Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

HE eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

HE 156/2026 vp

Hallitussihteeri
Hanne Vikström

Ehdotuksen suhde aiempaan esitykseen

- Rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus vastaa pääpiirteiltään sääntelyä, jota PeVL arvioi asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä (PeVL 5/2021 vp)
- PeVL totesi aiemmassa lausunnossaan mm., ettei vajaakäyttö ollut vielä kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, eikä asumisoikeuksiin puuttuminen täyttänyt oikeasuhtaisuuden vaatimusta
- Asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen toimintaympäristö on kuitenkin viime vuosien aikana muuttunut olennaisesti, minkä vuoksi rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus on entistäkin tärkeämpi
- Hallitus on PeVL:n aiemman linjauksen ja muuttuneiden olosuhteiden vuoksi pitänyt suotavana, että esityksestä pyydetään PeVL:n lausunto
- Uuteen ehdotukseen sisältyy aiempaa vahvempia asumisoikeuden haltijaa turvaavia säännöksiä

Nykytilan ongelmat

- Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on muuttunut aiempaa haastavammaksi
  - Korkokulut ja rakennusten ylläpito- ja korjauskustannukset kasvaneet
  - Asuntokanta vanhenee ja takapainotteisten lainojen lyhennykset kasvavat
  - Vuokra- ja omistusasuntoja ollut viime vuosina paljon tarjolla
- Myös perusparannusrahoituksen saatavuus heikentynyt
  - Valtion tukeman lainan hyväksymisen edellytykset eivät kaikissa kohteissa täyty
  - Supistuvat korkotukivaltuudet lisäävät hankkeiden välistä priorisointitarvetta
- Muutosten seurauksena asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet ja käyttövastikkeet nousseet
  - Lunastettujen asuntojen määrä yli 10 % (vrt. 3,6 % vuonna 2022)
  - Osa asumisoikeusyhteisöistä on joutunut hakemaan korkotukilainoilleen maksujärjestelyjä maksuvalmiutensa turvaamiseksi
- Käyttövastikkeiden tasausjärjestelmän vuoksi pysyvästi tappiollisen tai perusparannuksen tarpeessa olevan talon kustannukset katetaan muiden talojen käyttövastikkeilla → vaikeuksissa olevien kohteiden ylläpitäminen vaarantaa aiempaa vakavammin muiden saman asumisoikeusyhteisön asukkaiden asumismenojen kohtuullisuuden ja yhteisön kyvyn asumisoikeusmaksujen palautuksiin

Ehdotettu ratkaisu

- Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista kahdessa erityistilanteessa:
  1. Talolla ei ole kysyntää asumisoikeustalona ja asumisoikeuden haltijoita on jäljellä enintään 1/3 asunnoista, tai
  2. Talo on perusparannuksen tarpeessa, mutta sen korjaamiseen ei saada valtion tukemaa perusparannuskorkotukilainaa
- Myös muiden pykälässä säädettyjen edellytysten olisi täytyttävä, mm.
  - Talon tulot eivät ole kahteen vuoteen kattaneet sen hyväksyttäviä menoja
  - Yhteisö on ryhtynyt taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin
  - Tilanne ei johdu yhteisön huolimattomasta tai moitittavasta menettelystä
- Edellytysten tarkoituksena turvata, että rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista vasta, kun asumisoikeuteen vähemmän puuttuvat keinot eivät riitä
- Päätöksen rajoituksista vapauttamisesta tekisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)

Asumisoikeuden haltijoiden asema ja asumisturva

Rajoituksista vapauttaminen olisi viimesijainen keino, ja asukkaiden asemaa turvattaisiin menettelyn eri vaiheissa

Osallistuminen ja tiedonsaanti

- Asukastoimikunnille lisättäisiin oikeus seurata talon käyttöastetta ja vuokrattujen asuntojen määrää
- Rajoituksista vapauttamista koskevan hakemuksen perusteet ja vaikutukset olisi käsiteltävä kohdekohtaisessa asukashallinnossa ja asumisoikeusyhteisön yhteistyöelimessä

Asumisen jatkuvuuden turvaaminen

- Asukkaalle tarjottaisiin mahdollisuus lunastaa hallinnassaan oleva asunto omakseen. Omaksilunastuksen mahdollistamiseksi talon omistus on järjestettävä asunto-osakeyhtiömuotoon
- Asumisoikeuden haltijalle olisi ennen lunastuspäätöksen tekemistä annettava riittävät tiedot asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja osakkuuteen liittyvistä riskeistä ja vastuista
- Vaihtoehtona on jatkaa asumista nykyisessä asunnossa vuokralaisena tai saada muu asumisoikeus- tai vuokra-asunto paikkakunnalta
- Asumisoikeusmaksu palautetaan lain mukaisine tarkistuksineen ja kohtuulliset muuttokustannukset korvataan, jos asukas muuttaa toiseen asuntoon (jos asukas lunastaa asunnon omakseen, asumisoikeusmaksu vähennetään kauppahinnasta)

Päätöksenteko ja muutoksenhaku

- Varke ratkaisee, täyttyvätkö rajoituksista vapauttamisen edellytykset
- Asumisoikeuden haltijalle säädettäisiin oikeus vaatia oikaisua Varken päätökseen

Lopuksi

- Sääntelylle on muuttuneissa olosuhteissa hyväksyttävä ja painava yhteiskunnallinen peruste
- Rajoituksista vapauttaminen olisi tarkoin rajattu ja viimesijainen keino, jota käytettäisiin vain, jos lievemmät toimenpiteet eivät riitä
- Ehdotuksella pyritään ehkäisemään tilanne, jossa asumisoikeusyhteisön taloudelliset vaikeudet laajenisivat ja voisivat pahimmillaan johtaa vakaviin maksuvaikeuksiin tai konkurssiin, jolloin kaikkien yhteisön asumisoikeuden haltijoiden asumisturva sekä oikeus asumisoikeusmaksun palautukseen voisivat vaarantua → Ehdotus tukee 19 §:n 4 momentissa säädetyn julkisen vallan edistämisvelvollisuuden toteutumista
- Viranomaisen tapauskohtainen harkinta, asukkaan asemaa turvaavat järjestelyt ja tehokkaat oikeussuojakeinot varmistavat sääntelyn oikeasuhtaisuuden suhteessa tavoiteltuun päämäärään

Lisätietoja

Hanne Vikström
Hallitussihteeri
029 525 0066
hanne.vikstrom(at)gov.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment