

Ympäristöministeriölle

VN/33796/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

## Muutokset asumisoikeusjärjestelmään ovat tarpeellisia

- Finanssiala ry (FA) kannattaa mahdollisuutta vapauttaa asumisoikeusyhteisöt asukasvalintaa, asuntojen luovutusta ja vastikkeiden määrittystä koskevista rajoituksista
- Asumisoikeusmaksua ei kuitenkaan tule säätää massavelaksi asumisoikeusyhteisön konkurssitilanteessa

### 1 Yleiset kommentit

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

### 2 Rajoituksista vapauttaminen vajaan käyttötilanteessa

FA tukee ehdotusta. Rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttyvät lähinnä tilanteissa, joissa asumisoikeuskohteen vajaan käytöstä 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.

### 3 Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa

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.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs