

# Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

## Asukkaan asumisturva

### 1) Yleiset kommentit hallituksen esitysluonnoksesta

Esitysluonnos merkitsee kokonaisuutena merkittävää muutosta asumisoikeusjärjestelmän luonteeseen. Voimassa oleva laki asumisoikeusasunnoista 393/2021 on perustunut ajatukseen pysyvästä ja turvatusta hallinto-oikeudesta, joka tarjoaa asukkaalle pitkäaikaisen ja ennakoitavan asumisratkaisun. Nyt ehdotettu sääntely siirtää järjestelmää kohti mallia, jossa asumisoikeus on aiempaa ehdollisempi ja sidoksissa järjestelmän taloudellisiin ja rakenteellisiin riskeihin. Näitä kun yhtiöt eivät ole missään vaiheessa kantaneet.

Asukkaan näkökulmasta keskeinen muutos on siirtymä pysyvästä asumisoikeudesta kohti epävarmempaa asumismuotoa. Esitysluonnos sisältää useita samanaikaisia mekanismeja – rajoituksista vapauttaminen, sopimusten irtisanomismahdollisuudet sekä valintajärjestelmän muutos – jotka yhdessä heikentävät asumisen ennustettavuutta ja pysyvyyttä. Näiden yhteisvaikutus on merkittävästi suurempi kuin yksittäisten muutosten vaikutus erikseen tarkasteltuna.

Lisäksi on huomattava, että esitysluonnoksen vaikutukset eivät rajoitu vain uusiin asukkaisiin. Käytännössä myös nykyiset asumisoikeuden haltijat voivat joutua uuden sääntelyn piiriin esimerkiksi tilanteissa, joissa heidän asuntonsa vapautetaan rajoituksista ja heille tarjotaan uutta asumisoikeusasuntoa. Tällöin he voivat menettää nykyisen sopimuksensa pysyvyyteen perustuvan suojan ilman, että kyse on aidosti vapaaehtoisesta valinnasta.

Kokonaisuutena esitysluonnos heikentää asumisoikeusjärjestelmän keskeistä vetovoimatekijää: mahdollisuutta pitkäaikaiseen, turvalliseen ja ennakoitavaan asumiseen.

---

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

Ehdotettu sääntely heikentää asumisturvaa siten, että asukas voi menettää kotinsa syistä, joihin hän ei voi itse vaikuttaa. Vajaakäyttö voi johtua esimerkiksi alueellisesta kysynnästä, omistajayhteisön toimista, ylläpidon tasosta tai vastikkeiden kehityksestä. Näissä tilanteissa asukas kantaa seuraukset, vaikka hän ei ole ollut osallisena vajaakäytön syntymiseen.

Erityisen ongelmallista on tiedonsaannin puute. Asukkailla ei välttämättä ole käytännössä mahdollisuutta seurata, milloin heidän talonsa lähestyy vajaakäytön kynnystä.

Tasausjärjestelmä voi peittää talokohtaisen tilanteen, jolloin riski realisoituu asukkaalle yllättäen.

Esitysluonnoksessa esitetty mahdollisuus tarjota asukkaalle ”vastaava asunto paikkakunnalta” ei käytännössä turvaa asumisen jatkuvuutta. Esimerkiksi suurissa kaupungeissa asunnon sijainti vaikuttaa olennaisesti arkeen, työmatkoihin, lasten koulunkäyntiin sekä sosiaalisiin verkostoihin. Muutto kaupungin sisälläkin voi merkitä merkittävää elämänmuutosta.

Sääntely johtaa siihen, että asumisturva sidotaan kohteen/talon käyttöasteeseen – tekijään, jota yksittäinen asukas ei voi hallita. Nykyisellään yhdenkään kohteen käyttöasteeseen eivät

kohteen asukkaat voi vaikuttaa. Täten kriisiytymisen määrä ja tahti on yksipuolisesti yhtiöiden käsissä.

---

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

Konkurssitilanteita koskeva sääntely siirtää asumisoikeusjärjestelmän taloudellista riskiä asukkaille. Asukas voi joutua menettämään asumisoikeutensa tai hänen asemansa voi muuttua olennaisesti omistajayhteisön taloudellisen tilanteen vuoksi.

Asumisturvan kannalta keskeistä ei ole pelkästään asumisoikeusmaksun palautuminen, vaan asumisoikeuden kokonaisuus: pysyvä hallintaoikeus, kohtuullinen kustannustaso, mahdollisuus vaihtaa asuntoa sekä oikeuden pitkäaikaisuus. Jos konkurssitilanteessa asukkaan asema käytännössä tyypistyy vuokralaisasemaan tai pelkkään rahamääräiseen korvaukseen, asumisoikeuden sisältö muuttuu olennaisesti.

Esitysluonnos ei riittävällä tavalla turvaa sitä, että asukas voisi säilyttää asumisoikeuden kaltaisen aseman myös konkurssitilanteessa. Tämä heikentää merkittävästi luottamusta järjestelmään ja sen tarjoamaan asumisturvaan.

---

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

Ehdotettu irtisanomisehto on asumisturvan kannalta keskeisin yksittäinen muutos. Se mahdollistaa asumisoikeussopimuksen päättämisen taloudellisilla perusteilla, mikä poikkeaa olennaisesti asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisestä ajatuksesta pysyvästä asumisoikeudesta.

Vaikka sääntely koskee muodollisesti uusia sopimuksia, sillä on käytännön vaikutuksia myös nykyisiin asukkaisiin. Jos asukas joutuu muuttamaan esimerkiksi rajoituksista vapauttamisen seurauksena tai käyttää oikeuttaan vaihtaa asuntoa, hän voi joutua uuden sopimuksen piiriin. Tällöin hän menettää nykyisen sopimuksen tarjoaman pysyvyyden ilman, että kyse on aidosti vapaaehtoisesta päätöksestä.

Tämä muuttaa asumisoikeuden luonnetta olennaisesti. Asumisoikeus alkaa muistuttaa epävarmaa vuokrasuhdetta, vaikka siihen edelleen liittyy merkittävä asumisoikeusmaksu. Asukkaan kannalta syntyy epäsuhta maksetun pääoman ja saadun asumisturvan välillä.

Ehdotus heikentää mahdollisuuksia pitkäaikaiseen elämänsuunnitteluun ja lisää riskiä pakkomuuttoon ilman asukkaan omaa vaikutusmahdollisuutta.

---

### **5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen**

Järjestysnumerojärjestelmä on tarjonnut läpinäkyvän ja valtakunnallisesti yhdenmukaisen tavan hakea asumisoikeusasuntoa. Sen poistaminen siirtää valtaa asukasvalinnoissa asumisoikeusyhteisöille ja heikentää järjestelmän ennakoitavuutta.

Asumisturvan näkökulmasta keskeinen huoli liittyy yhdenvertaisuuteen ja luottamukseen. Uusi malli voi suosia hakijoita, jotka ovat nopeampia, paremmin informoituja tai digitaalisesti taitavampia. Lisäksi riski valintakäytäntöjen eriytymisestä kasvaa.

Lisähaasteena on se, että sama toimija voi käytännössä hallinnoida hakemuksia ja tehdä valinnat. Tämä edellyttää vahvaa valvontaa, jotta valintaprosessi säilyy läpinäkyvänä ja syrjimättömänä.

Vaikka muutos ei suoraan heikennä nykyisten asukkaiden asumista, se heikentää järjestelmän koettua oikeudenmukaisuutta ja sitä kautta sen legitimizeettiä pitkällä aikavälillä.

---

### **Yhteenveto**

Esitysluonnoksen kokonaisvaikutus on asumisturvaa heikentävä. Se lisää epävarmuutta, siirtää riskejä asukkaille ja heikentää asumisoikeusjärjestelmän keskeistä ominaisuutta – pysyvää ja ennakoitavaa asumista.

Erityisen merkittäviä vaikutuksia ovat:

- asumisen pysyvyyden heikentyminen
- lisääntynyt riski joutua muuttamaan ilman omaa vaikutusmahdollisuutta
- järjestelmän ennakoitavuuden ja luottamuksen heikkeneminen

Esitysluonnos muuttaa asumisoikeuden luonnetta tavalla, joka edellyttää huolellista jatkovalmistelua erityisesti asukkaan asumisturvan näkökulmasta.

---