

# VALTAKUNNALLINEN ASUMISOIKEUSASIOIDEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2026

PÖYTÄKIRJA

---

**Aika** 21.4.2026 klo 14.05-15.35

**Paikka** Asuntosäätiön toimisto, Tuulikuja 2, Espoo

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

<b>Osallistujat, jäsenet</b>	Riskilä Jari, pj	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
	Paatonen Pekka, vpj	VASO, as.ed.
	Ala Marianna (Teams)	Oy Vaasan Asumisoikeus
	Friman Mikael	SASO Ry
	Iiskola Antti (Teams)	Avain Asumisoikeus Oy, as.ed.
	Kiviranta Elias (Teams)	Avain Asumisoikeus Oy
	<del>Kuosa Jarmo</del>	<del>KAS Asumisoikeus Oy</del>
	<del>Lavonen Mirva</del>	<del>Asuntosäätiön Asumisoikeus, as.ed.</del>
	Lehtimäki Erkki	Oy Vaasan Asumisoikeus, as.ed.
	Lindholm Heidi	Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti
	Meriluoto Anton	VASO
	Mustonen Esa	TA-Asumisoikeus Oy
	Palviainen Harri	HASO
	Parkkonen Jouni	KOVA

Semenov Evgeni	HASO, as.ed.
Vihervuori Esa	TA-Asumisoikeus Oy, as.ed.
Viita Anne	Vuokralaiset ry

<b>Muut osallistujat</b>	Karttunen Soile (Teams)	Valtiokonttori
	Kurki Maija-Helena (Teams)	Ympäristöministeriö
	<del>Turunen Sami</del>	<del>Varke</del>
	Vikström Hanne (Teams)	Ympäristöministeriö
	Minna Korhonen	Varke

## 1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen. Kokouksen sihteeriksi valitaan Jouni Parkkonen.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.05. Kokouksen sihteeriksi valittiin Jouni Parkkonen.

**2 § TYÖJÄRJESTYS**

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Täydennettiin laadittua esityslistaa siten, että muissa asioissa päätettiin käsitellä 1) Tilastokeskuksen Vuokratilaston lakkautusuhkaa ja 2) KOVA ry:n ASO-koulutuspäivää 15.4.2026.

**3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA**

Esitys: Hyväksytään 24.3.2025 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Päätettiin lisätä edellisen kokouksen pöytäkirjan 5 § Lakimuutosten eteneminen -kohtaan maininta työryhmästä (Jari Riskilä, Esa Mustonen, Anton Meriluoto ja KOVA:n Noora Salokangas), joka valmistelee neuvottelukunnalle lausuntoluonnosta asumisoikeuslain muuttamisesta. Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja tällä lisäyksellä.

**4 § ASUMISOIKEUSLAIN MUUTTAMINEN**

Luonnos hallituksen esitykseksi asumisoikeuslain muuttamiseksi (Liite 4A) tuli lausunnoille 23. maaliskuuta. Lausunnot on pyydetty toimittamaan viimeistään 8. toukokuuta.

Aikataulullisena tavoitteena on, että neuvottelukunta päättää annettavan lausunnon lopullisesta sisällöstä 5. toukokuuta pidettävässä kokouksessaan.

Kooste neuvottelukunnan edellisessä kokouksessa esitetyistä kannanotoista muutosehdotuksiin on pöytäkirjan liitteenä (Liite 4B). Edellisessä kokouksessa asetetun työryhmän ehdotukset neuvottelukunnan kannanotoiksi ovat pöytäkirjan liitteenä (Liite 4C).

Esitys: Neuvottelukunta käy liitteiden 4B ja 4C pohjalta keskustelun kannanotoista lainmuutosehdotuksiin ja päättää linjauksista jatkovalmistelun tueksi.

Päätös: Esa Mustonen esitteli työryhmän valmisteleman neuvottelukunnan lausuntoluonnoksen liite 4C. Neuvottelukunta kävi liitteiden 4B ja 4C pohjalta keskustelun kannanotoista lainmuutosehdotuksiin.

Neuvottelukunta piti laadittua lausuntoluonnosta yleisesti ottaen hyvänä. Neuvottelukunta kävi keskustelua erityisesti seuraavista asioista:

- Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa: Keskusteltiin vertailuvuokran merkityksestä ja vaikutuksista. Sitä pidettiin epäoikeudenmukaisena tilanteessa, jossa kohteen käyttövastikkeen pitäminen kohtuullisena edellyttää tasausta muilta asumisoikeuskohteilta. Näin käyttövastike on tällaisissa kohteisessa keinotekoisesti liian matala, koska lainsäädännössä on vaatimus pitää käyttövastike alle vapaarahoitteen vertailuvuokran.
- Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteissa: Neuvottelukunnan mielestä kohteiden tulisi vapautua suoraan lain perusteella konkurssitilanteissa. Onko tarkoituksenmukaista, että asumisoikeusmaksut olisivat massavelkoja ja miten ne vaikuttavat asukkaiden asemaan? Miten rahoittajat suhtautuvat rajoituksista vapauttamiseen konkurssitilanteessa? Jos rajoituksista vapauttaminen riippuu Varken jälkikäteisestä harkinnasta, se ei luo automaattisesti konkurssipesän kohteille vakuusarvoja. Voisiko valtioneuvoston asetus asumisoikeusmaksujen palautuksille olla vaihtoehto asumisoikeusmaksujen muuttamiselle massaveloiksi?
- Asumisoikeussopimuksen irtisanominen: Keskusteltiin asumisoikeussopimuksen pysyvyyden merkityksestä osana asumisoikeusjärjestelmää. Moni asiakas pitää pysyvää asumisoikeutta keskeisenä vetovoimatekijänä asumisoikeusasumiseen. Keskusteltiin, että voisiko vaihtoehto pykälälle olla se, että siinä säädettäisiin mahdollisuudesta sopia asiasta asumisoikeusyhtiön ja asukkaan välillä?
- Järjestysnumeroista luopuminen: Jos järjestysnumeroista luovutaan ja siirrytään hakemuksen saapumisjärjestykseen, miten hakemus määritellään. Todettiin, että on parempi, jos asiaa ei säädetä lainsäädännössä kovin yksityiskohtaisesti.
- Vertailuvuokran tarpeellisuus: Neuvottelukunta oli nostanut asumisoikeusjärjestelmän yhdeksi kehittämiskohteeksi vertailuvuokrasta luopumisen. Päätettiin, että lisätään tätä koskeva kohta lausuntoon.
- Poliisiviranomaisen tiedot huoneistokäynneistä häiriötilanteissa: Todettiin, että vuokranantaja tai asumisoikeusyhtiö eivät saa poliisiviranomaiselta tällä hetkellä tietoja huoneistokäynneistä. Pidettiin tärkeänä, että

tämä tulisi mahdolliseksi. Päätettiin lisätä tätä asiaa koskeva kohta lausuntoon.

- Tupakointikielto: Keskusteltiin tupakointikiellon mahdollisesta ulottamisesta myös asumisoikeuslakiin. Todettiin, että asumisoikeusasumisen omaisuudensuojasta johtuen tupakointikieltoa on erittäin epätodennäköistä saada asumisoikeuslainsäädäntöön.

Neuvottelukunnan näkemykset otetaan huomioon lausuntoluonnoksen jatkovalmistelusta. Esa Mustonen jatkovalmistelee lausuntoluonnosta käydyn keskustelun pohjalta seuraavaan kokoukseen.

Päätettiin, että asian ratkaiseva ja lopullinen käsittely lausunnosta käydään neuvottelukunnan seuraavassa kokouksessa 5.5.2026.

P  
5 §

## **MUUT ASIAT**

### **5.1 § TILASTOKESKUKSEN VUOKRATILASTON LAKKAUTUSUHKA**

Anne Viita kertoi, että Tilastokeskuksella on käynnissä lausuntokierros tilastotuotannon muutoksista. Yksi lakkautusuhan alainen tilasto on vuokratilasto. Anne Viita toi esille, että mikäli tilasto lakkautetaan erityisesti asumisoikeusasukkailla ei ole sen jälkeen mahdollisuutta selvittää maksuttomasti vapaarahoitteen asunnon vertailuvuokraa asumisoikeuden käyttövastikkeen tasoa arvioidessa. Lausuntoaika päättyy 25.5.2026.

Päätös: Päätettiin, että neuvottelukunta antaa asiassa lausunnon, jota koskevan luonnoksen puheenjohtaja laatii seuraavaan kokoukseen.

### **5.2 § KOVA RY:N ASO-KOULUTUS 15.4.2026**

Neuvottelukunnan varapuheenjohtaja Pekka Paatonen toi neuvottelukunnalle tiedoksi, että hän piti asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan työstä puheenvuoron KOVA ry:n järjestämässä ASO-koulutuksessa 15.4.2026.

Päätös: Neuvottelukunta merkitsi asian tiedoksi.

**VALTAKUNNALLINEN ASUMISOIKEUSASIOIDEN NEUVOTTELUKUNTA**

KOKOUS 3/2026

PÖYTÄKIRJA

---

**6 §**

**KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.35.