

Asia: VN/33796/2025

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

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

Helsingin Asumisoikeus Oy:n kohteen Livornonkatu 5:n asukastoimikunta haluaa lausua asumisoikeuslakiin esitetyistä muutoksista seuraavaa:

Asumisoikeusjärjestelmä on luotu omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuodoksi. Laissa määritelty asumisoikeussopimuksen tuottama pysyvä asumisoikeus nauttii perustuslain takaamaa vahvaa omaisuuden suojaa. Sen murtaminen vaatisi erittäin painavat perusteet, joita esitysluonnos ei esitä.

Nyt esitetyt muutokset asumisoikeuslakiin vahvistavat asumisoikeusyhteisöjen asemaa ja heikentävät asumisoikeuden haltijoiden asemaa.

Yksi Suomen lainsäädännön keskeisistä periaatteista on heikomman osapuolen suojaaminen. Asumisoikeusasukkaat ovat nykyjärjestelmässä heikomman osapuolen asemassa. Lainsäädäntöä pitäisikin mielestämme kehittää niin, että se lisää asukkaiden oikeuksia ja päätösvaltaa ja että tosiasiallinen päätösvalta asumisoikeusyhteisössä vastaa asukkaiden taloudellista panosta. Me asukkaat maksamme vastikkeilla kaikkien asumisoikeustalojen pääoma- ja hoitokustannukset. Asumisoikeusyhteisöt saavat näin omistukseensa merkittävän kiinteistöomaisuuden nimellistä sijoitusta vastaan (Hason osakepääoma 8000 euroa).

Esitettyjä muutoksia perustellaan asumisoikeusjärjestelmän talouden vahvistamisella ja valtion taloudellisten riskien vähentämisellä. Asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen vakaus ja sen mahdollistama vuokra-asumista selkeästi kohtuullisempi vastiketaso ovat kannatettavia tavoitteita. Keinojen pitää kuitenkin olla sellaisia, että ne eivät heikennä vaan vahvistavat asukkaiden asemaa.

Valtion takausvastuisiin liittyvä riski on Haso Livornon asukastoimikunnan mielestä puhtaasti teoreettinen. Viime vuosien kriisit ovat vaikuttaneet asumisoikeusyhteisöjen talouteen, mutta valtion takauksiin liittyviä riskejä ei ole realisoitunut. Takausvastuisiin liittyvät perustelut vaikuttavatkin enemmän ideologisilta kuin asumisoikeusasumisen kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviltä syiltä.

Esitysluonnos ei myöskään sisällä vaikuttavuusarviointia, mitä pidämme suurena puutteena.

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

Kohteen ajaminen keinotekoisin järjestelyin vajaakäyttötilanteeseen, jossa se voitaisiin esityksen mukaisesti vapauttaa rajoituksista, on riski johon muutosesitys ei ota kantaa. Siksi Haso Livornonkatu 5 asukastoimikunnan mielestä esitystä pitää näiltä osin täydentää. Rajoituksista vapauttaminen ei saa olla väline, jolla asumisoikeushaltijoiden kerryttämä omaisuus siirtyy ulkopuoliselle ostajalle ilman asumisoikeushaltijoiden suostumusta ja ilman että he kaikissa olosuhteissa saavat siitä täysimääräisen korvauksen.

Esityksen sisältämä mahdollisuus asunnon omaksilunastamisesta on näennäinen etu. Asumisoikeusasunnon saamisen ehtonahan on, että hakijalla on vähemmän varallisuutta kuin mitä vastaavan asunnon hankkiminen vapailta markkinoilta vaatisi. Riittävän rahoituksen hankkiminen muodostuu tällöin ongelmaksi. Varallisuusrajoituksista vapaille iäkkäämmille hakijoille tarvittavan rahoituksen pitkäaikaisuus muodostuu lainansaannin esteeksi.

Omaksilunastamisen yhteydessä ei millään tavalla esitetä asukkaiden asumisajaltaan maksamien pääomavastikkeiden vaikutusta lunastettavan asunnon hintaan. Mielestämme ne pitäisi laskea asukkaan hyväksi lunastushintaa määritettäessä, jos esitystä viedään eteenpäin.

Esityksen mukaan entisen asumisoikeusasunnon lunastaneesta tulisi osakas asunto-osakeyhtiössä, jossa tosiasiallinen määräysvalta säilyisi rajoituksista vapautetun talon ostaneella taholla.

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

Asumisoikeusasukkaan suoja asumisoikeusyhteisön konkurssitilanteessa ei ole nykyisten säädöstenkään mukaan riittävä. Lainsäädäntöä olisi kehitettävä niin, että konkurssitilanteessa asumisoikeusmaksut indeksikorotuksineen palautetaan asumisoikeuden haltijoille ennen konkurssipesän muita suorituksia. Esitys asumisoikeusmaksujen käsittelystä konkurssipesän massavelkoina ei turvaa riittävällä tavalla asukkaiden oikeuksia.

Keinotekoisien konkurssin mahdollisuus on todellinen riksi ja pidämme sen estämistä lainsäädännöllä välttämättömänä. Konkurssi ei saa olla väline, jolla asumisoikeuden haltijoiden kerryttämä omaisuus siirtyy ulkopuoliselle ostajalle ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta ja ilman täysimääräistä korvausta.

Rajoituksista vapauttamiseen konkurssitilanteessa esitettyyn omaksilunastamiseen pätee, mitä edellä lausuimme kohdassa Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa 88 a. Kyse ei ole edusta asumisoikeuden haltijan näkökulmasta. Esitys ei ota lunastushinnan määräyksessä huomioon asukkaan mahdollisesti jo vuosikymmeniä maksamia lunastettavaan asuntoon kohdistuvia pääomavastikkeita. Lisäksi omaksilunastamisen rahoitukseen, asukkaan asemaan perustettavassa asunto-osakeyhtiössä sekä omaksilunastetun asunnon heikkoon markkina-asemaan liittyvät ongelmat jäävät esityksessä vaille huomiota.

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

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto loukkaa asumisoikeuden haltijoiden yhdenvertaisuutta. Asumisoikeusasunnon omaksilunastamisen mahdollisuus ei ole riittävä kompensatio perustuslain omaisuudensuojaa nauttivan pysyvän asumisoikeuden heikentämisestä.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen**

Järjestysnumeroista ei pidä luopua. Sen sijaan järjestysnumeroiden voimassaoloaika tulee pidentää nykyisestä kahdesta vuodesta viiteen vuoteen.

Järjestysnumerot lisäävät luottamusta hakuprosessin oikeudenmukaisuuteen ja estää väärinkäytöksiä asumisoikeusasunnon haku- ja myöntämismenettelyssä.

Järjestysnumeroiden ja niihin liittyvien rekisterien ylläpito ei ole sellainen kustannus, että niistä luopumalla olisi syytä rapauttaa asumisoikeusjärjestelmän luotettavuutta.

Äijälä Päivi  
Haso Livornonkatu 5 Asukastoimikunta