

Lausunto

08.05.2026

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa ympäristöministeriölle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta. Kuluttajaliitto esittää kohteliaimmin seuraavat huomiot:

Kuluttajaliitto katsoo, että pääosa asumisoikeusasuntoja koskevista ongelmista liittyy markkinoilla tapahtuviin muutoksiin ja epävarmuuksiin, jotka voivat myös ajan kuluessa muuttua. Tästä huolimatta ongelmia tällä hetkellä pahentaa se, ettei uusia asumisoikeustaloja rakenneta. Uudisrakentamisen loppuminen tulee tulevaisuudessa luultavasti lisäämään käyttövastikkeiden määrää, mikä taas oletettavasti vähentää entisestään asumisoikeusasuntojen kysyntää. Kuluttajaliitto katsookin, että järjestelmän ongelmat ovat vaarassa kärjistyä tavalla, joka voi olla erittäin haitallinen erityisesti nykyisille asumisoikeusasukkaille.

Edellä lausutun nojalla Kuluttajaliitto yhtyy esitysluonnoksessa tehtyyn päätelmään siitä, että järjestelmää on pyrittävä kehittämään. Esitysluonnoksessa esitetyt kehitysehdotukset keskittyvät Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan kuitenkin lähinnä varmistamaan, että aso-taloyhtiöiden määrää voidaan tulevaisuudessa helpommin vähentää, ja asumisoikeus korvata vaihtoehtoisella asumismuodolla. Lähestymistapaan liittyy siis hyvin olennaisilta osin nykyisten ja tulevien asumisoikeusasukkaiden oikeusaseman heikentäminen.

Asumisoikeusasuminen on tarjonnut monille mahdollisuuden vuokra-asumista vakaampaan, pysyväisluontoisempaan ja turvallisempaan asumiseen vaatimatta kuitenkaan sitoutumista tyypillisesti pitkään asuntolainan takaisinmaksuaikaan. Asumisoikeusasumisen säilyminen eräänlaisena omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuotona olisi siis monille kansalaisille tärkeää.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Ehdotetussa sääntelyssä helpotettaisiin jo nykyisessä sääntelyssä olevaa mahdollisuutta vapautua aso-taloyhtiötä koskevista rajoituksista. Ehdotetun sääntelyn mukaan rajoituksista vapauttaminen voitaisiin sallia tilanteessa, jossa talolla ei ole kysyntää asumisoikeustalona, kolmasosa tai sitä pienempi osa asunnoista on asumisoikeuskäytössä ja talosta aiheutuu tappiota.

Rajoituksista vapauttamisen helpottaminen voisi vähentää käyttövastikkeiden nousua, sillä tällöin tappiollisista taloista asumisoikeusyhtiön muille taloille aiheutuvat kustannukset poistuisivat. Muutoksia on siis perusteltu taloudellisin syin.

Rajoituksista vapauttamisen helpottaminen on esitysluonnoksessa muotoiltu samaan tapaan kuin vuoden 2020 asumisoikeuslain uudistuksessa. Tuossa yhteydessä rajoituksista vapauttamista koskenut ehdotus olisi kuitenkin estänyt lain säätämisen normaalissa lainsäätämisyjärjestyksessä (PeVL 5/2021 vp). Koska asumisoikeustalon vapauttaminen sitä koskevista rajoituksista muuttaisi asumisoikeusasukkaan oikeusasemaa olennaisella tavalla, puututaan sillä asumisoikeuden ydinsisältöön. Asumisoikeus on myös yhteydessä perusoikeutena suojeltuun omaisuudensuojaan, mistä syystä sen rajoittamisessa olisi otettava huomioon perusoikeuksien yleiset rajoitusedellytykset, kuten suhteellisuusperiaate ja vaatimus rajoittamisen tarpeellisuudesta. Vaikka tyhjillään olevien asumisoikeusasuntojen määrä onkin noussut vuoden 2020 osuudesta (0,7 prosenttia) 3,7 prosenttiin, olisi sääntelyn tarpeellisuutta ja oikeasuhtaisuutta silti tarkasteltava lähemmin.

Kuluttajaliitto huomauttaa lisäksi, että asumisoikeuden muodostuminen lakiin perustuvalla sopimuksella perustaa oikeutetun odotuksen asumisoikeuden luonteesta ja pysyvyydestä. Oikeutettuja odotuksia on syytä suojella, ja niiden rajoittamista koskevaa lainsäädäntöä on harkittava tarkkaan.

Rajoituksista vapauttaminen merkitsisi asumisoikeusasukkaiden asumisoikeuden poistamista ja muuttamista joko vuokrasuhteeksi tai omistusasumiseksi, millä olisi huomattava vaikutus asumisoikeusasukkaan oikeuksiin. Erityisen huolestuttavaa on asukkaan asumisturvan muutos etenkin tilanteessa, jossa asumisoikeusasuminen muutetaan vuokra-asumiseksi. Tämä voi käytännössä olla ainoa ratkaisu monen asukkaan kohdalla, sillä asumisoikeusasukkaiden valintaa määrittelevien varallisuusrajoitusten takia on todennäköistä, ettei asukkailla ole mahdollisuutta lunastaa asumisoikeusasuntoaan omaksi.

Toiseksi asumisoikeustalon muuttuminen asunto-osakeyhtiöksi vaikuttaa asumisoikeusasukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin. Vaikutus voi olla merkittävä ja negatiivinen, jos aikaisemmin asukashallintoon ja asukaskokoukseen osallistunut asukas tulee omaksilunastamisen myötä asunto-osakeyhtiön osakkaaksi. Vaikuttamismahdollisuuksien heikentyminen korostuu entisestään silloin, jos entiset asumisoikeusasukkaat jäävät uudessa asunto-osakeyhtiössä vähemmistöön, kun taas enemmistöosakkaaksi tulee asumisoikeusyhteisö.

Esityksessä todetaan, että asumisoikeusasukkaalle voitaisiin asumisoikeustalon muuttuessa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi tarjota myös vastaavaa asumisoikeusasuntoa samalla paikkakunnalla. Tilanteessa, jossa asukkaan oikeuksiin kohdistetaan huomattavia muutoksia ja heikennyksiä, on tätä vaihtoehtoa Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan pidettävä kannatettavimpana. Vastaavanlaisen asumisoikeusasunnon tarjoaminen käy kuitenkin koko ajan vaikeammaksi, eikä kaikilla paikkakunnilla ole osoittaa useampia vastaavia asumisoikeusasuntoja asumisoikeusjärjestelmästä poistuvien asuntojen tilalle.

Ehdotukseen sisältyy siis monia riskejä sekä negatiivisia vaikutuksia etenkin asumisoikeusasukkaiden kannalta. Kuluttajaliitto katsookin, että jos rajoituksista vapauttamisen helpottaminen sallittaisiin, tulisi samassa yhteydessä pyrkiä myös lisäämään asumisoikeusasukkaiden tiedonsaantia sekä asumisoikeusyhteisön toiminnan ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Asukkaiden tiedonsaannin lisäämisellä olisi ainakin se merkitys, että asukkailla olisi paremmat mahdollisuudet varautua ajoissa asumisessa tapahtuviin muutoksiin. Lisäksi läpinäkyvyyden lisäämisellä voitaisiin pyrkiä ehkäisemään tilanteita, joissa asumisoikeusyhteisö pyrkisi väärinkäyttämään mahdollisuutta vapauttaa asumisoikeuskäytössä ollut talo sitä koskevista rajoituksista silloinkin, kun rajoituksista vapauttaminen ei ole välttämätöntä.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Rajoituksista vapauttaminen on Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan perusteltua tilanteessa, jossa asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin. Tällöin tärkeää on huolehtia mahdollisuuksien mukaan siitä, että asukkaat saavat takaisin heille kuuluvan asumisoikeusmaksun, mistä syystä Kuluttajaliitto kannattaa asumisoikeusmaksujen katsomista konkurssipesän massaveloiksi. Asumisoikeusmaksujen palauttamista edistää myös se, jos talo saadaan myytyä rajoituksista vapautettuna. Lisäksi luovutuksensaajan velvollisuus tarjota asukkailla mahdollisuutta joko omaksilunastamiseen tai vuokra-asumiseen taikka vastaavaan asumisoikeusasuntoon siirtymiseen on kannatettava.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Kuluttajaliitto ei kannata irtisanomisehdon sallimista uusissa asumisoikeussopimuksissa. Irtisanomisehdon käyttöönotolla puututtaisiin asumisoikeusjärjestelmän ydinperiaatteisiin ja heikennettäisiin asumisoikeusasukkaan oikeuksia olennaisesti. Näin on siitäkin huolimatta, että osapuolten tasa-arvoa pyrittäisiin parantamaan omaksilunastamiseksi, vuokraamiseksi tai vaihtoehtoisen asumisoikeusasunnon saamista koskevan ehdon lisäämisellä uusiin asumisoikeussopimuksiin. Kuluttajaliitto katsoo, että irtisanomisehdon ennakkollinen lisääminen uusiin asumisoikeussopimuksiin kajoaa järjestelmän kantaviin toimintaperiaatteisiin.

Kuluttajaliitto katsoo lisäksi, että tällaisenaan irtisanomisehtoa koskevaa ehdotusta on perusteltu liian suppeasti, eikä sitä siitäkään syystä voitaisi hyväksyä. Mikäli irtisanominen tulisi kyseeseen vain yleisellä tasolla määritellyin perustein, muuttuisi asumisoikeusasuminen käytännössä lähes vuokra-asumista vastaavaksi asumismuodoksi sillä erotuksella, että asumisoikeusasumisen alussa olisi vuokravakuuden sijasta maksettava asumisoikeusmaksu. Asumismuotojen välillä olisikin juuri asumisoikeusmaksun vuoksi havaittava selkeä ero.

Irtisanomisen ehtojen tulisikin olla äärimmäisen tiukat, jolloin ne todellisuudessa luultavasti vastaisivat edellä käsiteltyjä rajoituksista vapauttamiselle asetettuja ehtoja. Kuluttajaliitto kyseenalaistaakin irtisanomisehdon tarpeen rajoituksista vapauttamisen helpottamisen lisäksi. Koko asumisoikeustaloa koskevan rajoituksista vapauttamisen sijaan yksittäisten asumisoikeussopimusten irtisanomiseen voi liittyä myös asukkaiden yhdenvertaisuuteen liittyviä haasteita.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Kuluttajaliitto näkee, että järjestysnumeroista luopuminen todennäköisesti edistäisi asumisoikeusasuntojen kysyntää ja vähentäisi asumisoikeusasunnon saamisen viivästymistä sekä asuntojen osoittamiseen liittyvää hallinnollista taakkaa.

Asukkaiden valintaprosessin siirtyminen asumisoikeusyhteisöille ei saisi kuitenkaan merkitä valintakriteerien oikeudenmukaisen harkinnan heikentymistä tai valinnan läpinäkyvyyden vähentymistä.

Kuosa Viivi
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf