



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

Huom! Tiedot eivät ole vielä julkisia  
(Julkl 6 §).

# Asumisoikeuslakiin valmistelussa olevat muutokset

ASO-neuvottelukunta 5.2.2026

# Valmisteltavat säännökset

1. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa
2. Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa
3. Uudet asumisoikeussopimukset irtisanomisehdolla
4. Järjestysnumeroista luopuminen

Sis. asukkaan  
omaksilunastamis-  
mahdollisuus

Edellyttävät Varken  
hyväksyntää

# 1. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

## Taustaa

- Rajoituksista vapauttamista pyritty helpottamaan aiemminkin (HE 189/2020 vp)
- Asumisoikeustalo olisi voitu vapauttaa rajoituksista, jos talossa olisi ollut asumisoikeuden haltijoita enintään 1/3 huoneistoista -> asumisoikeussopimukset olisi muutettu vuokrasopimuksiksi
- Esitys kaatui perustuslakivaliokuntaan (PeVL 5/2021 vp), joka totesi lausunnossaan mm.
  - asumisoikeus on asumisoikeussopimuksen ydinsisältöä ja vuokrasopimukseksi muuttaminen heikentää asumisturvaa
  - omaisuudensuojan piiriin kuuluvaa asumisoikeutta ei voida heikentää, elleivät asumisoikeudet ole muutenkin vaarassa
  - ennakolta ei voida varautua ongelmaan, joka ei vielä uhkaa asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä

## Uusi esitys

- Kriteeri olisi samanlainen kuin edellisessä esityksessä, eli asumisoikeustalo voitaisiin vapauttaa rajoituksista, jos talossa olisi ollut asumisoikeuden haltijoita enintään 1/3 huoneistoista, ja muut kriteerit (mm. talon tappiollisuus) täyttyvät
- PeVL hylkäsi aiemman esityksen, joten perusteltava uusilla argumenteilla
  - Toimintaympäristö on haastavampi kuin edellisen esityksen aikana, käyttövastikkeet nousseet ja käyttöasteet laskeneet
  - Talot ikääntyvät, mutta kaikkia asumisoikeustaloja ei ole järkevä peruskorjata, Varke tehnyt jo hylkääviä päätöksiä hakemuksiin
- Edelliseen esitykseen myös erona, että vapautettavat talot olisi aina muutettava asunto-osakeyhtiöiksi, ja asukkailla olisi oikeus omaksilunastamiseen
  - Omaksilunastushinta alkuperäinen hankinta-arvo rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna tai käypä hinta (alempi näistä)

## 2. Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa

- Asumisoikeustalot voitaisiin vapauttaa rajoituksista asumisoikeusyhteisön konkurssissa
  - Vain ne kohteet, joilla ei ole kysyntää asumisoikeustaloina
- Rajoituksista vapautetut asumisoikeustalot myytäisiin vapaalla hinnalla ja talojen ostajilta edellytettäisiin asunnon tarjoamista asumisoikeuden haltijoille
  - Riippuu talon tulevasta käytöstä: Asunto-osakeyhtiöstä tarjottaisiin mahdollisuus ostaa asunto omaksi tai jäädä vuokralle, taikka vuokratalosta vuokra-asunto
- Asumisoikeusmaksujen palautus pyrittäisiin turvaamaan siten, että ne tulisivat maksettaviksi ennen muita velkoja

### 3. Uudet asumisoikeussopimukset irtisanomisehdolla

- Uudet sopimukset tehtäisiin siten, että niihin sisältyisi asumisoikeusyhteisön oikeus irtisanoa sopimus, jos
  - talossa olisi vajaakäyttöä ( $\geq 50\%$  muussa kuin asokäytössä) tai
  - talon muut edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen olisivat heikentyneet (esim. perusparannuksille ei saatavilla rahoitusta)
- Talo muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi ja asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin mahdollisuus asuntonsa omaksilunastamiseen

## 4. Järjestysnumeroista luopuminen

- Järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin
- Jatkossa asukas valittaisiin ehdot täyttävien hakijoiden joukosta hakemusten saapumisjärjestyksen ja/tai arvonnän perusteella