

Lausuntopyyntö VN/33796/2025, 23.03.2026

Asumisoikeusasioiden valtakunnallisen neuvottelukunnan lausunto hallituksen esitysluonnoksesta asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Yleistä

Asumisoikeusasioiden valtakunnallinen neuvottelukunta pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän sääntelyä kehitetään toimintaympäristön muutoksiin vastaten. Neuvottelukunta korostaa kuitenkin, että asumisoikeusyhteisöjen tilanne on kokonaisuutena edelleen vakaa, vaikka asuntomarkkina on viime vuosina muuttunut aikaisempaa vaikeammaksi. Kyse ei siis ole asumisoikeusjärjestelmän akuutista kriisistä, vaan tarpeesta varautua ennakoivasti niihin tilanteisiin, joissa käyttöasteen heikkeneminen, kasvavat peruskorjaustarpeet ja rahoituksen saatavuus voivat ajan mittaan aiheuttaa yksittäisille kohteille tai yhteisöille ongelmia.

Tätä taustaa vasten neuvottelukunta pitää perusteltuna, että lainsäädäntöön etsitään ratkaisuja, joilla voidaan tukea järjestelmän taloudellista kestävyyttä ja parantaa perusparannusten rahoitettavuutta. Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että sääntely säilyttää asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen, suojaa asukkaita riittävästi ja on rahoittajien näkökulmasta riittävän selkeä ja ennakoitava.

88 b § Rajoituksista vapauttaminen asumisoikeusyhteisön konkurssissa

Neuvottelukunta pitää konkurssia koskevaa sääntelyä esityksen keskeisimpänä kohtana. Konkurssipykälän osalta on ensiarvoisen tärkeää, että sääntely mahdollistaa asumisoikeustaloille todellisen vakuusarvon syntymisen ja siten helpottaa niiden peruskorjaamista mahdollistamalla lainansaannin ilman valtion täytetakausta.

Neuvottelukunta katsoo, että konkurssitilanteessa tapahtuvan rajoituksista vapautumisen ennakoitavuus on vakuusarvon muodostumisen kannalta ratkaisevaa. Neuvottelukunnan näkemyksen mukaan tämä tavoite ei kuitenkaan todennäköisesti toteudu ehdotetulla mallilla, jossa rajoituksista vapauttaminen perustuu viranomaisharkintaan ja jossa vapauttamisen edellytysten täytyminen on rahoittajien kannalta vaikeasti ennakoitavissa. Jos vapautuminen riippuu tapauskohtaisesta jälkikäteisestä harkinnasta, sääntely ei käytännössä luo sellaista oikeudellista varmuutta, jota vakuusarvon syntyminen edellyttää.

Toisaalta neuvottelukunta katsoo, että liian väljä vapautumismekanismi voisi mahdollistaa järjestelmän väärinkäytön ja pitää välttämättömänä myös sitä, että ehdotettu sääntely ei saa mahdollistaa asumisoikeustaloista syntyneen arvonnousun muuttamista omistajien hyödyksi konkurssimenettelyn kautta. Jatkovalmistelussa tulisi siksi rakentaa sääntelymalli, jossa yhtäältä vapautumisen edellytykset ovat rahoittajien kannalta riittävän selkeät ja ennakoitavat, mutta toisaalta epätodennäköinenkin väärinkäyttömahdollisuus rajataan pois.

Neuvottelukunta suhtautuu lisäksi varauksellisesti siihen, että asumisoikeusmaksujen palautukset säädettäisiin konkurssipesän massavelaksi. Asukkaiden aseman vahvistaminen on sinänsä perusteltu tavoite, mutta sääntelyä ei tulisi rakentaa tavalla, joka samalla vaarantaa ehdotuksen keskeisen tavoitteen eli vakuusarvon syntyminen ja rahoituksen saatavuuden parantamisen. Tältä osin vaikutuksia rahoituksen saatavuuteen tulisi arvioida jatkovalmistelussa vielä huolellisesti. Vaihtoehtona massavelkamallille neuvottelukunta esittää arvioitavaksi myös valtion takausta asumisoikeusmaksujen palautuksille. Tällainen ratkaisu voisi vahvistaa asukkaiden asemaa ilman, että asumisoikeusmaksujen etusijajärjestystä muutettaisiin tavalla, joka heikentää vakuusarvon muodostumista tai rahoittajien asemaa konkurssitilanteessa. Asumisoikeusmaksujen yhteismäärä indeksikorotuksineen on tällä hetkellä on arviolta noin 1,5 miljardia euroa.

88 a § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Neuvottelukunta pitää vajaakäyttötilanteita koskevaa sääntelyä lähtökohtaisesti tarpeellisenä ja kannatettavana, vaikka sen soveltamiskriteerit täyttäviä kohteita on asumisoikeusasuntokannassa tällä hetkellä vain vähän. On perusteltua, että pysyvästi heikossa kysyntätilanteessa oleville kohteille on olemassa hallittu menettely, jolla voidaan ehkäistä tappioiden kasautumista muiden kohteiden ja asukkaiden rasitteeksi.

Neuvottelukunta katsoo kuitenkin, että ehdotettu menettely on raskas ja byrokraattinen ja että sitä tulisi yksinkertaistaa. Sääntelyn toimivuuden kannalta on tärkeää, että menettely on käytännössä toteuttamiskelpoinen eikä muodostu tarpeettoman pitkäksi tai hallinnollisesti kuormittavaksi.

Neuvottelukunta katsoo lisäksi, että jatkovalmistelussa tulisi harkita vertailuvuokraa koskevan sääntelyn muuttamista tai siitä poikkeamisen mahdollistamista määräajaksi Varken päätöksellä tilanteissa, joissa yksittäisen kohteen kysyntä on pysyvästi heikentynyt ja kohteen todellisten kustannusten kohdentaminen on tarpeen. Tällainen menettely voisi joissakin tapauksissa muodostaa rajoituksista vapauttamista kevyemmän ja oikeasuhtaisemman keinon kohteen taloudellisen tilanteen korjaamiseksi.

88 c § Asumisoikeussopimuksen irtisanominen

Neuvottelukunta vastustaa ehdotusta, jonka mukaan irtisanominen tulisi mahdolliseksi kaikissa uusissa asumisoikeussopimuksissa. Asumisoikeusasumisen keskeinen vetovoimatekijä on asumisen pysyvyys ja siihen liittyvä asumisturva. Tämä on noussut esiin myös asumisoikeusasumista koskevissa selvityksissä, joissa pysyvyyttä on pidetty yhtenä tärkeimmistä syistä valita asumisoikeusasuminen. Tämän vuoksi kaikki sääntelyratkaisut, jotka heikentävät asumisen pysyvyyttä, vaikuttavat suoraan asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuuteen ja hyväksyttävyyteen.

Neuvottelukunta pitää kuitenkin mahdollisena, että jatkovalmistelussa arvioidaan rajatumpaa mallia, jossa asumisoikeusyhteisö ja asukkaat voisivat jatkossa erikseen sopia mahdollisesta irtisanomisehdosta tietyissä tilanteissa. Tällaisen ehdon ei kuitenkaan tulisi koskea automaattisesti kaikkia uusia sopimuksia, vaan sen tulisi perustua sopimusosapuolten tietoiseen harkintaan ja olla selkeästi sopimuksessa yksilöity.

11 §, 14 § ja 17 § Asukasvalinnan yleiset periaatteet ja asumisoikeuden haltijan valinta

Neuvottelukunta pitää kannatettavana järjestysnumeroista luopumista ja siirtymistä hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan asukasvalintaan. Muutos yksinkertaistaa hakuprosessia, keventää hallinnollista menettelyä ja madaltaa kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Neuvottelukunta pitää tätä muutosta myönteisenä sekä hakijoiden että yhteisöjen näkökulmasta.

Neuvottelukunta toteaa kuitenkin, että järjestysnumerosta luopumiseen liittyy runsaasti käytännön yksityiskohtia, joita on tarpeen täsmentää asetuksella ja tarvittaessa selkeyttää viranomaisohjeistuksella. Tämä on tärkeää, jotta uusi menettely olisi valtakunnallisesti yhdenmukainen, hakijoiden kannalta läpinäkyvä ja yhteisöille käytännössä toimiva.

Neuvottelukunta esittää lisäksi harkittavaksi, olisiko järjestysnumeroista luopumiseen mahdollista säätää nykyistä kahden vuoden siirtymäaikaa lyhyempi siirtymäaika. Mikäli toimeenpanon käytännön edellytykset voidaan varmistaa, lyhyempi siirtymäaika voisi olla perusteltu ja uudistuksen tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukainen.

15 § Asukasvalintarekisteri ja asukasvalintatietojen luovuttaminen

Neuvottelukunnalla ei ole pääasiallista huomautettavaa ehdotettuun rekisterimalliin, mutta se pitää tärkeänä, että valvonnan, tilastoinnin ja kuntien tiedonsaannin edellyttämät tiedot säilyvät muutoksessa käytännössä riittävinä. Hakumenettelyn keventäminen ei saa johtaa siihen, että järjestelmän läpinäkyvyys tai valvottavuus heikkenee.

Muuta

Neuvottelukunta esittää, että lakiin lisätään säännös, joka mahdollistaa poliisin käyntejä huoneistossa koskevien hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisen asumisoikeustalon omistajalle häätöoikeudenkäyntiä varten.

Nykyisin häätöoikeudenkäynnissä joudutaan nojaamaan liikaa naapureiden todistamiseen. On täysin ymmärrettävää, että mahdollisesti uhkaavasti käyttäytyneen asukkaan naapuri ei ole halukas todistamaan oikeudenkäynnissä. Hän voi aivan aiheellisesti pelätä paitsi oman myös perheensä turvallisuuden puolesta. Jos naapureita ei saada pelon vuoksi todistamaan asumisoikeussopimuksen purkamista koskeviin oikeudenkäynteihin, lopputuloksena on usein se, ettei häiriötä aiheuttavaa asukasta saada häädettyä. Tätä on mahdotonta hyväksyä.

Neuvottelukunta pitää erittäin tärkeänä, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista edistetään lainsäädännöllä. Kyse on asumisviihtyvyyden ja -turvallisuuden kannalta niin tärkeästä asiasta, ettei tietojen epäämistä voida perustella esimerkiksi sillä, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia poliisille.

Yhteenveto

Neuvottelukunta pitää esityksen tavoitteita pääosin oikeasuuntaisina, mutta katsoo, että erityisesti 88 b §:ää koskeva sääntely vaatii olennaista jatkovalmistelua. Sääntelyn tulee samanaikaisesti:

1. mahdollistaa asumisoikeustaloille riittävä vakuusarvo ja tukea rahoituksen saatavuutta,
2. estää järjestelmän keinotteluluonteinen väärinkäyttö, ja
3. turvata riittävästi asukkaiden asema.


Nykyisessä muodossaan ehdotettu malli rajoituksista vapauttamisesta konkurssitilanteissa ei neuvottelukunnan arvion mukaan vielä riittävästi täytä näitä tavoitteita.

Helsingissä 7.5.2026

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta



Jari Riskilä
puheenjohtaja



Pekka Paatonen
varapuheenjohtaja