

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Yleiset kommentit

Esityksen tavoitteena on vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä ja nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta taloista aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita.

Sekä Vuokralaiset ry että Asumisoikeusasioiden valtakunnallinen neuvottelukunta pitävät tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmää kehitetään hallitusti toimintaympäristön muutoksiin vastaten. Uudistusten tavoitteena on vahvistaa järjestelmän taloudellista kestävyyttä ja ehkäistä yksittäisten kohteiden taloudellisten ongelmien kasautumista muiden asukkaiden rasitteeksi. Samalla on kuitenkin välttämätöntä huolehtia siitä, että sääntely säilyttää asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen, turvaa asumisen pysyvyyden ja asukkaiden aseman sekä on rahoittajien näkökulmasta riittävän selkeää ja ennakoitavaa. Näiden tavoitteiden yhteensovittaminen edellyttää, että rajoituksista vapauttamista koskevat menettelyt ovat tarkkarajaisia ja oikeasuhtaisia ja että asukkaiden suojamekanismit ja kompensatiot on turvattu lainsäädännössä täysimääräisinä.

Vuokralaiset ry jakaa esitysluonnoksen tilannekuvan asumisoikeusyhteisöjen taloudellisista haasteista. On ymmärrettävää ja perusteltua, ettei tyhjistä tai tappiollisista taloista aiheutuvia kustannuksia tulisi siirtää muiden asukkaiden kannettaviksi loputtomasti. Samalla on kuitenkin tärkeää huomioida, että ehdotetuilla muutoksilla on merkittäviä vaikutuksia järjestelmän ytimeen eli pysyvään asumisturvaan. Siksi uudistuksen tasapainon huolellinen varmistaminen on välttämätöntä, ja lakiin kirjatut asukkaiden kompensatiomekanismit tulee säilyttää lainsäädännössä täysimääräisinä.

Asumisoikeusjärjestelmä on Suomessa keskeinen osa kohtuuhintaista asumista. Kuten hallituksen esitysluonnoksessa tunnistetaan, järjestelmän keskeinen ominaisuus on varmistaa käyttövastikkeiden vertailuvuokran alittava taso. Tämän tavoitteen toteutumisen ja asukkaiden oikeusturvan kannalta on täysin välttämätöntä lisätä järjestelmän läpinäkyvyyttä. Asukkaiden tulee tietää ja saada avoimesti nähtävilleen, mitä tilastoja asumisoikeusyhtiöt tosiasiallisesti käyttävät selvittäessään alueellista vertailuvuokraa.

Lisäksi uudistuksen yhteydessä on tarpeen selkeyttää häiriötilanteisiin liittyvää näyttökynnystä. Käytännössä tilanteissa, joissa naapurit eivät uskalla todistaa häiriökäyttäytymisestä, tulisi mahdollistaa viranomaisasiakirjojen, kuten poliisiraporttien, nykyistä selkeämpi hyödyntäminen asumisoikeussopimuksen ehtojen arvioinnissa. Tämä parantaisi muiden asukkaiden asumisturvaa ilman, että yksittäiset asukkaat joutuvat kohtuuttomaan asemaan todistustaakan osalta.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Rajoituksista vapauttamisen mahdollistaminen vajaakäyttötilanteessa on lähtökohtaisesti perusteltu ja kannatettava ratkaisu tilanteissa, joissa kohteen pysyvästi heikentynyt kysyntä tai taloudellinen tilanne muodostaa riskin asumisoikeusyhteisön taloudelliselle kestävyydelle. On tärkeää, että lainsäädäntö tarjoaa hallitun ja ennakoitavan menettelyn sellaisten kohteiden tilanteen ratkaisemiseksi, jotta tappiot eivät kasaannu muiden kohteiden ja asukkaiden rasitteeksi.

Sääntelyn toimivuuden kannalta on kuitenkin olennaista, että vapauttamismenettely on käytännössä toteuttamiskelpoinen eikä muodostu tarpeettoman raskaaksi tai hallinnollisesti liian kuormittavaksi. Jatkovalmistelussa tulisikin arvioida, voitaisiinko rajoituksista vapauttamisen sijaan tai sitä ennen hyödyntää myös kevyempiä ja oikeasuhtaisempia keinoja, kuten mahdollisuutta poiketa vertailuvuokrasääntelystä tai kohdentaa kohteen todellisia kustannuksia nykyistä selkeämmin kyseiseen ongelma-kohteeseen viranomaisen päätöksellä.

Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että vapauttamisen edellytykset säilyvät riittävän tarkkarajaisina ja että menettely ei johda asumisoikeusyhteisöjen tavanomaisen liiketoimintariskin siirtämiseen asukkaiden kannettavaksi. Asukkaiden oikeusturvan ja asumisen jatkuvuuden turvaamiseksi on tärkeää, että rajoituksista vapauttamisen yhteydessä huolehditaan asianmukaisista suojamekanismeista ja kohtuullisista kompensatioista tilanteen edellyttämällä tavalla.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Konkurssitilanteita koskeva sääntelyehdotus selkeyttää nykyistä oikeustilaa ja parantaa asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Erityisen myönteinen ja merkittävä muutos asukkaiden kannalta on asumisoikeusmaksujen säättäminen konkurssipesän massavelaksi, mikä turvaa asumisoikeusmaksujen palautusta ja vähentää olennaisesti yksittäisten ihmisten taloudellista riskiä tilanteessa, johon he eivät ole voineet vaikuttaa.

Samalla on todettava, että myös rahoittajien luottamus sääntelyn ennakoitavuuteen on keskeinen tekijä asumisoikeusyhteisöjen taloudelliselle vakaudelle. Mikäli lainsäädäntö ei rahoittajien näkökulmasta tarjoa riittävää oikeudellista selkeyttä ja turvaa poikkeustilanteissa, rahoituksen saatavuus heikkenee ja konkurssin riski kasvaa. Tästä syystä on sekä asukkaiden että koko järjestelmän kannalta olennaista, että konkurssisääntely rakentuu avoimelle ja ennakoitavalle mallille, joka vahvistaa luottamusta ja vähentää tosiasiallisia konkurssitilanteita ennalta.

Järjestelmän luotettavuuden ja asukkaiden suojan kannalta on erittäin tärkeää, että rajoituksista vapauttaminen edellyttää laissa aina todettua kysynnän puutetta asumisoikeustalona, Varken tapauskohtaista harkintaa ja valvontaa sekä konkreettista turvaa asukkaiden asumiselle jatkossa.

Vaikka esitys parantaa asukkaiden turvaa, lainsäädäntöä tulisi täydentää asukkaiden tiedonsaantioikeuden osalta. Nykytilassa erityisesti osakeyhtiömuotoisissa asumisoikeusyhteisöissä

asukkailla ei ole oikeutta saada tietoa konkurssihakemuksen vireilletulosta, vaan tieto välittyy usein vasta virallisen konkurssipäätöksen jälkeen. Tämä heikentää merkittävästi asukkaiden mahdollisuuksia varautua asuinolojaan koskevaan epävarmaan tilanteeseen. Olisi erittäin tarkoituksenmukaista ja asukaslähtöistä säätää yhteisöille velvollisuus tiedottaa asukkaille viipymättä konkurssihakemuksen vireilletulosta sekä menettelyn keskeisistä vaiheista. Tämä lisäys vahvistaisi johdonmukaisesti esityksen päätavoitetta turvata asumisoikeuden haltijoiden asemaa muutostilanteissa – ja samalla lisäisi koko järjestelmän läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta myös rahoittajien näkökulmasta.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Mahdollisuus irtisanoa uusia asumisoikeussopimuksia vajaakäyttöön tai taloudellisiin syihin perustuen herättää perusteltua huolta asumisoikeusjärjestelmän selkeyden ja ennakoitavuuden kannalta. Asumisoikeusasumisen keskeinen vetovoimatekijä on asumisen pysyvyys ja siihen liittyvä asumisturva, jota on pidetty yhtenä tärkeimmistä syistä valita asumisoikeusasuminen. Kaikki sääntelyratkaisut, jotka heikentävät tätä pysyvyyttä, vaikuttavat suoraan järjestelmän hyväksyttävyyteen ja kiinnostavuuteen hakijoiden näkökulmasta.

Yleinen ja automaattinen irtisanomismahdollisuus kaikissa uusissa asumisoikeussopimuksissa heikentäisi järjestelmän johdonmukaisuutta ja voisi osaltaan heikentää luottamusta asumisoikeusasumiseen pitkän aikavälin hallintamuotona. Tämän vuoksi irtisanomismahdollisuuksien tulee olla tarkasti rajattuja, harkinnanvaraisia ja läpinäkyviä, eikä niiden tule muodostua yleiseksi osaksi uusia sopimuksia.

Vuokralaiset ry katsoo, että jatkovalmistelussa voidaan arvioida rajatumpaa mallia, jossa irtisanomisehdon käyttöönotto perustuisi osapuolten tietoiseen ja erikseen sovittuun ratkaisuun tietyissä poikkeuksellisissa tilanteissa. Tällöinkin on huolehdittava siitä, että sääntely kokonaisuutena säilyttää asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen, ei siirrä tavanomaisia taloudellisia riskejä asukkaiden kannettavaksi ja turvaa asukkaiden aseman asianmukaisesti irtisanomistilanteissa.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Järjestysnumeroista luopuminen ja siirtyminen hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan asukasvalintaan on lähtökohtaisesti kannatettava uudistus. Muutos voi sujuvoittaa asumisoikeusasunnon hakemista, keventää hallinnollista menettelyä ja madaltaa hakukynnystä sekä hakijoiden että asumisoikeusyhteisöjen näkökulmasta.

Uudistuksen onnistumisen kannalta on kuitenkin olennaista huolehtia siitä, että uusi menettely on valtakunnallisesti yhdenmukainen, läpinäkyvä ja käytännössä toimiva. Keskitetyn järjestysnumerorekisterin poistuminen edellyttää, että asukasvalintaa koskeva sääntely ja sitä täydentävä viranomaisohjeistus ovat riittävän selkeitä ja yksityiskohtaisia, jotta hakijoiden yhdenvertaisuus ja asukasvalintojen jälkikäteinen valvonta voidaan turvata.

Vuokralaiset ry pitää tärkeänä, että järjestysnumeroista luopumisen yhteydessä huolehditaan myös siitä, että valvonnan, tilastoinnin ja viranomaisten tiedonsaannin kannalta välttämättömät tiedot säilyvät muutoksessa riittävinä. Asukasvalintamenettelyn keventäminen ei saa johtaa siihen, että järjestelmän läpinäkyvyys tai valvottavuus heikkenee. Tätä varten on perusteltua, että asumisoikeusyhteisöille säädetään velvollisuus ylläpitää asianmukaista asukasvalintarekisteriä, joka mahdollistaa luotettavan jälkivalvonnan ja tukee asuntopoliittista seuranta.

Viita Anne
Vuokralaiset VKL ry