

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta on asumisoikeuslain 54 §:n nojalla asetettu asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen välinen valtakunnallinen elin, jonka toimintaan osallistuu myös ympäristöministeriön, Valtiokonttorin ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen edustajia. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita.

NEUVOTTELUKUNNAN KANNANOTTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖN 2.7.2025 JULKAISEMAAN RAPORTTIIN ”ASUMISOIKEUSASUNTOJEN UUDISTUOTANNON TUEN LOPETTAMISEN VAIKUTUKSET JA RATKAISUT JÄRJESTELMÄN RISKEIHIN” (Ympäristöministeriön julkaisu 2025:19)

Yleisesti raportista ja sen taustalla olevasta selvityksestä

Raportti perustuu selvitykseen, joka on ollut tarpeellinen tilanteessa, jossa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto on päätetty lopettaa. Neuvottelukunta katsoo, että selvitys on tehty huolellisesti ja sitä tehtäessä on kuultu asian kannalta relevantit tahot. Raportissa on analysoitu asumisoikeusjärjestelmää ja sen merkitystä asukkaille ja yhteiskunnalle, järjestelmän riskejä sekä uudistuotannon lopettamisen järjestelmälle muodostamaa haastetta.

Raportin toimenpide-ehdotukset ovat sinänsä pääosin hyviä, mutta ne olisivat voineet olla paikoin rohkeampiakin. Kun selvityksen keskiössä ovat mm. asumisoikeusjärjestelmään liittyvät valtion riskit ja julkisen talouden tilanteen kriittisyys, on ehkä hieman yllättävääkin, että kriteerinä kaikille ehdotuksille on niiden toteutettavuus tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Eikö olisi ajateltavissa esimerkiksi, että rajoituksista vapauttamisen kynnystä alennettaisiin viimeisimmässä asumisoikeuslain uudistamista koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 189/2020) ehdotetulla tavalla, vaikka tämän edelleen katsottaisiin edellyttävän perustuslainsäätämisyjärjestystä?

Raportin toimenpide-ehdotuksista

Raportin sisältämät toimenpide-ehdotukset (raportin mukaisesti numeroituina) ja neuvottelukunnan niitä koskevat kannanotot:

8.1 Uusien aso-sopimusten uudet ehdot

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että ”uusien asumisoikeussopimuksien tekeminen jatkossa olemassa olevissa asumisoikeustaloissa siten, että niissä otettaisiin huomioon vajaakäyttötilanteet.”

Neuvottelukunta kannattaa toimenpide-ehdotusta raportissa esitetyin asukkaiden yhdenvertaisuutta ja hyvinvointia sekä asuntojen kysyntää koskevin varauksin. Neuvottelukunta katsoo, että tarkoituksenmukaisempaa olisi rajoituksista vapauttamisen helpottaminen hallituksen esityksessä HE 189/2020 ehdotetulla tavalla niin, että kohde, jossa enintään kolmasosa asunnoista olisi asumisoikeuskäytössä, voitaisiin viranomaisen päätöksellä vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista.

8.2 Asuntojen lunastaminen

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että ”asumisoikeusasuntoja voitaisiin tarjota ensisijaisesti asukkaille lunastettaviksi, ja lunastamisessa voitaisiin ottaa huomioon asumisen kesto, esimerkiksi hyvityksenä asumisvuosien mukaan. Asumisoikeuden haltijat, jotka eivät halua lunastaa asuntoa, on otettava huomioon. He jatkavat sopimuksiaan ja heidän asemansa tulee säilyä kohtuullisena. Talo muuttuisi asunto-osakeyhtiöksi, jolloin sen hallinnointiin liittyvät kysymykset erilaisin hallintamuodoin hallittujen asuntojen kesken olisi selvitettävä ja otettava huomioon lainsäädännössä.”

Neuvottelukunta näkee ehdotetussa, sinänsä kiinnostavassa mallissa useita selvitettäviä asioita mm. oikeudellisiin, hallinnollisiin ja taloudellisiin asioihin liittyen, joita on myös raportissa todettu. Huolellisesti valmisteltuna ja eri näkökulmat huomioivana kokonaisuutena lunastusmalli voi tuoda myös mahdollisuuksia asukkaille ja yhteisöille vakaan ja taloudellisen tasapainon ylläpitämiseksi pidemmällä aikavälillä. Raportissa esiin tuodut huomiot esimerkiksi hybriditalon hallinnointia tai asuntojen haluttavuutta koskien on välttämätöntä selvittää jatkovalmistelussa avoimesti ja perusteellisesti sekä asukkaiden että yhteisöjen näkökulmasta.

8.3 Asuntojen hallintamuodon muuttaminen asosopimuksista irtaantuneessa kiinteistössä

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että jos aso-asukkaita ei ole asumisoikeustalossa jäljellä, talo voitaisiin vapauttaa aso-rajoituksista, ja muuttaa asunto-osakeyhtiöksi tai ilman valtion tukea toimivaksi vapaarahoitteiseksi asumisoikeustaloksi. Vaihtoehtoisesti se voitaisiin lainoittaa uudelleen ara-vuokra- tai osaomistusasunnoiksi.

Neuvottelukunta ei näe, missä suhteessa tämä toimenpide-ehdotus poikkeaa voimassa olevasta sääntelystä.

8.4 Vuokrasopimusmalli

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että uusia pysyviä asumisoikeussopimuksia ei enää tehtäisi, vaan niiden sijasta tehtäisiin vuokrasopimuksia, tai asuntoja voitaisiin tarjota asukkaiden lisäksi myytäväksi markkinoille.

Neuvottelukunta vastustaa ehdotusta, jonka mukaan asumisoikeussopimuksia ei enää voitaisi tehdä. Tämä johtaisi asumisoikeusyhteisöjen talouden nopeaan kriisiytymiseen ja kaikkien asumisoikeuskohteiden siirtymiseen pois asumisoikeuskäytöstä. Malli tarkoittaisi siten järjestelmän lakkauttamista, ja se aiheuttaisi erittäin huomattavia taloudellisia vahinkoja niin asumisoikeusyhteisöille kuin -yhdistyksillekin, sekä valtiolle lainojen erääntyessä ja takausvastuiden aktualisoituessa.

Neuvottelukunta katsoo sen sijaan, että asumisoikeusyhteisöillä tulisi olla asiassa harkintavalta. Yhteisöiltä tulisi poistaa velvoite tarjota asuntoa asumisoikeusasunnoksi ennen vuokra-asunnoksi tarjoamista, mutta asumisoikeussopimuksen tekeminen säilyisi edelleen mahdollisena. Näin yhteisöt voisivat vähitellen luopua kohteista, joille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina, mikä tukisi muissa kohteissa asuvien asumisoikeusasukkaiden asumisen kohtuuhintaisuutta.

8.5 Realisointimalli

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että mahdollistettaisiin rajoituksista vapautuminen realisointitilanteissa (tai rajoitusten poisto muissa erityistilanteissa), jolloin talot saattaisivat sopia vakuuksiksi. Raportissa todetaan edelleen, että käytännössä vapautuminen koskisi tilannetta, jossa asumisoikeusosakeyhtiö asetetaan konkurssiin.

Neuvottelukunta kannattaa ehdotusta varauksin ja esittää harkittavaksi, voisiko rajoituksista vapautuminen olla mahdollista jo ehdotettua aikaisemmassa vaiheessa, eli kun asumisoikeusyhteisön taloudellinen tilanne on heikentynyt niin vakavasti, että sen maksukyky on ilmeisen vaarantunut. Viranomainen toteaisi tilanteen laissa yksiselitteisesti määriteltujen tunnuslukujen perusteella ja vahvistaisi rajoituksista vapautumisen ilman enempää harkintavaltaa.

8.6 Kohdennusmalli

Raportin mukaan ehdotuksella tarkoitetaan sitä, että alle 55-vuotiaiden varallisuusrajan lisäksi olisi syytä harkita tulorajan käyttöönottoa asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa.

Neuvottelukunta vastustaa ehdotusta. Tulorajat ovat kiistelty asukasvalintakriteeri valtion tukemissa vuokra-asunnoissakin, mistä kertoo se, että ne vuoroin otetaan käyttöön ja vuoroin poistetaan, riippuen lähinnä poliittisista suhdanteista. Lisäksi tulorajojen käyttöönotto asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa veisi tältä hallintamuodolta sen tärkeän ominaisuuden segregaation torjumisessa. Raportissakin todetaan kokonaisarviona, että ”tulorajat sopivat aso-asuntoihin ylipäättään huonosti ja erityisen huonosti tilanteessa, jossa aso-asuntojen kysyntä uudistuotannon lopettamisen seurauksena heikkenee.”

Viesti nykyisille ja tuleville asukkaille

Raporttiin sisältyy erittäin tärkeä viesti asumisoikeusasunnossa asuville tai tällaista asuntoa harkitseville: Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkaaminen ei lyhyellä aikavälillä juurikaan vaikuta käyttövastikkeiden kehitykseen, ja siltä osin kuin paineet vastikkeiden nostamiseen 2030-luvulla kasvavat, nousua voidaan hillitä ja tasoittaa erilaisilla yhtiökohtaisilla keinoilla. Raportin lopputulemana on, että uudistuotannon päättyminen ei vaaranna järjestelmän kykyä tuottaa kohtuuhintaista asumista, ja että käyttövastikkeet pysyvät jatkossakin merkittävästi markkinavuokratasoja alempina.

Lisätietoja: Jari Riskilä, puheenjohtaja
jari.riskila@asuntosatio.fi
p. 040 756 3817