

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Lähes 12.000 asumisoikeusasukasta edustava Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin (Haso-yte) haluaa lausua asumisoikeuslakiin esitetyistä muutoksista seuraavaa:

Asumisoikeusjärjestelmä on luotu omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuodoksi. Laissa määritelty asumisoikeussopimuksen tuottama pysyvä asumisoikeus nauttii perustuslain takaamaa vahvaa omaisuuden suojaa. Sen heikentäminen tai murtaminen vaatii erittäin painavat perusteet.

Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaat rahoittavat asumisoikeustalojen rakentamista 15 prosentilla niiden rakentamiskustannuksista. Sen lisäksi asukkaat maksavat vastikkeillaan kaikki asumisoikeustalojen pääoma- ja hoitokustannukset. Asumisoikeusyhteisöt saavat näin omistukseensa merkittävän kiinteistöomaisuuden pelkästään nimellistä 8.000 osakepääomasijoitusta vastaan. Asukkaat ovat siis asumisoikeusjärjestelmän todellisia sijoittajia, mutta ilman tosiasiallista mahdollisuutta päättää heidän varoillaan hankitusta omaisuudesta. Asumisoikeuden pysyvyyttä lukuun ottamatta asumisoikeusasukkaiden asema ei nyky-lainsäädännön mukaan, eikä käytännössä, muuten poikkea vuokratoyhtiöiden asukkaiden asemasta.

Nyt esitetyt muutokset asumisoikeuslakiin vahvistavat asumisoikeusyhteisöjen asemaa ja samalla heikentävät merkittävästi asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Erityisen ongelmallista tällainen asumisoikeuden haltijoiden oikeuksien heikentäminen on silloin, kun asumisoikeusyhteisön omistaa yksi tai useampi julkishallinnollinen toimija (esim. Haso, Vaso).

Yksi lainsäädännön keskeisistä periaatteista on heikomman sopijapuolen suojaaminen. Asumisoikeusasukkaat ovat nykyjärjestelmässä kiistatta heikomman sopijapuolen asemassa. Lainsäädäntöä pitäisikin Haso-yten mielestä kehittää niin, että se lisää asukkaiden oikeuksia ja päätösvaltaa, ja että tosiasiallinen päätösvalta asumisoikeusyhteisössä vastaisi asukkaiden taloudellista panosta.

Hallituksen esityksessä muutoksia perustellaan erityisesti asumisoikeusjärjestelmän talouden vahvistamisella sekä valtion taloudellisten riskien vähentämisellä. Taloudellinen vakaus ja sen mahdollistama vuokra-asumista selvästi kohtuullisempi käyttövastiketaso on asukkaiden mielestä tavoiteltavaa. Keinojen pitää luonnollisesti olla sellaisia, että ne eivät heikennä, vaan mieluummin vahvistavat asukkaiden asemaa nykytilanteeseen verrattuna.

Valtion takausvastuisiin liittyvä riski on Haso-yten mielestä pitkälti teoreettinen. Huolimatta viimeisien vuosien maailmanpoliittisten kriisien negatiivisista vaikutuksista asumisoikeusyhteisöjen talouteen, takauksiin liittyviä riskejä ei ole realisoitunut. On myös todennäköistä, että kriisit ennemmin tai myöhemmin ratkeavat, jolloin myös niiden haitalliset talousvaikutukset olennaisesti lievenevät. Onkin ilmeistä, että takausvastuisiin liittyvän perustelun taustalla on enemmänkin ideologisia kuin kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä syitä.

Haso-yten mielestä esitys pitää palauttaa uudelleen valmisteltavaksi niin, että tässä lausunnossa esiin tuodut asukkaiden näkökulmat otetaan huomioon ja niiden ratkaisut osaksi uudelleen valmisteltua esitystä. Eräiltä osin (esim. konkurssitilanne) myös muuta lainsäädäntöä on kehitettävä.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Kohteen ajaminen keinotekoisin järjestelyin vajaakäyttötilanteeseen, jossa se voitaisiin esityksen mukaisesti vapauttaa rajoituksista, on riski, johon muutosesitys ei ota kantaa. Haso-yten mielestä esitystä pitäisi näiltä osin ehdottomasti täydentää. Rajoituksista vapauttaminen ei saa olla väline, jolla asumisoikeudenhaltijoiden kerryttämä omaisuus siirtyy ulkopuoliselle ostajalle ilman asumisoikeudenhaltijoiden suostumusta ja ilman, että he kaikissa olosuhteissa saavat siitä täysimääräisen korvauksen.

Esityksen sisältämä asunnon omaksilunastamisen mahdollisuus on käytännössä pelkästään teoreettinen etu. Lain mukaan asumisoikeusasunnon saamisen ehtonahan on, että hakijalla on vähemmän varallisuutta kuin mitä vastaavan asunnon hankkiminen vapailta markkinoilta vaatisi. Riittävän rahoituksen hankkiminen muodostuukin tällöin lähes poikkeuksetta ongelmaksi. Varallisuusrajoituksista vapaille iäkkäämmille hakijoille taas tarvittava rahoituksen pitkäaikaisuus on tehokas lainan saannin este.

Omaksilunastamisen yhteydessä ei myöskään millään tavalla esitetä asukkaiden asumisajaltaan maksamien pääomavastikkeiden vaikutusta lunastettavan asunnon hintaan. Haso-yten mielestä ne pitäisi ehdottomasti lunastushintaa määritettäessä laskea asukkaan hyväksi.

Esityksen mukaan entisen asumisoikeusasunnon omaksilunastaneesta tulisi osakas asunto-osakeyhtiössä, jossa tosiasiallinen määräysvalta säilyisi rajoituksista vapautetun talon ostaneella. Asumistarpeiden muuttuessa omaksilunastetun asunnon myynti voi, varsinkin pienellä paikkakunnalla, olla tappiollista tai mahdotonta.

Haso-yte vastustaa rajoituksista vapauttamista hallituksen esittämässä muodossa, koska se heikentää perustuslain omaisuuden suojaa nauttivaa asumisoikeuden haltijan pysyvää asumisoikeutta.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Asumisoikeusasukkaan suoja asumisoikeusyhteisön konkurssitilanteessa ei nykyisten säädöstenkään mukaan ole riittävä. Haso-yten mielestä lainsäädäntöä olisikin pikaisesti kehitettävä niin, että

konkurssitilanteessa asumisoikeusmaksut indeksikorotuksineen palautetaan asumisoikeudenhaltijoille ennen pesän muita suorituksia. Esitys asumisoikeusmaksujen käsittelystä konkurssipesän massavelkoina ei riittävällä tavalla turvaa asumisoikeudenhaltijan oikeuksia.

Koska keinotekoisien konkurssin mahdollisuus on ilmeinen riski, pidämme sen estämistä lainsäädännöllä välttämättömänä. Konkurssi ei saa olla väline, jolla asumisoikeudenhaltijoiden kerryttämä omaisuus siirtyy ulkopuoliselle ostajalle ilman asumisoikeudenhaltijoiden suostumusta ja ilman täysimääräistä korvausta.

Rajoituksista vapauttamiseen konkurssitilanteessa esitettyyn omaksilunastamiseen pätee, mitä Haso-yhte lausuu edellä kohdassa ”rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa 88 a §”. Kysymyksessä ei ole asumisoikeudenhaltijan näkökulmasta todellinen etu. Esitys ei myöskään ota lunastushinnan määrittämisessä huomioon asukkaan mahdollisesti jo pitkään maksamia lunastettavaan asuntoon kohdistuneita pääomavastikkeita. Niin ikään omaksilunastamisen rahoitukseen, asukkaan asemaan perustettavassa asunto-osakeyhtiössä sekä omaksilunastetun asunnon heikkoon markkina-asemaan liittyvät ongelmat jäävät esityksessä myös vaille huomiota.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Haso-yhten mielestä uusiin asumisoikeussopimuksiin esitetty irtisanomisehto loukkaa asumisoikeudenhaltijoiden yhdenvertaisuutta. Asumisoikeusasunnon omaksilunastamisen mahdollisuus ei ole millään muotoa riittävä kompensatio perustuslain omaisuudensuojaa nauttivan pysyvän asumisoikeuden heikentämisestä.

Omaksilunastamiseen pätee, mitä Haso-yhte lausuu edellä kohdissa ”rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa 88 a §” ja ” rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa 88 b §”.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Haso-yhten mielestä järjestysnumeroista ei pidä luopua. Sen sijaan järjestysnumeroiden voimassaoloaika tulisi pidentää nykyisestä kahdesta vuodesta viiteen vuoteen. Järjestysnumeroiden olemassaolo lisää luottamusta hakuprosessin oikeudenmukaisuuteen ja estää haku- ja myöntämismenettelyiden väärinkäytöksiä.

Järjestysnumeroiden ja niihin liittyvien rekisterien ylläpitäminen ei myöskään ole sellainen kustannus yhteiskunnalle, että niistä luopumalla olisi syytä rapauttaa asumisoikeusjärjestelmän luottamusta.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

-

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

-

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

-

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

-

Löppönen Martti

HASO-YTE - Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Haso-yte lausunto
asumisoikeuslakiin esitetyistä muutoksista.