

Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

Asukkaiden oikeudet ja yhdenvertaisuus

1) Yleiset kommentit hallituksen esitysluonnoksesta

Esitysluonnos muuttaa asumisoikeusjärjestelmän rakennetta tavalla, joka heikentää asukkaiden oikeuksia ja lisää eriarvoisuutta asukasryhmien välillä. Järjestelmä siirtyy pois yhtenäisestä, pysyvään asumisturvaan perustuvasta mallista kohti järjestelmää, jossa oikeudet ja riskit jakautuvat eri tavoin eri asukasryhmille.

Keskeinen ongelma on, että esitysluonnos luo useita rinnakkaisia oikeusasemaa koskevia kategorioita: vanhat ja uudet sopimukset, irtisanomissuojalla ja ilman suojaa olevat asukkaat, sekä eri alueilla ja eri taloudellisessa asemassa olevissa kohteissa asuvat. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa saman järjestelmän sisällä asuvien henkilöiden oikeudet voivat poiketa merkittävästi toisistaan ilman hyväksyttävää perustetta.

Esitysluonnoksen kokonaisvaikutus on, että asumisoikeus menettää luonnettaan pysyvänä ja varallisuusarvoisena asumismuotona. Tämä heikentää järjestelmän ennakoitavuutta ja luottamusta siihen. On myös ilmeistä, että asukkaiden mahdollisuudet arvioida omaa oikeusasemaansa heikkenevät, koska heille ei nykytilanteessakaan turvata riittävää ja ajantasaista tietoa esimerkiksi talon käyttöasteesta ja taloudellisesta tilanteesta. Jotta asukkaat voisivat arvioida omaat ja kohteen tilannetta, tulisi yhtiöt velvoittaa toimittamaan tiedot vuosineljänneksittäin.

Erityisen ongelmallista yhdenvertaisuuden näkökulmasta on, että muutokset kohdistuvat voimakkaimmin uusiin asukkaisiin, nuoriin sekä niihin, joilla on heikommat digitaaliset valmiudet, kuten eläkeläisiin. Näin esitysluonnos synnyttää lisää rakenteellista eriarvoisuutta sukupolvien ja sosiaalisten ryhmien välille.

2) Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Ehdotettu sääntely johtaa merkittäviin yhdenvertaisuusongelmiin erityisesti alueellisen ja asumishistorian perusteella. Vajaakäyttötilanteet kohdistuvat todennäköisemmin heikomman kysynnän alueille, jolloin näiden alueiden asukkaat joutuvat heikompaan asemaan kuin kasvukeskusten kohteissa asuvat.

Keskeinen ongelma on vajaakäytön määrittelyyn liittyvä manipulointiriski. Jos käyttöastetta laskettaessa huomioidaan myös tyhjät, vuokratut tai lunastetut huoneistot, omistajalla voi olla tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, milloin rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttyvät. Asukkaalla ei ole vastaavaa vaikutusmahdollisuutta, mutta hän kantaa seuraukset.

Erityisen ongelmallista on pitkään asumisoikeusmaksua ja vastikkeita maksaneiden asema. He ovat osallistuneet kohteen rahoittamiseen pitkällä aikavälillä, mutta voivat silti joutua tilanteeseen, jossa heidän asumisoikeutensa päättyy. Vaihtoehtona tarjottava asunto "samalta paikkakunnalta" ei käytännössä turvaa asumisen jatkuvuutta, sillä se voi tarkoittaa olennaista muutosta arkiympäristöön, palveluihin ja sosiaalisiin verkostoihin. Oman asunnon lunastaminen omakustannushintaan voinee olla asukkaalle kohtuullinen, vaikka ei aina

mahdollinen. Nämä kohteet tulisi aina muodostaa asunto-osakeyhtiöiksi tai asumisoikeusyhdistyksiksi.

3) Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Konkurssitilanteessa esitetty asumisoikeusmaksujen aseman parantaminen on oikeansuuntainen, mutta riittämätön toimenpide asukkaiden oikeuksien turvaamiseksi. Suoja jää osittaiseksi ja kohdistuu vain rajattuihin tilanteisiin, koska asukkaiden maksamia lainanlyhennyksiä ja korkoja ei huomioida lainkaan, vaikka ne edustavat 99,99 % järjestelmään sijoitetusta rahasta.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta keskeinen ongelma on, että asukkaat joutuvat kantamaan omistajan taloudelliseen toimintaan liittyvää riskiä ilman, että he ovat voineet vaikuttaa siihen. Tämä asettaa erityisesti pienituloiset, iäkkäät ja pitkään samassa asunnossa asuneet henkilöt haavoittuvaan asemaan.

Vaikka asumisoikeusmaksu palautettaisiin, se ei korvaa pysyvän omakustannushintaisen asumisoikeuden menettämistä. Kaikki lainojen lyhennykset ja korot maksaneille asukkaille on luvattu kodin pysyvyys, sosiaalinen ympäristö ja arjen jatkuvuus sekä perinnöksi annettavuus osana asumisoikeutta. Näin ollen sääntely ei riittävällä tavalla turvaa asukkaiden asemaa konkurssitilanteessa.

4) Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Ehdotettu irtisanomisehto muodostaa esitysluonnoksen keskeisimmän yhdenvertaisuusongelman. Se johtaa tilanteeseen, jossa saman järjestelmän sisällä ja mahdollisesti saman talon sisällä asuvilla henkilöillä on olennaisesti erilainen asumisturva.

Käytännössä uudet asukkaat, jotka ovat tyypillisesti nuorempia, joutuvat heikompaan asemaan kuin nykyiset asukkaat. Tämä synnyttää sukupolvien välisen rakenteellisen eriarvoisuuden. Samalla asumisoikeusmaksua maksavat uudet asukkaat eivät saa vastineeksi vastaavaa pysyvyyttä kuin aiemmat asukkaat. Edes yhtiöt eivät näe mahdollisuutta myydä eriarvoisia sopimuksia samaan hintaan.

“Uuden sopimuksen” käsite voi käytännössä laajentua tilanteisiin, joita asukkaat eivät välttämättä tunnista riskiksi, kuten perintötilanteisiin, asunnon vaihtoon tai sopimusehtojen muutoksiin. Tämä lisää epävarmuutta ja heikentää oikeusvarmuutta.

5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Järjestysnumerosta luopuminen heikentää hakijoiden yhdenvertaisuutta erityisesti digikyvyyden perusteella. Nykyinen järjestelmä on ollut läpinäkyvä ja ennakoitava, ja se on kohdellut hakijoita tasapuolisesti.

Ehdotettu malli siirtää valintaa kohti nopeutta ja aktiivista hakemista, mikä suosii digitaalisesti taitavia ja hyvin informoituja hakijoita. Tämä asettaa iäkkäät, digipalveluja heikommin käyttävät sekä muut haavoittuvassa asemassa olevat ryhmät epäedulliseen asemaan.

Lisäksi rekisterinpidon siirtäminen yhteisöille heikentää järjestelmän läpinäkyvyyttä ja valvottavuutta. Kun sama toimija vastaanottaa hakemukset ja tekee asukasvalinnat, syntyy rakenteellinen eturistiriita, joka voi heikentää luottamusta järjestelmän oikeudenmukaisuuteen.

Yhteenveto

Esitysluonnos heikentää asumisoikeusjärjestelmän sisäistä yhdenvertaisuutta useilla samanaikaisilla tavoilla. Se lisää eriarvoisuutta erityisesti:

- nuorten ja vanhempien asukkaiden välillä,
- uusien ja vanhojen sopimusten välillä,
- irtisanomissuojalla ja ilman suojaa olevien välillä,
- pitkään ja lyhyen aikaa järjestelmässä olleiden välillä,
- sekä digitaalisesti vahvojen ja heikompien välillä.

Kokonaisuutena esitysluonnos muuttaa asumisoikeusjärjestelmän luonnetta tavalla, joka heikentää sen ennakoitavuutta, koettua oikeudenmukaisuutta ja luottamusta. Tämä on omiaan vähentämään järjestelmän houkuttelevuutta ja toimivuutta pitkällä aikavälillä.
