

Ympäristöministeriö  
Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/33796/2025

## **Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

### **Lausuntopyyntö ja sen tausta**

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Hallituksen esityksen luonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin vakavan vajaakäytön tai asumisoikeusyhteisön konkurssin yhteydessä. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin lisättäisiin asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto, ja asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin näissä tilanteissa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastukseen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan myös, että järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Uudistuksen tavoitteena on varmistaa asumisoikeusjärjestelmän kestävyys muuttuvissa markkinaolosuhteissa ja uudistuotannon tuen loppuessa. Lain ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2027. Järjestysnumeroista luopumiseen esitetään kahden vuoden siirtymäaikaa, jolloin järjestysnumerot säilyisivät asukasvalinnan perusteena 31.12.2028 saakka.

Vantaan kaupungin lausuntoa on pyydetty 8.5.2026 mennessä. Vantaan kaupunki on aiemmin antanut aiheeseen liittyen lausunnot vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 21.9.2015 (VD/7370/03.00.00/2015), asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta 10.4.2017 (VD/2028/03.00.00/2017) ja asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 15.6.2020 (VD/4744/03.00.00/2020).

### **Vantaan kaupungin lausunto**

#### **Yleistä**

Vantaalla on noin 5 800 asumisoikeusasuntoa (2025), mikä vastaa noin neljää prosenttia kaupungin asuntokannasta. Asumisoikeusasuminen on tarjonnut 1990-luvulta lähtien vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Järjestelmä on ollut viime vuosina esillä erityisesti uudistuotannon rahoituksen lakkauttamista koskevien linjausten ja käyttövastikkeiden korotusten takia. Nykyinen hallitus päätti lopettaa syksyllä 2023 uusien asumisoikeusasuntojen rahoittamisen, mutta rakennusalan heikon suhdannetilanteen vuoksi rahoitusta jatkettiin vuoden 2025 loppuun asti.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) loppusyksystä 2025 julkaistun asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsauksen (VN/31797/2025, 2/2025) mukaan asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on koko maan tasolla säilynyt pääosin vakaana, vaikka uusia asuntoja on valmistunut ja valmistuu lähivuosina keskimääräistä enemmän. Tyhjen asumisoikeusasuntojen osuus on valtakunnallisesti hieman vähentynyt, mutta vuokrattujen

asumisoikeusasuntojen osuus kasvanut vuoteen 2024 verrattuna. Katsauksen mukaan suurin osa eli 94 prosenttia asumisoikeusasunnoista sijaitsee kunnissa, joissa markkinatilanne on kunnille lasketun aso-indeksin perusteella tasapainoinen tai melko kireä. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa Helsingin melko kireää markkinatilannetta lukuun ottamatta on tilanne indeksin valossa tasapainoinen. Aso-indeksin luvut perustuvat 30.9.2025 vallinneeseen tilanteeseen.

**Vantaan kaupunki** korostaa asuntopoliittisten ratkaisujen pitkäjänteisyyden merkitystä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioon ottamista. Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on viime vuosina muuttunut, ja nykyisen hallituksen hallitusohjelman kirjaus olla myöntämättä rahoitusta uusille asumisoikeuskohteille vaikuttaa järjestelmän toimintaedellytyksiin. Kaupungin kannalta on olennaista, että asumisoikeusasuminen säilyy jatkossakin houkuttelevana ja vakaana asumismuotona vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuen osana monipuolista asuntojen hallintamuotorakennetta. Uudistuotannon tuen päätyttyä on tärkeää varmistaa, että olemassa oleva asumisoikeuskanta säilyy toimivana ja että kohtuuhintaiselle asumiselle on tarjolla vaihtoehtoja myös pitkällä aikavälillä.

Uudistuksen tavoite vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyttä muuttuneessa toimintaympäristössä on sinällään perusteltu. Kaupungin näkemyksen mukaan järjestelmän kehittämisen tulee kuitenkin tapahtua tasapainoisesti siten, että asukkaiden asumisturva, asukasvalinnan yhdenvertaisuus sekä asumisoikeusjärjestelmän luotettava ja pitkäjänteinen luonne säilyvät, eikä taloudellisten tavoitteiden toteuttaminen heikennä tarpeettomasti asukkaiden luottamusta järjestelmään. Tästä näkökulmasta kaupunki suhtautuu kriittisesti esitysluonnokseen sisältyvään uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon, joka poikkeaa asumisoikeusasumisen perustavanlaatuisesta elementistä eli pysyvistä asumisoikeussopimuksesta ja hallintamuodosta.

### **Rajoituksista vapauttaminen (vajaakäyttötilanteessa 88 a § ja konkurssitilanteessa 88 b §)**

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi asumisoikeuslakiin säännökset, jotka mahdollistaisivat asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen poikkeustilanteissa. Tällaisiksi tilanteiksi esitetään asumisoikeustalon vakava vajaakäyttö tai asumisoikeusyhteisön konkurssi. Rajoituksista vapauttamista koskevia säännöksiä arvioitiin myös aiemmassa asumisoikeuslainsäädännön uudistuksessa vajaakäyttötilanteiden osalta. Kyseinen rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus kuitenkin poistettiin perustuslakivaliokunnan esityksestä. Perustuslakivaliokunta korosti asumisoikeuden tarjoaman pysyvän asumisturvan merkitystä ja totesi, ettei tuolloin ollut vielä kyse ongelmasta, joka olisi uhannut asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Nyt käsillä olevassa esitysluonnoksessa todetaan, että muuttuneessa asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristössä sääntelyn joustavoittaminen on tarpeen, jotta se vastaisi muuttuneita olosuhteita ja mahdollistaisi hallitun sopeutumisen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen helpottamista vajaakäyttötilanteissa. Rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista, jos talon huoneistoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoja ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista sekä talosta aiheutuu tappiota.

Esitysluonnoksen mukaan rajoituksista vapauttaminen olisi viimesijainen keino, jota sovellettaisiin tilanteissa, joissa asumisoikeustalon taloudellista tasapainoa ei voida enää palauttaa muilla toimilla. Vajaakäyttötilanteessa asumisoikeuden haltijoiden asumisturva säilytettäisiin rajoituksista vapauttamiseen liittyvien ehtojen ja kompensatiomekanismien kautta. Asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin ensisijaisesti asuntonsa omaksilunastusoikeutta. Mikäli

asumisoikeuden haltija ei olisi halukas lunastamaan asuntoaan, tarjottaisiin hänelle mahdollisuutta jäädä asuntoon asumaan vuokralaisena, tai toista vastaavaa asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen edellyttäisi aina asukkaiden kuulemista ja viranomaisharkintaa.

Lisäksi rajoituksista vapauttamisesta konkurssitilanteessa ehdotetaan lisättäväksi oma säännöksensä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) voisi hakemuksesta vapauttaa asumisoikeustalon rajoituksista, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin tuomioistuimen päätöksellä. Esitysluonnoksen mukaan asumisoikeuslain erityissäännösten toimivuudesta konkurssissa ei ole toistaiseksi käytännön kokemusta, sillä valtaosa asumisoikeusyhteisöistä toimii osakeyhtiömuodossa, eikä tiedossa ole yhdenkään osakeyhtiömuotoisen asumisoikeusyhteisön konkurssia.

**Vantaan kaupungin** näkemyksen mukaan asumisoikeuden haltijan asumisen turvaaminen on ensisijaista. Asumisoikeusasumisen keskeinen periaate on pysyvä asumisoikeussopimus ja järjestelmän luotettavuus perustuu siihen, että asukkaat voivat luottaa asumisoikeuden jatkuvuuteen. Tästä syystä rajoituksista vapauttamista koskevissa poikkeustilanteissa säännösten tulee olla tarkkarajaisia ja viimesijaisia sekä turvata asumisoikeuden haltijan asema myös muutostilanteissa. Esitysluonnoksessa ensisijaiseksi ratkaisuksi esitetään asumisoikeuden haltijalle tarjottavaa mahdollisuutta asunnon omaksilunastukseen ja tunnistetaan vähemmistöosakkuuteen liittyvät riskit. Omaksilunastusten ennakoidaan jäävän vähäisiksi, sillä rajoituksista vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa. Esitysluonnoksessa omaksilunastus esitetään asumisoikeuden haltijalle ensisijaisena kompensatiokeinona, mutta sen toteutumisen edellytykset ja käytännön mahdollisuudet jäävät avoimiksi.

**Vantaan kaupunki** pitää kuitenkin perusteltuna, että tapauskohtaisesti harkittavissa poikkeustapauksissa tulee sallia mahdollisuus asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamiseen, mikäli edellytykset täyttyvät ja toimenpide on kokonaisuutena arvioiden välttämätön. Tappiota aiheuttavasta talosta luopuminen pienentää asumisoikeuden haltijan, asumisoikeusyhtiön ja valtion riskejä. Rajoituksista vapauttamisen edellytykseen viranomaisharkintaan liittyen Vantaan kaupunki näkee tärkeänä, että asumisoikeustalon sijaintikunnalta pyydetään lausunto valtion tukemien asumisoikeustalojen rajoituksista vapautumisesta, sillä kunnalla on ajantasaisin näkemys asuinalueista ja paikallisesta asuntomarkkinasta. Asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamisella ja mahdollisilla hallintamuodon muutoksilla on suoria vaikutuksia asuinalueisiin ja rajoituksista vapauttaminen liittyy suoraan kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä asuinalueiden kehittämiseen.

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi asumisoikeuslakiin lisättäväksi asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto, joka mahdollistaisi uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisen. Irtisanominen olisi mahdollista, jos asumisoikeustalolla ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä ja sen vuoksi asumisoikeuden haltijoita olisi jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Irtisanominen olisi mahdollista myös jos asumisoikeustalon taloudellinen tilanne olisi muuten pitkäaikaisesti heikentynyt. Irtisanomisehto koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtäviä uusia asumisoikeussopimuksia, eikä se siten vaikuttaisi voimassa olevien sopimusten pysyvyyteen ja nykyisten asumisoikeuden haltijoiden oikeusvarmuuteen.

Esitysluonnoksen mukaan asumisoikeuteen puuttuminen olisi viimesijainen keino ja mahdollista ainoastaan tilanteissa, joissa asumisoikeustalon tosiasiallinen taloudellinen tilanne voisi hallitsemattomasti pitkittyessään vaarantaa esimerkiksi asumisoikeusmaksujen palauttamisen.

Uusien asumisoikeussopimusten heikompia ehtoja kuitenkin kompensoitaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen tarjoamisella sopimuksen irtisanomistilanteessa.

**Vantaan kaupunki** suhtautuu kriittisesti uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon, joka merkitsee puuttumista asumisoikeuden tarjoamaan pysyvään asumisturvaan ja asumisoikeuden haltijoiden omaisuudensuojaan. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto kohdistuisi lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin, mikä heikentäisi olemassa olevien ja uusien asukkaiden välistä yhdenvertaisuutta. Tämä loisi asumisoikeusjärjestelmään kahden eri tason asumisoikeuden: pysyvän asumisturvan piiriin kuuluvat nykyiset sopimukset ja heikomman, irtisanottavissa olevan asumisoikeuden uudet sopimukset. Tämä heikentää asumisoikeuden haltijoiden välistä yhdenvertaisuutta ja vähentää uusien asumisoikeussopimusten houkuttelevuutta.

Irtisanomisehto merkitsee periaatteellisesti merkittävää poikkeamaa asumisoikeusasumisen keskeisestä lähtökohdasta, jossa pysyvä asumisoikeussopimus ja asumismuoto ovat olennainen osa asumisoikeusjärjestelmän luotettavuutta. Mikäli irtisanomisehtoa edistetään jatkovalmistelussa, tulee sen soveltamisen edellytysten olla erittäin tarkkarajaisia ja koskea vain tosiasiallisesti olennaisesti heikentyneitä tilanteita viimesijaisena keinona.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen**

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ja hakujärjestelmään tehtiin muutoksia asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä. Uudistuksessa luovuttiin ikuisista järjestysnumeroista ja siirryttiin määräaikaisiin, kahden vuoden ajan voimassa oleviin järjestysnumeroihin, joita haetaan Varken ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Nykyjärjestelmässä järjestysnumero määrittää hakijoiden keskinäisen etusijan, ja asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista järjestysnumeroiden mukaisessa järjestyksessä siten, että asumisoikeuden haltijaksi valitaan hakija, jolla on pienin järjestysnumero. Asumisoikeusyhteisö vastaa muista asukasvalintaan liittyvistä tehtävistä ja Varke ohjaa sekä valvoo asukasvalintasäännösten noudattamista.

Asumisoikeuslain uudistuksessa harkittiin myös järjestysnumeroista luopumista ja siirtymistä asumisoikeusyhteisöjen kokonaan hoitamaan asukasvalintaan. Uudistuksessa päädyttiin kuitenkin säilyttämään viranomaisvalvontaan perustuva valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri. Ratkaisun taustalla oli tarve turvata asumisoikeusasuntojen kohdentuminen yhdenvertaisin ja tasapuolisin perustein sekä säilyttää osa viranomaisohjauksesta järjestelmässä, jossa asukasvalinta oli aikaisemmin kuntien vastuulla.

Hallituksen esityksen luonnoksessa esitetään nyt asukasvalinnassa sovellettavista järjestysnumeroista luopumista ja asukasvalinnan perustamista hakemusten saapumisjärjestykseen, minkä arvioidaan yksinkertaistavan asukasvalintaprosessia ja madaltavan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Asukasvalinnan siirtymisen kokonaisuudessaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi katsotaan edistävän niin sanottua yhden luukun -periaatetta sujuvoittaen asiointia ja vahvistaen järjestelmän käyttäjälähtöisyyttä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi kahden vuoden siirtymäaikaa, jonka aikana asukasvalinnat tehtäisiin edelleen järjestysnumeroiden perusteella, jolloin järjestysnumerot säilyisivät asukasvalinnan perusteena 31.12.2028 saakka.

**Vantaan kaupungin** näkemyksen mukaan järjestysnumeroista luopuminen ja siirtyminen kokonaan hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan asukasvalintaan merkitsee olennaista muutosta nykyiseen hakumenettelyyn, joka uudistettiin vasta hiljattain. Keskitetysti

hallinnoitu valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri yhtenäisti asukasvalinnan ja selkeytti hakuprosessia. Nykyjärjestelmässä järjestysnumero on selkeä ja hakijoita tasavertaisesti kohteleva kriteeri ja se tarjoaa hakijalle keinon arvioida omaa asemaansa asukasvalinnassa sekä lisää järjestelmän läpinäkyvyyttä. Hakemusten saapumisjärjestykseen perustuva asukasvalinta edellyttää hakijoilta aktiivista asumisoikeusasuntojen tarjonnan seuraamista ja nopeaa reagointia, mikä voi asettaa hakijoita eriarvoiseen asemaan teknisten valmiuksien, tiedonsaannin ja asiointimahdollisuuksien vaihdellessa.

**Vantaan kaupunki** painottaa, että asukasvalinnan ja hakumenettelyn tulee olla kaikille hakijoille selkeä, ennakoitava ja yhdenvertainen. Hakijoille tulee tosiasiallisesti varmistaa yhtäläinen mahdollisuus hakutilanteisiin varautumiseen. Siirtymäaika asettaa myös omat haasteensa, ja tiedottamisen sekä neuvonnan tarve tulee kasvamaan. Järjestysnumeroista luopuminen edellyttää selkeitä ohjeita asuntojen omistajille ja hakijoille, yhtenäiset käytännöt asukasvalintaan ja huolellista viestintää, mukaan lukien tieto siirtymäaikana käytössä olevien järjestysnumeroiden lyhyemmästä voimassaolosta.

Varken ylläpitämään valtakunnalliseen järjestysnumerorekisteriin tallennetaan nykyisin tietoja järjestysnumeron hakijoista ja asukkaiksi valituista perhekunnittain. Rekisteriin merkitään myös solmitut asumisoikeussopimukset ja niihin liittyvät asumisoikeusmaksuja koskevat tiedot sekä asumisoikeusyhteisöjen rakennus- ja asuntokohtaiset tiedot. Rekisterin tietoja käytetään asukasvalintaan, asukasvalintojen valvontaan ja asumisoikeusasuntoja koskevaan raportointiin, kuten Varken asuntomarkkinakatsauksiin, ja tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituina kunnille asuntopoliittisia tietotarpeita sekä maankäytön suunnittelua varten.

Esitysluonnoksen mukaan järjestysnumerorekisteristä luovuttaisiin, jolloin asumisoikeusyhteisöt vastaisivat jatkossa näiden tietojen tallentamisesta ja säilyttämisestä omissa järjestelmissään sekä tietojen luovuttamisesta Varkelle valvonta- ja tietopalvelutehtäviä varten. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen olisi kunnan pyynnöstä luovutettava tarvittavia tietoja asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

**Vantaan kaupunki** pitää erityisen tärkeänä, että järjestysnumerorekisteristä luopuminen ei saa heikentää kuntien mahdollisuuksia saada ajantasaista ja kattavaa tietoa alueellaan sijaitsevasta asumisoikeusasuntokannasta. Tietoa tarvitaan asuntomarkkinoiden seurantaan, asuinalueiden kehittämistä, asunto- ja maapolitiikan suunnittelua sekä toteuttamista varten. Kaupungin kannalta on välttämätöntä, että nykyistä vastaava tiedon saatavuus ja laatu turvataan riippumatta siitä, missä järjestelmässä tietoja jatkossa ylläpidetään.