

Asia: VN/33796/2025

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

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

Asumisoikeusasunnot ovat Keravalla olleet asukkaiden suosima asumismuoto, joka täydentää vuokra- ja omistusasuntotarjontaa erilaisissa elämäntilanteissa. Asumis-oikeusasunnot ovat kannustaneet asukkaita pysyvämpiin asumisratkaisuihin ja tarjonnut taloudellisesti vakaamman lähtökohdan, joka madaltaa kynnystä säästää ja suunnitella tulevaa asumista tai omistusasuntoa. Kaupungin asuntopoliittisena tavoitteena on edistää monipuolista ja alueellisesti tasapainoista asuntokantaa. Asumisoikeustuotanto on ollut yksi kaupunkien keskeisimmistä keinoista segregatiokehityksen hallinnassa. Keravan kaupunki vastustaa asumisoikeusasuntojen tuotannon lakkauttamista.

Asumisoikeusjärjestelmä on kärsinyt yleisen vaikean markkinatilanteen lisäksi hallituksen aiemmin tekemästä päätöksestä lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoitus. Kyseinen päätös on lisännyt epävarmuutta koko asumisoikeusjärjestelmää kohden. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) 17.10.2025 julkaistun asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuminen on ollut vuoden 2025 aikana paljon julkisuudessa uudistuotannon lakkauttamisen ja käyttövastikkeiden korotusten takia. Näistä seikoista huolimatta asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on selvityksen mukaan säilynyt pääosin vakaana valtakunnallisesti. Keravalla asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on Varken selvityksen mukaan tasapainoinen.

Esitysluonnoksessa esitetyt muutokset heikentävät asumisoikeusjärjestelmän ydintä ja asukkaiden luottamusta järjestelmään, sillä ne heikentävät järjestelmän ennakoitavuutta ja lisäävät epävarmuutta erityisesti taloudellisesti haastavissa tilanteissa. Muutokset siirtäisivät aiempaa suuremman riskin asumisoikeusyhteisöjen taloudellisista ja toiminnallisista ongelmista asukkaille. Uhkana on, että uudet muutokset ajavat järjestelmän entistä vaikeampaan tilanteeseen tai itseään ruokkivaan negatiiviseen kierteeseen. Esitysluonnos vaikuttaa asukkaiden jopa elinikäisiksi tarkoitettuihin asumisen ratkaisuihin. Järjestelmää koskevissa ratkaisuisa tulisi huomioida

pitkäjänteisyys sekä varmistaa että asumisoikeusasuminen pysyy jatkossakin vakaana ja houkuttelevana asumismuotona.

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

Rajoituksista vapauttaminen (88 a § ja 88 b §)

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamista helpotettaisiin mahdollistamalla luopuminen sellaisista asumisoikeustaloista, joiden huoneistoilla ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Muutoksella pyrittäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista, jos asumisoikeustalossa olisi asumisoikeuden haltijoita jäljellä kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Asumisoikeuden haltijalle maksettaisiin asumisoikeusmaksun palautus ja lisäksi asumisoikeusyhteisö korvaisi kohtuulliset muuttokustannukset. Asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston lunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla. Lisäksi rajoituksista voisi vapautua, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin tuomioistuimen päätöksellä.

Keravan kaupunki toteaa, että rajoituksista luopuminen on tarpeetonta. Rajoituksista vapauttaminen romuttaa luottamusta asumisen pysyvyydelle. Asukkaiden asumisturva tulee olla keskeisellä sijalla kaikissa tilanteissa. Hallituksen esitysluonnoksessa esitetty asunnon lunastusmahdollisuus omaksi tai vuokrasopimuksen tarjoaminen eivät ole todellisia suojauskeinoja erilaisissa hankalissa ja vaikeasti ennustettavissa tilanteissa, joita kohteissa voi esiintyä talouden heikentyessä. Asukkaiden asema konkurssissa jää todennäköisesti myös hyvin heikoksi.

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

-

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeusyhteisölle säädettäisiin oikeus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen, jos talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen olisivat omistajasta riippumattomasta syystä olennaisesti heikentyneet. Irtisanominen olisi mahdollista, jos talolla ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä ja sen vuoksi asumisoikeuden haltijoita olisi jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Irtisanominen olisi mahdollista myös, jos talo on tehnyt merkittävää kumulatiivista rahoitusaliijäämää, eli se ei pysty kantamaan omia kulujaan. Alijäämän syynä voivat olla esimerkiksi talon vajaakäyttö, huono kunto tai yllättävät korjauskulut.

Keravan kaupunki toteaa, että asumisoikeussopimuksen irtisanominen merkitsee poikkeamista asumisoikeusasumisen keskeisestä periaatteesta. Lakimuutos myös vähentää

asumisoikeusasuntojen kiinnostavuutta ja luottamusta järjestelmään. Asukkaiden kannalta tämä on heikennys heidän oikeuksiinsa ja yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen, koska uudet sopimukset nauttivat heikompaa suojaa irtisanomista vastaan.

Vaikka esitysluonnoksessa on määritetty tilanteet, joissa irtisanominen voisi tulla kyseeseen, niin on riskinä, että asumisoikeusyhteisö voi taloudellista hyötyä tavoitellen ajaa talot sellaiseen tilanteeseen, että sopimukset voidaan irtisanoa. Arvoalueilla tällaiselle toiminnalle voi muodostua merkittävä taloudellinen kannustin. Kaupungin kannalta on myös syytä huomioida, että asumisoikeustuotannon tontit on usein myyty edullisesti valtion tukemaan asuntotuotantoon. Joillakin alueilla tontin markkinahinta voi olla jopa kaksinkertainen valtion hyväksymiin tuetun asumistuotannon enimmäishintoihin nähden. Sopimusten irtisanominen ilman kuntien vaikuttamismahdollisuuksia heikentää kuntien luottamusta valtioon luotettavana ja pitkäjänteisenä asuntopoliittisena kumppanina ja vähentäisi kuntien halua tarjota tontteja valtion tukemaan asuntotoimintaan.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen**

-

Roos Simmo  
Keravan kaupunki - Keravan kaupunginhallitus