

Asia: VN/33796/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

Asumisoikeusasuntojärjestelmä luotiin Suomeen 1990-luvun alussa, kun aravavuokra-asuntoja rakennuttaneilla ns. yleishyödyllisillä rakennuttajayrityksillä oli vaikeuksia järjestää vuokra-asuntotuotannossa tarvittuja omarahoitussuusia.

Asumisoikeusasuntomalli mahdollisti hallintasuhteeltaan vuokra-asuntoa turvallisemman asunnon hankkimisen niille kotitalouksille, jotka eivät olleet oikeutettuja sosiaalisen tarveharkinnan perusteella jaettuihin aravavuokra-asuntoihin, ja jotka eivät pystyneet hankkimaan omistusasuntoa.

Asunnon hallintamuodoltaan asumisoikeus on selkeästi lähempänä vuokra-asumista kuin omistusasumista. Asumisoikeuden hankkiminen edellytti 15 % ”kynnysrahan” eli asumisoikeusmaksun suorittamista asunnon omistavalle asumisoikeusyhteisölle.

Asumisoikeusasuntoja on 36 vuodessa rakennettu noin 64 000, kun samaan aikaan uusia asuntoja on rakennettu reilusti yli 1 000 000. Asumisoikeusasuntojen osuus asuntojen uudistuotannosta on ollut noin 5 %. Vaparaohitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain muutamia satoja eli muutamaa isoa kerrostaloa vastaava asuntomäärä.

Kiinnostus asumisoikeusasumiseen ja niiden rakentamiseen on perustunut siihen, että valtio ja kunnat ovat tukeneet niiden tuotantoa mm. arava- ja korkotukilainoilla ja kuntien markkinahintaa edullisemmilla tonteilla. Markkinaehtoista kysyntää asumisoikeusasumiselle ei ole 36 vuodessa syntynyt missään Suomen asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluissa.

Asumisoikeusasuntojen omistusyhteisöille asumisoikeusasunnot ovat tarjonneet mahdollisuuden kasvattaa asuntojen rakennuttamiseen, hallintointiin ja kiinteistönpitoon liittyvää liiketoimintaa alhaisella riskitasolla, kun riskit ovat keskittyneet asumisoikeuden haltijoille ja valtiolle subventoitujen lainojen myöntäjänä, korkotukien maksajana ja takaajana.

Suomen asuntomarkkinat ovat muuttuneet perustavanlaatuisesti ASO-järjestelmän elinaikana. Järjestelmän perustuksissa jo alun perin olleet heikkoudet ja valuviat ovat paljastuneet korostuneesti viime vuosina. ASO-asuntojen kysyntä on pudonnut, asumiskustannukset nousseet, vuokratkäytössä olevien asuntojen määrä kasvanut, kuntien tarve tukea taloudellisesti omistamiaan ASO-yhtiöitä lisääntynyt jne.

ASO-järjestelmän suurin riski liittyy omistajayhteisön velvollisuuteen lunastaa asumisoikeussopimus indeksikorotuksella (ja haltijoiden mahdollisesti tekemien muutostöiden arvolla) tarkistettuna (= korotettuna).

Asumisoikeusasuntolain 6. luvun 56 §:n mukaan ”Asumisoikeusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijalle hänen luopuessaan asumisoikeudesta. Asumisoikeusmaksun palautuksena maksetaan:

- 1) huoneistosta asumisoikeutta perustettaessa suoritettu ensimmäinen asumisoikeusmaksu;
- 2) asumisoikeusmaksun indeksitarkistus, joka vastaa ensimmäisen asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta;
- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä ottaen huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Jos 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu indeksitarkistus johtaisi siihen, että palautettava asumisoikeusmaksu olisi pienempi kuin ensimmäinen asumisoikeusmaksu, palautetaan asumisoikeusmaksu ensimmäisen asumisoikeusmaksun suuruisena.”

V. 1990 laissa luovutushinnan osalta säädettiin sen olevan enimmäishinta, jota ei saanut ylittää: ”24 § Luovutushinta: Asumisoikeuden luovutushinta ei saa ylittää 2 momentin mukaan määräytyvää enimmäishintaa.”

Asumisoikeusjärjestelmää luotaessa oletettiin, että asumisoikeuksille on aina löydettävissä ostaja, joka on valmis maksamaan indeksillä korotetun hinnan kulloinkin myyntiin tulevasta asumisoikeudesta. Yhä useammin asumisoikeuden myynti eteenpäin lunastushinnalla ei ole mahdollista, koska ostajia ei ole. ASO-asuntoja päätyykin kasvavassa määrin markkinaehtoisiksi vuokra-asunnoiksi.

Suomea uhkaa Ruotsissa jo toteutunut kehitys: ASO-asunnot jäävät asumisoikeusasuntoyhteisöjen käsiin ja näitä uhkaavat konkurssit. Kun koko asumisoikeusjärjestelmä perustuu valtion myöntämiin ARAVA-lainoihin sekä täytetakauksellisiin korkotukilainoihin, on valtio suurin menettäjä järjestelmän ajautuessa vaikeuksiin.

Asumisoikeuden lunastushinta tulisi muuttaa tarkoittamaan asumisoikeuden markkinoilta saatavaa jälleenmyyntihintaa enintään indeksikorotuksella (ja muutostöiden arvolla) tarkistettuna. Tällöin asumisoikeuden haltijalle ei taattaisi indeksillä korotettua lunastushintaa vaan hinta voisi olla myös tätä alempi markkinoilla määräytyvä hinta. Asumisoikeusyhteisöllä voisi olla oikeus lunastaa myynnissä ollut asumisoikeus tähän markkinahintaan.

Lausunnolla olevan lakiesityksen usealla uudistuksella tavoitellaan asumisoikeusjärjestelmän perustuksissa olevien valuvikojen jälkikäteistä korjaamista.

Asumisoikeusasuntolain 6. luvun 56 §:n mukaan ”Asumisoikeusmaksu palautetaan asumisoikeuden haltijalle hänen luopuessaan asumisoikeudesta.

Asumisoikeusmaksun palautuksena maksetaan:

- 1) huoneistosta asumisoikeutta perustettaessa suoritettu ensimmäinen asumisoikeusmaksu;
- 2) asumisoikeusmaksun indeksitarkistus, joka vastaa ensimmäisen asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta;
- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä ottaen huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Jos 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu indeksitarkistus johtaisi siihen, että palautettava asumisoikeusmaksu olisi pienempi kuin ensimmäinen asumisoikeusmaksu, palautetaan asumisoikeusmaksu ensimmäisen asumisoikeusmaksun suuruisena.”

Tämä palautusta koskeva velvollisuus tulee muuttaa siten, että palautuksena maksetaan asumisoikeuden jälleenmyyntihinta enintään indeksikorotuksella tarkistettuna (ml. tehtyjen korjauksien arvo). Tällöin asumisoikeuden haltijalle ei aina taattaisi indeksillä korotettua lunastushintaa, vaan siihen liittyisi riski hinnan alentumisesta.

Tällainen hintarajattu lunastusvelvollisuus olisi samantyyppinen kuin Ruotsissa, jossa asukas on vastuussa asumisoikeuden myynnistä. Suomessa hinta ei kuitenkaan olisi vapaa, vaan rajautuisi indeksikorotettuun hintaan.

Tämä muutos tulisi tehdä koskemaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä asumisoikeussopimuksia ja niiden edelleen luovutuksia, ei siis puuttamalla ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

Asumisoikeusjärjestelmän toimintaympäristö on muuttunut nopeasti. Osa muutoksista on suhdanneluonteisia, kuten korkojen nousu ja heikentynyt

asuntomarkkina, mutta keskeiset haasteet ovat rakenteellisia ja pysyviä.

Kiinteistöliitto katsoo, että lakimuutosten ensisijaisena tavoitteena tulee olla asumisoikeusjärjestelmän perustuksissa olevien valuvikojen korjaaminen kestäväällä tavalla. Ellei ongelmiin puututa nopeasti, on olemassa merkittävä riski, jossa asumisoikeusyhteisöillä ei ole enää varoja palauttaa indeksikorotettuja asumisoikeusmaksuja asukkaiden muuttaessa pois.

Hallituksen esitys on oikeansuuntainen, mutta kokonaisuutena selvästi riittämätön vastaamaan järjestelmän rakenteellisiin ongelmiin.

Kokonaisuutena järjestelmä tarvitsee rakenteellisen uudistuksen, joka turvaa sen rahoituskelpoisuuden, asukkaiden aseman ja valtion riskien hallinnan pitkällä aikavälillä.

#### **Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)**

Kiinteistöliitto pitää rajoituksista vapauttamista tarpeellisena, mutta katsoo esitetyn mallin riittämättömäksi.

Asumisoikeusasuntoja on rakennettu merkittävästi myös kasvukeskusten ulkopuolelle, missä väestö vähenee ja kysyntä laskee. Asumisoikeusasumisen kilpailukyky heikkenee suhteessa edullisempaan omistus- ja vuokra-asumiseen. Tämä lisää vajaakäyttöä erityisesti muuttotappioalueilla.

Tilannetta pahentaa perusparannusrahoituksen puute. Valtioneuvoston linjauksien mukaan valtion korkotuettuja peruskorjauslainoja hyväksytään vain kasvukeskuksiin, jolloin merkittävä osa kohteista jää rahoituksen ulkopuolelle. Tämän seurauksena kohteiden tarpeellisia korjauksia ei pystytä enää toteuttamaan, niiden kunto heikkenee, korjaustarve kasvaa ja käyttöasteet laskevat.

Esitetyt kriteerit (esim. kolmasosan käyttöaste) ja raskas prosessi johtavat siihen, että vapauttaminen tapahtuu liian myöhään.

Rajoituksista vapauttamisen kriteereitä tulee lieventää siten, että puuttuminen on mahdollista jo ennakoivasti, ennen tilanteen kriisiytymistä. Prosessia tulee samalla keventää ja nopeuttaa: päätöksentekoa on yksinkertaistettava, käsittelyajoille asetettava enimmäisrajat ja yhteisöille annettava enemmän harkintavaltaa.

Ennen vapauttamista tulee toteuttaa asianmukaiset toimenpiteet talouden tervehdyttämiseksi, mutta vaatimusten on oltava realistisia eivätkä ne saa estää oikea-aikaista reagointia.

Vapauttamisen tulee olla osa laajempaa ratkaisua, jossa pääomia voidaan vapauttaa hallitusti osana lunastus- ja realisointimallia.

Asukkaiden asema on turvattava: etusija uuteen asumisoikeusasuntoon ja kohtuullisten muuttokustannusten korvaaminen ovat perusteltuja vähimmäisehtoja.

### **Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)**

Kiinteistöliitto katsoo, että hallituksen esityksen mukainen malli ei ole riittävä. Rajoituksista vapauttamisen tulisi tapahtua suoraan lain nojalla ilman erillistä viranomaispäätöstä.

Hallituksen esityksessä automaattiseen vapautumiseen liitetään riskejä, kuten väärinkäytökset ja niiden kohteiden aseman heikentyminen, joissa kysyntää vielä olisi. Nämä huomioidut ovat perusteltuja mutta tarkastelun tulee kohdistua yksittäisten kohteiden sijaan koko asumisoikeusyhteisön taloudelliseen tilanteeseen.

Viranomaispäätökseen sidottu vapautuminen heikentää ennakoitavuutta eikä mahdollista kohteille vakuusarvoa, mikä käytännössä estää markkinaehtoisen rahoituksen. Samalla tapauskohtainen harkinta estää yhteisötason sopeutumisen ja lisää epävarmuutta rahoittajien näkökulmasta.

Konkurssiin sidottu vapautuminen on lisäksi ajallisesti väärässä kohdassa: siinä vaiheessa ongelmat ovat jo realisoituneet ja voivat kasautua muiden toimijoiden vastuulle. Toimenpiteiden tulee olla ennakoivia, ei vasta kriisitilanteessa tapahtuvia.

Näin ollen suoraan lain nojalla tapahtuva, ennakoitava vapautuminen olisi tarkoituksenmukaisempi ratkaisu rahoituksen saatavuuden turvaamiseksi. Rajoituksista vapautumisen konkurssitilanteessa tulee koskea yhteisöä kokonaisuutena, ei yksittäisiä kohteita.

### **Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)**

Kiinteistöliitto katsoo, että esitetty muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja käytännössä hidaskäyttö.

Muutos ei ratkaise järjestelmän keskeisiä haasteita, kuten rahoituksen saatavuutta ja vajaakäyttöä.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen**

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että järjestysnumerorekisteristä luopumisen yhteydessä käyttöön otettavaa asukasvalintarekisteriä koskeva sääntely on selkeää, yhdenmukaista ja hallinnollisesti toimivaa.

On perusteltua, että hakuprosessia yksinkertaistetaan ja että asumisoikeusyhteisöt vastaavat jatkossa asukasvalintaa koskevien tietojen tallentamisesta omiin järjestelmiinsä. Muutos ei saa johtaa epäyhtenäisiin käytäntöihin henkilötietojen käsittelyssä, säilytysajoissa tai tietojen luovutuksessa. Uudessa rekisterissä on varmistettava, että veloitteet ovat tarpeellisia ja oikeasuhtaisia, Varken valvontatiedot yhdenmukaisia ja kunnille luovutettavat anonymisoidut tiedot käyttökelpoisia, ilman että hallinnollinen taakka kasvaa tarpeettomasti.

Kiinteistöliitto kannattaa järjestysnumeroista luopumista ja pitää esityksen tavoitetta hakuprosessin yksinkertaistamisesta perusteltuna.

Esitetty kahden vuoden siirtymäaika on kuitenkin selvästi liian pitkä ja käytännössä kumoo uudistuksen hyödyt pitkäksi ajaksi.

Asumisoikeusasunnon tarve on luonteeltaan välitön: uutta asuntoa haetaan silloin, kun siihen on tarve. Tällaisessa tilanteessa ei ole oikeudenmukaista eikä tarkoituksenmukaista, että etusijalle asetetaan hakija, joka on jättänyt yksilöllistä tarvetta vastaavaan asuntoon hakemuksen selvästi myöhemmin mutta jolla sattuu olemaan jopa lähes kaksi vuotta vanha järjestysnumero.

Käytännön esimerkki havainnollistaa ongelmaa: jos kaksi hakijaa hakee samaa asuntoa samasta talosta, on vaikea perustella, miksi myöhemmin hakemuksensa jättänyt hakija ohittaisi aiemmin hakeneen vain siksi, että hänellä on aiemmin hankittu järjestysnumero. Tämä asettaa hakijat eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.

Kahden vuoden siirtymäaika ylläpitäisi vanhaa järjestelmää keinotekoisesti ja heikentäisi uudistuksen keskeistä tavoitetta eli hakuprosessin selkeyttämistä ja kysynnän lisäämistä. Lisäksi se heikentäisi myyntiä tilanteessa, jossa tarvitaan asumisoikeuskauppoja käyttöasteen parantamiseksi. Siirtymäajan tulee olla lyhyt (esim. 6 kk), jotta uudistus voidaan toteuttaa nopeasti ja oikeudenmukaisesti.

Hiltunen Harri  
Suomen Kiinteistöliitto ry