

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Avain Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin pitää hyvänä, että asumisoikeusjärjestelmää kehitetään ennakoivasti ennen mahdollisia laajempia kriisitilanteita. Muuttunut toimintaympäristö, uusien kohteiden rahoituksen vaikeutuminen sekä kasvavat peruskorjaustarpeet edellyttävät järjestelmän tarkastelua.

Samalla korostamme, että uudistuksen lähtökohtana tulee olla asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisen tarkoituksen säilyttäminen: turvallinen, pysyvä ja kohtuuhintainen asumismuoto, johon pääsee mukaan kohtuullisella omarahoitusosuudella. Asumisoikeusasumisen tulee jatkossakin perustua omakustannusperiaatteeseen, ja asumiskustannusten tulee olla kohtuullisia suhteessa vastaavaan vuokra-asumiseen.

Erittäin tärkeinä pidämme asumisoikeuden pysyvyyttä, hakijoiden ja asukkaiden tasa-arvoista kohtelua sekä asumisoikeusmaksun vahvaa oikeudellista suojaa. Uudistus ei saa johtaa siihen, että asukkaiden asema heikkenee tai asumisoikeusasuminen muuttuu epävarmaksi asumismuodoksi.

Pidämme myös tärkeänä, että mahdollisista lakimuutoksista viestitään nykyisille ja tuleville asukkaille selkeästi, ymmärrettävästi ja rauhoittavasti.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Avain Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin katsoo, että erittäin vaikeisiin vajaakäyttötilanteisiin tulee olla toimivat keinot. Pitkään vajaakäytöllä olevat ja taloudellisesti kannattamattomat kohteet voivat aiheuttaa kustannusrasitetta muille asukkaille.

Vajaakäytön tulee kuitenkin olla todellista, olennaista ja riittävän pitkäaikaista. Vapauttamisen perusteet tulee määritellä tarkkarajaisesti laissa eikä niitä saa jättää tulkinnanvaraisiksi. Menettelyn tulee perustua viranomaisen objektiiviseen arvioon.

Vapauttamisen tulee koskea yksittäisiä kohteita, ei koko yhtiötä. Samalla on varmistettava kohteessa edelleen asuvien ASO-asukkaiden asumisturva, oikeus kohtuullisiin järjestelyihin sekä asumisoikeusmaksujen palautuminen täysimääräisesti.

Pidämme mahdollisena ratkaisuna myös sitä, että yksittäinen ongelmakohte voidaan viranomaisen päätöksellä vapauttaa vertailuvuokrasääntelystä, jos se estää vakavan taloudellisen ongelman syntymisen. Menettelyä ei kuitenkaan saa käyttää keinona kiertää asumisoikeusjärjestelmän periaatteita.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Avain Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin pitää välttämättömänä, että asukkaiden asumisoikeusmaksut turvataan kaikissa konkurssitilanteissa.

Asumisoikeusmaksujen tulee olla ensisijaisesti palautettavia saatavia konkurssissa. Tämä vahvistaa asukkaiden luottamusta järjestelmään ja toteuttaa omaisuuden suojaamisen periaatetta. Asumisoikeusmaksuja ei tule käyttää konkurssipesän muiden velvoitteiden kattamiseen.

Konkurssiin hakeutumisen kynnyksen tulee olla korkea. Menettely ei saa perustua pelkästään liiketoiminnalliseen tarkoituksenmukaisuuteen eikä sitä saa voida käyttää keinotteluun tai järjestelmän väärinkäyttöön. Viranomaisvalvonnan tulee olla vahvaa.

Pidämme tärkeänä, että lakiluonnoksen eri kynnysarvot ovat johdonmukaisia ja oikeasuhtaisia. Jos konkurssitilanteessa edellytetään erittäin korkeaa vajaakäyttöastetta, mutta uusien asumisoikeussopimusten irtisanomiseen riittäisi selvästi alempi, esimerkiksi 50 prosentin vajaakäyttö, syntyy sääntelyyn epä johdonmukaisuus. Emme pidä perusteltuna, että asumisoikeuden irtisanomiskynnyksen olisi matalampi kuin konkurssiin liittyvien toimenpiteiden kynnyksen.

Kannatamme myös sitä, että valtio selvittää mahdollisuuden taata asumisoikeusmaksujen palautus niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa asukas joutuu muuttamaan konkurssiin ajautuneesta kohteesta. Koska asumisoikeusjärjestelmä on valtion luoma ja säätelemä järjestelmä, myös asukkaiden oikeusturvan tulee olla vahva.

Lisäksi konkurssitilanteissa tulee pyrkiä turvaamaan asukkaille mahdollisuus jatkoasumiseen.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Avain Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin suhtautuu erittäin kriittisesti ehdotukseen uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehdosta.

Asumisoikeusjärjestelmän keskeinen vahvuus on asumisen pysyvyys ja ennakoitavuus. Irtisanomisehto heikentäisi tätä perustaa merkittävästi ja voisi muuttaa asumisoikeusasumisen käytännössä vuokra-asumiseksi, johon liittyy asumisoikeusmaksun kaltainen kynnyseraha.

Pidämme ensisijaisena, että vajaakäyttö- ja talousongelmiin etsitään muita ratkaisuja kuin sopimusten irtisanominen. Vaihtoehtoina voidaan käyttää esimerkiksi yksittäisten kohteiden sääntelyn tarkistamista viranomaisen päätöksellä.

Jos irtisanomismahdollisuus kuitenkin sisällytetään lakiin, sen tulee olla poikkeuksellinen, tarkkarajainen, viranomaisvalvottu ja viimesijainen keino. Lisäksi asumisoikeusmaksut tulee palauttaa täysimääräisesti eikä asukkaille saa aiheutua kohtuutonta haittaa.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Avain Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin pitää nykyistä järjestysnumerojärjestelmää osin raskaana ja byrokraattisena, joten järjestelmän yksinkertaistaminen voi olla perusteltua.

Mahdollisessa uudessa mallissa on kuitenkin turvattava hakijoiden yhdenvertainen kohtelu, läpinäkyvyys ja luotettava valintaprosessi. Nykyisen järjestelmän vahvuus on ollut selkeä ja helposti ymmärrettävä etusijajärjestys.

Jos järjestysnumeroista luovutaan, tulee laissa tai asetuksissa määritellä selkeästi, millä perusteilla asunto tarjotaan hakijoille ja miten voidaan todentaa hakijoiden tasapuolinen kohtelu. Eri toimijoiden erilaiset hakukäytännöt eivät saa johtaa hakijoiden eriarvoiseen asemaan. Luottamuksen rinnalla tarvitaan toimiva valvonta.

Kannatamme hallinnollisen byrokratian vähentämistä, mutta uudistuksen tulee samalla säilyttää järjestelmän oikeudenmukaisuus, avoimuus ja luottamus.

Salovuori Raimo
Avain asumisoikeus, YTE

Sesay Auli
Avain asumisoikeus, YTE