

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n (jälj. Vaso) yhteistyöelin kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta asumisoikeuslain muuttamisesta. Vason yhteistyöelin on asumisoikeuslain (393/2021) 45 §:n mukainen toimielin. Minä Pekka Paatonen olen Vason yhteistyöelimen varapuheenjohtaja, ja toimitan yhteistyöelimen lausunnon sen valtuuttamana.

Hallituksen esitysluonnoksen tavoitteena on vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyttä ja nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Järjestysnumeroista luopumisen tavoitteena on yksinkertaistaa asumisoikeusasunnon hakuprosessia ja madaltaa kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa.

Lakimuutosesityksen luonnoksen sivuilla 23-24 kohdassa 12 Suhde perustuslakiin ja sääntämisjärjestys on esitetty perustuslakivaliokunnan arvio hallituksen esitykseen (HE 189/2020 vp) sisällyntä sääntelyä asumisoikeuskohteen rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteissa. Silloin perustuslakivaliokunnan kanta oli, että kun kyseessä olisi ”asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamisesta ja asumisoikeuden aseman muuttumisesta vuokralaiseksi, ei tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei vielä esitettyjen selvitysten perustella kärjistynyt asumisoikeusyhteisön toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, täytä omaisuudensuojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle käsillä olevassa esityksessä sääntelykontekstissä asetettavaa oikeasuhteisuuden vaatimusta”. Tilanne asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristössä on sittemmin muuttunut paljon haastavammaksi, kuten lakiesitysluonnoksen sivulla 9 kohdassa 3 Tavoitteet todetaan.

Lakimuutoksen tässä lausut tavoitteet ovat Vason yhteistyöelimen mukaan kannatettavia. Vason yhteistyöelin katsoo, että asumisoikeuslain muutoksella tulisi tavoitteena olla myös perusparannusten rahoituksen turvaaminen saamalla vakuusarvo asumisoikeusasunnoille. Tällä lakimuutoksella ei tätä tavoitetta saavuteta. Toisin kuin lakiesityksen perusteluissa mainitaan, ei tämä lakimuutos edistä rahoituksen saamista vapailta rahoitusmarkkinoilta, mikä osin myönnetään lakiesityksen sivulla 13 kohdassa 4.2.2 Vaikutukset ympäristöön.

Julkisen talouden osalta lakiesityksen sivulla 12 todetaan, että rajoituksista vapauttamisella vajaakäyttötilanteissa parannetaan korkotukilainojen riskienhallintaa, vähennetään valtion takausriskejä ja ehkäistään luottotappioita. Vason yhteistyöelin katsoo, että takausriskit valtiolle eivät ole koko asumisjärjestelmän yli 30-vuotisen olemassaolon aikana toteutuneet. Tämä on tarkistettu Valtionkonttorista. Vason yhteistyöelin huomauttaa, että kyseessä on valtion täytetäkaus korkotukilainoille. Tämän lisäksi asumisoikeuskohteille otetaan kiinnitykset.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Vason yhteistyöelin on aiemmissa lausunnoissaan nykyistä asumisoikeuslakia vuosina 2016 ja 2020 säädettäessä lausunut rajoituksista vapauttamisesta vajaakäyttötilanteissa, että jos asumisoikeuskohteessa on neljäsosa tai vähemmän asumisoikeuden haltijoita voisi ARA (nyk. Varke) tiukkojen talouden hoitoa edellyttävien ehtojen vallitessa vapauttaa kohteen rajoituksista. Ehdot olisivat samakaltaiset kuin tämän lakimuutosesitysluonnoksen säännöskohtaisissa perusteluissa sivuilla 18-19 ja itse säännöstekstin osalta sivuilla 33-34.

Muutosesitysluonnoksessa rajoituksista vapauttamisen raja on kolmasosa tai vähemmän kohteen huoneistojen määrästä, joka on varsin lähellä aiemmin esittämäämme. Vason yhteistyöelin haluaa korostaa rajoituksista vapauttamisen ehtoa 5, jonka mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke voi vapautta rajoituksista vain niissä tilanteissa, joissa syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti. Korostamme edelleen, että Varken myönteinen päätös edellyttää myös, että rajoituksista vapauttaminen on käsitelty asukashallinnossa, vaikea taloudellinen tilanne on kohteessa kestänyt vähintään 2 vuotta ja että asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt kohteen taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin. Asukkailla olisi ensisijaisesti tarjottava hallitsemansa huoneiston omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokraoikeutta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla. Varken päätöksestä voi myös kohteen asukas tehdä oikaisupyynnön, mikä on mielestämme hyvä asia asukkaiden näkökulmasta.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Vason yhteistyöelin katsoo, että rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteissa tulisi tapahtua lain perusteella automaattisesti, koska lakiesitysluonnoksen säännös Varken viranomaispäätösestä saattaa estää vakuusarvon syntymisen, mistä seuraa, että markkinaehtoista rahoitusta perusparannuksiin ei ole ehkä saatavissa. Tällöin ainoa vaihtoehto on valtion takamaa korkotukilaina. Vason yhteistyöelin katsoo edelleen, että vaikka asumisoikeusyhteisöjen konkurssit

ovat hyvin harvinaisia, niin säännösten tarkoitus rajoituksista vapauttamisesta konkurssitilanteessa on turvata perusparannusten rahoitus saamalla vakuusarvo asumisoikeusasunnoille.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Vason yhteistyöelin katsoo, että lakiesitysluonnoksen säännös uudesta 88c §:stä on täysin tarpeeton ja asukkaiden näkökannalta asumisoikeuden haltijoita eriarvostava. Ehdot poikkeavat huomattavasti edellä käsitellystä 88a §:stä. Esim. säännös irtisanomisen soveltamisesta edellyttäisi, että kohteessa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita puolessa tai alle puolessa kohteen huoneistoista.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Nykyisessä asumisoikeuslaissa järjestysnumerot ovat voimassa 2 vuotta. Yhdellä hakijalla voi olla vain yksi järjestysnumero, joka haetaan Varken ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Asumisoikeusyhteisö hoitaa muut asukasvalintaan liittyvät tehtävät. Asukasvalinnan peruseriaatteena on nykyisessäkin laissa, että asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden hakijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.

Järjestysnumeroiden tarpeellisuus on herättänyt kuitenkin edelleen keskustelua. Muutos vahvistaisi asuntojen kohdentumista hakijoille, jotka asukasvalinnan hetkellä ovat eniten asunnon tarpeessa. Järjestysnumeroista luopuminen keventää hakuprosessia ja madaltaa kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi asuntojen kysyntää ja parantaisi käyttöastetta. Järjestysnumeron hakeminen mahdollistaa kattavan tiedonkeruun asuntojen hakijoista ja asukkaiksi valittavista. Tämän sinänsä tärkeän tiedonkeruun tarpeet olisivat hoidettavissa hakemuksen sisältövaatimuksilla.

Vason yhteistyöelin kannattaa kuitenkin järjestysnumeroiden säilyttämistä.

Pekka Paatonen

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuslain (393/2021) 45 §:n mukainen yhteistyöelin