

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Johdanto

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi 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.

Tausta

Asumisoikeusjärjestelmä on pitkään tarjonnut vakaan ja kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon. Järjestelmä on kuitenkin osoittautunut joustamattomaksi asuntomarkkinoiden muutoksiin vastaamisessa. Järjestelmän toimivuuden turvaaminen ja valtion riskienhallinta edellyttävät lainsäädännöllisiä ratkaisuja, jotka tuovat joustoa poikkeustilanteisiin säilyttäen kuitenkin asumisoikeuden peruseriaatteen.

Ympäristöministeriö tilasi ratkaisuvaihtoehtojen valmistelun tueksi selvityksen, jossa arvioitiin asumisoikeuskannan taloudellista tilannetta ja keinoja riskien vähentämiseksi. Selvityksessä havaittiin, että suurimmat riskit liittyvät tyhjiin asumisoikeusasuntoihin, joita ei käyttörajoitusten vuoksi voida muuttaa vuokra- tai omistusasunnoiksi. Jos asunnoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina eikä niitä voida väliaikaisesti vuokrata, käyttövastikkeiden nousupaineet kasvavat ja talojen taloudellinen tilanne heikkenee. Selvityksen mukaan potentiaalisin ratkaisu olisi mahdollistaa asumisoikeustalojen rajoituksista vapautuminen poikkeustilanteissa, kuten realisointitilanteessa tai vakavan vajaakäytön yhteydessä.

Hanke liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan, jossa linjataan, ettei uusille asumisoikeuskohteille myönnetä tukia. Tämä korostaa tarvetta kehittää nykyistä asumisoikeusjärjestelmää ja hallita siihen liittyviä riskejä ilman uusia tukimuotoja.

Tavoitteet

Rajoituksista vapauttamista koskevien ehdotusten tavoitteena on parantaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä tilanteessa, jossa asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi haastavammaksi. Uudistuksen tavoitteena on lisätä sääntelyn joustavuutta siten, että asumisoikeuskantaa voidaan hallitusti sopeuttaa muuttuvaan kysyntään. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin asunnon omaksilunastamismahdollisuudella sekä vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella.

Järjestysnumeroista luopumisella pyritään yksinkertaistamaan hakuprosessia ja madaltamaan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi asuntojen kysyntää ja parantaisi niiden käyttöastetta.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Järjestysnumerot säilyisivät kuitenkin asukasvalinnan perusteena kahden vuoden ajan eli 31.12.2028 saakka.

Vastausohjeet vastaanottajille

Kuka tahansa voi antaa lausunnon.

Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Ohjeet palveluun rekisteröitymiseksi ja palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelun sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet (käyttäjätuki: lausuntopalvelu.om(at)gov.fi). Ministeriöiden tulee lisäksi tallentaa lausuntopalvelussa antamansa lausunto VAHVA-asianhallintajärjestelmään asialle VN/33796/2025.

Jos lausuntoa ei ole mahdollista antaa lausuntopalvelussa, lausunto voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa ministeriön kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.ym@gov.fi tai postitse osoitteeseen PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO. Kirjaamoon toimitetussa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/33796/2025. Lisäksi kirjaamoon toimitettu lausunto pyydetään lähettämään esimerkiksi sähköpostin liitetiedostona Word- tai PDF-muodossa, jotta lausuntoasiakirja ei sisällä tarpeettomia henkilötietoja, kuten yksityishenkilön sähköpostiosoitetta.

Kaikki annetut lausunnot ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Lausunnot julkaistaan hankkeen julkisilla hankesivuilla (valtioneuvosto.fi/hankkeet, tunnus YM042:00/2025). Yksityishenkilön lausunto julkaistaan kuitenkin hankesivuilla tietosuojasystistä ainoastaan, jos henkilö tätä kirjallisesti pyytää esimerkiksi lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä.

Lisäksi kaikki lausuntopalvelussa annetut lausunnot, mukaan lukien yksityishenkilöiden lausunnot, ovat automaattisesti kaikkien nähtävissä lausuntopalvelussa. Ministeriö ei julkaise kirjaamoon toimitettuja lausuntoja lausuntopalvelussa.

Lausunnossa ei tule ilmoittaa tarpeettomia henkilötietoja. Vaikka yksityishenkilön kirjaamoon toimittamaa lausuntoa ei julkaistaisi verkossa, lausunto on ministeriöltä kaikkien saatavissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 8.5.2026.

Lausunnonantajaa pyydetään ottamaan huomioon, että ruotsinkieliset käännökset pääasiallisesta sisällöstä ja säädöspykälistä lisätään lausuntopyyntöön heti käännösten valmistuttua, arviolta huhtikuun alussa.

Valmistelijat

Lisätietoja antaa:

Hallitussihteeri Hanne Vikström, +358 29 525 0066, [hanne.vikstrom\(at\)gov.fi](mailto:hanne.vikstrom(at)gov.fi)

Linkit

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM042:00/2025> - Hankesivu

Liitteet:

[HE-luonnos-laki-asumisoikeusasunnoista-annetun-lain-muuttamisesta.pdf](#)

Jakelu:

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy
Asukasliitto ry.
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti
Avain Asumisoikeus Oy
Avo-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Espoon kaupunki
Finanssiala ry
Helsingin Asumisoikeus Oy - HASO
Helsingin kaupunki
Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys
KAS Asumisoikeus Oy
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
Konkurssiasiamiehen toimisto
Kuntarahoitus Oyj
Mangrove Asumisoikeus Oy
Mikkelin Asumisoikeus Oy
oikeusministeriö
Oulun kaupunki
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab

Rakennusteollisuus RT ry
Siilinjärven Asumisoikeus Oy
Suomen Asumisoikeus Oy
Suomen asumisoikeusasukkaat ry
Suomen Kuntaliitto ry
TA-Asumisoikeus Oy
Tampereen kaupunki
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Turun kaupunki
Valtiokonttori
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
valtioneuvoston oikeuskansleri
valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso
Vuokralaiset VKL ry.
YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Kommentit ehdotetuista muutoksista

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Vikström Hanne
Ympäristöministeriö