

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Lausunnonantajasta

TA-Yhtymä Oy -konserniin kuuluva TA-Asumisoikeus Oy on valtakunnallinen asumisoikeusasuntojen omistaja, jonka omistuksessa on yli 18 000 asumisoikeusasuntoa eri puolilla Suomea. Laajan asuntokantansa ja yli 30-vuotisen historiansa vuoksi TA-Asumisoikeus Oy:llä on merkittävä käytännön kokemus asumisoikeusjärjestelmän toimivuudesta, asukasvalinnasta sekä asumisoikeuskohteiden pitkäjänteisestä ylläpidosta ja kehittämisestä muuttuvassa asuntomarkkinatilanteessa.

Yleistä

TA-Asumisoikeus Oy pitää esitysluonnosta tärkeänä asumisoikeusjärjestelmän kehittämisen ja asumisoikeusyhteisöjen toimintakyvyn vahvistamisen kannalta. Järjestelmä tarvitsee toimivia ja ennakoitavia keinoja tilanteisiin, joissa yksittäisen kohteen kysyntä heikkenee pysyvästi, rahoituksen saatavuus vaikeutuu tai kohteen taloudellinen kantokyky ei enää riitä sen kustannusten kattamiseen.

Keskeisintä on kuitenkin varmistaa asumisoikeuskannan pitkäjänteinen ylläpito ja perusparantaminen. Tämä edellyttää, että asumisoikeuskohteille voi muodostua todellista vakuusarvoa ja että rahoitus on saatavilla myös tilanteissa, joissa valtion tukeman rahoituksen saatavuus on rajallista. TA-Asumisoikeus Oy pitää lisäksi järjestysnumeroista luopumista ja asukasvalinnan keventämistä perusteltuna.

TA-Asumisoikeus Oy viittaa KOVA ry:n lausuntoon ja yhtyy sen keskeisiin kannanottoihin erityisesti rajoituksista vapauttamista, konkurssitilanteita, järjestysnumerojärjestelmästä luopumista sekä vertailuvuokratilanteiden joustavoittamista koskevilta osin.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

TA-Asumisoikeus Oy kannattaa rajoituksista vapauttamisen mahdollistamista vakavan vajaakäytön tilanteissa, mutta pitää ehdotettua käyttöastekriteeriä liian tiukkana. Jos menettelyä voidaan käyttää vasta, kun asumisoikeuden haltijoita on jäljellä kolmasosassa tai alle kolmasosassa huoneistoista, kohteen taloudellinen tilanne voi ehtiä heikentyä pitkään ennen kuin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä. Tämä rasittaa sekä jäljellä olevia asukkaita että muiden kohteiden asukkaita vastikkeiden tasauksen kautta.

KOVAn lausunnossa esitetyin perustein TA-Asumisoikeus Oy katsoo, että kriteerin tulisi täytyä jo silloin, kun asumisoikeuden haltijoita on jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Menettely olisi tällöinkin poikkeuksellinen ja viranomaisen harkintaan sidottu. Lisäksi lakiin tulisi lisätä vaihtoehtoinen peruste tilanteisiin, joissa asumisoikeusyhteisö ei saa välttämättömän perusparannuksen rahoittamiseen korkotukilainaa tai muuta tarkoituksenmukaista rahoitusta.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

TA-Asumisoikeus Oy kannattaa asumisoikeustalojen aseman selkeyttämistä konkurssitilanteessa. Sääntelyn keskeisenä tavoitteena tulee olla, että asumisoikeuskohteille voi muodostua todellinen vakuusarvo. Vakuusarvon muodostuminen on välttämätöntä rahoituksen saatavuuden turvaamiseksi, mikä puolestaan mahdollistaa asumisoikeusasuntokannan pitkäjänteisen ylläpidon, perusparantamisen ja kehittämisen.

Esitetty malli jää tältä osin epävarmaksi, jos rajoituksista vapauttaminen perustuu konkurssitilanteessa Varken tapauskohtaiseen harkintaan ja edellytyksiin, joiden täytyminen voidaan arvioida luotettavasti vasta omaisuuden realisoinnin jälkeen. Rahoittajan näkökulmasta vakuusarvoa ei käytännössä synny, jos rajoituksista vapautuminen on epävarmaa luottopäätöksiä tehtäessä tai vakuuksia arvioitaessa.

TA-Asumisoikeus Oy katsoo KOVAn lausunnossa esitetyin perustein, että konkurssissa rajoituksista vapautumisen tulisi lähtökohtaisesti tapahtua suoraan lain nojalla ja koskea asumisoikeusyhteisön koko asuntokantaa. Tämä tekisi sääntelystä ennakoitavampaa ja tukisi vakuusarvon muodostumista. Lakiin voidaan samalla sisällyttää väärinkäytöksiä estävä mekanismi, jolla varmistetaan, ettei vapautumista voida käyttää järjestelmän tarkoituksen vastaisesti.

Asumisoikeusmaksujen asemaa konkurssissa on perusteltua vahvistaa, mutta jatkovalmistelussa on arvioitava huolellisesti, miten niiden käsittely konkurssipesän massavelkana vaikuttaisi kohteiden vakuusarvoon ja rahoitettavuuteen. Jos sääntely heikentää rahoittajien mahdollisuutta pitää

asumisoikeuskohteita vakuuskelpoisina, vaarana on, ettei uudistus tue asuntokannan ylläpidon kannalta välttämättömän pitkäaikaisen rahoituksen saatavuutta.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

TA-Asumisoikeus Oy ymmärtää 88 c §:n tavoitteen lisätä järjestelmän joustavuutta tulevia sopimuksia koskien. Säännös on kuitenkin asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen kannalta merkittävä, koska järjestelmän keskeinen vahvuus on ollut pysyvä ja ennakoitava asumisturva. KOVAN lausunnossa esitetty huoli siitä, että automaattinen irtisanomisehto uusissa sopimuksissa voi heikentää asumisoikeusasunnon houkuttelevuutta ja vaikeuttaa kysynnän vahvistamista, on perusteltu. Sen vuoksi irtisanomisehdon tulee olla vain osapuolten nimenomaisesti sovittavissa oleva ja sopimuksessa selkeästi yksilöity ehto.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

TA-Asumisoikeus Oy pitää järjestysnumeroista luopumista erittäin kannatettavana uudistuksena. Hakemusten saapumisjärjestykseen perustuva valinta yksinkertaistaisi hakuprosessia, madaltaisi kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa ja parantaisi asuntojen kohdentumista hakijoille, joiden asunnontarve on valintahetkellä ajankohtainen. Muutos voi myös lisätä kysyntää ja vähentää tyhjäkäyttöä, mikä tukee vastikkeiden kohtuullisuutta.

Nykyinen järjestysnumerojärjestelmä on monille hakijoille vaikeasti hahmotettava. Se voi myös ohjata hakemaan järjestysnumeroa varmuuden vuoksi tilanteessa, jossa todellista ja ajankohtaista asunnontarvetta ei vielä ole. Kun valinta perustuisi jatkossa kelpoisuusedellytykset täyttävien hakijoiden hakemusten saapumisjärjestykseen, menettely olisi hakijan näkökulmasta selkeämpi ja asumisoikeusyhteisön näkökulmasta käytännöllisempi. Tämä vähentäisi päällekkäisiä järjestelmiä ja hallinnollista työtä sekä tekisi hakemisesta sujuvampaa.

Järjestysnumeroista luopuminen siirtää asumisoikeusyhteisöille nykyistä enemmän vastuuta asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta, säilyttämisestä ja rekisterinpidosta. Näihin vastuuihin liittyy hallinnollisia, teknisiä ja tietosuojalainsäädännöllisiä vaikutuksia. Sen vuoksi jatkovalmistelussa tarvitaan selkeät lakia alemman tasoiset säännökset tai viranomaisohjeet ainakin hakemuksen saapumisajankohdan määräytymisestä, hakemusten kohde- ja aluekohtaisesta käsittelystä, etusijatilanteista, tietojen säilytysajoista, rekisteröityjen oikeuksista sekä valtakunnallisesti yhdenmukaisen menettelyn varmistamisesta. Koska asukasvalintaa tehdään virkavastuulla, yhteisöillä tulee olla riittävän yksiselitteiset menettelysäännöt hyvissä ajoin ennen muutoksen voimaantuloa.

Mustonen Esa
TA-Yhtymä Oy

