

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Asumisoikeusmaksujen oikeudellinen luonne ja niiden asema konkurssitilanteessa jää ehdotetussa sääntelyssä epäselväksi ja sisäisesti ristiriitaiseksi. Voimassa olevan lain 59 §:n 3 momentin mukaan ”asumisoikeusmaksut merkitään asumisoikeusyhteisön taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos yhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeusmaksut merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan”. Säännös ilmentää yksiselitteisesti maksun pääomaluonnetta. Ehdotetussa sääntelyssä (88 b §) maksun luonnetta kuitenkin muutettaisiin konkurssitilanteessa velaksi säätämällä, että ”rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsotaan erääntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen, ja konkurssipesä on vastuussa asumisoikeusmaksujen palautuksesta”. Ehdotetussa sääntelyssä maksulle annettaisiin (keinotekoisesti) konkurssitilanteessa massavelan asema. Kaksoisrakenne on ristiriidassa kirjanpitosääntelyn ja konkurssisääntelyn näkökulmasta. Lisäksi maksun erääntymisajankohdalla ei ole merkitystä massavelkaluonteen kannalta, sillä massavelat ovat konkurssipesän velkaa, eivät velallisen velkaa.

Lisäksi ehdotettu sääntely jättää epäselväksi maksun erääntymisen ajankohdan merkityksen suhteessa maksun luonteeseen. Voimassa olevan lain 56 §:n mukaan ”asumisoikeusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijalle hänen luopuessaan asumisoikeudesta”, kun taas ehdotetun 88 d §:n mukaan ”edellä 88 a-88 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa asumisoikeussopimus päättyy kolmen kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt rajoituksista vapauttamisen tai asumisoikeussopimusten irtisanomisen”. Jos asumisoikeusmaksu katsotaan erääntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen ja rajoituksista vapautuminen tapahtuu myöhemmin, jää epäselväksi, mihin ajankohtaan maksun erääntyminen lopulta kiinnittyy, milloin palautusvelvollisuus syntyy ja kertyisikö maksulle korkoa tai muita maksuviivästyksen seurauksia varojen tilitykseen saakka.

Ehdotuksella on tosiasiallisesti taannehtivia vaikutuksia velkojien asemaan. Vaikka 88 b §:ää sovellettaisiin vain lain voimaantulon jälkeen alkaviin konkurssimenettelyihin, muutos vaikuttaisi

käytännössä myös olemassa oleviin velkarakenteisiin ja niiden asemaan jatkossa. Voimassa olevan lain 62 §:n mukainen maksunsaantijärjestys on ollut velkojen riskinarvioinnin lähtökohta velkasuhteiden syntyessä nykylain puitteissa, ja velkojat ovat arvioineet asumisoikeusyhteisöjen taloudellisen tilanteen ja oman luottoriskinsä tämän perusteella. Ehdotettu sääntely, jossa 88 b §:n mukaan ”rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsotaan erääntyneeksi konkurssin alkamisen jälkeen, ja konkurssipesä on vastuussa asumisoikeusmaksujen palautuksesta”, muuttaisi tätä asetelmaa olennaisesti muuntaen oman pääoman ehtoiseksi katsotut asumisoikeusmaksut vieraaksi pääomaksi ja maksunsaantijärjestyksessä etusijalle muihin konkurssivelkoihin nähden. Muutos heikentäisi muiden velkojen asemaa jälkikäteisesti ja on siten ongelmallinen oikeusvarmuuden ja sääntelyn ennakoitavuuden kannalta.

Vielä huomiota kiinnitetään ehdotetun 88 b §:n käytännön soveltamiseen. Säännös asettaa luovutuksensaajalle velvoitteita, joiden sisältöä ei ole määritelty riittävän tarkasti. Epäselväksi jää, miten asumisoikeuden haltijalle tarjottava omaksilunastus tai vuokrasopimus käytännössä toteutetaan, millä perusteilla lunastus- tai vuokrahinnat määritellään, sekä sen miten palautettava asumisoikeusmaksu huomioidaan osana mahdollista lunastushintaa. Sääntely ei myöskään selkeästi kytkeydy 88 a §:n 2 momenttiin, jossa näistä kysymyksistä säädetään tarkemmin. Lisäksi velvoite tarjota asumisoikeuden haltijalle ”muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta” jää käytännössä avoimeksi tilanteessa, jossa omaisuus siirtyy konkurssipesästä kolmannelle taholle. Velvoite on käytännössä toteuttamiskelvoton tilanteessa, jossa luovutuksensaajalla ei ole hallinnassaan muuta asuntokantaa. Säännös jättää keskeiset toteuttamisedellytykset avoimiksi ja altistaa käytännön soveltamistilanteet tulkintaongelmille.

Esityksessä asumisoikeusmaksujen palautuksen etusijaa on perusteltu niin, että palautuksen massavelkaluonteella kompensoidaan asumisoikeuden haltijoille mahdollinen rajoituksista vapauttamiseen liittyvä asumisoikeuden tai asumisturvan menetys. Vastaavista kompensatioista ei kuitenkaan säädetä muidenkaan asumismuotojen osalta esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa, vaikka myös näissä asuminen voi päättyä esimerkiksi konkurssin vuoksi. Tällaisen kompensatioperusteen luominen konkurssivelkojen kustannuksella ei ole perusteltua.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

-

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

-

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

-

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

-

Maijala Terhi
Konkurssiasiamiehen toimisto

Pettinen Emilia
Konkurssiasiamiehen toimisto