



7.5.2026

Lausuntopyyntö VN/33796/2025 luonnos hallituksen esitykseksi asumisoikeuslain muuttamisesta

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY:N LAUSUNTO LAIN MUUTOSEHDOTUKSEEN

1. Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Lausunnonantaja tarkastelee lakimuutosesitystä suuren, pääkaupungissa toimivan asumisoikeusyhteisön näkökulmasta huomioiden asukkaiden aseman, pitkäjänteisen kiinteistönpidon, taloudellisen kestävyuden sekä yhteiskunnallisen tehtävänsä osana Helsingin kaupunkikonsernia.

Helsingin Asumisoikeus Oy on Helsingin kaupungin omistama asumisoikeusyhtiö, joka hallinnoi, ylläpitää ja rakennuttaa kilpailukykyistä asumisoikeusasuntokantaa ja palveluita omakustannusperiaatteella eikä maksa osinkoa omistajalleen.

Yhtiön asumisoikeuskodit tukevat kasvavan pääkaupungin tasapainoista kehitystä ja segregaaation ehkäisyä, ja tulokset näkyvät konkreettisesti eri puolilla Helsinkiä. Ne edistävät myös kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla työssäkäyvän väestön kohtuuhintaisen ja saavutettavan asumisen.

Yhtiö on Helsingin suurin ja Suomen neljänneksi suurin asumisoikeusyhtiö: 126 kohdetta, 7 109 asuntoa ja 12 500 asukasta. Vuonna 2025 valmistui viisi uutta kohdetta ja vuosille 2026–2027 on suunnitteilla seitsemän lisää. Liikevaihto kasvoi 13 % (81,2 M€) ja liiketulos oli 17,0 M€, mutta tilikauden tulos jäi -9,0 M€ rahoituskulujen vuoksi, vaikka se parani 47 %. Tase on 1,4 mrd. € ja lainakanta 1,1 mrd. €. Yhtiö etenee vuonna 2023 käynnistetyin talouden tervehdyttämisohjelman toteutuksessa.

Haso tarjoaa viihtyisiä ja turvallisia asumisoikeuskoteja, jotka tukevat sujuvaa arkea ja mahdollistavat taloudellisesti saavutettavan asumisen myös tilanteissa, joissa vastaavaa vaihtoehtoa ei Helsingissä ole tarjolla. Yhtiön keskivastike on ollut selvästi alle Helsingin keskimarkkinavuokran, ja vuonna 2025 se oli yli 30 % edullisempi.

Asukastyytyväisyys on hyvä (3,7/5), ja asukkaat sitoutuvat pitkäjänteisesti: keskimääräinen asumisaika on yli kuusi vuotta ja joka viides vaihtaa kotia yhtiön sisällä, seuraavaksi suurin osa siirtyy omistusasumiseen.

Kysyntä on ollut vahvaa, käyttöaste 98–99 %. Vuonna 2025 hakemuksia jätettiin 5 184 ja vuoden lopussa niitä oli 3 400. Kaksiot ovat kysytyin asuntotyyppi, ja suurin hakijaryhmä on 26–40-vuotiaat.

7.5.2026

Vuonna 2025 taloudellinen käyttöaste laski 97,8 prosenttiin, ja lasku on jatkunut alkuvuonna 2026. Muutos heijastaa kaupungin sisäistä eriytymistä asumisen hintatasossa ja tarjonnassa: käyttöasteet ovat pääosin edelleen korkeita, mutta yksittäisissä kohteissa ne ovat laskeneet.

Kysyntä säilyi kokonaisuutena hyvänä, mutta vaihtuvuus kasvoi vastikekorotusten, asuntomarkkinatilanteen, epävarman toimintaympäristön sekä valtion toimenpiteisiin ja heikkoon viestintään liittyvän asumisoikeusjärjestelmää koskevan epävarmuuden vuoksi. Merkittävä osa vaihtuvuudesta tapahtui yhtiön sisällä.

Yhtiö on lisännyt markkinointi- ja myyntipanostuksia sekä vahvistanut viestintää asumisoikeusasumisen turvallisuudesta, jatkuvuudesta ja ennakoitavuudesta, jotka korostuvat myös asukaspalautteissa.

Myös tutkimukset tukevat tätä: *selvitys asumisoikeusasumisen merkityksestä ja roolista asuntomarkkinoilla (1/2025)* osoittaa, että keskeisin syy hakeutua asumisoikeusasuntoon on pysyvä asumisratkaisu, toisena kustannukset. Lisäksi 81 % asukkaista kokee asumismuodon vastaavan hyvin tai erittäin hyvin tarpeisiinsa.

Eteenpäin tarkasteltuna Hason asumisoikeusasunnoille on selkeä tarve ja rooli. Keskeinen haaste on peruskorjausten rahoitus, mikäli korkotukirahoitusta tai sitä korvaavia instrumentteja ei ole saatavilla. Yli miljardin euron kiinteistöomaisuus edellyttää tulevana vuosikymmeninä vastaavan mittaluokan peruskorjausinvestointeja.

Asumisoikeusasuminen perustuu pitkäjänteisyyteen niin asukkaiden kuin kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta, ja kiinteistöliiketoiminta ulottuu vuosikymmenten aikajänteelle. Valtion lyhytjänteiset linjaukset korkotukirahoituksen vähentämisestä ovat ristiriidassa tämän kanssa ja voivat aiheuttaa merkittäviä haasteita pidemmällä aikavälillä. Järjestelmän hyötyjä ja riskienhallintaa ei voida turvata ilman riittäviä rahoituksellisia ja rakenteellisia edellytyksiä.

Suomessa asumisoikeusasuntojen kysyntä vaihtelee alueittain: se on vahvaa kasvukeskuksissa, kuten Helsingissä, mutta heikompaa niiden ulkopuolella. Muilla alueilla syntyvät taloudelliset vaikeudet voivat heijastua koko järjestelmään.

Edellä kuvatun perusteella hallituksen esitysluonnoksen tavoitteet asumisoikeuslain muutoksille ovat pääosin perusteltuja ja tukevat asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä sekä asukkaiden asemaa. Järjestelmän kehittäminen myös lainsäädännön kautta on myönteinen signaali.

Esityksessä pyritään vahvistamaan järjestelmän taloudellista kestävyyttä ja joustavuutta, mikä on tarpeen muuttuneessa toimintaympäristössä. Muutoksia on kuitenkin tarkasteltava kokonaisvaltaisesti, sillä pelkkä vajaakäyttötilanteisiin painottuva riskinäkökulma ei riitä. Ilman

7.5.2026

jatkuvuuden, ennakoitavuuden ja pitkäjänteisyyden turvaamista on vaarana järjestelmän peruseriaatteiden ja luottamuksen heikentyminen.

Valtion korkotukirahoituksen vähentämistä koskevat linjaukset ja niihin liittynyt epäselvä viestintä ovat heikentäneet luottamusta asumisoikeusjärjestelmään, jota yhteisöt pyrkivät paikkaamaan. Jatkossa sekä toimenpiteiden että viestinnän tulee tukea ennakoitavuutta ja vahvistaa luottamusta.

Lisäksi suurten kiinteistökantojen kannalta keskeinen kysymys on korjausinvestointien rahoitus. Peruskorjaustarpeet ovat merkittäviä, eikä niitä voida toteuttaa ilman riittävää korkotukijärjestelmää. Esitetyt lakimuutokset voivat mahdollistaa kiinteistöomaisuuden laajemman hyödyntämisen rahoituksen vakuutena, mikä on tärkeää huomioida jatkovalmistelussa ja asuntopolitiikan kehittämisessä.

Kaikki asumisoikeusasuntojen markkinointia ja asiakaspalvelua tukevat toimenpiteet ovat tarpeellisia, eikä nykyinen järjestysnumerojärjestelmä tue niitä.

Yleiskommenttien yhteenvedona todetaan, että uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoa lukuun ottamatta lakimuutokset ovat pääosin kannatettavia seuraavin kommenttein.

2. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Yksittäisen kohteen vajaakäyttö voi merkittävästi, jopa ratkaisevasti, heikentää asumisoikeusyhteisön taloutta ja kasvattaa muiden kohteiden kustannusrasitetta. Siksi rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa on tarpeellinen mekanismi.

Lakimuutosesityksen tavoitteet ovat perusteltuja, mutta ehdotettu noin kolmanneksen kynnys on liian alhainen, sillä kohde kuormittaa tässä vaiheessa jo merkittävästi yhteisön taloutta. Käytännössä esimerkiksi 50 prosentin taso olisi perustellumpi.

Taloudellisten vaikeuksien määrittely kahden vuoden kannattavuuden perusteella on haastavaa tasausjärjestelmässä, jossa kustannuksia tasataan kohteiden välillä. Yksittäisen kohteen kannattavuus ei siten välttämättä ole toimiva kriteeri ilman tarkempaa määrittelyä. Vaihtoehtoisesti tarkastelun perustaksi voisi soveltua pidemmän aikavälin taloudellinen käyttöaste yhdistettynä muihin kriteereihin, kuten ennakoiviin ja ehkäiseviin toimenpiteisiin.

Viranomaisen (Varke) rooli ennakoarviossa ja kokonaisedun varmistamisessa on perusteltu, mutta menettelyjen ja arviointiperusteiden tulee olla selkeät ja ennakoitavat.

7.5.2026

Käytännön toteutuksessa keskeistä on, miten toimitaan tilanteissa, joissa kaikki asukkaat eivät voi tai halua lunastaa asuntoa tai siirtyä muuhun asumiseen, sekä kun ratkaisut vaihtelevat asukkaiden välillä.

Lisäksi muutokset voivat tuoda uusia velvoitteita asumisoikeusyhteisöille, joiden toiminta on rakennettu asumisoikeusmallin varaan, sekä niiden omistajille esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden omistamisen tai vuokraustoiminnan kautta. Tämä voi edellyttää muutoksia omistajastrategioihin ja yhtiöjärjestyksiin sekä vaikuttaa riskipositioon rahoituksessa, ja näitä vaikutuksia on tarpeen selvittää tarkemmin suhteessa vajaakäytön riskeihin.

Jos rajoituksista vapautettujen kohteiden tuoton käyttöä rajoitetaan, se voi heikentää kiinteistöomaisuuden hyödyntämistä rahoituksen vakuutena ja olla ristiriidassa rahoitusmahdollisuuksien kehittämistavoitteen kanssa. Sääntelyssä tulee turvata asukkaiden etu, mutta myös yhteisön taloudellinen kokonaisuus, jotta muutos tukee riskienhallintaa ja talouden vahvistamista. Jos rajoitus sisällytetään lakiin, sen ei tule perustua vain tuoton ohjaamiseen asukkaiden eduksi, vaan kokonaistaloudelliseen tarkasteluun asukkaiden ja yhteisön näkökulmista.

3. Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa

Tältä osin lakimuutosesitys on perusteltu ja kannatettava, ja siihen soveltuvat myös lausuntomme kohdan ”Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa” huomiot.

Asumisoikeusmaksujen säätäminen jälkikäteen massavelaksi, joka muuttaa muiden velkojien asemaa, vaikuttaa kuitenkin mahdollisesti kyseenalaiselta, ja jätämme sen juridisen arvioinnin muille tahoille.

4. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto

Tältä osin Haso vastustaa lakimuutosta, sillä se heikentää asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja erityisesti uusien asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Asumisoikeusasumisen keskeiset vahvuudet - elinikäisyys, jatkuvuus ja ennakoitavuus - heikkenisivät irtisanomismahdollisuuden myötä suhteessa nykyisiin asukkaisiin.

Ehdotettu malli muuttaisi asumisoikeusasumisen luonnetta merkittävästi ja loisi käytännössä uuden, kysynnältään epävarman asumismuodon. Samalla se heikentäisi viestiä järjestelmän pysyvyydestä ja lisäisi yhteisöjen taloudellisia ja toiminnallisia riskejä.

7.5.2026

Oletus, että irtisanomismahdollisuus ratkaisisi pysyvien rajoitusten ongelman, ei ole realistinen. Kohteissa on pitkään nykyisiä sopimuksia, ja uusien sopimusten houkuttelevuus todennäköisesti heikkenee.

Lisäksi ehdotuksen muotoilu, jonka mukaan irtisanominen olisi mahdollista myös muilla kuin vajaakäyttöön liittyvillä perusteilla, jää liian avoimeksi ja tulkinnanvaraiseksi. Näin keskeisten oikeuksien osalta sääntelyn tulee olla täsmällistä ja ennakoitavaa.

Mahdollisena myönteisenä vaikutuksena voidaan nähdä kiinteistöjen vakuusarvon ja rahoitusinstrumenttien monipuolistuminen, mutta toteutuminen on erittäin epävarmaa.

Tämän muutosehdotuksen tavoitteet saavutetaan pääosin jo rajoituksista vapauttamista koskevilla muutoksilla ilman, että asumisoikeuden perusluonnetta muutetaan.

5. Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Ehdotettu lakimuutos on kannatettava. Se parantaisi asuntojen kohdentumista eniten tarvitseville, yksinkertaistaisi hakuprosessia ja madaltaisi hakemisen kynnyistä, mikä lisäisi kysyntää ja käyttöastetta. Tiedonkeruu voidaan hoitaa hakemusten sisältövaatimuksilla.

Yksittäisenä huomiona jatkovalmistelulle nostetaan esiin, että uudessa mallissa tai sen toteutuksessa on tarpeen mahdollisuuksien mukaan huomioida yhdenvertaisuus ja saavutettavuus siten, ettei uusi malli muodostuisi syrjiväksi sellaisia hakijoita kohtaan, jotka eivät tee hakemusta sähköisesti.

Helsingissä 7.5.2026

Harri Palviainen

Toimitusjohtaja

Helsingin Asumisoikeus Oy