24.9.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Hallitussihteeri Hanne Vikström

Perustuslakivaliokunnalle

HE 156/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa sekä tilanteessa, jossa talo on perusparannuksen tarpeessa, mutta sen korjaamiseen ei saada valtion tukemaa perusparannuslainaa. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin asunnon omaksilunastusoikeudella sekä vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella. Lisäksi järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä. Myös tiedoksiantosäännöksiä tarkennettaisiin.

Ympäristöministeriö käsittelee tässä lausunnossa perustuslain kannalta keskeisintä hallituksen esityksen sisältämää ehdotusta, rajoituksista vapauttamista. Ehdotus vastaa pääpiirteiltään sääntelyä, jota perustuslakivaliokunta arvioi asumisoikeuslain (393/2021) uudistuksen yhteydessä (PeVL 5/2021 vp). Asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen toimintaympäristö on kuitenkin viime vuosien aikana muuttunut olennaisesti, ja uuteen ehdotukseen sisältyy aiempaa vahvempia asumisoikeuden haltijaa turvaavia säännöksiä. Hallitus on perustusvaliokunnan aikaisemman linjauksen vuoksi pitänyt suotavana, että esityksestä pyydetään perustuslakivaliokunnan lausunto.

Rajoituksista vapauttamista koskevat säännökset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

Nykytilan ongelmat

Asumisoikeusjärjestelmän keskeisiä ominaisuuksia ovat asumisoikeuden haltijan pysyvä asumisturva, käyttövastikkeiden omakustannusperusteisuus sekä asumisoikeusyhteisön velvollisuus palauttaa asumisoikeusmaksu asumisoikeudesta luopuvalle asukkaalle. Asumisoikeus on perustuslakivaliokunnan käytännössä katsottu perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuudensuojan piiriin kuuluvaksi varallisuusarvoiseksi oikeudeksi. Pysyvän asumisoikeuden on puolestaan katsottu kuuluvan asumisoikeussopimuksen ydinsisältöön.

Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on viime vuosina muuttunut olennaisesti. Korkotason ja yleisen kustannustason nousu on kasvattanut rahoitus-, ylläpito- ja korjauskustannuksia. Asumisoikeusasuntojen hintakilpailukyky suhteessa vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin on heikentynyt, sillä vuokra-asuntojen runsas tarjonta on hillinnyt vuokrien kehitystä. Lisäksi asumisoikeusasuntokanta vanhenee ja takapainotteisten lainojen lyhennykset kasvavat. Näiden tekijöiden vuoksi asumisoikeusasuntojen käyttöasteet ovat laskeneet ja käyttövastikkeet nousseet.

Toimintaympäristön muutos näkyy myös asumisoikeusyhteisöille lunastettujen asuntojen määrässä. Lunastetut asunnot rasittavat asumisoikeusyhteisöjen taloutta, koska niistä ei saada asumisoikeusmaksuja. Asumisoikeusyhteisöille lunastettujen asuntojen osuus oli vuonna 2022 3,6 prosenttia. Vuonna 2024 osuus nousi 8,4 prosenttiin ja on sen jälkeen pysynyt korkealla tasolla. Elokuussa 2026 lunastettujen asuntojen osuus oli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) rekisteritietojen mukaan jo 10,6 prosenttia. Näistä asunnoista 51 prosenttia oli vuokrattuina ja 49 prosenttia tyhjillään. Kehitys heikentää asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiutta ja niiden kykyä vastata tulevista asumisoikeusmaksujen palautuksista. Taloudellisten haasteiden kasautumisesta kertoo myös se, että osa asumisoikeusyhteisöistä on joutunut hakemaan korkotukilainoilleen maksujärjestelyjä maksuvalmiutensa turvaamiseksi.

Yhteisöjen taloutta haastaa myös ikääntyvä asumisoikeustalokanta, kun yhä useammat kohteet tulevat lähivuosina laajempien korjaus- ja perusparannustarpeiden piiriin. Asumisoikeustalojen perusparantaminen on käytännössä valtion tukeman rahoituksen varassa, koska markkinaehtoisten rahoittajien näkökulmasta taloilla ei ole vakuusarvoa pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi. Varken hyväksymä rahoitus asumisoikeustalojen perusparannuksille edellyttää kuitenkin muun ohella asuntojen pitkäaikaista tarvetta, eivätkä käyttövastikkeet saa korjausten jälkeen nousta liian korkeiksi suhteessa alueen vuokratasoon. Näiden edellytysten vuoksi kaikkia asumisoikeustaloja ei voida korjata valtion tukemalla rahoituksella. Lisäksi korkotukilainavaltuudet supistuvat valtiontalouden sopeuttamistoimenpiteiden myötä, mikä lisää perusparannushankkeiden välistä priorisointitarvetta. Vuosina 2024–2026 Varke on tehnyt kahdeksan kielteistä perusparannuslainapäätöstä. Jos välttämättömään perusparannukseen ei saada rahoitusta, korjausvelka kasvaa ja asukkaiden asumisolosuhteet heikkenevät.

Asumisoikeusjärjestelmään kuuluu kustannusten tasaaminen yhteisön eri talojen välillä. Tasaus on järjestelmän toimivuuden ja riskienhallinnan kannalta välttämätön ominaisuus. Samalla tasaus kuitenkin merkitsee, että pysyvästi tappiollisen tai perusparannuksen tarpeessa olevan talon kustannukset nostavat myös muiden saman yhteisön asukkaiden käyttövastikkeita. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lakkauttamisen vuoksi uusia kohteita ei enää valmistu tasaamaan vanhemman asuntokannan kasvavia kustannuksia. Taloudellisesti kestämättömien kohteiden ylläpitäminen voi siten nykyisessä toimintaympäristössä vaarantaa aiempaa vakavammin muiden saman yhteisön asukkaiden asumismenojen kohtuullisuuden sekä yhteisön kyvyn asumisoikeusmaksujen palautuksiin.

Ehdotettu ratkaisu

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että asumisoikeustalo voitaisiin vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista kahdessa erityistilanteessa. Vapauttaminen olisi mahdollista ensinnäkin, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeuden haltijoita on jäljellä enintään kolmasosassa talon huoneistoista. Toiseksi vapauttaminen voisi tulla kyseeseen, jos talo on perusparannuksen tarpeessa, mutta Varke ei hyväksy talon korjaamiseen valtion tukemaa perusparannuskorkotukilainaa.

Näiden vaihtoehtoisten kriteerien lisäksi vapauttaminen edellyttäisi, että talon käyttövastikkeilla ja vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuonna kattaa talon hyväksyttäviä pääoma- ja hoitomenoja. Asumisoikeusyhteisön olisi myös tullut ryhtyä talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin, eikä tilanteen syynä saisi olla yhteisön tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti. Ehdotuksen tarkoituksena on näin varmistaa, että rajoituksista vapauttamiseen voidaan turvautua vasta viimesijaisena keinona, kun muut keinot talon tilanteen korjaamiseksi on selvitetty. Rajoituksista vapauttamisesta päättäisi Varke.

Vapauttamisesta mahdollisesti syntyvä voitto jäisi asumisoikeusyhteisölle ja se olisi otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määrättäessä. Näin ollen mahdollinen taloudellinen hyöty pysyisi asumisoikeusjärjestelmässä ja tulisi sen asukkaiden hyväksi.

Asumisoikeuden haltijan asemaa turvaavat säännökset

Rajoituksista vapauttaminen merkitsisi puuttumista asumisoikeuden haltijan pysyvään asumisturvaan. Tämän vuoksi ehdotukseen sisältyy useita järjestelyjä, joilla turvataan asumisen jatkuvuutta, asukkaan taloudellista asemaa ja oikeusturvaa.

