



8.6.2026

Dnro VN/33796/2025

Asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttaminen

1. Johdanto

1.1. Lausuntokierros ja lausunnonantajat

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta oli lausuntokierroksella 23.3.-8.5.2026. Lausunto pyydettiin 42 vastaanottajalta. Lausuntopyyntö julkaistiin Lausuntopalvelussa, jossa mahdollisuus lausunnon antamiseen oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Vastaanottajista 23 vastasi pyyntöön. Pyydettyjen lisäksi saatiin 61 lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 84.

Lausunnonantajat voidaan jaotella karkeasti seuraaviin ryhmiin (suluissa lausuntojen kappalemäärät):

- asukashallinnon toimielimet (10)
- asumisoikeusyhteisöt (6)
- edunvalvontajärjestöt ja -yhdistykset (10)
- kaupungit ja kunnat sekä niiden yhteistyöelimet (6)
- viranomaiset (6)
- yksityishenkilöt (46)

Lausunnonantajat on lueteltu tämän yhteenvedon lopussa.

1.2. Yhteenvedo lausunnoista

Lausunnoissa suhtauduttiin pääosin myönteisesti esityksen tavoitteeseen vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän kestävyyttä ja parantaa asuntokannan sopeutumista muuttuvaan kysyntään. Useat lausunnonantajat tunnistivat ja vahvistivat esityksen kuvauksen toimintaympäristön muutoksesta, ja pitivät sääntelyn kehittämistä tarpeellisenä. Joissakin lausunnoissa kuitenkin kiinnitettiin huomiota siihen, että esitysluonnoksessa muutostarvetta perustellaan yksipuolisesti taloudellisista lähtökohdista, eikä siinä arvioida riittävästi muutosten vaikutuksia asukkaiden asemaan.

Lausunnoissa korostui laajasti näkemys siitä, että järjestelmän keskeinen vahvuus on pysyvä ja ennakoitava asumisturva. Samalla tuotiin esiin huoli siitä, että esitysluonnoksen kokonaisvaikutus saattaisi merkittävästi heikentää asumisoikeuden haltijoiden oikeusasemaa ja asumisturvaa. Erityisesti useiden muutosten yhteisvaikutusta pidettiin ongelmallisena.

Rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa koskevaa ehdotusta pidettiin monissa lausunnoissa tarpeellisenä keinona taloudellisesti heikossa asemassa olevien kohteiden osalta. Vapauttamisen edellytykset



saivat kuitenkin melko paljon kritiikkiä. Osa lausunnonantajista piti kriteereitä liian tiukkoina ja prosessia byrokraattisena ja raskaana. Monien lausunnonantajien mielestä rajoituksista vapauttaminen pitäisi mahdollistaa jo aikaisemmassa vaiheessa. Lisäksi esitettiin, että rajoituksista vapauttamisen pitäisi olla mahdollista myös silloin, kun rahoitusta kohteen perusparantamiseen ei ole saatavissa. Toiset lausunnonantajat puolestaan katsoivat, että vapauttamisen edellytyksiä tulisi täsmentää ja tiukentaa, jotta väärinkäytöksiltä vältyttäisiin ja toimenpide säilyisi aidosti viimesijaisena keinona. Lisäksi lausunnoissa korostettiin asukkaiden kuulemisen ja vaikutusmahdollisuuksien vahvistamista.

Esityksessä ehdotetut keinot asukkaiden asumisturvan säilyttämiseksi jakoivat lausunnonantajien näkemyksiä. Monissa lausunnoissa katsottiin, ettei omaksilunastusoikeus ole todellinen suojauskeino tai vaihtoehto, ja siihen liittyisi myös merkittäviä riskejä. Osassa lausunnoista pidettiin parempana vaihtoehtona velvollisuutta asumisoikeusasunnon tarjoamiseen, mutta myös siihen katsottiin liittyvän käytännön toteuttamiseen liittyviä haasteita.

Rajoituksista vapauttamista konkurssitilanteessa koskeva ehdotus jakoi lausunnonantajien näkemyksiä, ja lausunnoissa arvioitiin sekä sääntelyn tarpeellisuutta että siihen liittyviä merkittäviä epävarmuuksia. Useissa lausunnoissa pidettiin tärkeänä, että sääntely mahdollistaisi konkurssitilanteessa asumisoikeustalojen hallitun realisoinnin. Samalla monet lausunnonantajat vaativat, että rajoituksista vapautumisen tulisi tapahtua suoraan lain nojalla ilman erillistä harkintaa, jotta kohteille muodostuisi ennakoitava vakuusarvo. Useissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota siihen, että ehdotettu sääntely ei riittävästi turvaa asumisoikeusmaksujen palautumista eikä asukkaiden asemaa konkurssitilanteessa. Asumisoikeusmaksujen säätämistä massavelaksi pidettiin myös ongelmallisena, ja rajoituksista vapauttamisen prosessia kritisoitiin muutenkin sekavaksi ja ristiriitaiseksi. Lausunnonantajat pitivät tärkeänä, että asukkaiden asumisen jatkuminen turvataan ja että konkurssitilanteisiin liittyvät riskit eivät kohdistu kohtuuttomasti yksittäisiin asukkaisiin.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoa koskeva ehdotus sai laajaa kritiikkiä ja lähes kaikki lausunnonantajat vastustivat sitä. Lausunnonantajat katsoivat yleisesti, että irtisanomismahdollisuus muuttaa olennaisesti asumisoikeusjärjestelmän luonnetta ja heikentää sen keskeistä vahvuutta, pysyvää ja ennakoitavaa asumisturvaa. Useissa lausunnoissa todettiin, että ehdotus johtaisi kahteen erilaiseen asemaan asukkaiden välillä ja heikentäisi järjestelmän houkuttelevuutta uusien asukkaiden näkökulmasta. Lausunnonantajat esittivät, että irtisanomisehdosta tulisi joko luopua tai sitä tulisi rajata selvästi nykyistä poikkeuksellisempiin tilanteisiin sekä täsmentää irtisanomisen edellytyksiä ja siihen liittyviä asukkaiden suojakeinoja.

Järjestysnumerojärjestelmästä luopumista koskeva ehdotus sai varovaista kannatusta. Monet lausunnonantajat pitivät muutosta sinänsä perusteltuna hakuprosessin yksinkertaistamisen, hallinnollisen keventämisen ja asuntojen käyttöasteen parantamisen kannalta. Toisaalta monissa lausunnoissa korostettiin järjestysnumerojärjestelmän merkitystä hakijoiden yhdenvertaisuuden ja valintaprosessin läpinäkyvyyden turvaajana. Lausunnonantajat katsoivat, että järjestelmä lisää luottamusta asukasvalintaan ja ehkäisee väärinkäytöksiä. Useissa lausunnoissa vaadittiin, että mikäli järjestelmästä luovutaan, asukasvalintamenettelyn valtakunnallinen yhteneväisyys ja läpinäkyvyys pitää varmistaa.



2. Yksityiskohtaiset kannanotot

2.1. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa

Valtaosa lausunnonantajista kannatti rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteessa koskevaa säännöstä joko sellaisenaan tai muutettuna. Ehdotusta vastustivat erityisesti asukastoimikunnat ja yksityishenkilöt.

Lausunnoissa suhtauduttiin pääosin myönteisesti siihen, että rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa mahdollistettaisiin. Ehdotuksen toteutustapa jakoi kuitenkin lausunnonantajien näkemyksiä. Useat lausunnonantajat pitivät vapauttamista tarpeellisenä keinona tilanteissa, joissa yksittäisen kohteen pitkäaikainen vajaakäyttö heikentää asumisoikeusyhteisön taloutta ja kasvattaa muiden asukkaiden kustannusrasitetta (mm. asumisoikeusyhteisöt, FA, Helsinki, Kuntaliitto, Vantaa, Tampere, SAK, Rakli).

Samanaikaisesti merkittävä osa lausunnonantajista katsoi, että esitetyt vapauttamisen edellytykset ovat liian tiukat ja menettely käytännössä raskas. Näissä lausunnoissa korostettiin tarvetta mahdollistaa rajoituksista vapauttaminen aiemmassa vaiheessa ennen tilanteen kriisiytymistä sekä keventää ja nopeuttaa menettelyä (mm. aso-neuvottelukunta, Asuntosäätiö, Avain, ES-Laatuasumisoikeus Oy, Kiinteistöliitto, KOVA, RT, TA, Valtiokonttori, VASO, Vuokralaiset VKL ry). Lisäksi esitettiin, että vapauttamisen tulisi olla mahdollista myös tilanteissa, joissa asumisoikeustalon perusparannukseen ei ole saatavissa rahoitusta, vaikka käyttöaste ei vielä täyttäisi esitettyjä kriteereitä (Asuntosäätiö, KOVA).

Toisaalta monissa lausunnoissa katsottiin, että vapauttamisen kriteerien tulisi olla täsmällisempiä ja tiukempia. Näissä kannanotoissa painotettiin väärinkäytösten riskiä sekä tarvetta varmistaa, että vapauttaminen säilyy aidosti viimesijaisena keinona (asukastoimikunnat, Kerava, Oulu, oikeusministeriö, yksityishenkilöt). Lausunnonantajat arvioivat, että käyttöastetta voitaisiin keinoitekoisesti heikentää vapauttamisen edellytysten täyttymiseksi (asukastoimikunnat, SASO, yksityishenkilöt). Oikeusministeriö korosti lisäksi, että asumisoikeuteen puuttumisen tulee olla tarkkarajaista ja perustua selkeästi osoitettuun välttämättömyyteen sekä olla viimesijainen keino tilanteissa, joissa järjestelmän kestävyys tai asumisturva olisivat muuten vaarassa. Myös oikeuskanslerinvirasto viittasi perustuslakivaliokunnan aikaisempaan arvioon ja painotti, että esityksessä tulisi esittää selvemmin ne tekijät, jotka uhkaavat asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Lausunnoissa käsiteltiin laajasti myös asukkaiden asemaa vapauttamistilanteissa. Useat lausunnonantajat katsoivat, että ehdotetut keinot asumisturvan takaamiseksi eivät ole riittäviä. Erityisesti omaksilunastusoikeuteen suhtauduttiin kriittisesti: sen katsottiin olevan käytännössä usein epärealistinen tai taloudellisesti riskialtis vaihtoehto (mm. asukastoimikunnat, Kerava, KKV, Kuluttajaliitto, oikeuskanslerinvirasto, SAK, SASO, Valtiokonttori, yksityishenkilöt). Oikeusministeriön näkemyksen mukaan vähemmistöosakkaan riskejä ei ole esityksessä kuvattu riittävästi. Valtiokonttori ja valtiovarainministeriö kiinnittivät huomiota siihen, että omaksilunastaminen taloudellisesti heikossa kohteessa voi merkitä asukkaalle merkittävää taloudellista riskiä ja jopa sijoituksen menettämistä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto puolestaan lausui, että talon muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi siirtää taloudellista riskiä asukkaalle. KKV:n mukaan ehdotuksen omaksilunastamista, vuokrasuhdetta ja vaihtoehtoisia asumisratkaisuja koskevaa sääntelyä tulisi täydentää. Myös oikeusministeriö huomautti, että esityksestä puuttuu kokonaisarvio siitä, miten asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan vapauttamisen jälkeen.

Useissa lausunnoissa pidettiin omaksilunastamista parempana ratkaisuna sitä, että asukkaalle turvataan mahdollisuus jatkaa asumista vuokralaisena tai vastaavanlaisessa asumisoikeusasunnoissa. Samalla kuitenkin



kin todettiin, että myös näihin vaihtoehtoihin liittyy käytännön toteuttamiseen liittyviä haasteita (asukastoimikunnat, Avain, Kuluttajaliitto, SAK). Lisäksi korostettiin, että asukkaiden kuulemista ja tiedonsaantia tulee vahvistaa sekä varmistaa, että heillä on riittävät tiedot arvioida omaa asemaansa muutostilanteissa (asukastoimikunnat, KKV, Kuluttajaliitto, Vuokralaiset VKL ry).

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös omaksilunastushinnan määräytymiseen. Useat lausunnonantajat katsoivat, että ehdotettu sääntely jättää hinnanmuodostuksen liian epäselväksi eikä turvaa riittävästi asumisoikeuden haltijoiden asemaa. Asukastoimikuntien ja yksityishenkilöiden lausunnoissa ehdotettiin, että lunastushinnassa tulisi ottaa huomioon asukkaiden maksamat pääomavastikkeet tai asumisaika. Lausunnoissa ehdotettiin myös, että asuntojen käyvän hinnan määrittämisessä olisi velvollisuus käyttää riippumatonta asiantuntijaa. Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan tarvittaisiin säännös siitä, millaiset laskelmat olisi tarjouksessa esitettävä omaksilunastamisen hinnanmuodostuksesta.

Yksityishenkilöiden lausunnoissa korostuivat erityisesti asumisturvaan, yhdenvertaisuuteen ja luottamuksen suojaan liittyvät näkökohdat. Lausunnoissa suhtauduttiin varauksellisesti rajoituksista vapauttamisen laajentamiseen ja painotettiin, että asumisoikeusasuminen on perustunut pysyvyyteen, johon ei tulisi puuttua ilman erittäin painavia perusteita. Lausuntojen mukaan ehtojen muuttaminen jälkikäteen horjuttaa järjestelmän ennakoitavuutta ja hyväksyttävyyttä. Yksityishenkilöt pitivät ongelmallisena sitä, että vajaakäyttö voisi johtaa asumisoikeuden päättymiseen riippumatta asukkaan omasta toiminnasta, ja katsoivat tämän siirtävän järjestelmään liittyviä taloudellisia ja juridisia riskejä asumisoikeuden haltijoille. Joissakin lausunnoissa kyseenalaistettiin esityksen kuvaus asumisoikeusyhteisöjen heikosta taloudellisesta tilanteesta. Lisäksi tuotiin esiin, että ehdotetut muutokset voivat kohdistua suhteellisesti voimakkaimmin haavoittuvassa asemassa oleviin ryhmiin, kuten iäkkäisiin ja pienituloisiin.

Osa viranomaisista arvioi ehdotusta kriittisesti sen toteuttamiskelpoisuuden ja tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Valtiovarainministeriö ja Valtiokonttori katsoivat, ettei ehdotettu sääntely kokonaisuudessaan todennäköisesti toteuta sille asetettuja tavoitteita asumisoikeusjärjestelmän taloudellisen kestävyuden parantamisesta tai valtion riskien pienentämisestä, vaan edellytykset voivat käytännössä estää rajoituksista vapauttamisen. Erityisesti asumisoikeusmaksujen palauttamista koskevan edellytyksen nähtiin muodostavan käytännön esteen vapauttamiselle tilanteissa, joissa kohde on jo taloudellisesti heikossa asemassa.

2.2. Rajoituksista vapauttaminen asumisoikeusyhteisön konkurssissa

Rajoituksista vapauttaminen asumisoikeusyhteisön konkurssissa jakoi lausunnonantajien näkemyksiä. Ehdotusta vastustivat erityisesti asukastoimikunnat ja yksityishenkilöt, mutta myös useat muut lausunnonantajat esittivät ehdotukseen merkittäviä muutostarpeita.

Monien lausunnonantajien mukaan rajoituksista vapauttamisen pitäisi tapahtua konkurssissa automaattisesti, jotta asumisoikeuskohteille voisi muodostua vakuusarvo (aso-neuvottelukunta, Asuntosäätiö, Avain, FA, Kiinteistöliitto, KOVA, TA, VASO, VASOn yhteistyöelin). Lausuntojen mukaan viranomaisperusteinen harkinta voi heikentää menettelyn ennustettavuutta ja siten estää vakuusarvon syntymistä sekä vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta. Myös FA totesi, että rajoitusten poistuminen antaisi selkeämmät reunaehdot rahoituspäätösharkinnalle.



Lausunnonantajat kiinnittivät huomiota sääntelyn oikeudellisiin epäselvyyksiin ja toteuttamiskelpoisuuteen. Esimerkiksi oikeusministeriö ja Valtiokonttori pitivät rajoituksista vapauttamisen mahdollistamista konkurssissa sinänsä tarpeellisena, mutta kritisoivat esityksessä kuvattua menettelyä ristiriitaiseksi. Oikeusministeriö myös vaati, että konkurssin nykytila on kuvattava kattavammin.

Esityksen tavoitteeseen asumisoikeusmaksujen aseman parantamiseksi konkurssissa suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Asukashallinnon toimielinten ja yksityishenkilöiden lausunnoissa katsottiin, että maksujen palautumisen tulisi olla varmaa tai ainakin nykyistä paremmin turvattua, eikä siihen saisi jäädä epävarmuutta konkurssitilanteessa. Asumisoikeusmaksujen säätämistä massavelaksi ei pidetty riittävänä keinona asumisoikeusmaksujen suojaamiseksi, ja ehdotukseen liittyy lausuntojen mukaan myös merkittäviä oikeudellisia ongelmia. Konkurssiasiamiehen toimisto ja oikeusministeriö totesivat, että asumisoikeusmaksujen luonne omana pääomana tekee niiden muuttamisesta etusijaiseksi velaksi ristiriitaista maksunsaantijärjestyksen kanssa, eikä ehdotus johtaisi tavoiteltuun lopputulokseen. Lisäksi epäiltiin, että heikon kysynnän alueilla omaisuuden realisoinnista saatavat varat eivät riittäisi kattamaan asumisoikeusmaksujen palautuksia (KKV, Valtiokonttori).

Valtiovarainministeriön mukaan maksunsaantijärjestyksestä poikkeamista ei voida hyväksyä, koska se loukkaasi velkojan ja takaajana valtion etuoikeutta realisointitilanteessa. Lisäksi valtiovarainministeriö totesi, ettei ole perusteltua asettaa asumisoikeusmaksusijoitukselle parempaa etuoikeutta kuin asunto-osakeyhtiössä huoneiston hallintaan oikeuttavalle asunto-osakkeelle, joka on sijoituksena ja vakuutena huonommassa etuoikeusasemassa kuin kiinteistöön kohdistuvat kiinnitysvakuudet. Myös FA, konkurssiasiamiehen toimisto ja oikeusministeriö huomauttivat, ettei vastaavista kompensatioista säädetä muidenkaan asumismuotojen osalta.

Yksityishenkilöiden ja asukastoimikuntien lausunnoissa suhtauduttiin ehdotukseen pääosin kriittisesti. Näissä lausunnoissa korostui huoli siitä, että esitetty sääntely voisi johtaa tilanteisiin, joissa asumisoikeuden haltija menettäisi sekä asuntonsa että siihen sidotun varallisuuden. Useissa lausunnoissa tätä pidettiin kohtuuttomana ja perusoikeuksien näkökulmasta ongelmallisena. Lausunnonantajat ilmaisivat myös huolensa siitä, että sääntely voisi luoda omistajille kannustimia keinotekoisin järjestelyihin, joissa konkurssia käytettäisiin välineenä rajoituksista vapauttamiseen. Samaan riskiin kiinnittivät huomiota myös Avaimen ja HASOn yhteistyöelimet.

2.3. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoa vastustettiin laajasti. Ehdotuksessa ei nähty juurikaan myönteisiä puolia, ja sitä kannatettiin vain yksittäisissä lausunnoissa.

Osa lausunnonantajista ymmärsi irtisanomisehdon taustalla olevat tavoitteet. Lähes kaikki lausunnonantajat katsoivat kuitenkin, että irtisanomisehto heikentäisi asumisoikeusjärjestelmän keskeistä ominaisuutta eli asumisen pysyvyyttä. Lausuntojen mukaan irtisanomisehto muuttaisi asumisoikeusasumisen luonnetta lähemmäksi vuokra-asumista ja heikentäisi asumisoikeuden haltijoiden perusteltuja odotuksia. Lisäksi lausunnoissa todettiin, että irtisanomisehto vähentäisi luottamusta järjestelmään ja sen houkuttelevuutta uusien asukkaiden näkökulmasta. Helsingin kaupungin mukaan irtisanomisehto on myös tarpeeton, mikäli irtisanominen olisi vaakaikäyttö- ja konkurssitilanteissa jo esityksen mukaisesti mahdollista.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös irtisanomisperusteiden väljyyteen ja sääntelyn täsmällisyyteen. Lausunnonantajien mukaan ehdotuksessa esitetyt perusteet, kuten kysynnän heikkeneminen tai taloudellinen alijäämä, ovat liian tulkinnanvaraisia ja voivat johtaa epäyhtenäiseen soveltamiseen (asukastoimikunnat, HASO, yksityishenkilöt). Myös KOVA pyysi irtisanomiskriteerien tarkentamista.



Useissa lausunnoissa vedottiin myös asukkaiden yhdenvertaisuuteen. Irtisanomisehdon soveltuminen vain uusiin sopimuksiin nähtiin ongelmallisena, koska se loisi erilaiseen asemaan asetettuja asumisoikeuden haltijoita (mm. asukastoimikunnat, KKV, Kuluttajaliitto, yksityishenkilöt). Tämän katsottiin heikentävän järjestelmän läpinäkyvyyttä ja oikeudenmukaisuutta. Muutamit lausunnonantajat ehdottivat harkittavaksi rajatumpaa mallia, jossa irtisanomisehto olisi osapuolten kesken sovittavissa (aso-neuvottelukunta, Asuntosäätiö, KOVA, TA, Vuokralaiset VKL ry), mutta nämäkin lausunnonantajat kannattivat ensisijaisesti ehdotuksen hylkäämistä.

2.4. Asumisoikeussopimusten irtisanomisaika ja asumisoikeuden haltijoiden oikaisu- ja valitusoikeus

Asumisoikeussopimusten irtisanomisaikaa ja asumisoikeuden haltijoiden oikaisu- ja valitusoikeutta käsiteltiin lausunnoissa melko niukasti. Irtisanomisaikaa kommentoineet lausunnonantajat arvioivat sen kuitenkin pääosin liian lyhyeksi. Oikaisu- ja valitusoikeutta ei vastustettu.

Yksityishenkilöt vastustivat ehdotettua kolmen kuukauden irtisanomisaikaa. Lausunnonantajien mukaan irtisanomisaika on kohtuuttoman lyhyt ottaen huomioon asumisoikeusasumisen pysyvän luonteen. Lausunnoissa pidettiin ongelmallisena, että kolmen kuukauden irtisanomisaika olisi lyhyempi kuin yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa sovellettava irtisanomisaika. Lausunnonantajat korostivat myös, ettei tietoisuus mahdollisesta irtisanomisesta poista käytännön tarvetta järjestää asuminen uudelleen. SAK ja Punamäenpolku 1:n asukastoimikunta kiinnittivät lisäksi huomiota siihen, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen käsittelyaika merkitsee asukkaille epävarmuuden aikaa.

KOVA katsoi ehdotetun kolmen kuukauden irtisanomisajan olevan riittävä ja perusteltu kummankin osapuolen näkökulmasta. KOVA kuitenkin esitti, että irtisanomisilmoituksen tiedoksiantotapaa tulisi muuttaa siten, että säännös vastaisi nykyaikaa ja huomioisi digitaalisen kehityksen ja olisi näin ollen yhtenevä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun hallituksen esityksen ehdotusten kanssa. KOVA kannatti myös asumisoikeuden haltijoiden oikaisu- ja valitusoikeutta.

Oikeuskanslerinvirasto huomautti, ettei esityksestä ilmene, miten irtisanomisaikaa koskeva pykälä sopii yhteen muutoksenhakupykälän kanssa. Asiaa tulisi arvioida jatkovalmistelussa.

2.5. Järjestysnumeroista luopuminen ja järjestysnumerorekisterin lakkauttaminen

Järjestysnumeroista luopuminen jakoi lausunnonantajien näkemyksiä. Ehdotusta kannattivat muun muassa asumisoikeusyhteisöt, KOVA, aso-neuvottelukunta, Vuokralaiset VKL ry, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto ja Helsingin kaupunki. Suuressa osassa lausuntoja esitettiin kuitenkin argumentteja sekä luopumisen puolesta että sitä vastaan.

Järjestysnumeroista luopumista kannatettiin, koska sen katsottiin yksinkertaistavan hakuprosessia, keventävän hallinnollista menettelyä ja madaltavan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Lausunnonantajien mukaan nykyinen järjestelmä on ollut hakijoille vaikea hahmottaa ja olisi selkeämpää, kun asumisoikeusasuntoja haettaisiin samalla tavalla kuin vuokra-asuntoja (Helsinki, TA).

Lausunnonantajat esittivät kuitenkin runsaasti huolia siitä, että järjestysnumeroista luopuminen saattaisi heikentää hakijoiden yhdenvertaisuutta ja tasapuolista kohtelua. Riskien koettiin kohdistuvan erityisesti digitaalisia palveluita käyttämättömiin hakijoihin (mm. asukastoimikunnat, SASO, Tampere, yksityishenkilöt). Lausun-



nonantajien mukaan uudistuksen onnistumisen kannalta on keskeistä varmistaa, että uusi menettely on valtakunnallisesti yhtenäinen, avoin ja käytännössä toimiva. Keskitetystä järjestysnumerorekisteristä luopuminen edellyttää, että asukasvalintaa koskeva sääntely sekä sitä täydentävä viranomaisohjeistus ovat riittävän täsmällisiä ja selkeitä, jotta hakijoiden yhdenvertaisuus sekä valintojen jälkikäteinen valvonta voidaan turvata. Asumisoikeusyhteisöt vaativat täsmennyksiä muun muassa hakemuksen saapumisajankohdan määräytymiseen, hakemusten kohde- ja aluekohtaiseen käsittelyyn, tietojen säilytysaikoihin ja rekisteröityjen oikeuksiin.

Lausunnoissa korostettiin myös tilastotiedon säilyttämisen turvaamista, jos järjestysnumerorekisteri lakkautetaan (mm. aso-neuvottelukunta, Helsinki, Vantaa). Vantaan kaupungin mukaan tietoa tarvitaan asuntomarkkinoiden seurantaa, asuinalueiden kehittämistä, asunto- ja maapolitiikan suunnittelua sekä toteuttamista varten. Myös aso-neuvottelukunta ja Vuokralaiset VKL ry totesivat, että valvonnan, tilastoinnin ja kuntien tiedonsaannin edellyttämien tietojen on muutoksessa säilyttävä käytännössä riittävinä

Valtiovarainministeriö vastusti järjestysnumeroista luopumista. Ministeriön mukaan järjestysnumero on selkeä ja hakijoita tasapuolisesti kohteleva kriteeri. Hakumenettelyä on uudistettu vasta äskettäin yhtenäistämään asukasvalintaa, selkeyttämään hakuprosessia ja ehkäisemään väärinkäytöksiä. Lisäksi ministeriö totesi, että järjestysnumerorekisteriä hyödynnetään valvonnassa ja tilastoinnissa, ja tietojen kerääminen muulla tavoin lisäisi työmäärää ja hallinnollisia kustannuksia valtiolle. Nykyjärjestelmä on myös kustannusneutraali, kun järjestelmän kulut katetaan järjestysnumeromaksutulolla, eikä vähäinen järjestysnumeromaksu ministeriön mukaan muodosta kynnystä hakeutua asumisoikeusasuntoihin.

Esitysluonnoksessa järjestysnumeroista luopumiselle ehdotettiin kahden vuoden siirtymäaikaa, mitä Avain, Kiinteistöliitto ja RT pitivät liian pitkänä. Myös aso-neuvottelukunta esitti harkittavaksi, olisiko lyhyempi siirtymäaika mahdollinen.

Muutamissa lausunnoissa kiinnitettiin myös huomiota asukasvalintatietojen tallentamista ja luovuttamista koskevaan säännökseen. KOVA totesi, että vaikutuksiin kohdistuvaa arviointia olisi tarve syventää asumisoikeusyhteisöihin kohdistuvien taloudellisten ja muiden vaikutusten osalta tilanteessa, jossa yhteisöt vastaisivat jatkossa itse asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta. Myös oikeusministeriön mukaan asumisoikeusyhteisön tietosuojaoikeudellista roolia ja vastuita rekisterinpitäjänä tulisi selostaa esityksen perusteluissa erityisesti sääntelyn selkeyden vuoksi. Oikeusministeriö lausui lisäksi, että jatkovalmistelussa tulee arvioida asukasvalintatietojen tiedonluovutussäännöksen tarpeellisuus, koska asumisoikeuslaissa (393/2021) säädetään erikseen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tiedonsaantioikeudesta. Jos säännös katsotaan tarpeelliseksi, sitä tulisi täsmentää ja perusteluita täydentää.

Kokonaisuutena lausuntopalaute osoittaa, että järjestysnumeroista luopumista pidetään monin osin perusteltuna järjestelmän yksinkertaistamisen kannalta, mutta muutoksen toteuttamistapaan liittyy runsaasti huolia. Lausunnonantajat korostivat erityisesti tarvetta turvata hakijoiden yhdenvertaisuus, varmistaa valintamenettelyn läpinäkyvyys ja saada riittävä viranomaisohjeistus uudesta menettelystä.

2.6. Muut kommentit

Oikeuskanslerinvirasto ja oikeusministeriö huomauttivat, että arviota perustuslakivaliokunnan kannanotosta tulisi täydentää ja yksilöidä tarkemmin ne säännökset, joiden vuoksi perustuslakivaliokunnan lausunnon pyytäminen on oikeudellisesti perusteltua. Oikeusministeriö kritisoi esitystä myös laajemmin erityisesti lainsäädännön nykytilaa koskevan kuvauksen ja vaikutusarviointien puutteellisuudesta.



Monissa lausunnoissa ehdotettiin uutta säännöstä, joka koskisi asumisoikeuslain 33 §:n 3 momentista eli ns. vertailuvuokrasäännöksestä vapautumista (aso-neuvottelukunta, Asuntosäätiö, Avaimen yhteistyöelin, KOVA, SAK, Vuokralaiset VKL ry). Lausuntojen mukaan vertailuvuokrasäännös estää heikoimman kysynnän alueella kohteen todellisten kulujen perimisen ja pakottaa asumisoikeusyhteisöt käyttämään tasausta. Tämän seurauksena kysytyimpien kohteiden asukkaat joutuvat tasauksen kautta heikosti kysytyjen kohteiden kustannusten maksajiksi. Lausunnonantajat esittivät, että vertailuvuokrasäännöksestä voisi kohdekohtaisesti vapautua Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen luvalla.

Perusparannusrahoituksen saatavuuden tärkeyttä korostettiin useissa lausunnoissa (mm. Asuntosäätiö, Avain, HASO, RT, TA, VASO). RT totesi, että uudistuksen tavoitteena tulee olla asumisoikeuskohteiden rahoituskelpoisuuden palauttaminen. HASOn mukaan korjausinvestointien rahoitus on keskeinen kysymys, eikä korjaustarpeita voida toteuttaa ilman riittävää korkotukijärjestelmää. Myös vakuusarvon muodostumista asumisoikeuskohteille pidettiin keskeisenä. Lisäksi muutamassa lausunnossa todettiin, että asumisoikeusasuntojen uudistuotanto pitäisi palauttaa tuen piiriin (KUUMA-seutu, SAK).



3. Lausuntopyynnön vastaanottajat ja lausunnonantajat

Luonnoksesta pyydettiin lausunto seuraavilta vastaanottajilta. Lausunnon antaneet on lihavoitu. Sulkeissa tässä yhteenvedossa lausunnonantajasta käytetty lyhenne.

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy

Asukasliitto ry.

Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asuntosäätiö)

Avain Asumisoikeus Oy (Avain)

Avo-Asumisoikeus Oy

ES-Laatuasumisoikeus Oy

Espoon kaupunki

Finanssiala ry (FA)

Helsingin Asumisoikeus Oy - HASO

Helsingin kaupunki

Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys

Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys

Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys

KAS Asumisoikeus Oy

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry (Rakli)

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)

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 (RT)

Siilinjärven Asumisoikeus Oy

Suomen asumisoikeusasukkaat ry (SASO)

Suomen Kuntaliitto ry (Kuntaliitto)

TA-Asumisoikeus Oy (TA)

Tampereen kaupunki

Tietosuojavaltuutetun toimisto

Turun kaupunki

Valtiokonttori

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

valtionneuvoston oikeuskansleri

valtiovarainministeriö

Vantaan kaupunki

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASO)

Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso



Vuokralaiset VKL ry.

YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Edellä mainittujen lisäksi lausunnon antoivat seuraavat tahot:

asukastoimikunta, Pumpulilinna

asukastoimikunta, Asuntosäätiö Punamäenpolku 1, Helsinki

asukastoimikunta, HASO Livornonkatu 5

asukastoimikunta, HASO Retkeilijänkatu 6

asukastoimikunta, Sokerilinnantie 2

Keravan kaupunki

Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf (Kuluttajaliitto)

KUUMA-seutu

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry (SAK)

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto)

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta (aso-neuvottelukunta)

yhteistyöelin, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

yhteistyöelin, Avain Asumisoikeus Oy (Avaimen yhteistyöelin)

yhteistyöelin, Helsingin Asumisoikeus Oy (HASOn yhteistyöelin)

yhteistyöelin, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASOn yhteistyöelin)

46 yksityishenkilöä