

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Lausunnon antaja

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Kehitämme asumista sekä turvallisia, kestäviä ja kohtuuhintaisia asuinympäristöjä. Asuntosäätiöllä on eri puolilla Suomea 33 eri paikkakunnalla yli 18 000 kotia, joissa asuu lähes 32 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on yleishyödyllisiä asumisoikeusasuntoja, mutta tarjoamme myös vuokra- ja omistusasuntoja.

Asuntosäätiön perustehtävä 75-vuotisen historian aikana on ollut aina yhteiskunnallinen: parantaa suomalaisen asumisen olosuhteita ja helpottaa asuntopulaa ilman voitontavoittelua. Asuntosäätiö kehittää kohtuuhintaista asumista, ja sen kaikessa toiminnassa korostuvat yleishyödyllisyys ja vastuullisuus. Asuntosäätiö ei tavoittele välitöntä taloudellista etua, vaan mahdolliset tuotot käytetään tehtävän mukaiseen toimintaan ja asumisen kehittämiseen.

Asuntosäätiö on perustettu vuonna 1951, ja sen perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry sekä Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt muodostavat Asuntosäätiön ylimmän päättävän elimen ja varmistavat osaltaan, että Asuntosäätiön toiminta pysyy sen alkuperäisen tarkoituksen ja arvojen mukaisena.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Asuntosäätiö pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän sääntelyä kehitetään toimintaympäristön muutoksiin vastaten. Kannattammekin lämpimästi järjestelmän taloudellista kestävyttä ja perusparannusten rahoitettavuutta tukevien lainsäädännöllisten ratkaisujen etsimistä.

Vaikka asuntomarkkina on viime vuosina muuttunut aikaisempaa vaikeammaksi, on asumisoikeusyhteisöjen tilanne kokonaisuutena edelleen vakaa. Pidämme siitä huolimatta perusteltuna varautumista niihin mahdollisiin tilanteisiin, joissa käyttöasteen heikkeneminen, kasvavat peruskorjaustarpeet tai saatavilla olevan rahoituksen niukkuus ajan myötä aiheuttavat asumisoikeusyhteisöille haasteita. Katsomme, että esitykseen sisältyvä nykytilan arviointi on tehty varsin onnistuneesti muun muassa näiden haasteiden tunnistamisen osalta.

Esityksen tavoitteena on vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyttä ja nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta niistä aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Samalla esityksessä aivan oikein huolehditaan asumisoikeuden haltijoiden asumisturvan ylläpitämisestä. Asuntosäätiö pitää esityksen tavoitteita kaiken kaikkiaan kannatettavina ja perusteltuina.

Asuntosäätiö katsoo esitykseen sisältyvät muutosehdotukset pääosin oikeansuuntaisiksi, mutta näkee niissä myös selkeitä kehittämistarpeita. Erityistä huomiota tulisi jatkovalmistelussa kiinnittää siihen, että omaksuttavat ratkaisut säilyttäisivät asumisoikeusjärjestelmän perusluonteen ja olisivat rahoittajien näkökulmasta selkeitä ja mahdollisimman yksinkertaisia.

Asuntosäätiön näkemyksen mukaan esityksen sisältämä vaikutusten arviointi on tehty pääosin kattavasti ja monipuolisesti.

Vaikutuksiin kohdistuvassa arvioinnissa ei kuitenkaan ole huomioitu sitä, millä tavoin esitetty asumisoikeussopimuksen irtisanomismahdollisuus näyttäytyisi potentiaalisille asumisoikeuden hakijoille. Asumisoikeusjärjestelmän keskeisinä vahvuuksina on pidetty juuri asumisen pysyvyyttä ja ennakoitavuutta eli vakaata asumisturvaa. Esityksen perusteluissa onkin onnistuneesti todettu asumisen pysyvyyden olevan tärkein syy hakeutua asumisoikeusasuntoon ja solmia asumisoikeussopimus. Perusteluissa on myös tuotu esiin, että mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen heikentäisi uusien asumisoikeuden haltijoiden asemaa olennaisesti muihin asumisoikeuden haltijoihin nähden. Asuntosäätiö katsoo, että vaikutusarvioinnissa tulisi huomioida lakiin perustuvan irtisanomismahdollisuuden negatiivinen vaikutus järjestelmän houkuttelevuuteen uusille hakijoille.

Vaikutusten arvioinnissa ei ole nyt lainkaan huomioitu sitä, että valitusmahdollisuus Varken päätöksistä tulisi pitkittämään päätösten täytäntöönpanoa.

Vaikutusten arviointia tulisikin täydentää arvioimalla erityisesti sitä, miten tällainen pitkittyminen vaikuttaa asumisoikeusyhteisön toimintaan.

Näiden yleisten kommenttien lisäksi Asuntosäätiö esittää, että hallituksen esitykseen lisättäisiin ehdotukset uusiksi säännöksiksi ns. vertailuvuokratarajoitteesta vapauttamisesta sekä asumisoikeusyhteisön oikeudesta saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä:

Vertailuvuokratarajoitteesta vapauttaminen

Asuntosäätiö esittää hallituksen esitykseen lisättäväksi ehdotuksen säännökseksi käyttövastikkeen vapauttamisesta vertailuvuokratarajoitteesta. Sama ehdotus oli mukana myös 18.12.2025 ympäristöministeriölle annetussa Valtakunnallisen asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan esityksessä, mutta sitä ei ole sisällytetty luonnokseen hallituksen esitykseksi.

Lakia asumisoikeusasunnoista tulisi muuttaa niin, että Varke voisi vapauttaa asumisoikeuskohteen käyttövastikkeen vertailuvuokratarajoitteesta, jos kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja -korvaukset ovat ilman tasauksen kautta saatavaa subventiota pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteelle kuuluvien kustannusten kattamiseen.

Voimassa olevan lain 33 §:n 3 momentin mukaan ”valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.”

Pitkään jatkunut muuttoliike suurimpiin kasvukeskuksiin on johtanut asuntomarkkinoiden jyrkkään jakautumiseen yhtäältä alueisiin, joilla kysyntä on vahvaa ja toisaalta alueisiin, joilla kysyntä on suorastaan romahtanut. Heikoimman kysynnän alueilla käypä vuokrataso alittaa asunnosta sen omistajalle aiheutuvat kustannukset. Lain 33 §:n 3 momentin mukainen vaatimus, että käyttövastikkeen tulee alittaa näin määräytynyt vertailuvuokra, pakottaa asumisoikeusyhteisöt vastikkeiden tasaukseen ja siten omakustannuseriaatteesta poikkeamiseen.

Voimassa olevan lain mukaan käyttövastikkeiden tulisi kuitenkin määräytyä omakustannuseriaatteella ja tasauksen tulisi olla vapaaehtoista.

Asuntosäätiö pitää tilannetta ongelmallisena ottaen huomioon, että valtion tukemaa asuntokantaa kuvastaa juuri omakustannuseriaate. Nyt kysytyjen kohteiden asukkaat joutuvat tasauksen kautta heikosti kysytyjen kohteiden kustannusten maksajiksi. Tämä nostaa asumiskustannuksia kysytyimmillä alueilla pysyvästi heikentäen tasausta maksavien kohteiden hintakilpailukykyä.

Asumisoikeusjärjestelmää luotaessa asuntomarkkinoiden eriytyminen oli nykyhetken verrattuna varsin vähäistä, eikä lainsäätäjän tarkoituksena ollut luoda pysyvää subventiomekanismia kysynnältään erilaisten alueiden asukkaiden välille. Lain säätämisen jälkeen asuntomarkkinoilla on kuitenkin tapahtunut olennainen ja edelleen vääjäämättä etenevä muutos. Tämä on tunnistettu myös hallituksen esityksessä.

Vertailuvuokrat rajoituksesta vapauttamisen edellytyksenä tulisi olla, että kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja -korvaukset olisivat pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteelle kuuluvien kustannusten kattamiseen. Toisin sanoen kyse olisi sellaisesta asumisoikeuskohteesta, joka olisi nyt ja tulevaisuudessa kykenemätön kantamaan sille kuuluvia kustannuksia.

