

# Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

## Valtiontaloudelliset vaikutukset

### 1) Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Esitysluonnoksen keskeinen valtiontaloudellinen tavoite on asumisoikeusjärjestelmään liittyvien riskien hallinta, erityisesti valtion takaamiin korkotukilainoihin liittyvien luottotappioriskien vähentäminen. Esityksessä on tunnistettavissa pyrkimys lisätä järjestelmän joustavuutta tilanteissa, joissa yksittäiset kohteet ovat taloudellisesti vaikeuksissa tai kysyntä on heikkoa. Tämä on lähtökohtaisesti perusteltu tavoite.

Kokonaisuutena arvioiden esitysluonnos ei kuitenkaan yksiselitteisesti vähennä valtion kustannuksia tai työmäärää. Esitys muuttaa sääntelyä siten, että ennakoivasta ja järjestelmätason ohjauksesta siirrytään enemmän tapauskohtaiseen lupaharkintaan, valvontaan ja mahdollisiin oikeudellisiin menettelyihin. Tämä lisää viranomaisten, erityisesti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke), työmäärää ainakin lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Lisäksi esitysluonnos sisältää useita muutoksia, jotka voivat vaikuttaa asumisoikeusjärjestelmän kysyntään ja luottamukseen. Mikäli järjestelmän houkuttelevuus heikkenee, voi tämä pitkällä aikavälillä lisätä vajaakäyttöä ja taloudellisia ongelmia, mikä puolestaan kasvattaa valtion välillisiä riskejä. Näin ollen esitysluonnoksen kokonaisvaikutus valtiontalouteen on kaksijakoinen: **lyhyellä aikavälillä lisääntyvää hallinnollista työtä ja kustannuksia, pitkällä aikavälillä mahdollisia säästöjä – mutta myös uusia järjestelmäriskejä.**

---

### 2) Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Ehdotettu sääntely voi tietyissä tilanteissa vähentää valtion taloudellisia riskejä. Mahdollisuus vapauttaa pysyvästi vajaakäyttöinen ja taloudellisesti tappiollinen kohde rajoituksista voi estää tilanteita, joissa kohteen tappiot kasvavat ja realisoituvat lopulta valtion takaamiin lainoihin.

Toisaalta sääntelyyn liittyy merkittävä riski kannustinvaikutuksista. Mikäli vajaakäytön kriteerit jäävät väljäksi tai niiden osoittaminen perustuu pitkälti omistajan esittämään selvitykseen, voi syntyä tilanteita, joissa vajaakäyttöä ei ole pelkästään markkinaehtoista, vaan siihen voidaan vaikuttaa omistajan toimilla. Tämä edellyttää viranomaiselta tapauskohtaista ja usein vaativaa taloudellista arviointia joihin ei Varken nykyisillä resursseilla kyetä.

Näin ollen pykälä lisää Varken työmäärää ja voi johtaa myös valitus- ja riitatilanteisiin. Valtiontaloudellinen hyöty realisoituu vain, mikäli sääntely estää tehokkaasti strategisen vajaakäytön ja perustuu luotettavaan, riippumattomaan arviointiin. Siinä tapauksessa on kysyttävä, kenen toimesta. Muussa tapauksessa **säästöpotentiaali jää epävarmaksi ja valvontakustannukset kasvavat.**

---

### 3) Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

**Ei ole mitään mahdollisuutta, että järjestelmä, jonka markkina-arvo ylittää valtion lainasaatavat vähintään 3 - 4 -kertaisesti, voisi aiheuttaa valtiolle mitään luottotappioita.**

Konkurssimenettelyihin liittyy usein merkittävää hallinnollista ja oikeudellista työtä. Viranomaisten rooli korostuu erityisesti tilanteissa, joissa arvioidaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksiä ja vaikutuksia. Kokonaisuutena arvioiden pykälä voi **vähentää yksittäisten tapausten tappioita, mutta lisää epävarmuutta ja hallinnollista työtä.**

---

### 4) Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Ehdotettu irtisanomisehto antaa asumisoikeusyhteisöille mahdollisuuden reagoida taloudellisesti vaikeisiin tilanteisiin ennen kuin ne kärjistyvät vakaviksi kriiseiksi. Tässä mielessä pykälä voi toimia valtion riskienhallinnan välineenä.

Samanaikaisesti muutos voi vaikuttaa merkittävästi asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuuteen. Jos uudet asumisoikeussopimukset koetaan epävarmoiksi verrattuna aiempaan pysyvyyteen, voi tämä heikentää kysyntää. Kysynnän heikkeneminen voi puolestaan lisätä vajaakäyttöä ja heikentää kohteiden taloudellista kestävyyttä, mikä pitkällä aikavälillä kasvattaa valtion riskejä.

Lisäksi kahden rinnakkaisen sopimusmallin (vanhat ja uudet sopimukset) käyttöönotto lisää hallinnollista monimutkaisuutta sekä viranomaisvalvonnan että toimijoiden näkökulmasta. Näin ollen pykälä voi **lyhyellä aikavälillä parantaa yksittäisten kohteiden riskienhallintaa, mutta pitkällä aikavälillä lisätä järjestelmätason riskejä.**

---

### 5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Järjestysnumerorekisteristä luopumisen valtiontaloudelliset hyödyt ovat rajalliset. Rekisteri on rahoitettu pääosin järjestysnumeromaksuilla, joten sen poistaminen ei merkittävästi vähennä valtion budjettimenoja. Sen sijaan syntyy siirtymävaiheen kustannuksia, kuten tietojärjestelmän alasajo, tietojen säilyttäminen sekä prosessien uudelleenjärjestely.

Merkittävämpi vaikutus liittyy tiedonhallintaan ja valvontaan. Valtakunnallinen rekisteri on tarjonnut viranomaiselle keskeisen työkalun kysynnän, alueellisten erojen ja järjestelmän toimivuuden seurantaan. Rekisterin poistuminen heikentää tätä tilannekuvaa ja voi lisätä tarvetta muille seurantamekanismeille.

Tämä voi lisätä viranomaisten työmäärää ja heikentää valtion mahdollisuuksia ennakoida taloudellisia riskejä. Näin ollen muutos **ei todennäköisesti vähennä valtion kustannuksia, vaan voi lisätä niitä ja samalla heikentää riskienhallintaa.**

---

### Yhteenveto

Esitysluonnoksen valtiontaloudelliset vaikutukset ovat kokonaisuutena kaksijakoiset. Esitys sisältää elementtejä, jotka voivat vähentää valtion takaamiin lainoihin liittyviä riskejä, erityisesti

yksittäisten ongelmakohteiden osalta. Samalla se kuitenkin lisää viranomaistyötä, hallinnollista monimutkaisuutta ja oikeudellisia riskejä.

Keskeinen havainto on, että esitysluonnos ei tuota välittömiä budjettisäästöjä, vaan sen mahdolliset hyödyt perustuvat pitkän aikavälin riskienhallintaan. Näiden hyötyjen toteutuminen riippuu kuitenkin olennaisesti siitä, miten sääntelyä sovelletaan käytännössä ja miten se vaikuttaa asumisoikeusjärjestelmän kysyntään ja luottamukseen.

Tämän vuoksi esitysluonnosta tulisi valtiontalouden näkökulmasta arvioida paitsi yksittäisten pykälien, myös koko järjestelmän toimivuuden ja vakauden kannalta.

---