

Ympäristöministeriö
kirjaamo.vm@gov.fi

Viite: Lausuntopyyntö 23.3.2026 VN/33796/2025

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso omistaa 119 asumisoikeuskiinteistöä viiden varsinaissuomalaisen kunnan alueella – Turussa, Raisiossa, Kaarinassa, Naantalissa ja Liedossa. Vasolla on yhteensä 3.260 asuntoa, joissa on yli 5.500 asukasta. Yhtiö toimii yleishyödyllisenä voittoa tavoittelematta. Vaso on osa Turun kaupungin kaupunkikonsernia.

Vaso kiittää tilaisuudesta lausua esitysluonnoksesta, ja tuo kunnioittavasti esille seuraavaa:

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Asuntomarkkinoiden voimakas alueellinen eriytyminen vaikuttaa myös asumisoikeusjärjestelmään. Vaso pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän vahvistamiseksi lainsäädäntöä kehitetään siten, että asumisoikeusyhteisöillä on paremmat mahdollisuudet irtautua sellaisista asumisoikeuskohteista, jotka ovat kannattamattomia ja rasittavat asumisoikeusyhteisön muiden asukkaiden taloutta. Edelleen Vaso pitää kannatettavana, että asumisoikeusasuntojen asukasvalintamenettelyä sujuvoitetaan ja kehitetään siten, että asuntoja voidaan kohdentaa kulloinkin asunnontarpeessa oleville hakijoille ilman, että järjestysnumero määrittelee hakijoiden etusijajärjestyksen.

Esitysluonnoksen nykytilan arviointia koskevassa osassa on kuvattu, että kaikkia asumisoikeustaloja ei voida enää korjata valtion takaamalla rahoituksella. Taustalla on, että kaikille asumisoikeustaloille ei ole pitkäaikaista kysyntää, mutta toisaalta myös se, että korkotukilainavaltuudet ovat supistumassa valtiontalouden sopeuttamistoimenpiteiden myötä. Vaso näkee riskinä, että leikkaukset korkotukilainoitukseen vaarantavat asumisoikeustalojen perusparantamisen myös sellaisilla alueilla, joilla asuntokysyntä on hyvää ja asumisoikeusasunnoille on suuri tarve. Asumisoikeustalojen pysyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ja niiden vaikutus kohteiden vakuusarvoon ja realisointiin käytännössä estävät tällä hetkellä perusparannusten rahoituksen markkinaehtoisella lainarahoituksella.

Todettakoon, että valtaosa asumisoikeusasunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Ehdotetut yksittäisistä kohteista irtautumiseen liittyvät lainsäädäntömuutokset eivät juurikaan paranna sellaisten asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä, jotka toimivat korkean asuntokysynnän alueilla. Asumisoikeuslainsäädännön uudistamisen keskeisenä tavoitteena tulee olla, että muutokset parantavat asumisoikeusyhteisöjen rahoitusedellytyksiä siten, että asumisoikeustalojen perusparannushankkeita pystytään rahoittamaan myös muulla lainoituksella kuin korkotukilainoilla. Tämä edesauttaisi asumisoikeustalojen kestävä ylläpitoa siellä, missä asumisoikeusasunnoille on kysyntää.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssissa

Vaso kannattaa asumisoikeustalojen vapauttamista rajoituksista asumisoikeusyhteisön konkurssissa, ja pitää tätä lainkohtaa esitetyn sääntelyn merkityksellisimpänä pykälänä. Lainkohdan keskeisenä tavoitteena tulee kuitenkin olla vakuusarvon mahdollistaminen asumisoikeustaloille siten, että asumisoikeustalojen perusparantamisen lainoitus on mahdollista ilman valtion täytetakausta. Näin sääntely tukisi koko asumisoikeusjärjestelmän kestävyttä ja vakautta, sekä vähentäisi asumisoikeusyhteisöjen riippuvuutta valtiosta ja valtion takauriskia.

Jotta asumisoikeustaloilla voitaisiin katsoa olevan todellista arvoa lainan vakuutena, tulisi rajoituksista vapautumisen konkurssissa olla ennakoitavaa ja yksiselitteistä. Rajoituksista vapautumisen ei tulisi perustua konkurssissa kohdekohtaiseen harkintaan, vaan sen tulisi tapahtua suoraan lain nojalla koskien yhteisön koko asuntokantaa. Jatkovalmistelussa säännös tulisi muotoilla uudelleen siten, että yhtäältä rajoituksista vapautumisen edellytykset ovat rahoittajien näkökulmasta riittävän selkeät ja ennakoitavat, mutta toisaalta mahdolliset väärinkäytökset rajoituksista vapauttamisen hyödyntämiseksi ennaltaehkäistään.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Vaso kannattaa järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopumista. Etusijajärjestyksen perustuminen järjestysnumeron sijaan hakemuksen saapumisjärjestykseen yksinkertaistaisi ja sujuvoittaisi asumisoikeusasuntojen hakemista ja asukasvalintaa. Lisäksi muutos parantaisi asuntojen kohdistumista niille hakijoille, jotka ovat eniten asunnon tarpeessa silloin kun asunto tulee tarjolle.

Vaso pitää kuitenkin tärkeänä, että asukasvalintaan liittyviä käytäntöjä tarpeen mukaan täsmennetään asetuksella tai viranomaisohjeistuksella, jotta uusi asukasvalintamenettely on valtakunnallisesti yhdenmukainen, hakijoiden kannalta yhdenvertainen ja läpinäkyvä sekä asumisoikeusyhteisöjen kannalta sujuva.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Vaso kannattaa uutta sääntelyä rajoituksista vapauttamiseksi vajaakäyttötilanteissa. Vaso toteaa kuitenkin, että ehdotettu menettely on hallinnollisesti raskas ja sitä tulisi sujuvoittaa. Mitä nopeammin asumisoikeusyhteisö voi irtautua heikon kysynnän kohteesta, sitä vähemmän kohteesta aiheutuu kuormitusta asumisoikeusyhteisön muille asukkaille.

Vaso katsoo, että rajoituksista vapauttamisen yhteydessä asumisoikeusyhteisöllä tulisi olla harkintavalta sen suhteen, muutetaanko kohde asunto-osakeyhtiöksi ja tarjotaan asunnot omaksilunastettavaksi, vai tarjotaanko kohteen asuntoja asukkaille vuokralle. Hintasäännelty omaksilunastusoikeus heikentäisi asumisoikeustalojen vakuusarvoa, mikä on tunnistettu myös esitysluonnoksen perusteluissa.

Rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttävissä kohteissa kysyntä omaksilunastamiseen olisi todennäköisesti vähäistä. Yksittäisten asuntojen omaksilunastus myös heikentäisi kohteen loppujen asuntojen myytävyyttä esimerkiksi vuokraustoimintaa harjoittavalle taholle, ja hankaloittaisi kannattamattomasta kohteesta irtautumista.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto

Vaikka irtisanomista koskeva säädös tulisi sovellettavaksi vain poikkeuksellisissa tilanteissa tarkoin säännellyin edellytyksin, voidaan sitä kuitenkin pitää asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteena olevan asumisen pysyvyyden vastaisena. Suoraan lain nojalla voimaan tuleva uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuus olisi omiaan heikentämään asumisoikeusasumisen houkuttelevuutta.

Vaso katsookin, että sen sijaan, että irtisanomismahdollisuus koskisi suoraan lain nojalla kaikkia uusia asumisoikeussopimuksia, tulisi asumisoikeusyhteisöillä olla niin halutessaan mahdollisuus ottaa uusiin asumisoikeussopimuksiin irtisanomisehto. Asumisoikeusyhteisö voisi tällä tavoin varautua ennalta asumisoikeuskohteesta irtautumiseen esimerkiksi sellaisilla alueilla, joilla asuntokysyntä on heikkoa.

Asumisoikeussopimusten irtisanomiselle ei lähtökohtaisesti ole muuta syytä kuin asumisoikeusyhteisön irtautuminen kohteesta, jolle on heikko kysyntä asumisoikeustalona. Tavoite heikon kysynnän kohteista irtautumisen helpottamiseksi voidaan saavuttaa paremmin irtisanomisehdon sijaan sääntelyllä rajoituksista vapauttamisesta vajaakäyttötilanteissa, joka koskee myös vanhoja asumisoikeussopimuksia.

Vaso toteaa, että huomiota tulisivin irtisanomisehdon sijaan kiinnittää vajaakäyttötilanteita koskevan 88 a §:n soveltamedellytysten helpottamiseen, esimerkiksi siten, että ko. pykälä voisi tulla sovellettavaksi jo, kun talossa on asumisoikeuden haltijoita puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Näin irtisanomista koskeva säännös muodostuisi tarpeettomaksi.

Turussa 8.5.2026

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Anton Meriluoto".

Anton Meriluoto
Toimitusjohtaja