sopeutua muuttuvaan kysyntään tulevaisuudessa vaarantamatta kuitenkaan olemassa olevien sopimusten pysyvyyttä ja asukkaiden oikeusvarmuutta.

KOVA katsoo näiden tavoitteiden olevan sinänsä kannatettavia, mutta pitää huolena sitä, millaisena asumisoikeusjärjestelmän keskeisenä vahvuutena koettu asumisen pysyvyys näyttäytyisi uusille, potentiaalisille asukkaille. Tähän saakka yleinen myyntiargumentti on ollut juuri asumisoikeuden pysyvyys eli pysyvä ja vakaa asumisen turva, mikä on tunnistettu myös esityksen perusteluissa. Kiinnostusta uudenlaista tuotetta kohtaan on vielä tässä kohtaa hankala ennustaa.

KOVA haluaa myös nostaa esille ajan kulumisen merkityksen ehdotetussa sääntelyssä. Koska asukkailla todennäköisesti olisi erisisältöisiä sopimuksia (eli ilman irtisanomisehtoa olevia sekä irtisanomisehdollisia), voisi ehdotetun sääntelyn mukainen irtisanominen tapahtua vasta pitkänkin ajan kuluessa, mikä puolestaan voisi pitkittyneenä tilanteena hankaloittaa asumisoikeusyhteisön toimintaedellytyksiä. Tällainen tilanne tulisi todennäköisesti lähellä rajoituksista vapauttamisen edellytyksiä vajaakäyttötilanteessa, mutta kuitenkin niin, etteivät ko. edellytykset täyttyisi.

Mikäli rajoituksista vapauttamisen ehtoa vajaakäyttötilanteessa muutettaisiin KOVAN edellä esittämällä tavalla siten, että talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita puolet tai alle puolet talon huoneistoista, kävisi esitetty sääntely uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuudesta todennäköisesti hyödyttömäksi. Toisin sanoen samat tavoitteet tulisivat saavutetuiksi eri sääntelyn avulla. Edellä esitettyyn vedoten KOVA pyytää, että asian jatkovalmistelussa arvioitaisiin siitä, voitaisiinko ehdotetusta 88 c §:n sääntelystä luopua kokonaan, mikäli 88 a §:n 1 momenttia muutettaisiin KOVAN ehdottamalla tavalla.

Mikäli rajoituksista vapauttamisen edellä mainittu ehto pysyisi esityksen mukaisena, esittää KOVA edellä lausuttuun vedoten, että asumisoikeussopimuksen irtisanomismahdollisuus olisi osapuolten sovittavissa (sopimusvapaus). Näin ollen asumisoikeusyhteisö voisi halutessaan sisällyttää irtisanomisehdon uusiin asumisoikeussopimuksiin.

Muilta osin KOVA toteaa ehdotetun sääntelyn osalta, että tarkoituksenmukaisempaa olisi, jos asumisoikeusyhteisö saisi itse päättää kohteen tulevasta hallintamuodosta ilman ehdotettua ehdollisuutta omaksilunastuksen ensisijaisuudesta. Omaksilunastus säänneltäisiin hintaan voi vaikuttaa asumisoikeustalojen vakuusarvoon heikentävästi.

Lisäksi esityksen perusteluissa olisi hyvä avata tarkemmin, mitä harkinnanvarainen kriteeri liittyen talon edellytyksiin asumisoikeustalona jatkamiseen käytännössä tarkoittaa. Ehdotuksen mukaan asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi mahdollista, jos omistajasta riippumattomasta syystä talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat muuten olennaisesti heikentyneet. Perustelujen mukaan irtisanominen voisi siten olla mahdollista muillakin kuin vajaakäyttöön liittyvillä perusteilla. KOVA pyytää, että tämän kriteerin perusteluja avattaisiin tarkemmin asian jatkovalmistelussa.

Edellä esitettyyn viitaten KOVA ehdottaa, että lain 88 c §:n 1 mom. olisi seuraavanlainen, mikä teknisesti tarkoittaisi sitä, että ehdotuksen mukaisesta 1 momentista tulisi 2 momentti ja 2 momentista 3 momentti:

”Asumisoikeusyhteisö voi sisällyttää irtisanomisehdon uusiin asumisoikeussopimuksiin. Tällaisen ehdon lisääminen edellyttää kummankin sopimusosapuolen hyväksyntää sekä ehdon yksilöintiä sopimuksessa. Mikäli sopimusosapuolet sopivat irtisanomisehdon lisäämisestä asumisoikeussopimukseen, tulee asumisoikeussopimuksen mahdollisen irtisanomisen osalta soveltaa sitä, mitä jäljempänä 2 ja 3 momentissa säädetään.”

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Esityksen mukaan järjestysnumeroista luopumisella pyritään yksinkertaistamaan hakuprosessia ja madaltamaan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi ehdotuksen mukaan asuntojen

kysyntää ja parantaisi niiden käyttöastetta. Asukasvalinnan siirtyminen kokonaisuudessaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi edistäisi yhden luukun -periaatetta, mikä parantaisi hakemisen sujuvuutta ja vahvistaisi järjestelmän käyttäjälähtöisyyttä. KOVA katsoo näiden tavoitteiden olevan perusteltuja ja siten kannatettavia.

Esityksen mukaan asumisoikeusyhteisö valitsisi asumisoikeuden haltijaksi lain 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jonka hakemus olisi saapunut ensimmäisenä. KOVA katsoo, että muutos vahvistaisi asuntojen kohdentumista hakijoille, jotka asukasvalinnan hetkellä olisivat eniten asunnon tarpeessa. Se myös yksinkertaistaisi hakuprosessia ja madaltaisi kynnystä hakea asuntoa. Tämä puolestaan lisäisi hyvin todennäköisesti kysyntää ja näin parantaisi samalla asuntojen käyttöastetta. Viime kädessä muutos tukisi asumisen kohtuuhintaisuutta tyhjäkäyttöä vähentämällä. KOVA pitää siten ehdotettua muutosta myönteisenä sekä asuntojen hakijoiden että yhteisöjen näkökulmasta.

Esityksen mukaan asumisoikeusyhteisö pitäisi asukasvalintaa koskevista tiedoista rekisteriä (asukasvalintarekisteriä). KOVA kannattaa ehdotusta, mutta pyytää tämän osalta monipuolistamaan vaikutusten arviointia, kuten aiemmin lausunnossa on tuotu esille.

KOVA pitää hyvänä asiana myös sitä, että esityksessä on huomioitu mahdolliset etusijatilanteet ja annettu niitä varten selkeät käytännön ohjeet. Järjestysnumeroista luopumiseen liittyy kuitenkin runsaasti käytännön yksityiskohtia, joita on KOVAN näkemyksen mukaan tarpeen vielä täsmentää asetuksella ja tarvittaessa lisäksi viranomaisohjeistuksella (esimerkiksi se, millä tavalla muutosehdotus käytännössä huomioi kohde- ja aluekohtaiset hakemukset). Selkeä, sopivan konkreettinen ohjeistus on tärkeää, jotta uusi menettely olisi valtakunnallisesti yhdenmukaista, hakijoiden kannalta läpinäkyvää ja yhteisöille käytännön tilanteessa toimivaa. Tätä puoltaa myös se, että asukasvalinta tehdään virkavastuulla.

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry