

Ympäristöministeriö

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/33796/2025

Asofoorumin lausunto hallituksen luonnosesitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Esityksessä ehdotetaan, että asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin talon vajaakäyttötilanteessa ja asumisoikeusyhteisön konkurssissa. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin olisi mahdollista lisätä asumisoikeustalon vajaakäyttöön tai taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto. Asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin näissä tilanteissa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastukseen.

Lisäksi ehdotetaan, että järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Yleistä

Asukkaat pitävät tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan tavalla, joka turvaa sen alkuperäisen tarkoituksen. Asumisoikeusasumisen tulee jatkossakin olla omistusasumista edullisempi ja vuokra-asumista pysyvämpi vaihtoehto. Uudistuksessa ensisijaisen tärkeää on asumiskustannusten kohtuullisuuden varmistaminen sekä asukkaiden todellisten vaikutusmahdollisuuksien säilyttäminen omaan asumiseensa liittyvissä asioissa.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Asukkaat ymmärtävät, että asumisoikeustalo voitaisiin vapauttaa rajoituksista silloin, kun talossa ei enää asu asumisoikeussopimuksella asuvia asukkaita asumisoikeusjärjestelmän tarkoittamalla tavalla. Mahdollisesti vapautettavat asumisoikeustalot tulisi kuitenkin **aina muuttaa asunto-osakeyhtiöiksi**, ja asukkaille on turvattava **oikeus lunastaa oma asuntonsa**.

Lunastushinnan määräytymiseen tulee vaikuttaa myös asukkaan asumisaika kohteessa. Pitkään samassa kodissa asunut asukas on ollut kiinteistölle ja asumisoikeusyhteisölle arvokas: hän on kattanut kuluja pitkäjänteisesti ja aiheuttanut vähiten vaihtuvuudesta johtuvia remonttitarpeita. Tämä tulee huomioida lunastustilanteessa kädenojennuksena pitkäaikaisille asukkaille. Asumisaika tulisi huomioida esimerkiksi asumisaikaan sidottuna prosentuaalisella alennuksella lunastushinnasta - mitä pidempi asumisaika sen suurempi alennusprosentti.

Samalla on todettava, että omaksi lunastaminen voi olla monelle asumisoikeusasukkaalle epärealistinen vaihtoehto. Asumisoikeutta hakiessa on täytynyt täyttää tietyt varallisuusvaatimukset, eikä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntojen korkea hintataso sekä mahdollinen korjausvelka tee lunastamisesta useimmille taloudellisesti mahdollista.

Lakiluonnoksen perusteluissa (4.2.2) vaikutuksia ympäristöön arvioidaan ylipositiivisesti ja osin virheellisesti. Nykyinen lainsäädäntö velvoittaa asumisoikeusyhteisöt huolehtimaan kiinteistöjen ylläpidosta koko elinkaaren ajan (21 §). Lisäksi väite, jonka mukaan omistusasumisen puolella energiatehokkuus kiinnostaisi asumisoikeusasukkaita enemmän, ei pidä paikkaansa ja on asumisoikeusasukkaita vähättelevä: asumisoikeusasukkaat **maksavat itse kiinteistön energiakustannukset** (35 §), osallistuvat budjetointiin ja päättävät käyttökorvauksista (44 §). Nämä kulut kohdistuvat suoraan asukkaisiin eikä niitä jaeta muiden kohteiden kesken.

Lakiluonnos sivuuttaa kokonaan asukashallinnon oikeuden saada tietoa vajaakäytöstä tai mahdollisesta irtisanomisuhasta. Vaadimme, että pykäliin 44 § ja 45 § lisätään velvoite antaa asukashallinnolle kohdekohtainen, ajantasainen tieto vajaakäyttötilanteesta ja vuokrattujen asuntojen määrästä. Tämä on välttämätön osa asumisoikeuden turvaa.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa

Mikäli asumisoikeusyhteisö ajautuisi konkurssiin, rajoituksista vapauttaminen on ymmärrettävää. Asumisoikeusmaksujen palautus tulee kuitenkin turvata siten, että ne maksetaan konkurssissa **ennen muita velkoja**. Asukkaiden varojen suojaaminen on keskeistä järjestelmän luottamuksen säilymiselle.

Uudet asumisoikeussopimukset irtisanomisehdolla

Asukkaat ovat huolissaan keskustelusta, joka koskee uudistuotannon mahdollista lakkauttamista tai valtion tuen heikentämistä. Mikäli asumisoikeusyhteisö joutuisi tilanteeseen, jossa asumisoikeustalo ei enää täyttäisi järjestelmän alkuperäistä tarkoitusta ja asumisoikeussopimukset irtisanottaisiin, on asukkaille ensisijaisesti tarjottava **mahdollisuus lunastaa oma asuntonsa**.

Lakiluonnoksen mukaan (88 d §) irtisanomisajaksi on ehdotettu 3 kuukautta Varken-päätöksestä. Tämä on täysin riittämätön aika järjestää uusi asuminen, erityisesti vilkkailla asuntomarkkinoilla. Asukkaan oma hakuprosessi voi käynnistyä vasta, kun irtisanominen on virallinen, esimerkiksi uutta asumisoikeusasuntoa hakiessaan irtisanottu asukas ei voi ohittaa muita hakijoita (lakiluonnos muutos pykälään 17§), ennen kuin irtisanominen on virallista. Sama ongelma koskee myös tuetun vuokra-asunnon hakemista, irtisanomisen täytyy olla virallinen. Lisäksi vuokratulojen pitkäaikaisten asukkaiden irtisanomisaika on 6 kuukautta, mikä korostaa asumisoikeusjärjestelmän heikennystä.

Lainsäädäntöä ei tule perustaa epämääräiseen ja ennakoimattomaan "prosessiaikaan" ennen virallista päätöstä.

Asukasvalinta ja järjestysnumerot

Ehdotus valita asukkaat hakemusten saapumisjärjestyksen ja/tai arvonnalla perusteella on periaatteessa ymmärrettävä, ja selkeyttä voidaan pitää etuna. On kuitenkin tärkeää varmistaa, että asumisoikeusjärjestelmä säilyy elinvoimaisena ja houkuttelee eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä. Toivomme, että uusia asumisoikeusasuntoja rakennetaan jatkossakin.

Järjestysnumeroista luopuminen aiheuttaa kaksi merkittävää riskiä:

1. **Turhien hakemusten tehtailu ja kiusanteko** mahdollistuvat, koska hakemuksia voisi jättää rajattoman määrän ilman sitouttamista. Jokainen asuntotarjous vie käsittelyaikaa ja hidastaa valintaa, mikäli asuntoa joudutaan tarjoamaan usealle hakijalle peräjälkeen. Nykyinen järjestysnumero ja siihen liittyvä pieni maksu karsivat pois hakemusten väärinkäytön.
2. **Syrjinnän kokemukset ja valituksen tekeminen vaikeutuvat**, koska selkeää numeerista jonoperustetta ei olisi. Nykyinen järjestysnumeromalli on hakijan kannalta läpinäkyvä ja oikeudenmukainen.

Johtopäätökset

Lakiuudistus on tervetullut, mikäli se vahvistaa asukkaiden asemaa ja hillitsee asumiskustannusten nousua. Asumisoikeusasuminen on monelle suomalaiselle ainoa realistinen tapa asua turvallisesti ja laadukkaasti ilman suurta asuntolainaa, ja tämän mahdollisuuden säilyttäminen on yhteiskunnallisesti tärkeää.

Nykyisessä muodossaan lakiluonnos kuitenkin **heikentää asumisoikeusasukkaiden asemaa**.

- Rajoituksista vapauttaminen on jo nykyisissä mahdollista vakaakäyttö- ja konkurssitilanteissa.
 - Uudet sopimukset irtisanomisehdolla rikkovat asumisoikeusjärjestelmän perusidean.
 - Järjestysnumeroiden poistaminen lisää hakuprosessin epävarmuutta ja mahdollistaa väärinkäytökset.
- Asukkaiden näkökulmasta lakiluonnos ei tue asumisoikeusjärjestelmän pitkäjänteistä kehittämistä eikä turvaa sen alkuperäisiä tavoitteita.

Ystävällisesti

Espoossa 9.4.2026

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Valtakunnallinen Asofoorumi, yhteistyöelin, 18 jäsentä

Asofoorumin puheenjohtaja Kari Lehtinen

puh. 0505340494

sp. kariahtilehtinen@gmail.com