

Asia: VN/33796/2025

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

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

SAK tunnistaa tarpeen asumisoikeusjärjestelmää (ASO) koskeville muutoksille, jotta tämän asumismuodon rahoituspohja säilyy terveellä pohjalla. Osin järjestelmän rahoitusta haastaa toimintaympäristön muutokset, kuten korkotason ja kustannusten nousu, osin taas poliittinen päätös rajata uudet ASO-kohteet korkotukilainavaltuuksien ulkopuolelle. SAK kuitenkin korostaa, että toimintaympäristö todennäköisesti muuttuu pidemmällä aikavälillä suotuisammaksi, joten todellinen lainsäädännön muutostarve juontaa poliittisesta päätöksestä. Suoraviivaisin tapa korjata tilannetta olisi se, että ASO-kohteiden uudistuotanto palautettaisiin tuen piiriin.

Pääpiirteiltään esitetyt käyttötarkoituusrajoitusten muutoksia helpottavat toimet ovat kuitenkin hyväksyttävä toissijainen keino vahvistaa järjestelmän rahoituspohjaa. SAK kuitenkin korostaa, että ASO-järjestelmän kehittämisessä täytyy pitää keskiössä järjestelmän ydinperiaatteet, kuten asumisen pysyvyys, kohtuuhintaisuus, omakustanneperiaate, omaisuuden suoja ja oikeus asuntoon.

SAK ei yhdy näkemykseen, että ASO-asumismuodon kysyntä olisi lähtökohtaisesti laskussa tulevina vuosina, kuten hallituksen esityksessä väitetään. Esimerkiksi ikääntymisen johdosta pienituloisten eläkeläisten asumistarpeeseen ASO-koti voi olla hyvä ratkaisu, jolloin väestörakenteen muutos kasvattaisikin näiden asuntojen kysyntää. Myös ennustettu pienituloisuuden kasvu pääasiassa lisää kohtuuhintaisten vuokra- ja ASO-asuntojen tarvetta. Tällä hallituskaudella aikaisemmissa selvityksissä on tunnistettu asiakasryhmiä, joissa ASO-asunnot ovat toimiva ratkaisu.

SAK myös korostaa, että asumisoikeusasunnot ovat muun sosiaalisen asuntotuotannon ohella yksi osa keinovalikoimaa segregaaation torjumiseksi, mikä on myös tuotu useasti esiin ympäristöministeriön julkaisuissa. Segregaaation torjunnassa asuntopolitiikka on työkalu, jota on

hyvin vaikea (jollei mahdotonta) korvata muilla politiikkatoimilla. Myös ASO-tuotannolla on oma tärkeä roolinsa eri asuinalueiden tasapainoisen väestökehityksen edistämässä.

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

SAK katsoo perustelluksi, että vajaakäyttötilanteissa käyttötarkoituksirajoituksia voidaan purkaa. On kuitenkin epäselvää, miten riittävä vajaakäyttö määritellään tarkoituksenmukaisesti. Kuten viime vuosina on nähty, asuntomarkkinoiden laskusuhdanne voi kestää jopa vuosia, mitä voi kuitenkin seurata huomattava kysyntä. Lisäksi alueellisessa asuntotarpeessa voi tapahtua elinkeinorakenteessa tapahtuvien muutosten takia äkillisiä muutoksia. Näiden syiden vuoksi kahden vuoden käyttö mittatikkuna ei välttämättä anna riittävää kuvaa tulevaisuuden markkinatilanteesta tai asuntotarpeesta, vaikka tämä onkin tappiolliselle asumisoikeustalolle hyvin hankala tilanne. Esimerkiksi poikkeaminen vertailuvuokrarajoitteesta voisi olla perusteltu keino vastata tilanteeseen. Vajaakäytön epävarmuuden ja mahdollisten keinotekoisien käyttötarkoituksipurkujen vuoksi pidämme perusteltuna, että VARKE:lle asetetaan harkinta- ja päätäntävaltaa vapauttamispäätöksissä.

Mahdollisissa rajoituksista vapauttamisen tilanteissa SAK pitää perusteltuna, että asukkaan asumisjärjestelyä pyritään suojaamaan omaksi lunastamisen ja vuokra-asumisen vaihtoehtoilla. Esimerkiksi ikääntyneille tai lapsiperheille muuttaminen voisi olla hyvin vaikeaa, jos arjen palvelut ja elinpiiri ovat rakentuneet kyseisen alueen ympärille.

SAK esittää kuitenkin huolensa asukasta koskeviin vaihtoehtoihin ratkaisuihin. Ensinnäkin omaksi lunastaminen olisi monille asukkaille epätodennäköinen ratkaisu. Tyypillisesti ASO-kohteeseen asetetaan, koska oman asunnon hankinta ei ole taloudellisesti mahdollista. Lisäksi ostotilanne tulee vastaan talon heikon taloudellisen tilanteen vuoksi, mikä on ostajan näkökulmasta epäedullinen tilanne. Asunnon markkinaehtoiseen ostohinnan olisi perusteltua määräytyä asukkaalle viiveellä sen mukaan, millä hinnalla ennalta vajaakäyttöisiä (tyhjiä) asuntoja myydään. Puolestaan viimesijainen vaihtoehto eli toisaalla sijaitsevan ASO-kohteen tarjoaminen lienee käytännössä vaikeaa. Kaikilla paikkakunnilla ei ole riittävää ASO-kantaa vaihtoehtoisen asunnon tarjoamiseksi. Lisäksi veloitteen ulottaminen eri ASO-asuntotarjoajien välille voi olla käytännössä hankalaa.

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

SAK pitää perusteltuna, että asumisoikeusmaksun palauttamisen oikeusvarmuutta selkeytetään. Lisäksi SAK pitää perusteltuna sen edellyttämistä konkurssiperältä, että ennen käyttötarkoituksirajoitusten purkamista asuntokohteen myyntimahdollisuudet on kartoitettu. On kuitenkin huomattava, että konkurssitilanteita koskevan käyttötarkoituksirajoituksista luopumisen sääntelyn tulisi turvata talojen vakuusarvoa, jotta muutokset todella parantaisivat ASO-järjestelmän markkinaehtoisen rahoituksen saatavuutta.

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

SAK suhtautuu kriittisesti uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon. ASO-järjestelmän tärkein piirre on juuri asumisjärjestelyn pysyvyys. Irtisanomisehdon lisääminen lisäksi epäluottamusta järjestelmään. Jos ehtoa sovellettaisiin myös olemassa oleviin ASO-kohteisiin asuntojen vapautuessa, tämä voisi vähentää asuntojen houkuttelevuutta. Jos taas vapautuviin asuntoihin ei tämän vuoksi löydy uusia asukkaita, tämä voisi viimekädessä heikentää myös voimassa olevien ASO-sopimusten pitävyyttä vajaakäytön myötä.

Lisäksi SAK kiinnittää huomiota siihen, että irtisanomistilanteita koskevat ehdot eroavat vuokrasopimusten irtisanomistilanteista sekä esityksen 88 a §:n ehdoista. Eroa yli vuoden kestäneiden vuokrasopimusten irtisanomisaikaan (3/6 kk) perustellaan esityksellä sillä, että Varken käsittelyaika huomioiden prosessi kestää todellisuudessa yli kolme kuukautta. Asukkaan näkökulmasta Varken käsittelyaika on kuitenkin epätietoisuuden aikaa, joten uuden asumisjärjestelyn etsintä ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Kuten esitysluonnoksella todetaan, asukas on saanut tiedon, että ”talo saatetaan vapauttaa rajoituksista tai asumisoikeussopimukset irtisanoa”. Irtisanomistilanteiden sääntelyä olisi perusteltua yhdenmukaistaa suhteessa asuinhuoneiden vuokrasopimusten irtisanomiseen.

Puolestaan irtisanomisen edellyttämää vajaakäyttöä (88 c §) ja rajoituksista vapauttamista vajaakäyttötilanteissa (88 a §) olisi perusteltua ainakin yhdenmukaistaa vajaakäyttöä koskevien ehtojen osalta. Herää ylipäätään kysymys, onko esitetty 88 c § todella välttämätön? Säännöskohtaisissa perusteluissa pykäläluonnosta koskevia perusteluita olisi vähintään syytä tarkentaa ja selkeyttää.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen**

SAK pitää järjestysnumerosta luopumista lähtökohtaisesti perusteltuna. Näin järjestelmää on mahdollista yksinkertaistaa ilman, että asukasvalintakriteereistä luovutaan. Muutoksen vaikutuksia täytyy kuitenkin seurata tarkasti ja epätoivottaviin vaikutuksiin puututtava. On esimerkiksi vaikea ennalta arvioida, syntyykö muutoksesta painetta muokata myös asukasvalintakriteerejä. Järjestelmästä luopuminen ei saisi myöskään tosiasiallisesti asettaa kirjallisesti asuntoa hakevia digitaalisissa palveluissa toimivia heikompaan asemaan. Järjestysnumerosta luopuminen lyhentää myös uusien asukkaiden harkinta-aikaa, minkä vaikutusta asukasvaihtuvuuteen on syytä seurata.

Vanhala Laura  
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry