

Asia: VN/33796/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

Esitysluonnoksen tilannekuvaus asumisoikeuskohteiden ongelmien kasvusta voimassa olevan asumisoikeuslain säätämishetken verrattuna pitää paikkansa. FA tuki ehdotetun kaltaista mahdollisuutta luopua asumisoikeuskohteiden rajoituksista jo voimassa olevaa asumisoikeuslakia säädettäessä.

#### **Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)**

FA tukee ehdotusta. Rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttyvät lähinnä tilanteissa, joissa asumisoikeuskohteen vajaakäytöstä jo aiheutuu merkittäviä taloudellisia vaikeuksia jäljellä oleville asukkaille ja asumisoikeusyhteisölle. Vaikka rajoituksista vapauttaminen muuttaisi asumisoikeusjärjestelmän perusluonnetta, se on tarpeellinen keino vaikeuksiin joutuneiden asumisoikeusyhteisöjen tilanteen helpottamiseksi.

#### **Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)**

FA ei vastusta ehdotusta, mutta tarkoituksenmukaisempaa olisi vapauttaa konkurssissa oleva asumisoikeusyhteisö rajoituksista suoraan lain nojalla ilman erillistä harkintaa. Luonnoksessa todetulla tavalla markkinaehtoinen rahoitus ei tietenkään olisi varmaa, vaikka rajoitukset poistuisivatkin automaattisesti. Se kuitenkin antaisi selkeämmät reunaehdot rahoituspäätösharkinnalle kuin erillisen viranomaispäätöksen odottaminen. Ehdotuksessa ei täsmennetä, millaisille väärinkäytöksille rajoitusten poistaminen automaattisesti konkurssitilanteessa altistaisi.

Asumisoikeusmaksuja ei tule konkurssitilanteessa katsoa massavelaksi. Tämä merkitsisi velkojien aseman heikkenemistä ennakoimattomasti, kun yleisestä maksunsaantijärjestyksestä poikettaisiin. On kannatettavaa, että uutta sääntelyä sovellettaisiin vain lain voimaantulon jälkeen alkaviin konkurssihin, mutta lain voimaantuloa edeltävät rahoituspäätökset on tehty nojaten senhetkiseen maksunsaantijärjestyssääntelyyn nojaten.

Vastaava oman aseman ennakoimaton heikentyminen tulisi asumisoikeusasukkaiden osaksi, jos asumisoikeusmaksut olisivat konkurssivelkaa ja asukkaat todennäköisesti menettäisivät ne konkurssissa. Näiltä osin asumisoikeusasukas ei kuitenkaan olisi heikommassa asemassa kuin esimerkiksi konkurssissa olevan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja, joka myös on voinut valita asumismuotonsa asumisturvan pysyvyyden perusteella. Asuntoyhteisön maksukyvyttömyys on joka tapauksessa tilanne, jossa asumisen reunaehdot eivät jatku ennallaan.

#### **Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)**

Ei kommentteja.

#### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen**

Ei kommentteja.

Laitila Antti  
Finanssialan Keskusliitto