

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Esitysluonnoksessa asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa esitetään käyttövastikkeita tasaavaksi mekanismiksi perustuen markkinatilanteeseen ennen runsasta uudistuotantoa. Käyttövastikkeet ovat kuitenkin edelleen selvästi markkinavuokria alemmat. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) Asuntomarkkinakatsaus: Asumisoikeusasunnot 2025 -julkaisun mukaan käyttövastikkeiden nousu ei ole merkittävästi kaventanut eroa markkinavuokriin. Tampereella käyttövastikkeet olivat vuonna 2025 keskimäärin noin 16 % markkinavuokria alemmat ja noin 4 % edullisemmat kuin valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden nousua selittää erityisesti lainanhoitokulujen kasvu niissä yhtiöissä, joissa uudistuotanto on ollut viime vuosina runsasta. Uudistuotantoa lisäsivät merkittävästi vuosien 2024–2025 elvytystoimet sekä tilanne, jossa uusien asumisoikeusasuntojen rahoittaminen päätettiin lopettaa vuonna 2023.

Varken katsauksen mukaan asumisoikeusmarkkina on suurissa kaupungeissa pääosin vakaa. Tampereella tyhjien asumisoikeusasuntojen osuus on noin 4 % (n. 170 asuntoa), ja vuokrattuna on noin 2 % asumisoikeusasunnoista. Tampereen kaupunki katsoo, että lakiesitystä tulee arvioida ajantasaisen markkinatiedon sekä myös suurten kaupunkien tilanteen perusteella.

Rahoituksen päättyminen on lisännyt epävarmuutta ja heikentänyt luottamusta asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuteen. Luottamuksen vahvistaminen on keskeistä kysynnän turvaamiseksi ja sitä kautta myös asumisoikeusyhtiöiden ja valtion rahoitusriskien hallitsemiseksi.

Tampere pitää asumisoikeusjärjestelmää perusteltuna ja toimivana. Se tarjoaa tarpeellisen välimuodon vuokra- ja omistusasumisen välillä ja vastaa sellaisten kotitalouksien tarpeisiin, jotka

eivät täytä valtion tukeman vuokra-asunnon kriteerejä, mutta joilla ei ole mahdollisuutta omistusasumiseen. Järjestelmää tulisi kehittää kokonaisvaltaisesti heikentämättä asumisoikeusasukkaiden asemaa.

Asumisoikeusasunnoilla on merkittävä rooli segregaaation ehkäisyssä. Hallintamuoto sijoittuu vuokra- ja omistusasumisen väliin ja mahdollistaa monipuolisen asukasrakenteen asuinalueilla. Asumisoikeusasunnot tukevat alueellista sosiaalista sekoittumista erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla, joilla asuntomarkkinat ovat eriytyneissä. Järjestelmä laajentaa kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtoja ja ehkäisee alueellista eriytymistä tarjoamalla vakaan asumismuodon kotitalouksille. Tällä on myönteisiä vaikutuksia alueiden elinvoimaan, turvallisuuteen ja pitkän aikavälin kehitykseen.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Asumisoikeuskohteen rajoituksista vapauttamisen helpottamisella vajaakäyttötilanteessa tavoitellaan asumisoikeusyhtiön taloudellisen aseman kohentamista, millä toivottavasti on positiivinen vaikutus asumisoikeusjärjestelmän turvaamiselle tulevaisuudessa. Rajoituksista vapauttamisen käsittely asukashallintomenettelyssä ja Varken harkintavalta ovat välttämättömiä asumisoikeudenhaltijoiden edun varmistamiseksi ja sen estämiseksi, että kohteen vajaakäyttötilanne aiheutettaisiin tarkoituksellisesti.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa ja asumisoikeustalojen myyminen vapaaseen hintaan saattaisi osaltaan turvata asumisoikeusasukkaan asumisoikeusmaksun takaisinsaantia. Myös asumisoikeusmaksujen käsittely massavelkana asumisoikeusmaksun takaisinsaannin turvaamiseksi kohentaisi asukkaiden asemaa nykytilanteeseen verrattuna.

Ennen konkurssitilanteeseen päätymistä ja päätöstä asumisoikeustalojen pysyvistä rajoituksista luopumisesta, tulee varmistua siitä, että asumisoikeuskohteita ei keinotekoisin menettelyin ajeta konkurssitilanteeseen, jossa rajoitusten vapauttamisen edellytykset täyttyvät.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Asumisoikeusasuntoja on markkinoitu elämänmittaisella asumisturvalla, mikä on ollut monelle asumisoikeusasukkaalle tärkeä asumisen hallintamuodon valintaan vaikuttava tekijä. Puuttuminen tähän asumisturvaan on huono keino kohteen ongelmien ratkaisemiseen.

Uusien asumisoikeussopimusten heikompia ehtoja kompensoitaisiin esityksen mukaan mahdollisuudella asunnon omaksilunastamiseen tai vuokraamiseen irtisanomistilanteessa. Käytännössä uudet sopimusehdot, omaksilunastamismahdollisuus tai vuokrasopimuksen tarjoaminen, kompensoivat huonosti pysyvän asumisturvan. Lisäksi, uusien solmittavien asumisoikeussopimuksen ehtojen muuttamisesta huolimatta voimaan jää lukuisa joukko sopimuksia, joita ei sopimusehtojen mukaan voida purkaa, mikä saattaa estää kohteen talouden tervehtyttämisen.

Asunnon tarjoaminen omaksilunastettavaksi ei korvaa asumisoikeussopimuksen mukaista pysyvää asumisturvaa. Asunnon ostaminen ja omistaminen on ristiriidassa asumisoikeusasumisen etujen, mahdollisuuden joustavaan ja varmaan muuttoon asunnosta elämäntilanteen muuttuessa sekä pienen omarahoitus-osuuden, kanssa.

Asumisoikeuskohteen omistajaksi tuleva uusi omistaja tuskin tarjoaa asuntoa vuokralle käyttövastiketta vastaavalla hinnalla, joten asuminen kallistuu ja mahdollisesti asukas joutuu muuttamaan pois kohonneiden asumiskustannusten vuoksi. Tuleva omistaja voi myös päätyä myymään asunto-omaisuuttaan eteenpäin.

Mikäli asumisoikeuskohteiden pysyvistä rajoituksista luovutaan, tulee tehokkaalla valvonnalla varmistua siitä, että asumisoikeuskohteita ei keinotekoisin menettelyin ajeta tilanteeseen, jossa rajoitusten vapauttamisen edellytykset täyttyvät.

Sivulla 21 oleva kappale, joka alkaa ”Ehdotettu mahdollisuus...” on tällä hetkellä vaikeasti tulkittavissa ja kaipaa tarkennusta.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Järjestysnumeroihin perustuva asukasvalinta edellyttää kaksinkertaista rekisteröintiä, sekä valtakunnallisen numerorekisterin että toimijakohtaisen asunnon-hakurekisterin. Lisäksi järjestelmä saattaa asunnonhakijasta vaikuttaa monimutkaiselta. Kuitenkin, asumisoikeusyhtiöiden tehdessä asukasvalinnat itse, järjestysnumerot varmistavat asukasvalinnan läpinäkyvyyttä. Lisäksi järjestysnumerot varmistavat asunnonhakijoiden tasapuolista kohtelua sellaisten kohteiden asukasvalinnassa, joissa kysyntä ylittää tarjonnan. Tämä koskee erityisesti digitaalisia palveluja käyttämättömiä asunnonhakijoita.

Nyman Kirsi
Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Johanna Kirjavainen