

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Kuntaliitto suhtautuu myönteisesti hallituksen aloitteeseen mahdollistaa ASO-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen tilanteissa, joissa ASO-yhtiöiden kysynnälle ei ole näkymää ja asuntojen heikko käyttöaste nostaa yhteisön asukkaiden käyttömaksuja tavalla, joka johtaa yhä alenevaan käyttöasteeseen. Esityksessä tuodaan hyvin esiin ongelmat, joista ASO-asunnot kärsivät tällä hetkellä, kun lama asuntomarkkinoilla on hiljentänyt kysynnän hallintamuodosta riippumatta.

Vuosia jatkunut lama ja talouden hidas elpyminen pakottavat ASO-yhtiöt sopeutumaan alentuneeseen kysyntään. ASO-yhteisöjen ratkoessa talousongelmiaan oman yhtiönsä resursein hallitus joutuu arvioimaan kriittisesti laman jälkeistä tilannetta ja ASO-tuotteen kysyntää pidemmälle tulevaisuudessa.

Esitys perustuu ajatukseen, että laman jälkeinen asuntokysyntä palautuu rakenteeltaan aiempaa vastaavaksi, omistusasumisen hinta ja markkinaehtoiset vuokrat nousevat ja ASO-asuntojen entisen kaltainen kysyntä kasvukaupungeissa elpyy. Jos näin käy, kohdekohtaiset käyttötarkoituksen muutostarpeet ovat marginaalisia, ja kysynnälle on hyvät edellytykset. Jos lama jatkuu pidempään, osa ASO-yhteisöistä voi kuitenkin ajautua taloudelliseen tilanteeseen, jossa isompi osa kohteista joudutaan muuntamaan muuhun tarkoitukseen.

ASO-lain pykälämuutosten valmistelussa kannattaa varautua kumpaankin tulevaisuuteen. Tärkeintä on, että kuluttajalle toimenpiteiden välttämättömyys on läpinäkyvästi perusteltavissa. Lakimuutoksessa tulee siten ennen kaikkea varmistaa, että käyttötarkoituksen muutoksessa yhtiölle syntyvän taloudellisen edun tulee jäädä yksinomaan yhtiön talouden tervehdyttämiseen.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

-

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

-

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

-

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

-

Laura Hassi
Suomen Kuntaliitto