Asukkaiden tiedonsaanti ja osallistuminen turvattaisiin jo ennen rajoituksista vapauttamista koskevaa päätöksentekoa. Asukastoimikunnille säädettäisiin oikeus seurata käyttöasteen ja vuokrattujen asuntojen määrän kehitystä. Lisäksi rajoituksista vapauttamista koskeva hakemus perusteineen ja vaikutuksineen olisi käsiteltävä kohdekohtaisessa asukashallinnossa ja asumisoikeusyhteisön yhteistyöelimessä.

Rajoituksista vapauttamisen yhteydessä asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin aina mahdollisuus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeusyhteisön olisi annettava asumisoikeuden haltijoille ennen lunastuspäätöksen tekemistä riittävät, selkeät ja ajantasaiset tiedot omaksilunastuksen taloudellisista ja oikeudellisista vaikutuksista sekä asunto-osakeyhtiön osakkuuteen liittyvistä vastuista ja riskeistä. Lunastushinta olisi Varken hyväksymä käypä hinta tai rakennuskustannusindeksillä tarkistettu alkuperäinen hankinta-arvo sen mukaan, kumpi on alempi. Asumisoikeusmaksu tarkistuksineen vähennettäisiin lunastushinnasta. Jos asukas ei halua tai pysty lunastamaan asuntoa, hän voisi jatkaa siinä vuokralaisena tai hänelle olisi tarjottava muu asumisoikeus- tai vuokra-asunto samalla paikkakunnalla. Muuttavalle asukkaalle palautettaisiin asumisoikeusmaksu tarkistuksineen ja korvattaisiin kohtuulliset muuttokustannukset.

Rajoituksista vapauttaminen perustuisi Varken päätökseen, eikä asumisoikeusyhteisö voisi päättää siitä yksipuolisesti. Asumisoikeuden haltijalle säädettäisiin oikeus vaatia päätökseen oikaisua ja valittaa edelleen hallintotuomioistuimeen. Päätöstä ei voitaisi panna täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta. Näin asumisoikeuden haltijan käytettävissä olisi tehokas oikeussuojakeino ennen pysyvän asumisoikeuden päättymistä.

Lopuksi

Ympäristöministeriö katsoo, että ehdotetulle sääntelylle on muuttuneissa olosuhteissa hyväksyttävä ja painava yhteiskunnallinen peruste. Rajoituksista vapauttaminen olisi tarkoin rajattu ja viimesijainen keino, jota voitaisiin käyttää vasta, kun talon säilyttäminen asumisoikeuskäytössä on osoittautunut pitkäaikaisesti taloudellisesti kestämättömäksi eikä tilannetta voida ratkaista asumisoikeuteen vähemmän puuttuvilla keinoilla. Kun lisäksi otetaan huomioon viranomaisen tapauskohtainen harkinta, asumisoikeuden haltijan asumisen jatkuvuutta ja taloudellista asemaa turvaavat järjestelyt sekä tehokkaat oikeussuojakeinot, ympäristöministeriö katsoo ehdotuksen täyttävän perusoikeuksien yleiset rajoitusedellytykset.

Ehdotus tukee myös perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle säädetyn asumisen edistämisvelvoitteen toteutumista. Taloudellisesti kestämättömien kohteiden säilyttäminen asumisoikeuskäytössä voi vaarantaa muiden asumisoikeuden haltijoiden kohtuulliset asumiskustannukset, asumisoikeusmaksujen palautukset ja viime kädessä koko asumisoikeusjärjestelmän toimivuuden. Ehdotuksella turvataan vapautettavan talon asukkaalle tosiasialliset vaihtoehdot asumisen jatkamiseksi ja samalla vahvistetaan asumisoikeusjärjestelmän kykyä tarjota kohtuuhintaista asumista myös tulevaisuudessa. Lakiehdotus voidaan siten käsitellä tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.