Ehdotettavan uuden säännöksen myötä käyttövastikkeiden nostaminen todellisten kustannusten tasolle heikoimman kysynnän alueilla johtaisi todennäköisesti asumisoikeussopimusten vähenemiseen, mikä mahdollistaisi rajoituksista vapauttamisen ja selvästi kannattamattomista kohteista luopumisen. Tämä puolestaan tukisi asumisen kohtuuhintaisuutta muissa kohteissa, kun niiden käyttövastikkeissa ei enää maksettaisi tukea pitkäaikaisesti kannattamattomille kohteille. Ehdotetun säännöksen mukaisilla muutoksilla päästäisiin tervehdyttämään asuntokantaa.

Asumisoikeusyhteisön oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä

Asuntosäätiö esittää hallituksen esitykseen lisättäväksi ehdotuksen säännökseksi, joka mahdollistaa poliisin käyntejä huoneistossa koskevien hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisen asumisoikeustalon omistajalle häätöoikeudenkäyntiä varten.

Nykyisin häätöoikeudenkäynnissä joudutaan nojaamaan liikaa naapureiden todistamiseen. On täysin ymmärrettävää, että mahdollisesti uhkaavasti käyttäytyneen asukkaan naapuri ei ole halukas todistamaan oikeudenkäynnissä. Hän voi aivan aiheellisesti pelätä paitsi oman myös perheensä turvallisuuden puolesta. Jos naapureita ei saada pelon vuoksi todistamaan asumisoikeussopimuksen purkamista koskeviin oikeudenkäynteihin, lopputuloksena on usein se, ettei häiriötä aiheuttavaa asukasta saada häädettyä. Tätä on mahdotonta hyväksyä.

Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista edistetään lainsäädännöllä. Kyse on asumisviihtyvyyden ja -turvallisuuden kannalta niin tärkeästä asiasta, ettei tietojen epäämistä voida perustella esimerkiksi sillä, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia poliisille.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Esityksen mukaan muutoksella pyrittäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä sekä vähentämään taloista aiheutuvia tappioita ja niistä asukkaille aiheutuvia kuluja. Asuntosäätiö katsoo nämä tavoitteet erittäin kannatettaviksi ja tärkeiksi.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa edellyttäisi melko moninaisten kriteerien täyttymistä, ja harkintavalta asiassa olisi Varkella. Pidämme kriteerien asettamista lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisena muun muassa ehdotetun menettelyn ennustettavuuden kannalta. Osa ehdotetuista kriteereistä on kuitenkin mielestämme kohtuuttomia ja problemaattisia asumisoikeusyhteisöjen, ja myös ehdotuksen tavoitteiden toteutumisen kannalta.

Esityksen mukaan vapauttamisen yhtenä kriteerinä olisi se, että talon huoneistoille ei olisi kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Asuntosäätiö pitää ehdotettavaa kynnystä vapauttamiselle epätarkoituksenmukaisen korkeana ja katsoo, että rajoituksista vapauttamiseen tulisi riittää, että asumisoikeuden haltijoita on jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Tällaisenkin tilanteen syntymistä edeltää pitkään jatkunut asumisoikeussopimusten väheneminen ja kestävämmän alhainen vastiketuottojen taso sekä yhteisön muiden asukkaiden maksettavaksi jääneiden kustannusten nousu.

Esityksen kriteeristöissä ei ole huomioitu tilannetta, jossa asumisoikeusyhteisö ei saisi rahoitusta tuleviin perusparannuskorjauksiin. Asumisoikeusasuntokanta vanhenee ja asumisoikeustalojen perusparannukset ovat kohteiden pysyvien rajoitusten vuoksi valtion pitkän korkotukilainoituksen varassa. Nämä seikat on tunnistettu esityksen nykytilan arvioinnissa, mutta rajoituksista vapauttamisen kriteereissä asiaa ei ole huomioitu. Asuntosäätiö ehdottaa, että rajoituksista vapauttaminen tehtäisiin mahdolliseksi myös silloin, jos asumisoikeusyhteisö ei saisi korkotukilainaa taloon tarvittavan perusparannuksen rahoittamiseen. Tämä kriteeri olisi vaihtoehtoinen edellä käsitellylle talon huoneistojen vähentyntä asumisoikeuskäyttöä koskevalle kriteerille.

Hallituksen esitysluonnokseen sisältyvän ehdotuksen mukaan rajoituksista vapautettaessa asumisoikeuden haltijalle tulisi tarjota ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston lunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta ko. huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Asuntosäätiön näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaisempaa olisi, että asumisoikeusyhteisö saisi voimassa olevan lain tapaan jatkossakin itse suoraan päättää kohteen tulevasta hallintamuodosta.

Erityisesti lunastusoikeus säänneltyyn hintaan on omiaan heikentämään asumisoikeustalojen vakuusarvoa. Siksi ehdotammekin, että esityksen mukaisten kompensatiokeinojen etusijajärjestyksestä tulisi luopua. Luopumista puoltaa myös hallituksen esitykseenkin kirjattu näkemys, että lunastusten voidaan ennakoida jäävän vähäisiksi, koska rajoituksista vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa.

Katsomme, että ehdotettavan 88 a §:n 1. momentin 5-kohdassa mainittua kriteeriä, ettei ”tilanteen syynä ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti”, on tarpeen täsmentää hallituksen esityksen perusteluissa.

Asuntosäätiö toteaa, että muilta osin ehdotetut rajoituksista vapauttamisen kriteerit ovat sellaisenaan kannatettavia. Esimerkiksi asukashallinnon osallistaminen hakemusmenettelyyn voi vähentää oikaisuvaatimuksia Varken päätöksistä, mikä on kaikkien osapuolten kannalta hyvä asia.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Esityksen mukaan rajoituksista vapauttaminen konkurssissa mahdollistaisi sen, että konkurssipesä voisi myydä asumisoikeustalot vapaaseen hintaan ja konkurssipesään voisi kertyä varoja asumisoikeusmaksujen palautusta varten. Uudistus olisi myös tarpeen oikeustilan selkeyttämiseksi ja asumisoikeusjärjestelmän ennakoitavuuden parantamiseksi tilanteessa, jossa asumisoikeustalolle ei konkurssissa löydy ostajaa. Asuntosäätiö katsoo näiden tavoitteiden olevan perusteltuja ja siten kannatettavia.

Pidämme keskeisen tärkeänä, että ehdotetun sääntelyn tavoitteena on todellisen vakuusarvon syntyminen tai vähintäänkin sen mahdollistaminen asumisoikeustalolle.

Asuntosäätiö katsoo ehdotetun sääntelyn sisältävän olennaisia haasteita tavoitteiden toteutumisen kannalta. Konkurssitilanteessa tapahtuvan rajoituksista vapautumisen ennakoitavuus on vakuusarvon muodostumisen kannalta ratkaisevaa. Koska ehdotettavassa mallissa rajoituksista vapauttaminen perustuisi viranomaisharkintaan, ennakoitavuus olisi heikkoa ja vapauttamisen edellytysten täyttyminen rahoittajien kannalta vaikeasti arvioitavissa. Näin ollen vakuusarvon muodostuminen ei todennäköisesti toteutuisi ehdotetulla sääntelyllä.

Rajoituksista vapauttamisen yhtenä kriteerinä olisi asumisoikeusmaksujen palauttaminen 56 §:ssä säädetyn mukaisesti asumisoikeuden haltijoille. Tämä käytännössä tarkoittaisi sitä, että Varken tulisi jo päätöstä tehdessään tietää, että asumisoikeusmaksut saadaan palautettua. Tässä kohtaa omaisuuden realisointi olisi todennäköisesti vielä tekemättä, joten on erittäin vaikea nähdä, miten ehdotettu sääntely voisi käytännössä toimia. Sellainen oikeudellinen varmuus, mitä vakuusarvon syntyminen edellyttäisi, jäisi tästäkin syystä varsin todennäköisesti saavuttamatta.

Esityksen mukaan yhtenä, harkinnanvaraisena kriteerinä olisi myös se, ettei talolla ole kysyntää asumisoikeustalona. Asuntosäätiö toteaa, että tällaisessa tilanteessa kohde todennäköisesti sijaitisi alueella, jossa ei muutoinkaan ole paljoa kysyntää asunnoille. Tämä todennäköisesti näkyisi alhaisena tarjottuna hintana.

Asuntosäätiö kiinnittää huomiota myös siihen, että lunastusmahdollisuuden tarjoaminen asumisoikeuden haltijalle ensisijaisena kompensatiokeinona hallintamuodon muuttuessa asunto-osakeyhtiöksi, voisi vaikuttaa haittaavasti realisointitulokseen joissakin tilanteissa.

Edellä esitettyyn viitaten Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että rajoituksista vapautuminen konkurssissa tapahtuisi suoraan lain nojalla koskien yhteisön koko asuntokantaa. Tämä myös vastaisi konkurssimenettelyn luonnetta yleistäytäntöönpanona, ja ennen kaikkea tällä tavoin sääntelyyn saataisiin ennustettavuutta ja houkuttelevuutta, mikä mahdollistaisi vakuusarvon syntymisen.

Mikäli kohteet vapautuisivat rajoituksista suoraan lain nojalle, laissa tuli ehdottomasti olla säännökset väärinkäytösmahdollisuuksien poissulkemiseksi, jotta saatua realisointitulosta ei muutettaisi omistajien hyödyksi konkurssimenettelyn kautta.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Esityksen mukaan uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuus lisäisi järjestelmän joustavuutta sopeutua muuttuvaan kysyntään tulevaisuudessa vaarantamatta kuitenkaan olemassa olevien sopimusten pysyvyyttä ja asukkaiden oikeusvarmuutta.

Asuntosäätiö katsoo näiden tavoitteiden olevan sinänsä kannatettavia. Sääntelyyn sisältyisi kuitenkin merkittävä riski siitä, miten se vaikuttaisi asumisoikeusasumisen keskeiseen vahvuuteen, sen koettuun pysyvyyteen. Tähän saakka keskeinen asumisoikeuden myyntiargumentti on ollut juuri pysyvyys, joka on merkinnyt ratkaisevaa eroa vuokra-asumiseen. Pysyvyyden merkitys asumisoikeusasumisessa on tunnistettu myös hallituksen esityksen perusteluissa. Asuntosäätiö pitää ilmeisenä, että ehdotettu irtisanomismahdollisuus vaikuttaisi haitallisesti asumisoikeusasuntojen kysyntään. Haitan merkittävyyttä on vaikea ennakoida, mutta se voi osoittautua hyvinkin huomattavaksi.

Asuntosäätiö kiinnittää huomiota myös ajan kulumisen merkityksen ehdotetussa sääntelyssä. Kohteissa, jotka ovat valmiita ja asuttuja uuden lain voimaan tullessa, asukkailla olisi irtisanomismahdollisuuden suhteen erisälttöisiä sopimuksia varsin pitkään. Tästä seuraa, että uuden sääntelyn mahdolliset hyödyt asuntokannan tervehdyttämisessä realisoituisivat vasta useita vuosia uuden lain voimaantulon jälkeen. Sen sijaan asumisoikeuksien kysyntää heikentävät vaikutukset haittaisivat myyntiä heti lain voimaantulosta alkaen.

Ottaen huomioon ehdotetun sääntelyn ilmeiset, välittömät ja potentiaalisesti hyvinkin merkittävät haitat sekä epävarmat ja joka tapauksessa vasta useiden vuosien jälkeen mahdollisesti saavutettavat hyödyt Asuntosäätiö vastustaa hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta uusien asumisoikeussopimusten irtisanomismahdollisuudesta.

Mikäli irtisanomismahdollisuus kuitenkin halutaan lakiin sisällyttää, tulisi asia jättää asumisoikeussopimuksen osapuolten sopimusvapauden varaan. Lakiin voitaisiin tällöin kirjata osapuolten oikeus sopia ehdosta, jonka mukaan asumisoikeusyhteisöllä olisi laissa määrättyjen edellytysten täytyessä oikeus sopimuksen irtisanomiseen.

Ehdotetun irtisanomismahdollisuutta koskevan sääntelyn osalta Asuntosäätiö katsoo muilta osin, että tarkoituksenmukaisempaa olisi, jos asumisoikeusyhteisö saisi itse päättää kohteen tulevasta hallintamuodosta ilman ehdotettua omaksi lunastamisen ensisijaisuutta. On nähdäksemme selvää, että lunastusoikeus säänneltyyn hintaan on omiaan vaikuttamaan asumisoikeustalojen vakuusarvoon heikentävästi.

Katsomme myös, että esityksen perusteluissa olisi tärkeää avata tarkemmin, mitä käytännössä tarkoitetaan vaihtoehtoisella irtisanomiskriteerillä ”talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat muuten olennaisesti heikentyneet”.

Käytännön soveltamistilanteiden kannalta Asuntosäätiö näkee lisäksi tarpeelliseksi, että joko esityksen perusteluissa tai erillisellä viranomaisohjeella selvennetään uuden sääntelyn soveltamista esimerkiksi asumisoikeuden siirron, perinnön tms. erityistilanteen yhteydessä.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Esityksen mukaan järjestysnumeroista luopumisella pyritään yksinkertaistamaan hakuprosessia ja madaltamaan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi ehdotuksen mukaan asuntojen kysyntää ja parantaisi niiden käyttöastetta. Asukasvalinnan siirtyminen kokonaisuudessaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi edistäisi yhden luukun -periaatetta, mikä parantaisi hakemisen sujuvuutta ja vahvistaisi järjestelmän käyttäjälähtöisyyttä. Asuntosäätiö katsoo näiden tavoitteiden olevan perusteltuja ja kannattaa järjestysnumeroista luopumista koskevaa ehdotusta.

Esityksen mukaan asumisoikeusyhteisö valitsisi asumisoikeuden haltijaksi lain 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset täyttävistä hakijoista sen, jonka hakemus olisi saapunut ensimmäisenä. Näemme, että muutos vahvistaisi asuntojen kohdentumista hakijoille, jotka asukasvalinnan hetkellä olisivat eniten asunnon tarpeessa. Se myös yksinkertaistaisi hakuprosessia ja madaltaisi kynnystä hakea asuntoa. Tämä puolestaan lisäisi hyvin todennäköisesti kysyntää ja näin parantaisi samalla asuntojen käyttöastetta. Viime kädessä muutos tukisi asumisen kohtuuhintaisuutta tyhjäkäyttöä vähentämällä. Asuntosäätiö pitää ehdotettua muutosta myönteisenä sekä asuntojen hakijoiden että yhteisöjen näkökulmasta.

Asuntosäätiö pitää hyvänä myös sitä, että esityksessä on huomioitu mahdolliset etusijatilanteet ja annettu niitä varten selkeät ohjeet. Järjestysnumeroista luopumiseen liittyy kuitenkin runsaasti käytännön yksityiskohtia, joita on tarpeen vielä täsmentää asetuksella ja tarvittaessa lisäksi viranomaisohjeistuksella. Kysymyksiä herää esimerkiksi sen suhteen, millä tavalla muutosehdotus käytännössä huomioi kohde- ja aluekohtaiset hakemukset tai hakemuksen muokkaustilanteet. Selkeä, sopivan konkreettinen ohjeistus on tärkeää, jotta uusi menettely olisi valtakunnallisesti yhdenmukaista, hakijoiden kannalta läpinäkyvää ja yhteisöille käytännön tilanteessa toimivaa. Tämä on tärkeää myös siksi, että asukasvalinta tehdään virkavastuulla.

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr