

ASO-lain lakiluonnoksen ja lakiesityksen eroja

Asia	Lakiluonnos 23.3.2026	Lakiesitys 3.9.2026	Merkitys
Vajaakäyttö	Vapautus mahdollista, kun ASO-asukkaita enintään 1/3 huoneistoista	Sama 1/3-raja säilyy	Keskeinen vajaakäyttökynnys ei muuttunut
Perusparannus	Ei erityisenä vapautusperusteena	Uusi peruste: talo tarvitsee perusparannuksen eikä Varke hyväksy perusparannuskorkotukilainaa	Vapauttamiselle tulee kokonaan uusi erityisperuste
Konkurssi	Oma 88 b §: vapauttaminen mahdolliseksi yhteisön konkurssissa	Poistettu kokonaan	Konkurssi ei enää tämän lakiehdotuksen perusteella itsessään muodosta tällaista erityistä vapautusmenettelyä
Erillinen ASO-sopimuksen irtisanominen	88 c § mahdollisti irtisanomisen useilla perusteilla	Poistettu kokonaan	Erittäin merkittävä asumisturvan vahvistuminen luonnokseen verrattuna
50 %:n käyttöasteraja	ASO-sopimuksia olisi voitu irtisanoa jo, kun ASO-asukkaita ≤ 1/2	Poistettu	Lopullisessa esityksessä ei ole tällaista 50 %:n irtisanomiskynnystä
Rahoitusali jäämä	Merkittävä kumulatiivinen rahoitusali jäämä olisi voinut oikeuttaa sopimusten irtisanomiseen	Poistettu itsenäisenä perusteena	Pelkkä alijäämä ei anna luonnoksen kaltaista irtisanomisoikeutta
”Edellytykset olennaisesti heikentyneet”	Hyvin avoin irtisanomisperuste	Poistettu	Harkinnanvarainen ja vaikeasti ennakoitava peruste poistuu
ASO-sopimuksen päättymisaika	3 kuukautta	4 kuukautta	Asukkaalle kuukausi lisää järjestelyaikaa
Asuntoon jääminen vuokralaiseksi	Vuokrasopimusta oli tarjottava, mutta erityistä vähimmäissuojaa ei säädetty	Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus; vuokranantaja saa päättää sen aikaisintaan 2 vuoden kuluttua	Merkittävä uusi asumisturva
Asukastoimikunta	Vapauttamisia käsiteltävä asukashallinnossa ja yhteistyöelimessä; lisäksi asukkaiden valvojan lausunto	Asukastoimikunnalle säädetään erikseen oikeus seurata käyttöastetta sekä käsitellä vapauttamista ja antaa lausunto	Asukkaiden osallistumista säännellään tarkemmin, mutta valvojan pakollinen lausunto poistuu

Varken ehdot	Ei yhtä nimenomaista sääntelyä	Varke voi vapauttaa talon asettamillaan ehdoilla	Viranomaisen kontrolli täsmentyy
Seuraamusmaksu	Ei erityissäännöstä 88 a §:n rikkomisesta	Uusi 105 §:n 5 kohta	Yhteisölle voidaan määrätä seuraamusmaksu vapauttamisen ehtojen rikkomisesta
Tiedoksianto	Lähinnä todistettava tiedoksianto	Uudet 111 ja 111 a §: sähköinen tiedoksianto, heräteviesti ym.	Menettelyä modernisoidaan ja täsmennetään