

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Avain Asumisoikeus Oy kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Asumisoikeusjärjestelmän toimintaympäristö on muuttunut nopeasti. Osa muutoksista on suhdanneluonteisia, kuten korkojen nousu ja heikentynyt asuntomarkkina, mutta keskeiset haasteet ovat rakenteellisia ja pysyviä. Uudistuotannon tuen päättymisen, valtion takausvastuiden pienentäminen sekä perusparannusrahoituksen merkittävä väheneminen ovat muuttaneet järjestelmän rahoitusperustaa pysyvästi. Käytännössä järjestelmä on aiemmin tukeutunut valtion rahoitukseen, mutta valtion roolin pienentyessä markkinaehtoista rahoitusta ei ole syntynyt tilalle, koska kohteisiin liittyvä pysyvä asumisoikeusrajoite estää vakuusarvon muodostumisen.

Suomen väestökehitys on samanaikaisesti muuttunut: muuttoliike kohdistuu kasvukeskuksiin samalla kun monet alueet menettävät väestöä. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu aiemmin myös näille nyt taantuville alueille, eikä kehityssuunnan voida arvioida kääntyvän, vaan pikemminkin voimistuvan. Tämä heikentää asumisoikeusasumisen houkuttelevuutta väestöltään vähenevillä alueilla ja lisää vajaakäyttöä. Samalla näiden kohteiden tyhjäkäynnin kustannukset siirtyvät tasausjärjestelmän kautta muiden alueiden asukkaiden maksettaviksi, mikä ei ole asukkaiden, asumisoikeusyhteisöjen eikä valtion takausvastuun kannalta tarkoituksenmukaista.

Valtion takaaman rahoituksen puute ja perusparannusrahoituksen niukkuus johtavat siihen, että osa kohteista jää ilman välttämättömiä korjauksia, niiden vetovoima heikkenee ja asukkaat muuttavat pois. Ilman toimivaa realisointimallia kehitys johtaa kohteiden kuihtumiseen ja arvon alenemiseen. Tämä heijastuu suoraan koko asumisoikeusjärjestelmään, sillä omakustannusperiaatteella heikon kysynnän kohteiden vajaakäyttö ja alijäämät siirtyvät tasausjärjestelmän kautta muiden kohteiden asukkaiden maksettaviksi käyttövastikkeiden nousuna.

Luonnos hallituksen esitykseksi tunnistaa asumisoikeuden keskeiset ongelmat, mutta esitetyt muutokset ovat kokonaisuutena riittämättömiä ja vaikutuksiltaan liian hitaita suhteessa järjestelmän riskeihin.

Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että lakimuutosten ensisijaisena tavoitteena tulee olla koko asumisoikeusjärjestelmän rahoituskelpoisuuden palauttaminen. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kohteille syntyy ennakoitava vakuusarvo ja asumisoikeusyhteisöillä on mahdollisuus hankkia markkinaehtoista rahoitusta. Samalla on varmistettava, että järjestelmä säilyy taloudellisesti kestäväenä ja asukkaiden asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina.

Tämä edellyttää rakenteellista muutosta, jossa rajoituksista vapauttamisen kautta mahdollistetaan pääomien hallittu vapauttaminen ja rahoituksen saatavuus sekä turvataan asukkaiden oikeudet ja asumisen jatkuvuus.

Ellei rahoitusongelmiin puututa nopeasti, on olemassa merkittävä riski rahoituksen käytännössä sulkeutumisesta, kohteiden arvon nopeasta heikkenemisestä ja paikallisesti tilanteen hallitsemattomasta eskaloitumisesta. Pahimmillaan kehitys voi johtaa tilanteeseen, jossa asumisoikeusyhteisöillä ei ole enää riittäviä edellytyksiä palauttaa asumisoikeusmaksuja asukkaiden muuttaessa pois, mikä heikentäisi olennaisesti koko järjestelmän luotettavuutta ja asukkaiden asemaa.

Hallituksen esityksessä nimeonmaisesti esitettyjen muutosten lisäksi Avain Asumisoikeus haluaa esittää seuraavia muutoksia:

Rakenteellinen ratkaisu: lunastus- ja realisointimalli

Avain Asumisoikeus Oy korostaa, että hallituksen esityksessä ei esitetä riittävää rakenteellista ratkaisua järjestelmän keskeisiin ongelmiin. Asumisoikeusjärjestelmän keskeinen haaste liittyy sen rahoituskelpoisuuteen: nykyinen sääntely perustuu käytännössä pysyvään eli niin sanottuun ikuiseen asumisoikeusrajoitteeseen, minkä vuoksi kohteille ei synny markkinaehtoista vakuusarvoa eikä vapaarahoitteista rahoitusta ole saatavilla. Samanaikaisesti, kun valtion perusparannusrahoitusta ei käytännössä enää ole riittävästi saatavilla, järjestelmän kyky ylläpitää olemassa olevaa asuntokantaa heikkenee merkittävästi.

Tässä tilanteessa rajoituksista vapauttaminen muodostuu keskeiseksi välineeksi, jolla kohteille voidaan luoda vakuusarvo ja sitä kautta mahdollistaa rahoituksen saatavuus. Vapauttamisen kautta syntyvä pääomien vapautuminen on edellytys sille, että asumisoikeusyhteisöt voivat rahoittaa olemassa olevan asuntokannan ylläpitoa ja perusparannuksia sekä samalla hillitä käyttövastikkeiden nousupainetta asukkaille.

Tästä syystä Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että hallituksen esitystä tulee täydentää selvästi nykyistä radikaalimmilla muutoksilla rajoituksista vapauttamisen mahdollistamiseksi. Järjestelmän kestävyden turvaaminen edellyttää mekanismia, joka mahdollistaa pääomien hallitun vapauttamisen, rahoituksen saatavuuden parantamisen sekä asukkaiden aseman turvaamisen. Hallituksen esityksessä nämä tavoitteet tunnistetaan, mutta konkreettinen ja riittävän vaikuttava toteutuskeino puuttuu.

Avain Asumisoikeus Oy korostaa, että pelkät rahoitustekniset keinot, kuten korkotukilainojen lyhennysvapaat, eivät ratkaise rakenteellista ongelmaa, vaan ainoastaan siirtävät sitä eteenpäin. Tämän vuoksi lainsäädäntöön tulee sisällyttää mahdollisuus kohteiden hallittuun realisointiin ja

rajoituksista vapauttamiseen. Samalla on perusteltua, että lyhennysvapaiden myöntämisen edellytyksenä olisi, että asumisoikeusyhteisö arvioi aktiivisesti myös kohteiden realisointimahdollisuuksia osana talouden tasapainottamista. Näin varmistetaan, että rakenteellisiin ongelmiin puututaan ajoissa eikä niitä siirretä tulevaisuuteen.

Kokonaisuutena tarkastellen rajoituksista vapauttamisen tulee olla ennakoitava, riittävän laaja-alainen ja yhteisötasolla mahdollistettava, jotta se voi aidosti parantaa rahoituksen saatavuutta ja turvata järjestelmän pitkän aikavälin kestävyys. Avain Asumisoikeus Oy pitää lisäksi tärkeänä, että rajoituksista vapauttamista ja asumisoikeussopimusten päättymistä koskeviin päätöksiin liittyvä asukkaiden oikeusturva turvataan selkeästi. Oikeusturvan vahvistaminen ei kuitenkaan poista tarvetta selkeälle, ennakoitavalle ja käytännössä toimivalle sääntelylle.

Määräaikainen luopuminen varallisuusrajoista

Avain Asumisoikeus Oy esittää, että asumisoikeuslakiin lisätään mahdollisuus luopua varallisuusrajoista määräajaksi. Nykyisessä markkinatilanteessa käyttöasteet ovat laskeneet ja kilpailu erityisesti vuokra-asuntojen kanssa on kiristynyt. Varallisuusrajat rajaavat kysyntää tilanteessa, jossa kysyntää tulisi pikemminkin kasvattaa. Määräaikainen varallisuusrajoista luopuminen olisi kohdennettu ja nopeasti vaikuttava toimenpide, joka vauhdittaisi asuntokauppaa, parantaisi käyttöasteita ja vahvistaisi asumisoikeusyhteisöjen kassavirtaa. Se loisi myös ennakoitavuutta ja vakautta tilanteessa, jossa rahoituksen saatavuus on heikentynyt.

Avain Asumisoikeus Oy esittää, että varallisuusrajoista luopuminen toteutetaan kahden vuoden määräaikaisena poikkeuksena, joka voisi astua voimaan jo ennen muun lain voimaantuloa. Näin vaikutukset saataisiin nopeasti käyttöön tilanteessa, jossa markkina sitä edellyttää. Toimenpide ei muuttaisi järjestelmän perusluonnetta pysyvästi, mutta tarjoaisi välttämättömän jouston poikkeuksellisessa markkinatilanteessa. Samalla se tukisi muiden esitettyjen uudistusten tavoitteita parantamalla järjestelmän toimivuutta siirtymävaiheessa.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

2. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Avain Asumisoikeus Oy pitää rajoituksista vapauttamista tarpeellisena, mutta katsoo esitetyn mallin riittämättömäksi. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu merkittävästi myös kasvukeskusten ulkopuolelle, missä väestö vähenee ja kysyntä laskee. Samalla asumisoikeusasumisen kilpailukyky heikkenee suhteessa halpenevaan omistus- ja vuokra-asumiseen. Tämä lisää vajaakäyttöä erityisesti muuttotappioalueilla.

Tilannetta pahentaa perusparannusrahoituksen puute: Varken linjauksen mukaan perusparannusrahoitusta myönnetään käytännössä vain kasvukeskuksiin, jolloin merkittävä osa kohteista jää rahoituksen ulkopuolelle. Tämän seurauksena kohteiden tarpeellisia korjauksia ei pystytä enää toteuttamaan, niiden kunto heikkenee, korjausvelka kasvaa ja käyttöasteet laskevat. Kehitys on rakenteellinen, ja ilman ennakoivaa mahdollisuutta rajoituksista vapauttamiseen yksittäiset kohteet muuttotappioalueilla ajautuvat väistämättä kestävämpään tilanteeseen.

Esitetyt kriteerit (esim. kolmasosan käyttöaste) ja raskas prosessi johtavat siihen, että vapauttaminen tapahtuu liian myöhään.

Rajoituksista vapauttamisen kriteereitä tulee lieventää siten, että puuttuminen on mahdollista jo ennakoivasti, ennen tilanteen kriisiytymistä. Prosessia tulee samalla keventää ja nopeuttaa: päätöksentekoa on yksinkertaistettava, käsittelyajoille asetettava enimmäisrajat ja yhteisöille annettava enemmän harkintavaltaa.

Ennen vapauttamista tulee toteuttaa asianmukaiset toimenpiteet talouden tervehtyttämiseksi, mutta vaatimusten on oltava realistisia eivätkä ne saa estää oikea-aikaista reagointia. Vapauttamisen tulee olla osa laajempaa ratkaisua, jossa pääomia voidaan vapauttaa hallitusti osana lunastus- ja realisointimallia.

Asukkaiden asema on turvattava: etusija uuteen asumisoikeusasuntoon ja kohtuullisten muuttokustannusten korvaaminen ovat perusteltuja vähimmäisehtoja.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että hallituksen esityksen mukainen malli ei ole riittävä. Rajoituksista vapauttamisen tulisi tapahtua suoraan lain nojalla ilman erillistä viranomaispäätöstä.

Hallituksen esityksessä automaattiseen vapautumiseen liitetään riskejä, kuten väärinkäytökset ja niiden kohteiden aseman heikentyminen, joissa kysyntää vielä olisi. Avain Asumisoikeus Oy pitää nämä huomiot perusteltuina, mutta katsoo, että tarkastelun tulee kohdistua yksittäisten kohteiden sijaan koko asumisoikeusyhteisön taloudelliseen tilanteeseen.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että esitetty muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja käytännössä hidas. Muutos ei ratkaise järjestelmän keskeisiä haasteita, kuten rahoituksen saatavuutta, vajaakäyttöä tai pääomarakennetta. Lisäksi sillä voi olla haitallisia vaikutuksia asumisoikeusasuntojen kysyntään, jos uusien sopimusten ehdot muodostuvat olennaisesti heikommiksi kuin nykyisten sopimusten. Tällöin asumisoikeusasumisen houkuttelevuus uusille asukkaille heikkenisi.

Samanaikaisesti syntyy riski, että nykyiset asukkaat eivät ole halukkaita luopumaan olemassa olevista asumisoikeussopimuksistaan, vaikka heidän asumistarpeensa muuttuisi, koska vanhojen sopimusten ehdot olisivat selvästi uusia paremmat. Tämä voi johtaa epäterveeseen tilanteeseen, jossa asunnot eivät kohdistuisi todellisen asumistarpeen mukaan, vaan sopimusten sisältämien oikeuksien perusteella.

Edellä esitetyistä syistä Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että ehdotetusta muutoksesta tulisi luopua.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Avain Asumisoikeus Oy pitää lisäksi tärkeänä, että järjestysnumerorekisteristä luopumisen yhteydessä käyttöön otettavaa asukasvalintarekisteriä koskeva sääntely on selkeää, yhdenmukaista ja hallinnollisesti toimivaa. On perusteltua, että hakuprosessia yksinkertaistetaan ja että asumisoikeusyhteisöt vastaavat jatkossa asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta omiin

järjestelmiinsä. Muutos ei saa johtaa epäyhtenäisiin käytäntöihin henkilötietojen käsittelyssä, säilytysajoissa tai tietojen luovutuksessa. Uudessa rekisterissä on varmistettava, että velvoitteet ovat tarpeellisia ja oikeasuhtaisia, Varken valvontatiedot yhdenmukaisia ja kunnille luovutettavat anonymisoidut tiedot käyttökelpoisia, ilman että hallinnollinen taakka kasvaa tarpeettomasti.

Avain Asumisoikeus Oy kannattaa järjestysnumeroista luopumista ja pitää esityksen tavoitetta hakuprosessin yksinkertaistamisesta erittäin perusteltuna. Myös esityksen valmisteluprosessi ja yksityiskohtaiset perustelut ovat tältä osin huolellisia ja kannatettavia.

Esitetty kahden vuoden siirtymäaika on kuitenkin selvästi liian pitkä ja käytännössä kumoaa uudistuksen hyödyt pitkäksi ajaksi. Asumisoikeusasunnon tarve on luonteeltaan välitön: uutta asuntoa haetaan silloin, kun siihen on tarve. Tällaisessa tilanteessa ei ole oikeudenmukaista eikä tarkoituksenmukaista, että etusijalle asetetaan hakija, joka on jättänyt yksilöllistä tarvetta vastaavaan asuntoon hakemuksen selvästi myöhemmin mutta jolla sattuu olemaan jopa lähes kaksi vuotta vanha järjestysnumero. Käytännön esimerkki havainnollistaa ongelmaa: jos kaksi hakijaa hakee samaa asuntoa samasta talosta, on vaikea perustella, miksi myöhemmin hakemuksensa jättänyt hakija ohittaisi aiemmin hakeneen vain siksi, että hänellä on aiemmin hankittu järjestysnumero. Tämä asettaa hakijat eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.

Hallituksen esityksen mukainen kahden vuoden siirtymäaika ylläpitää vanhaa järjestelmää keinotekoisesti ja heikentää uudistuksen keskeistä tavoitetta eli hakuprosessin selkeyttämistä ja kysynnän lisäämistä. Lisäksi se heikentää merkittävästi myyntiä tilanteessa, jossa tarvitaan uusia hakijoita ja nopeita asuntokauppoja käyttöasteen parantamiseksi. Pitkä siirtymäaika luo sekavan limittäisen jakson kahdelle eri asukasvalintakriteerille, jossa osa hakijoista menee muiden edelle pelkän järjestysnumeron perusteella. Siirtymäajan tulee olla lyhyt ja selkeä, jotta uudistus voidaan toteuttaa nopeasti ja oikeudenmukaisesti.

Avain Asumisoikeus Oy katsoo, että siirtymäajan tulee olla enintään kuusi kuukautta. Muutos edellyttää käytännössä päivityksiä sekä asumisoikeusyhteisöjen omiin järjestelmiin että Varken prosesseihin ja tietojärjestelmiin, minkä vuoksi kohtuullinen siirtymäaika on tarpeen muutoksen hallitusti toteuttamiseksi. Kuuden kuukauden siirtymäaika on kuitenkin riittävä turvaamaan sekä järjestelmien muutostarpeet että hakijoiden oikeudenmukaisen kohtelun, ilman että vanha järjestelmä jäisi tarpeettomasti rinnalle pitkäksi ajaksi tai hidastaisi uudistuksen vaikutusten toteutumista.

Kiviranta Elias
Avain Asumisoikeus Oy