

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Pidämme tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmää kehitetään ja pyritään varmistamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintakyky. Toimintaympäristö on muuttunut johtuen uudistuotannon päättymisestä, perusparannusrahoituksen vähenemisestä ja valtion takausvastuiden pienenemisestä. Tällä on vaikutusta asumisoikeusyhteisöjen rahoitukseen koska rahoitus on vaikeaa saada muualta. Lisäksi haasteena on kysynnän ylläpitäminen ja rajoitteiden vaikutukset vakuusarvoihin.

Suomessa etenevä polarisaatio johtaa siihen, että väestöltään vähenevillä alueilla on kohteiden vajaakäyttöä, jolla on vaikutuksia yhteisöjen tasa-arvojärjestelmästä johtuen muiden asukkaiden maksuvelvollisuuteen.

Rahoituksen puute johtaa vaikeuksiin toteuttaa kohteiden korjaukset, joka taas vaikuttaa asukkaiden poismuuttoon. Näemme riskinä kohteiden arvon alenemisen.

Mielestämme esitys tunnistaa keskeiset ongelmat mutta esitetyt muutokset ovat riittämättömiä. Tavoitteena tulee olla asumisoikeuskohteiden rahoituskelpoisuuden palauttaminen. On varmistettava, että järjestelmä säilyy taloudellisesti kestävä ja asukkaiden asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Rahoitusongelmiin tulee puuttua nopeasti koska riskinä on kohteiden arvon heikkeneminen, joka voi johtaa siihen, ettei asumisoikeusyhteisöillä ole edellytyksiä palauttaa asumisoikeusmaksuja. Tämä edellyttää rakenteellista muutosta, jossa rajoituksista vapauttamisen kautta mahdollistetaan pääomien hallittu vapauttaminen ja rahoituksen saatavuus sekä turvataan asukkaiden oikeudet ja asumisen jatkuvuus.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

RT kannattaa rajoituksista vapauttamisen mahdollisuutta vakavan vajaakäytön tilanteessa mutta esitetty malli on riittämätön. Valtiontalouden näkökulmasta kohteiden rajoituksista vapauttaminen vähentää valtion taloudellisia riskejä. Prosessia rajoituksista vapauttamiseen on kevennettävä ja nopeutettava. Mielestämme lakiesitykseen tulee sisällyttää ennakoitava ja laaja mahdollisuus rajoituksista vapauttamiseen ennen kuin tilanne kriisiytyy.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Ei kommentoitavaa

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Ei kommentoitavaa.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Järjestysnumeroista luopuminen

RT kannattaa järjestysnumerorekisteristä luopumista. Esitämme kuitenkin huolestamme siitä, että eri asumisoikeusyhtiöiden asukasvalintaa koskevat menetelmät poikkeavat toisistaan. Katsomme, että siirtymäaikaa tulisi lyhentää.

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry