

Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

Asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuus

1) Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Esitysluonnos merkitsee kokonaisuutena merkittävää muutosta asumisoikeusjärjestelmän perusluonteeseen. Voimassa olevan Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021 -lain mukainen järjestelmä perustuu pitkäaikaiseen asumisturvaan, omakustannusperiaatteeseen sekä siihen, että asukas maksaa asumisoikeusmaksun saadakseen vuokra-asumista vahvemman aseman. Esitysluonnos heikentää näitä kaikkia keskeisiä elementtejä.

Ehdotetut muutokset siirtävät järjestelmää pois omakustannushintaisesta asumisesta kohti epämääräisempää "kohtuuhintaisen asumisen" mallia. Tämä on järjestelmän legitimitetin kannalta keskeinen ongelma, sillä omakustannusperiaate on ollut asumisoikeusjärjestelmän keskeinen oikeutus sekä asukkaiden että julkisen vallan näkökulmasta.

Esitysluonnos lisää järjestelmään useita epävarmuustekijöitä samanaikaisesti: mahdollisuuden vapauttaa kohteita rajoituksista, mahdollisuuden irtisanoa sopimuksia sekä muutoksia asukasvalintaan. Näiden yhteisvaikutuksena järjestelmän ennakoitavuus heikkenee olennaisesti. Tämä heikentää asumisoikeusasumisen houkuttelevuutta erityisesti uusien hakijoiden näkökulmasta.

Kokonaisuutena esitysluonnos sisältää rakenteellisia mekanismeja, jotka eivät vahvista järjestelmää, vaan mahdollistavat sen asteittaisen supistumisen. Tämä muodostaa riskin asumisoikeusjärjestelmän pitkäjänteiselle jatkuvuudelle.

2) Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Ehdotettu 88 a § mahdollistaa asumisoikeustalon vapauttamisen rajoituksista vajaakäyttötilanteessa. Säännös heikentää merkittävästi asumisoikeusasumisen ennakoitavuutta ja houkuttelevuutta.

Asukkaan näkökulmasta keskeinen ongelma on, että asumisoikeusmaksun maksaminen ei enää takaa sitä, että kohde säilyy asumisoikeuskäytössä koko asumisajan. Tämä muuttaa asumisoikeusmaksun luonnetta olennaisesti ja lisää siihen liittyvää riskiä.

Lisäksi säännös luo ongelmallisia kannustimia. Mikäli omistajayhteisö hyötyy rajoituksista vapauttamisesta, voi syntyä kannustin olla aktiivisesti ylläpitämättä kohteen houkuttelevuutta tai antaa käyttöasteen heiketä. Lainsäädännön tulisi estää tällaiset kannustimet, ei mahdollistaa niitä.

Järjestelmän tulevaisuuden kannalta säännös on ongelmallinen, koska se ei sisällä mekanismeja heikosti toimivien kohteiden kehittämiseksi, vaan ohjaa niitä poistumaan järjestelmästä. Tämä voi johtaa itseään vahvistavaan kehitykseen, jossa kysynnän heikkeneminen lisää vajaakäyttöä ja vajaakäyttö puolestaan lisää kohteiden poistumista järjestelmästä.

3) Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Ehdotettu 88 b § heikentää asumisoikeusjärjestelmän luottamus pohjaa. Vaikka asumisoikeusmaksujen aseman parantaminen konkurssissa on sinänsä myönteinen elementti, ei se poista keskeistä ongelmaa: asukas altistuu omistajayhteisön taloudellisille riskeille.

Asumisoikeusjärjestelmän keskeinen vahvuus on ollut sen matala riskitaso asukkaalle. Eesitysluonnos muuttaa tätä lähtökohtaa siten, että asukas kantaa riskiä ilman, että hän saa vastaavaa hyötyä, kuten omistusasumisessa tapahtuvaa arvonnousua.

Lisäksi valmistelussa ei ole riittävästi osoitettu, että koko järjestelmä olisi sellaisessa kriisissä, joka oikeuttaisi näin laajat muutokset. Mikäli ongelmat koskevat vain yksittäisiä toimijoita tai kohteita, tulisi ratkaisut kohdentaa näihin, eikä heikentää koko järjestelmän asumisturvaa.

Säännös voi vähentää uusien hakijoiden halukkuutta sitoa varoja asumisoikeusmaksuun, mikä heikentää järjestelmän uusiutumiskykyä pitkällä aikavälillä.

4) Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Ehdotettu 88 c § on järjestelmän tulevaisuuden kannalta kaikkein merkittävin yksittäinen muutos. Mahdollisuus sisällyttää uusiin sopimuksiin irtisanomisehto muuttaa asumisoikeusasumisen luonteen pysyvältä asumismuodosta ehdolliseksi ja epävarmaksi asumiseksi.

Käytännössä muutos ei koske vain täysin uusia asukkaita, vaan voi ulottua myös tilanteisiin, joissa olemassa oleva asukas vaihtaa asuntoa tai hänen sopimuksensa muuttuu muusta syystä. Näin irtisanomisehto voi ajan myötä laajentua merkittävään osaan asumisoikeuskantaa.

Tämä johtaa kahden kerroksen järjestelmään, jossa osa asukkaista nauttii vahvemmassa asumisturvasta ja osa heikommasta. Tällainen rakenne heikentää järjestelmän yhdenvertaisuutta ja selkeyttä.

Keskeisin vaikutus on kuitenkin se, että asumisoikeusasuminen menettää keskeisen kilpailuetunsa. Mikäli asuminen ei ole pysyvää, asumisoikeusmaksun maksaminen ei ole monelle kotitaloudelle rationaalista. Tämä heikentää merkittävästi järjestelmän houkuttelevuutta uusien sukupolvien keskuudessa ja vaarantaa sen pitkän aikavälin jatkuvuuden.

5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Järjestysnumerosta luopuminen heikentää järjestelmän läpinäkyvyyttä ja koettua oikeudenmukaisuutta. Nykyinen järjestelmä on ollut selkeä, ennakoitava ja tasapuolinen, mikä on vahvistanut luottamusta asukasvalintaan.

Ehdotettu siirtyminen hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan malliin suosii hakijoita, joilla on paremmat mahdollisuudet seurata jatkuvasti tarjontaa ja reagoida nopeasti. Tämä voi johtaa kilpailutilanteeseen, joka ei ole yhdenvertainen kaikille hakijoille.

Lisäksi keskitetyn rekisterin poistaminen ja rekisterinpidon siirtäminen asumisoikeusyhteisöille heikentää valinnan läpinäkyvyyttä. Sama taho toimii sekä hakemusten vastaanottajana että valinnan tekijänä, mikä voi heikentää luottamusta järjestelmän puolueettomuuteen.

Luottamuksen heikkeneminen asukasvalintaan, yhdistettynä muihin esitysluonnoksen tuomiin epävarmuustekijöihin, **heikentää järjestelmän houkuttelevuutta ja legitimitettä.**

Yhteenveto

Esitysluonnos heikentää asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuutta, lisää siihen liittyviä riskejä ja vähentää sen ennakoitavuutta. Samanaikaisesti se sisältää mekanismeja, jotka mahdollistavat kohteiden poistumisen järjestelmästä. Näiden yhteisvaikutuksena syntyy riski, että asumisoikeusjärjestelmä supistuu asteittain eikä enää uusiudu.

Järjestelmän tulevaisuuden turvaaminen edellyttäisi päinvastaista lähestymistapaa: omakustannusperiaatteen vahvistamista, läpinäkyvyyden lisäämistä, asukkaiden aseman turvaamista sekä kohdennettuja ratkaisuja yksittäisiin ongelmatilanteisiin ilman, että koko järjestelmän peruslogiikkaa heikennetään.
