



YM - Ympäristöministeriö

YM2/600/2017

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

FK tukee asumisoikeussäätelyn uudistuksia

- Finanssialan Keskusliitto (FK) pitää luonnosta uudeksi asumisoikeusasuntoja koskevaksi laiksi pääosin hyvin ja tasapainoisesti laadittuna.
- FK ehdottaa jäljempänä eriteltyjä täsmennyksiä eräisiin epäselväksi jääneisiin yksittäisiin seikkoihin.

1 Esitysluonnoksesta yleensä

FK kannattaa esitysluonnoksen yleisiä tavoitteita ja usko sen turvaavan asumisoikeusjärjestelmän aseman vaihtoehtona vuokra- ja omistusasumiselle pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa edellytetyllä tavalla. Vapaarahoitteisuuden määritelmän selkeyttäminen pykälätasolla on tervetullut uudistus. FK suhtautuu myönteisesti myös osuuskuntamuotoisen omistuksen mahdollistamiseen vapaarahoitteisissa asumisoikeuskohteissa.

2 Yksinkertainen malli rajoituksista vapautumiseen tehostaisi muutoksen tavoitteita

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeussopimus voitaisiin laissa tarkemmin määritellyin reunaehdoin irtisanoa rajoituksista vapauttamisen yhteydessä, jotta tappiollisiksi muuttuneista kohteista voitaisiin luopua säästöyistä. Ehdotus on oikeansuuntainen, mutta esitysluonnoksessa mainitut reunaehdot ovat osin tarpeettoman tiukkoja ja toisaalta epäselviä. Esimerkiksi omistajalle kohteen ylläpidosta koituvan tappion merkittävyyttä tai irtisanomiseen osaltaan oikeuttavan tappiollisen toiminnan pitkäkestoisuutta ei esitysluonnoksen pykäläkohtaisissa perusteluissa täsmennetä. Myöskään omistajan laiminlyöntien tai huolimattoman toiminnan edellyttäminen irtisanomisperusteena ei ketteröitä järjestelmää toivotusti. Sen sijaan lunastushinnan määrittäminen markkinahinnan mukaan on myös vakuudenhaltijan näkökulmasta yksinkertainen ja taloudellisesti perusteltavissa oleva ratkaisu.

Hallitusohjelman tavoitteet ja esityksessä julkilausutut valtion vastuuta vähentävät tavoitteet toteutuisivat paremmin, jos sopimusten irtisanomista rajoituksista vapauttamisen yhteydessä helpotettaisiin esitetystä. Esitys on kuitenkin tällaisenaankin parannus nykytilaan nähden.

3 Pääoma-arvoon liittyy käsitteellisiä epäselvyyksiä

FK toivoo luotonantajien kannalta keskeisen asumisoikeussopimuksen pääoma-arvon käsitteen täsmentämistä lopullisessa sääntelyssä. Pääoma-arvoon viitataan useissa esitysluonnoksen pykäläehdotuksissa, mutta sitä ei määritellä yksiselitteisesti. Ehdotetussa 66 §:ssä todetaan pääoma-arvon määräytyvän 58 §:ää



noudattaen, mutta kyseinen pykälä koskee luovutushintaa. Yksiselitteisempi määritelmä on tarpeen jo siksi, että yksittäisten asumisoikeusasuntoja tarjoavien toimijoiden tavoissa laskea pääoma-arvo on ilmennyt eroavaisuuksia. Osa rakennuttajayhteisöistä osa sallii saatavan panttauksessa käytettävän vain pääoma-arvoa toisten salliessa myös indeksikorotuksen panttauksen.

4 Sähköiset asumisoikeussopimukset

FK pitää kannatettavana, että laissa huomioidaan sähköiset asumisoikeussopimukset, joiden käyttö on yleistynyt. Mahdollisuus asumisoikeussopimuksen laatimiseen sähköisesti tulisi lain sisäisen koherenssin vuoksi sisällyttää kuitenkin myös ehdotettuun 8 §:ään, jossa asumisoikeussopimus määritellään.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi