

SAVONIA

ammattikorkeakoulu

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

ASUMISOIKEUSLAIN UUDISTUS ASUMISOIKEUDEN HALTIJAN JA HAKIJAN NÄKÖKULMASTA

TEKIJÄ Johanna Rimpeläinen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma			
Työn tekijä(t) Johanna Rimpeläinen			
Työn nimi Asumisoikeuslain uudistus asumisoikeuden haltijan ja hakijan näkökulmasta			
Päiväys	19.3.2023	Sivumäärä/Liitteet	37
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) -			
Tiivistelmä <p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli asumisoikeuslain uudistus. Tavoitteena oli selvittää, mitä uudistuksia asumisoikeuslakiin on tullut, mitä syitä lain uudistamiselle oli sekä kuinka uudistukset vaikuttavat hakijoihin ja asumisoikeuden haltijoihin. Aihe valikoitui tutkimuksen tekijän kiinnostuksesta asumisoikeuteen, aiheen ajankohtaisuudesta ja aiemman kesätyön kautta.</p> <p>Työ toteutettiin kirjoituspöytätyönä ja siinä on laadullisia piirteitä. Opinnäytetyö tehtiin keräämällä tietoa luotettavista lähteistä ja analysoimalla niitä. Opinnäytetyön alussa käydään läpi asumisoikeutta yleisesti teorian muodossa. Ensin on kerrottu yleisesti kuinka asia on ollut vanhan lainsäädännön mukaan, millaisia epäkohtia on havaittu ja epäkohtien kautta syyt miksi lakia halutaan muuttaa, sekä lopulta kuinka asia on muuttunut. Lopussa käydään läpi muutosten merkityksiä.</p> <p>Tutkimuksen tuloksina saatiin selville, että uudistus on ollut jo kauan kaivattu sekä se oli kuulunut jo aikaisemmalla hallituskaudella hallitusohjelmaan. Asumisoikeusjärjestelmää oli tuolloin uudistettu vain rahoituksen osalta, mutta asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta se oli jäänyt tekemättä. Uudistusta oli toivottu sekä asumisoikeusyhteisöjen että asukkaiden puolelta. Tuloksina voidaan todeta, että uudistus on parantanut asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseensa sekä uudistus tulee parantamaan hakuprosessin sujuvuutta. Hakuprosessi yksinkertaistuu ja tätä kautta asumisoikeusasunto on mahdollista saada nopeammin.</p>			
Avainsanat Asumisoikeus, valtion tukema asuntotuotanto, asukashallinto			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration	
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration	
Author(s) Johanna Rimpeläinen	
Title of Thesis Reform of the Right-of Occupancy Housing Act	
Date 19 March 2023	Pages/Appendices 37
Client Organisation /Partners -	
<p>Abstract</p> <p>The topic of this thesis was the reform of the Right of Occupancy Act. The primary aim was to explore what reforms have been introduced to the Right-of-Occupancy Act, what the reasons for reforming the Act were, and how the reforms will affect applicants and right-of-occupancy holders. The topic was selected based on the research author's interest in the right of occupancy, the topicality of the topic and motivation through a previous summer job.</p> <p>The work was carried out as a desk study and it integrates qualitative features. The thesis project was implemented by collecting information from reliable sources and analyzing them. At the beginning of the thesis report, the right of occupancy is reviewed in the form of general theory. First, the study examines and introduces in general terms the applied provisions according to the previous legislation, second, what kind of deficiencies have been detected and based on the shortcomings observed, the reasons why the law is to be reformed, and finally how the policy has transformed. In view of this, the study also discusses the implications of the amendments.</p> <p>The results of the study revealed that the reform has been long-desired and had already been part of the Government Programme during the previous government term. At the time, the right-of-occupancy system had only been reformed in terms of funding, but this had not been implemented in terms of resident selection and the application process. The reform had been hoped for by both right-of-occupancy communities and residents. As indicated by the results, the reform has improved residents' opportunities to influence their own housing, and the reform will improve the smoothness of the application process. Moreover, the application process will be simplified, and through this it will be possible to get a right-of-occupancy apartment faster.</p>	
<p>Keywords Right-of-occupancy, government-subsidised housing production, management by residents</p>	

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	6
2	ASUMISOIKEUS.....	7
3	ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS.....	9
4	LAKIMUUTOKSEEN JOHTANEET SYYT JA TAVOITTEET	10
5	ASUMISOIKEUSASUNNON HAKEMINEN	11
5.1	Asukasvalintaperusteet.....	12
5.2	Haltijan valinta.....	13
6	ASUMISOIKEUSSOPIMUS	14
7	KÄYTTÖVASTIKE	15
8	HUONEISTON HALLINNAN LUOVUTUS	17
9	ASUMISOIKEUDEN LUOVUTUS	18
10	ASUMISOIKEUDEN HALTIJAN KUOLEMA.....	19
11	ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN	20
12	ASUKASHALLINTO	21
12.1	Asukashallinnon kokous.....	22
12.2	Asukastoimikunta.....	22
12.3	Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin	23
12.4	Asukashallinnon nimeämä valvoja	23
12.5	Valtakunnallinen asumisoikeusasioden neuvottelukunta	24
12.6	Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus.....	24
13	MUUTOSTEN MERKITYS.....	25
13.1	Järjestysnumero ja asukasvalinta	25
13.2	Asukashallinto.....	27
13.3	Alueellisia eroavaisuuksia	29
14	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	31
14.1	Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys	32
15	POHDINTA.....	34
	LÄHTEET	35

KUVALUETTELO

Kuva 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot ja niiden osuus ARAn tuotannosta (ARA 2022b)	8
Kuva 2. Asukashallinto eri tasoilla.....	21
Kuva 3 Markkinatilanne ASO-indeksillä ja kuntajakauma (ARA 2022c, 4).....	29

1 JOHDANTO

Asumisoikeudessa on kyse asumismuodosta, missä asukkaalla on asumisoikeus asuntoon, mutta hänellä ei ole siihen omistusoikeutta. Asumisoikeusasunnoissa on asukasvalintaperusteet ja asunnon saaminen edellyttää järjestysnumeron hakemista. Asumisoikeusasunnosta maksetaan asumisoikeusmaksu ja tämän jälkeen kuukausittain kohtuuhintaista käyttövastiketta.

Tämän opinnäytetyön aiheena on asumisoikeus ja asumisoikeuslain uudistus. Opinnäytetyössä tutkitaan lakiuudistusta ja sen vaikutuksia. Aihe on rajattu koskemaan järjestysnumeroita, asukasvalintaa sekä asukashallintoa. Työn aihe on ajankohtainen, sillä laki asumisoikeudesta on tullut voimaan vuonna 2020. Laki uudistuu portaittain ja osa siitä tulee voimaan vasta syyskuussa 2023. Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä kuvataan vanhaa ja ajankohtaista lainsäädäntöä olennaisin osin, sekä kerrotaan vanhan lain ongelmakohdista ja miksi säädöksiä on päädytty uudistamaan. Teoriaosassa kerrotaan asumisoikeudesta pääpiirteittäin, jotta opinnäytetyön lukija ymmärtää, mistä asumisoikeudessa on kysymys. Lopuksi tarkastellaan uudistusten merkityksiä eri näkökulmista sekä alueellisia eroja.

Tämän työn tavoitteena on tutkia mitkä asiat asumisoikeuslaissa uudistuvat, syitä lain uudistamiseen sekä miten uudistus vaikuttaa asumisoikeuden haltijoihin ja asunnon hakijoihin. Aihe on tärkeä, sillä yhteiskunnallisesti lakiuudistus koskettaa useaa henkilöä ja tietoisuus asumisoikeudesta asumismuotona on kasvanut. Tässä opinnäytetyössä käsitellään valtion tukemia asumisoikeusasuntoja. Tutkimuskysymykset ovat:

- Miksi lakiuudistus oli tarpeellinen?
- Kuinka asumisoikeusasunnon saaminen ja hakeminen muuttuvat?
- Mitä muutoksia asukashallinnossa on ja kuinka asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia on parannettu?

Tämä opinnäytetyö on toteutettu kirjoituspöytätyönä ja työtä analysoidaan aiemman kirjallisuuden ja lain pohjalta. Työssä hyödynnetään myös hallituksen esitystä sekä muita luotettaviksi todettuja lähteitä kuten artikkeleita. Tutkimuksessa on laadullisia piirteitä ja aineistoon liittyvät näkökulmat ja niiden tulkinta kehittyvät tutkimusprosessin edetessä.

Aineiston analyysi kytkeytyy laadullisessa tutkimuksessa kiinteästi aineiston hankintaan ja sen avulla on mahdollista tuottaa perusteltu tulkinta ja johtopäätökset. Tässä opinnäytetyössä analysointia tehdään koko ajan aineistoa kerätessä ja aineistoa on analysoitu huolellisella lukemisella ja tekstimateriaalin jäsentelyllä.

2 ASUMISOIKEUS

Asumisoikeusjärjestelmä perustettiin Suomeen 1990-luvun alkupuolella. Voidaan sanoa, että asumisoikeus on eräänlainen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Suomessa on yhteensä noin 52 000 asumisoikeusasuntoa. Puolet niistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen naapurikunnissa. Asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena oli monipuolistaa kaupunkien asumismuotoja. Asumisoikeuskohteista kolme neljäsosaa omistavat suuret yleishyödylliset yhteisöt. Kunnilla on noin neljäsosa asumisoikeusasunnoista. Vain harvinaisissa tapauksissa omistajana on asumisoikeusyhdistys. (Remes 2022.)

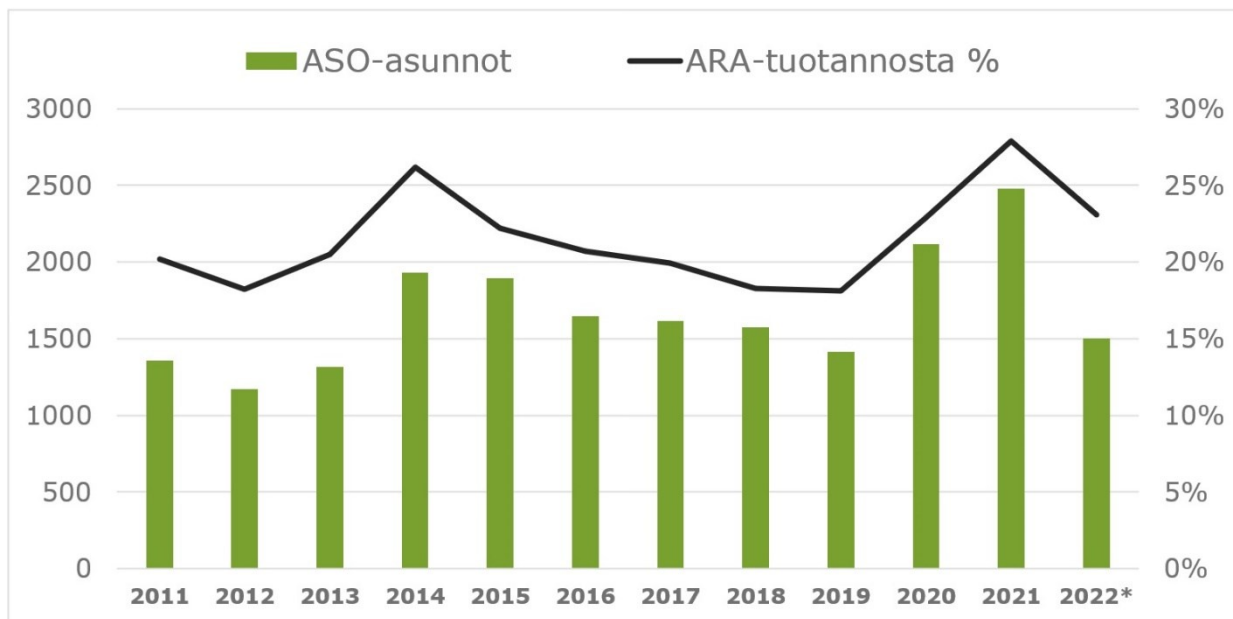
80-luvun loppupuolella vuokra-asuntojen määrä oli vähäinen ja omistusasuminen oli todella suositua. Ihmisillä ei ollut vaihtoehtoja asua muualla kuin omistusasunnoissa, sillä vuokra-asunnoista oli jopa pulaa. Tuolloin omistusasuntojen hinnat nousivat yhä korkeammiksi, eikä kaikilla ihmisillä ollut enää mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. Uusia mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja asumiseen alettiin etsiä muun muassa Ruotsista. Ruotsin järjestelmää pidettiin hyvänä, mutta kuitenkin siinä havaittuja vikoja ei haluttu Suomeen. Ruotsissa markkinat ovat ajan myötä vaikuttaneet asumisoikeuksien hintoihin. Suomen järjestelmästä haluttiin kohtuuhintainen, jolloin myös pienituloisilla on siihen mahdollisuus. Suomessa 90-luvun alussa asuntojen hinnat laskivat sen verran kuin olivat 80-luvun lopulla nousseetkin. Asuntomarkkinoiden silloiset muutokset vauhdittivat asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä ja ministeriön sisäinen virkamiesryhmä asetettiin laatimaan säädösehdotuksia joulukuussa 1989. Laki asumisoikeusasunnoista tuli voimaan nopealla aikataululla jo 16.7.1990. (Karvinen & Ruusinen 2016, 9, 14, 17.)

Asumisoikeusasunnossa asukas maksaa rakennuttajayhtiön omistamasta asunnosta asumisoikeusmaksun sekä kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa omaksi, mutta asukkaalla on pysyvä asumisturva. Asumisoikeusasunnot ovat yleensä rahoitettu valtion tuella, joko arava- tai korkotukilainalla. (Ympäristöministeriö julkaisuaika tuntematon.) Asumisoikeusmaksu on yleensä 15 % asumisoikeusasunnon alkuperäisestä hankintahinnasta. Asumisoikeusasunnoissa asukas on oikeutettu tekemään muutostöitä. Niistä on ilmoitettava asumisoikeusyhteisölle ja mikäli he ovat antaneet työlle luvan, asumisoikeuden haltija on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen. (Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 9§, 25§.)

Asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt, jotka tarjoavat ihmisille asumisoikeuksia omistamissaan rakennuksissa. Vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot ovat asumisoikeusasuntoja, jotka eivät ole valtion tukemia. (Laki asumisoikeusasunnoista 2§, 4§.) Niitä onkin rakennettu vain muutamia satoja ja on paljon harvinaisempaa, että sellaisia rakennetaan. (HE 189/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, 5.) Kuten aiemmin johdannossa todettiin, tässä opinnäytetyössä keskitytään vain valtion tukemiin asuntoihin.

Alla olevasta taulukosta 1 nähdään, että asumisoikeusasuntoja rakennetaan vuosittain edelleen tuhansia. Asumisoikeusasuntojen kysyntä kasvoi vuoden 2022 aikana 16 kunnassa. Asumismuodon suosio lisääntyi niin pääkaupunkiseudulla, kuin muualla Suomessa. (ARA 2022b.) Taulukosta näh-

dään myös prosentteina, paljonko asumisoikeusasuntojen osuus on ollut vuosittain ARAn tuotannosta. Välillä 2011–2022 osuus on ollut korkeimmillaan vuonna 2021, jolloin se on ollut yli 25 prosenttia.



Kuva 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot ja niiden osuus ARAn tuotannosta (ARA 2022b)

3 ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jatkossa ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia. ARA ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. (Valtionalouden tarkastusvirasto VTV 2023.) Lisäksi ARA ohjaa ja valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymisperusteita, asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta, asukashallinnon toteutumista asumisoikeusyhtiöissä ja -säätiöissä. 1.9.2023 alkaen sen vastuulle kuuluu myös valvoa asukasvalintaa. (ARA 2022a.)

ARAN taustat ulottuvat jo sodan jälkeiseen aikaan, jolloin Suomen yhteiskuntaa jälleenrakennettiin. Asuntotarpeen tyydyttämiseksi käynnistettiin Arava-järjestelmä 1940 luvun lopulla. 1966 Aravan tehtävät siirtyivät Asuntohallitukselle. Valtio antoi pääomia aravatalojen rakentamiseen ja aluksi rakennettiin pientaloja koko maanlaajuisesti. Valtio oli voimakkaasti mukana 1960–70 luvulla uusien asuntojen rakentamisessa Arava-järjestelmän kautta. Tuolloin rakennettiin noin 600 000 uutta asuntoa, joka onkin noin 25 % nykyisestä Suomen asuntokannasta. Keskusvirasto Asuntohallitus lakkautettiin vuonna 1993 jolloin aravarakentamista ryhtyi jatkamaan Valtion asuntorahasto (ARA). (ARA 2013.) Vuodesta 2008 valtion asuntohallinnon keskusvirastona on toiminut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) (ARA 2019a).

Tällä hetkellä haasteina ovat pula vuokra-asunnoista pääkaupunkiseudulla sekä olemassa oleva vanheneva asuntokanta. ARA-asuntokanta käsittää n. 400 000 asuntoa. Suurin osa asunnoista on peruskorjauksessa. Lisäksi haasteita tuo kansan ikääntyminen, jonka myötä tarvitaan enemmän esteettömiä huoneistoja. (ARA 2013.)

Jatkossa lakiuudistuksen myötä ARA ylläpitää järjestysnumerorekisteriä ja heille annetaan laajemmat valvontavaltuudet. ARA valvoo Valtiokonttorin kanssa asumisoikeuslain säännösten noudattamista. Heillä on oikeus saada asumisoikeusyhteisöiltä käyttöönsä asiakirjat ja muut vastaavat tallenteet, joita he tarvitsevat valvonnan suorittamiseksi. (Laki asumisoikeusasunnoista 103§.)

4 LAKIMUUTOKSEEN JOHTANEET SYYT JA TAVOITTEET

Lainsäädännön uudistamisella haluttiin selkeyttää ja yksinkertaistaa hakujärjestelmää ja asukasvalintaa, sekä parantaa asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa. Yhteishallintoa koskevat säännökset haluttiin siirtää asumisoikeuslakiin, kun ne olivat ennen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa. Lakiuudistusta koskevaan esitysluonnokseen 20.5.-15.7.2020 järjestetyllä lausuntokierroksella oli tullut 70 lausuntoa. Lausunnot vaihtelivat myönteisestä kriittiseen riippuen aiheesta sekä siitä, kuka oli lausunnonantaja. Kuitenkin vastanneet olivat sitä mieltä, että järjestelmää tulee kehittää tavalla tai toisella mutta sen kehittämisen keinoista oli eriäviä mielipiteitä. (Edilex 2020).

Kaikkien osapuolien näkemys on ollut, että asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteen ovat toimivat. Järjestelmä on kaivannut kuitenkin muutoksia ja päivitystä nykyaikaan. Asumisoikeusasuntoja rakennuttavat ja niitä omistavat yhtiöt ovat halunneet, että asunnon hakeminen olisi joustavampaa. Sen sijaan asukkaat ovat kaivanneet lisää vaikutusmahdollisuuksia ja läpinäkyvyyttä. Järjestelmää on aiemmin korjailtu ja siihen on lisätty säädöksiä ajan saatossa. Viimein tuli aika, kun asumisoikeusjärjestelmää haluttiin muuttaa kokonaisvaltaisesti. Mikäli muutoksia ei olisi aloitettu tekemään, järjestelmän kilpailukyky olisi laskenut. Suuri osa rakennetuista asumisoikeusasunnoista on perheasuntoja, jonka vuoksi on haluttu tehdä sellaisia muutoksia, jotka houkuttelevat myös lapsiperheitä. (Karvinen & Ruusinen 2016, 51, 54.)

Ympäristöministeriö on seurannut asumisoikeusjärjestelmästä aiheutunutta julkista keskustelua. Vaikka järjestelmästä esitetään kritiikkiä, ympäristöministeriön selvitykset osoittavat, että suurin osa asukkaista on tyytyväisiä. Sen lisäksi eri toimijat ovat samaa mieltä siitä, että osapuolten vuorovaikutusta tulee kehittää. Vuorovaikutuksen lisäys takaa järjestelmän toimivuuden. (Karvinen & Ruusinen 2016, 55.)

On huomioitava, että koskaan uudistukset ja päätökset eivät voi miellyttää kaikkia osapuolia. Päätökset ovat aina joltakin kannalta kompromisseja. Uudistuksen tavoitteina on järjestelmän kohtuuhintaisuuden, läpinäkyvyyden ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen sekä asukasvalinnan uudistaminen. (Riskilä 2020.)

5 ASUMISOIKEUSASUNNON HAKEMINEN

Asumisoikeusasunnon hakeminen on monivaiheinen prosessi. Ensiksi haetaan järjestysnumero, jonka jälkeen ilmoitetaan asumisoikeusyhteisön asuntojonoon. Asunnon, jossa on monta hakijaa jonossa, saa lopulta hakija, jolla on hallussaan pienin järjestysnumero. Valitusta hakijasta tehdään varallisuusselvitys, jonka jälkeen hakija hyväksytään asumisoikeuden haltijaksi. (Ymparisto.fi 2019.)

Aikaisemman lain mukaisesti, asumisoikeusasunnon hakija ilmoittautuu järjestysnumeroa hakiessaan kunnalle, jonka alueelta asumisoikeutta hakee. Kunta antaa hakijalle järjestysnumeron, jonka jälkeen hakija voi ilmoittautua asumisoikeusyhteisölle. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990, jatkossa Kumottu laki, 4 c §.) Kunnalta saatu järjestysnumero on voimassa siihen asti, kunnes hakija on vastaanottanut asumisoikeuden numerollaan. Järjestysnumeron myös menettää, mikäli kieltäytyy kolme kertaa jo hyväksymästään asuntotarjouksesta siinä vaiheessa, kun yhtiö on varannut asunnon hakijalle. (Helsingin kaupunki julkaisuaika tuntematon.) Kun hakija on ilmoittautunut asumisoikeusyhteisölle asuntojonoon ja hyväksynyt saamansa tarjouksen asunnosta, hän toimittaa pyydetty varallisuusselvitykset asumisoikeusyhteisölle. Asumisoikeusyhteisö välittää selvityksen kunnalle, jolloin kunta tarkastaa hakijan varallisuuden ja hyväksyy tämän asumisoikeuden haltijaksi, mikäli valintaperusteet täyttyvät. (Kumottu laki 4 a §.) Tällä tavalla on varmistettu varallisuusrajan ja järjestysnumeroperiaatteen noudattaminen.

Helsingin kaupungin asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randellin pitää nykyistä asumisoikeusjärjestelmää epärealistisena varsinkin nuorten kannalta, joilla on vaikeuksia saada asunto kalliilla asuntomarkkinoilla. Nykyinen järjestelmä mahdollistaa ikuisen roikkumisen asuntojonossa, joka ei ole tarkoituksenmukaista. Randellin mielestä ei ole tätä päivää, että jonotusnumeroa pidetään itsellään jopa 30 vuotta kuitenkaan käyttämättä sitä. (Taipale 2019.) Asumisoikeusyhteisöt ovat tuoneet esiin, että järjestysnumeroiden muodostamat päivittämättömät ja ikuiset jonot ovat asuntojen tarjoamisprosessia hidastavia tekijöitä. Tällaisia jonoja on myös vaikeaa hallinnoida. Kunnan prosessit nähdään hidastavina tekijöinä ja asukasvalinta voi olla pysähdyksissä esimerkiksi kunnan asuntosihteerin lomien vuoksi. Se, että yksi hakija voi hakea rajattomat määrät järjestysnumeroita, on ongelmallista. Tämä on koettu sattumanvaraiseksi ja epäoikeudenmukaiseksi. (HE 189/2020 vp, 13.)

Ympäristöministeriön teettämässä Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaselvityksessä valtakunnalliset järjestysnumerot ovat saaneet kannatusta. Nämä olisivatkin todennäköisesti työvoiman liikkuvuuden sekä hakijoiden tasavertaisen kohtelun kannalta parempi ratkaisu. Kunnan suorittamaan asukasvalintaan on toivottu saavan toimintaa nopeuttavia muutoksia. Asumisoikeuden asumismuotona olisi oltava kilpailukykyinen ja julkiseen hallintotehtävään liittyvä hallinnollisten lakien soveltaminen ja virkavastuu ovat jäykkiä ja joustamattomia tapoja järjestää asukasvalinta. Tällainen hallinnollinen ylimääräinen työ aiheuttaa lisää kustannuksia, joka vaikuttaa suoraan asumiskustannuksiin ja kuitenkin valtion tukeman asuntotuotannon tulisi olla asumiskustannuksiltaan kilpailukykyinen ja kohtuuhintainen. (HE 189/2020 vp, 13, 72).

1.9.2023 alkaen asumisoikeuden hakija hakee järjestysnumeron ARAlta. Numero on valtakunnallinen ja se haetaan sähköisesti, jolloin numeron saa heti maksusuorituksen jälkeen. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä. Voimassaolo kuitenkin lakkaa ennen kahden vuoden

määräaikaa, jos hakija tekee numerollaan asumisoikeussopimuksen. ARA merkitsee järjestysnumeron käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut sillä asumisoikeuden. Hakijalle voidaan antaa vain yksi järjestysnumero kerrallaan eikä numeroa saa luovuttaa eteenpäin. (Laki asumisoikeusasunnoista 15§.) ARA:ta haettu järjestysnumero on maksullinen ja sen hakeminen maksaa noin 10–12 euroa (ARA 2021).

Järjestysnumeron vanhenemisen jälkeen hakijalle voidaan myöntää uusi numero. ARA voi yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15:§ tarkoitetussa tilanteessa uudistaa vammaisen henkilön järjestysnumeron, jos hänen tarvettaan vastaavan asunnon saaminen sitä edellyttää. (Laki asumisoikeusasunnoista 15§.) Tällaisella tilanteella tarkoitetaan viranomaisen, koulutuksen järjestäjän, työnantajan sekä tavaroiden tai palvelujen tarjoajan velvollisuutta järjestää asianmukaiset ja kulloisessakin tilanteessa tarvittavat kohtuulliset mukautukset, jotta vammaisen henkilö voi yhdenvertaisesti muiden kanssa asioida viranomaisissa sekä saada koulutusta, työtä ja yleisesti tarjolla olevia tavaroita ja palveluita samoin kuin suoritua työtehtävistä ja edetä työuralla.

Lakiuudistuksen aiheuttamien muutoksen vuoksi kunnan antama järjestysnumero on voimassa 31.12.2023 saakka. Mikäli järjestysnumeroa ei ole käytetty 31.12.2023 asti, järjestysnumero poistuu ja uuden numeron voi hakea ARA:ta. Kunnan antamalla järjestysnumerolla on siirtymisaikana 1.9.-31.12.2023 parempi asema paikallisesti, sillä se on vanhempi. (ARA 2021.)

Uudistuksen myötä siirrytään 1.9.2023 alkaen yksinkertaisempaan menettelyyn myös asukasvalinnan kautta, jolloin asumisoikeuden haltijoiden hyväksyntä tapahtuu asumisoikeusyhteisössä. Myös varallisuuden tarkastus on tällöin asumisoikeusyhteisön vastuulla. (ARA 2021.)

5.1 Asukasvalintaperusteet

Perusteet asukasvalinnalle ja edellytykset asumisoikeusasunnon saantiin ovat pääsääntöisesti 18 vuoden ikä sekä hakijan asumisoikeusasunnon tarve. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta mikäli: hakijalla on hakualueella omistusasunto joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan sekä muilta ominaisuuksiltaan vastaa haettua asumisoikeusasuntoa, tai varallisuutta niin paljon, että hän voi rahoittaa vähintään 50 % hakemansa tai vastaan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi. (ARA 2019b.) Tarve asumisoikeusasuntoon arvioidaan hyväksymishetkellä, eikä arviointi saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. (Laki asumisoikeusasunnoista 13§.)

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan kuitenkin valita hakija, jolla ei ole edellä mainittuja asumisoikeusasunnon tarvetta, mikäli hakija on täyttänyt 55-vuotta. Yli 55-vuotiailla hakijoilla ei siis ole varallisuusrajoja, joten heidän ei tarvitse selvittää varallisuuttaan asuntoa hakiessa. Tarveharkinnasta voidaan myös poiketa, mikäli hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen tai asumisoikeusasunnon tarpeessa olevia hakijoita ei kohtuullisena hakuajankana ole eikä hakijoita ilmaannu. Lain mukaan kohtuullinen aika on asumisoikeusyhteisön määritettävissä. Asumisoikeuden haltijaksi voidaan myös valita hakija, jolla ei ole asumisoikeusasunnon tarvetta, mikäli kyseinen haettava asumisoikeusasunto on tarkoitettu tiettyyn ryhmään kuuluville henkilöille 12§:n 3 momentin mukaisesti. Kohdassa tarkoitetaan henkilöitä, joille on myönnetty oleskelulupa suomeen opiskelun perusteella. (Laki asumisoikeusasunnoista 14§.)

5.2 Haltijan valinta

Sekä vanhan että uuden lain mukaan yllä mainittujen järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä sekä asunnon tarpeesta voidaan poiketa tietyissä tapauksissa. Etusijalla asukasvalinnassa asumisoikeuden haltijat, jotka vaihtavat asumisoikeusasuntoa keskenään. Keskenään asumisoikeusasuntoja vaihtavat haltijat eivät tarvitse vaihtamiseen uutta järjestysnumeroa. (Laki asumisoikeusasunnoista 17§.) Mikäli asumisoikeuden haltija on kiinnostunut vaihtamaan huoneistoa toisen asumisoikeuden haltijan kanssa, voi hän ilmoittautua asunnonvaihtopörssiin, joita useilla asumisoikeusasuntoja tarjoavilla yhteisöillä on heidän nettisivuillaan.

Jos jo muussa käytössä oleva talo muutetaan asumisoikeustaloksi, asuvalla asukkaalla on tällöin etusija tulla valituksi asumisoikeuden haltijaksi. Huoneistoa tällöin hallitseva 18 vuotta täyttänyt henkilö tai häneltä oikeutensa johtava huoneistossa asuva perheenjäsen voidaan hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi. Jos edellä tarkoitettu asunto vapautuu sitä asumisoikeustaloksi muutettaessa hallinneelta tai häneltä oikeutensa johtaneelta, valitaan asumisoikeuden haltija normaalein perustein kuten laissa säädetään. (Laki asumisoikeusasunnoista 18§). Tämä säädös on vanhassa laissa (Kumottu säädös 4 b §) sekä sisällytetty myös uuteen lakiin.

Uudistuksessa lakiin on sisällytetty kohta, jonka mukaan etusijalla on myös asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta vapaaehtoisesti, kun asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista. Sen lisäksi etusijalla ovat hakijat, jotka asuvat samassa kohteessa, missä haettava asumisoikeusasunto sijaitsee. (Laki asumisoikeusasunnoista 17§.)

6 ASUMISOIKEUSSOPIMUS

Asumisoikeussopimus tehdään asumisoikeuden haltijan sekä asumisoikeusyhteisön välille. Sopimus on tehtävä kirjallisesti ja se tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi. Asumisoikeuden haltija maksaa asumisoikeusyhteisölle asumisoikeusmaksun, joka on 15 % asunnon hankinta-arvosta. (Kasso 2014, luku 7.) Asumisoikeussopimuksesta täytyy käydä vähintään ilmi 1) edellä mainitut sopimuksen osapuolet, 2) asuinhuoneisto, jota asumisoikeus koskee, 3) asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määritymisen peruste, 4) käyttövastikkeen suuruus ja sen määritysmisperusteet sekä 5) järjestysnumero, jolla asumisoikeus on saatu. (Laki asumisoikeusasunnoista 7§.)

Puolisot vastaavat asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista yhteisvastuullisesti, mikäli he käyttävät huoneistoa yhteisenä asuntonaan. Puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa asumisoikeussopimuksen velvollisuudesta, vaikka toinen puoliso muuttaisi asunnosta pois. Asumisoikeuslain mukaan puolisoilla tarkoitetaan myös henkilöä, joka elää asumisoikeuden haltijan kanssa avoliitossa. (Laki asumisoikeusasunnoista 8§.)

Asumisoikeuden haltijan on lainsäädännön mukaisesti käytettävä huoneistoa omana tai perheensä vakituisena asuntonaan. Asuntoa ei tämän vuoksi saa käyttää esimerkiksi loma-asuntona vaan asukaan on asuttava siinä vakituisesti. Huoneiston täytyy olla asumisoikeuden haltijan saatavilla ja käytössä siitä päivästä lähtien, joka on asumisoikeussopimukseen merkitty. (Laki asumisoikeusasunnoista 20§.)

7 KÄYTTÖVASTIKE

Asumisoikeuden haltijan täytyy maksaa asumisoikeusyhteisölle kuukausittain käyttövastiketta (Laki asumisoikeusasunnoista 32 §). Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määritellään omakustannusperiaatteella: käyttövastiketuloilla katetaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksesta ja ylläpidosta aiheutuvat kohtuulliset menot. Käyttövastikkeissa ei saa kerätä ylijäämää hoito- ja rahoitusmenoihin. Valtion tukemien asuntojen käyttövastikkeiden on oltava pienempiä, kuin samanveroisista vuokra-asunnoista perittävä vuokra silloin, kun asuntojen sijainnit vastaavat toisiaan. Käyttövastikkeiden täytyy myös jakautua huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Eri menoja varten voi olla eri maksuperusteita, esimerkiksi huoneiston pinta-ala, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö. (ARA 2022e, 6.)

Asumisoikeusyhteisö laatii käyttövastikelaskelman, joka on pohja käyttövastikkeiden suuruuden määrittämiseen. Laskelma on arvio tulevan tilikauden tuotoista sekä kuluista. Käyttövastikelaskelmassa asumisoikeusyhteisö selvittää mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään, minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen, paljonko kerätään varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ja mihin niitä käytetään sekä paljonko kerätään varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin ja mihin niitä käytetään. Asumisoikeusyhteisöä koskee myös jälkilaskelman laatimisvelvollisuus, joka on tilinpäätöshetkellä eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittu suoritusperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelmasta on tultava ilmi, paljonko käyttövastikkeita on peritty, mitä menoeriä käyttövastikkeilla on katettu, paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää ja paljonko sitä on kertynyt kumulatiivisesti yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti. Näiden lisäksi on käytävä ilmi, paljonko kumulatiivisesti kertyneisiin ylijäämiin sisältyy varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ja varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin. (ARA 2022e, 7, 35.)

Käyttövastikkeiden tasauksella koko yhteisön kulut, jotka on mahdollista tasata, jaetaan kohteille tasausperusteiden mukaan. Käyttövastiketta voidaan siten käyttää kyseisen asumisoikeustalon, sekä muiden saman omistajan asumisoikeustalojen menoihin. Tasaamisen tarkoituksena on turvata tasainen vastikkeiden kehitys ja se, että käyttövastikkeet ovat keskenään mahdollisimman oikeudenmukaisessa suhteessa. Käyttövastikkeiden tasauksessa ei saa ottaa huomioon hoitomenoja, joihin asukas pystyy itse vaikuttamaan. Tällaisia ovat esimerkiksi lämmitys-, sähkö-, vesi- sekä muut ylläpito-kulut. Tasaukset mahdollistavat myös sen, että asumisoikeusyhteisöt kykenevät suoriutumaan kaikista niille lain mukaan kuuluvista velvoitteista. ARA:n suositusten mukaisesti asumisoikeusyhteisön on tiedotettava asumisoikeustalon asukkaita käyttövastikkeen määräytymisen ja tasaamisen perusteista, sekä mikä vaikutus tasauksella on käyttövastikkeeseen. Laissa ei ole säännöksiä, millä tavalla asumisoikeusyhteisön on tehtävä tasaus. (ARA 2022e, 29, 31.)

Käyttövastikkeiden jyvityksellä talokohtainen vastikekertymä jaetaan huoneistolle muun, kuin asunnon todellisen pinta-alan perusteella. Tarkoituksena on, että talon rakennus- ja hoitokustannukset saadaan jaettua huoneistolle mahdollisimman oikeudenmukaisesti. Asumiskohteen huoneistojen

käyttövastikkeiden perusteena olevat pinta-alat voidaan määrätä asumisoikeussopimuksissa huoneistokohtaisesti. Tällä tavalla saadaan kohtuulliset vastikkeet. Näin voi esimerkiksi pienten huoneistojen käyttövastikkeiden laskennallinen pinta-ala suurentua, kun taas isompien huoneistojen laskennallinen pinta-ala pienentyä. Asumisoikeustalon jyvitetty pinta-ala yhteensä vastaa lopulta todellista asuinkäytössä olevaa kokonaispinta-alaa. (ARA 2022e, 32–33.)

Käyttövastikkeiden jyvityksen oikeudenmukaisuus on myös herättänyt keskustelua. Jyvitystä on ollut vaikea muuttaa, sillä jyvityksen perusteista on sovittu asumisoikeussopimuksissa. Jyvitystä on haluttu mahdollisuus muuttaa, jotta isompia asuntoja voidaan hinnoitella kilpailukykyisemmiksi. (HE 189/2020 vp, 11–12.) Lakiuudistuksessa asumisoikeuslakiin on lisätty säädös, jonka mukaan ARA voi asumisoikeusyhteisön hakemuksesta asettamallaan ehdoilla hyväksyä, että käyttövastikkeen määräytymisperusteita muutetaan voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa taikka kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumiskohteen asunnoissa sitä edellyttää. Tämä sillä ehdolla, ettei jyvityksen muutos aiheuta käyttövastikkeiden kohtuuttomia korotuksia. Jyvityksen muutos tulee käsitellä asukashallinnossa. (Laki asumisoikeusasunnoista 35 §.)

Käyttövastiketta korottaessa asumisoikeusyhteisön on ilmoitettava korotuksesta kirjallisesti asumisoikeuden haltijoille. Kirjallisessa ilmoituksessa on mainittava korotuksen peruste sekä voimaan tuleva uusi käyttövastike. Korotuksesta on ilmoitettava viimeistään kaksi kuukautta ennen voimaan tulevaa korotusta. Asumisoikeusyhteisön ei tarvitse ilmoittaa erikseen lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavasta korvauksesta, mikäli korotus perustuu kulutuksen kasvuun tai asukkaiden lukumäärään lisääntymiseen. Tämä mikäli etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien lukumäärän perusteella. Kuitenkin kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle. (Laki asumisoikeusasunnoista 38§.)

Asukas on velvollinen maksamaan käyttövastiketta asumisoikeusyhteisölle huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta sekä hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos huoneiston hallinta vielä jatkuu. Mikäli huoneistoon tulee uusi haltija sinä aikana, jolloin asumisoikeudesta luopuvalla on vielä velvollisuus maksaa käyttövastiketta, hänen maksuvelvollisuutensa lakkaa. Edellä oleva pätee, mikäli uusi haltija ja asumisoikeudesta luopuva eivät ole muuta sopineet. (Laki asumisoikeusasunnoista 39§.)

8 HUONEISTON HALLINNAN LUOVUTUS

Asumisoikeuden haltijan on mahdollista luovuttaa enintään puolet huoneistonsa yhtäjaksoisesti toisen käytettäväksi, mikäli hän esimerkiksi työnsä tai opintojensa vuoksi oleskelee tilapäisesti toisella paikkakunnalla. Huoneiston hallinta on mahdollista luovuttaa myös silloin, kun luovuttamiseen on muu erityinen syy. Hallinnan luovutuksen kesto on enintään kaksi vuotta. Mikäli haluaa luovuttaa huoneistonsa hallinnon tätä pidemmäksi ajaksi tai välittömästi uudelleen enintään kahden vuoden ajaksi, täytyy myös siihen olla erityinen syy. Uudelleen luovutus on mahdollista, mikäli asumisoikeusyhteisöllä ei ole syytä vastustaa huoneiston luovutusta. Luovutustilanteessa asumisoikeuden haltijan tulee tehdä ilmoitus hallinnan luovutuksesta sekä sen kestoajasta. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ennen, kuin luovutus on tapahtunut. (Laki asumisoikeusasunnoista 30§.)

Asuntoa ei ole luvallista käyttää majoitukseen, eikä antaa sitä ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi tai majoitustoimintaan. Tällaiseen majoitustoimintaa lukeutuu esimerkiksi Airbnb-toiminta. Lain mukaisesti asuntoa ei saa myöskään luovuttaa vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön. (Laki asumisoikeusasunnoista 30§.)

9 ASUMISOIKEUDEN LUOVUTUS

Asumisoikeusasunnon luovutusaika, tunnetummin irtisanomisaika, on kolme kuukautta siitä päivästä, kun asumisoikeusyhteisö vastaanottaa kirjallisen luovutusilmoituksen. Asukkaan maksama asumisoikeusmaksu palautetaan hänelle rakennuskustannusindeksillä tarkastettuna. (Laki asumisoikeusasunnoista 56§.) Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksiä, joka kuvaa samankaltaisten rakennusten rakennuskustannusten ja -töiden suhteellista muutosta. Tilastokeskus julkaisee uuden rakennuskustannusindeksin kuukausittain. (Suomen virallinen tilasto (SVT).) Asumisoikeusmaksun palautuksessa maksetaan myös asukkaan huoneistoon tekemien taikka rahoittamien parannusten arvo. Arvoa laskettaessa otetaan huomioon töistä aiheutuneet kustannukset, milloin parannustyö on tehty sekä työstä jäljellä oleva hyöty. (Laki asumisoikeusasunnoista 56§.)

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden kumotun säädöksen mukaan puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka asuu luovutushetkellä vakinaisesti asunnossa. (Kumottu säädös 23§.) Lakiuudistuksen myötä asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden edellä mainituille henkilöille edellytyksellä, että luovuttaja on itse asunut huoneistossa vähintään kaksi vuotta.

Asumisoikeusyhteisöllä on velvollisuus lunastaa asumisoikeudesta luopuvan asumisoikeus, sekä palauttaa hänelle asumisoikeusmaksu kolmen kuukauden kuluessa luovutusilmoituksesta. Asumisoikeudestaan luopuvan henkilön on esitettävä alkuperäinen sopimuskappaleensa asumisoikeusyhteisölle, johon yhteisö tekee merkinnät asumisoikeuden luovutuksesta, luovutuksen hinnasta, maksusta sekä asumisoikeuden haltijan asumisoikeuden lakkaamisesta. (Laki asumisoikeusasunnoista 57§.) Avioliittolain (234/1929) 39§:n kohdassa säädetään puolison suostumuksesta ja mikä merkitys suostumuksella on asumisoikeudesta luopuessa. Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle oikeuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina.

10 ASUMISOIKEUDEN HALTIJAN KUOLEMA

Asumisoikeus kuuluu kuolinpesään, mikäli asumisoikeuden haltija kuolee. Jos huoneistossa asuu perheenjäsen, joka vakinaisesti asuu huoneistossa, on hänellä mahdollisuus lunastaa asumisoikeus itselleen kolmen kuukauden kuluttua tiedonsaannista, vaikka asumisoikeus siirtyisi esimerkiksi perinnön kautta henkilölle, joka asuu muualla. Mikäli tähän oikeutettuja henkilöitä on useampia, oikeus lunastukseen kuuluu heille yhteisesti. (Laki asumisoikeusasunnoista 66§.)

Jos asumisoikeus siirtyy perinnön tai testamentin kautta muulle kuin huoneistossa vakituisesti asuvalle perheenjäsenelle tai suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle, eikä hän lunasta asumisoikeutta kohtuullisessa määräajassa, asumisoikeusyhteisö on oikeutettu lunastamaan asumisoikeus. Tällöin yhteisö maksaa asumisoikeusmaksun palautuksen. (Laki asumisoikeusasunnoista 66§.) Tätä ei kuitenkaan sovelleta tilanteessa, jossa huoneisto on eloonjääneellä puolisoilla hallinnassa. Eloojäänyt puoliso saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisojen yhteisenä kotina käytetyn asunnon, jos hänellä ei ole varallisuudessaan kodiksi soveltuvaa asuntoa. (Perintökaari 40/1965, 3 luku 1 a §.)

Tarvittaessa talon omistaja laatii sopimuksen uuden henkilön kanssa, joka on saanut asumisoikeuden perinnön tai testamentin kautta. (Laki asumisoikeusasunnoista 67§).

11 ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN

Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus seuraavien perusteiden mukaan: 1) asumisoikeuden haltija ei suorita sovittua asumisoikeusmaksua tai käyttövastiketta sovituksessa ajassa, 2) asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston hallinnan toiselle, tai osan huoneistosta vastoin asumisoikeuslakia, 3) huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin asumisoikeuslaissa säädetään ja sopimuksessa on edellytetty, 4) huoneistossa vietetään häiritsevää elämää, 5) asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa sillä, ettei pidä huolta huoneistosta, 6) asumisoikeuden haltija huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetään tai määrätään. Asumisoikeusyhteisön täytyy antaa kirjallinen varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ennen sopimuksen purkamista 3–6 kohdassa tarkoitettulla perusteella. (Laki asumisoikeusasunnoista 69§.)

Varoitus täytyy antaa tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti. Mikäli asumisoikeuden haltija varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu tapahtuu muutoin, ei yhteisölle ole oikeutta sopimuksen purkamiseen. Varoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa siinä tilanteessa, kun aiemmin mainituissa 3–6 kohdassa tarkoitettu menettely on toistunut ja henkilölle on jo annettu tästä syystä aiemmin varoitus. Eikä myöskään silloin, kun 4 tai 6 mainituissa kohdassa henkilö on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. (Laki asumisoikeusasunnoista 70§.)

Ennen kun asumisoikeussopimus voidaan purkaa, on asumisoikeusyhteisön annettava siitä kirjallinen ilmoitus henkilölle, jonka sopimusta ollaan purkamassa. Ilmoituksessa täytyy olla mainittuna peruste purkamiselle sekä sopimuksen päättymisen ajankohta, jos sopimus halutaan päättyväksi myöhemmin kuin heti. Myös ilmoitus purkamisesta täytyy antaa tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muulla tavalla todistettavasti. (Laki asumisoikeusasunnoista 71§.)

12 ASUKASHALLINTO

Asukashallinnolla tarkoitetaan asukkaiden mahdollisuutta vaikuttaa omaa asumistaan koskeviin asioihin. Aiemmin asukashallintoon on sovellettu yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia 649/1990. Kyseisen lain mukaan asumisoikeuden haltijat ovat saaneet osallistua yhtiön taloudenhoitoon ja kiinteistönpitoon. (ARA 2022d, 7.)

Asumisoikeusjärjestelmään on liittynyt riskejä myös nykyisen asukashallinnon vuoksi. Toimijoiden välillä on epäluottamusta, joka liittyy asukkaiden oikeuksiin ja vaikutusmahdollisuuksiin. Asukkaiden asema on ollut asumisoikeusjärjestelmässä yksi tärkeä kehittämiskohta. (Alho, Härmälä, Kalli 2016, 48.) Asumisoikeuden haltijat ovat maksaneet asumisoikeusmaksun ennen asuntoon muuttamistaan, jonka vuoksi on perusteltua, että heillä on tämän myötä vaikuttamismahdollisuuksia paremmin, kuin vuokralla asuvilla. Jokainen 18-vuotta täyttänyt asumisoikeuden haltija on äänioikeutettu. (HE 189/2020 vp, 18.)

Yhtiömallissa, jossa asumisoikeusasunnot ovat asumisoikeusyhtiöiden omistuksessa, asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuus on vähäinen eikä heillä ole varsinaista päätösvaltaa. Asumisoikeusasuntoihin sovellettua yhteishallintolakia on kritisoitu, sillä asukkailla ei ole ollut todellisia vaikutusmahdollisuuksia. Päätösvaltaa asumisoikeuden haltijoilla on aikaisemmassa laissa ollut mm. auto-paikkojen, pesutupien ja muiden yhteistilojen käytöstä. Asukkailla on myös ollut oikeus osallistua talousarvion, käyttövastike-esityksen, korjaus- ja rahoitussuunnitelman sekä huollon ja hoidon järjestämisen valmisteluun ja antaa lausunta omistajayhtiölle talokohtaisesti. (HE 189/2020 vp, 7.)

Asukkaat ovat pitäneet asumisoikeutta turvallisenä asumismuotona, mutta ovat kuitenkin tyytymättömiä muun muassa heidän vaikutusvaltaansa. Asumisoikeusyhteisön päätökset ovat kaukana asukkaiden arjesta. Kustannukset kiinnostavat asumisoikeuden haltijoita sekä se, että tietoa asumisoikeusyhteisön toiminnasta halutaan läpinäkyvästi. Nämä tekijät varmistavat asukkaiden tyytyväisyyden järjestelmään. Asumisoikeusyhteisön toiminnan tulee olla avointa, sillä toiminnan taustalla on valtion tuki. ARA:n valvontatyössä toimiva Mirja Suopanki kertoo, että korjaustoimintaan vaikuttamisesta sekä asukasdemokratian toteutuksesta tulee heille yhä enemmän kyselyitä. Suopankin mukaan asukkaiden tulisi päästä vaikuttamaan asumisen kuluihin mm. huollon ja isännöinnin kilpailutuksen kautta. (Karvinen & Ruusinen 2016, 43, 54.)

1.9.2022 alkaen uuden asumisoikeuslain asukashallintoa koskevat säädökset ovat astuneet voimaan. (ARA 2022d, 7.) Alla olevasta kuvasta 2 nähdään selkeytetysti asukashallinto jaettuna eri tasoille. Talotasoon sisältyy asukaskokous, asukastoimikunta sekä asukashallinnon valitsema valvoja. Yhtiötasolle kuuluu yhteistyöelimen kokous ja valtakunnalliselle tasolle asumisoikeusasioiden neuvottelukunta. Alla on avattu näiden asukashallinnon eri muotojen oikeuksia tarkemmin. Lopussa käydään myös läpi tiedonsaantioikeutta ja tiedottamisvelvollisuutta.

Talotaso	Yhtiötaso	Valtakunnallinen taso
kohdekohtainen asukashallinto	yhteisökohtainen yhteistyöelin	neuvottelukunta

Kuva 2. Asukashallinto eri tasoilla

12.1 Asukashallinnon kokous

Asukaskokouksessa asukkaat päättävät tavan, kuinka he järjestävät oman kohteensa asukashallinnon. Lainsäädäntö sallii joustavan toimintatavan, joten asukkailla on mahdollisuus käyttää oikeuksiinsa vaikuttamiseen oman kiinnostuksensa mukaan. (ARA 2022d, 11.)

Asumisoikeuslain (47§) mukaan asukaskokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai asumisoikeusyhteisö silloin kun asukastoimikuntaa ei ole. Asukaskokous on myös kutsuttava koolle, mikäli sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista koskien ilmoittamaansa asiaa. Kutsut on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta ja siinä on mainittava käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka sekä mahdollisuudesta osallistua kokoukseen sähköisesti. Asukaskokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen, valita asukastoimikunta tai useampia, sekä valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Näiden lisäksi asukaskokous päättää asukastoimikunnasta. (ARA 2022d, 12.)

18-vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat ovat sekä äänioikeutettuja että vaalikelpoisia asukashallinnon kokouksessa. Sen sijaan asumisoikeusyhteisö ei ole tässä tilanteessa milloinkaan äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen. (Laki asumisoikeusasunnoista 48§.)

12.2 Asukastoimikunta

Asukaskokouksella on oikeus valita asukastoimikunta toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä. Mikäli kokouksessa päätetään useammasta asukastoimikunnasta, se myös määrää mitä asioita niissä käsitellään. Asukaskokous voi myös päättää, ettei asukastoimikuntaa valita esimerkiksi seuraavalle toimikaudelle, tai toistaiseksi. Tällaisessa tilanteessa asukastoimikunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa asukaskokous, asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö tai asumisoikeusyhteisö. (Laki asumisoikeusasunnoista 42§.)

Asukastoimikunnan toimikausi on enintään kaksi vuotta. Se voi olla myös lyhyempi, mikäli siten asukaskokouksessa päätetään. Kokous päättää, montako jäsentä toimikuntaan valintaan sekä jäsenten valintatavasta. (Laki asumisoikeusasunnoista 43§.)

Asukastoimikunnalla on seuraavanlaisia oikeuksia: 1) osallistua talousarvion sekä käyttövastikkeiden määräyksiä esitysten valmisteluun, 2) tehdä esityksiä talon korjaustoimenpiteistä, jotka katetaan käyttövastikkeilla sekä vuokrilla, 3) osallistua talon pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelman valmisteluun, 4) tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huollon tehtävien järjestämisestä, 5) valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa, 6) päättää askartelu- ja kerhuhuoneiden, tai muiden vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden tai muiden samanlaisten tilaisuuksien järjestämisestä, 7) päättää asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan, 8) käsitellä muita taloa koskevia asioita., sekä 9) tehdä esityksiä asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle kohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista. Nämä edellä mainitut oikeudet koskevat ainoastaan yhtä asumiskohdetta. (Laki asumisoikeusasunnoista 44§.)

12.3 Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin

Yhteistyöelimen on tarkoitus toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa asumisoikeusyhteisössä. Yhteistyöelin käsittelee koko asumisoikeustalokantaa koskevia asukashallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelimellä on oikeus saada käsittelemänsä asia asumisoikeusyhteisön hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi. Yhteistyöelin pystyy siirtämään toimivaltansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle. Se voi myös päättää, ettei seuraavalle toimikaudelle valita yhteistyöelintä. Tällöin yhteistyöelimelle kuuluvat tehtävät hoitaa asumisoikeusyhteisö. (Laki asumisoikeusasunnoista 45§.)

Yhteistyöelimen tehtävä on perehtyä yhteisöön, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle sekä tiedottaa asukkaille valmisteluprosesseista. Yhteistyöelimeen valittu asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole ainoastaan oman kohteensa edustaja, vaan hän käsittelee yhtiön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimessä edustaa kohdekohtaisen asukastoimikunnan puheenjohtaja tai sen sijasta valittu luottamusmies. Yhteistyöelimeen valitut edustajat voidaan valita vaaleilla (ARA 2022d, 24)

Yhteistyöelimen oikeuksia koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa ovat: 1) osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto, 2) osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä antaa niistä lausunto, 3) osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huollon tehtävien järjestämiseen sekä tehdä niistä esityksiä, 4) osallistua rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta tehtävien sopimusten valmisteluun, 5) osallistua perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt saadaan vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, 6) osallistua 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata näitä kilpailutuksia, 7) seurata uudiskohteiden suunnittelua sekä toteuttamista, 8) osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin, 9) päättää mitä sisältää järjestyssäännöissä on, 10) päättää autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja näitä vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista, 11) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista ja 12) siirtää yhteistyöelimelle kuuluva asia asumiskohteen asukashallinnon käsittelyyn. (Laki asumisoikeusasunnoista 46§.)

12.4 Asukashallinnon nimeämä valvoja

Yhteistyöelin voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeusyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukaskokouksella on taas oikeus valita valvoja valvomaan yksittäisen asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Valitun valvojan toimikausi on sama, kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvoja antaa kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen sekä tiedoksi myös asumisoikeusyhteisölle. Valitulla valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen tai asumisoikeusyhteisön taloudesta ja hallinnosta, kuin tilintarkastajalla. Mikäli valvojaa ei ole erikseen valittu, hoitaa valvojan työt tilintarkastaja, mikäli tilintarkastajan on valinnut asukashallinnon kokous tai asukastoimikunta. (Laki asumisoikeusasunnoista 53§.)

Tehtävään valitulta valvojalta edellytetään ammatillista pätevyyttä ja hänellä tulee olla taloudellisten sekä oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta. Häneltä ei kuitenkaan vaadita samantasoista osaamista, kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HT-tilintarkastajalta. Valvojalla tulee kuitenkin olla perusasioiden osaamista, jotta hän kykenee suoriutumaan luotettavasti valvojan tehtävistä. (ARA 2022d, 21.)

12.5 Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta on ympäristöministeriön asettama. Neuvottelukunta on perustettu asumisoikeusasioiden kehittämistä varten ja se seuraa asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tekee erilaisia aloitteita ja lausuntoja, sekä kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita. Neuvottelukunnan jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja kaikille jäsenille valitaan henkilökohtainen varajäsen. Jäsenenä neuvottelukunnassa on enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajat valitsee yhteistyöelin, kun taas asumisoikeusyhdistyksen edustajat valitaan yhdistyksen kokouksessa. Neuvottelukunnan jäsenistä valitaan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Neuvottelukuntaan voi osallistua myös ympäristöministeriön, ARA:n ja Valtiokonttorin edustajia. (Laki asumisoikeusasunnoista 54§).

12.6 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä sekä asukastoimikunnalla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta asumisoikeuskohdetta tai -yhteisöä koskevat tiedot oikeuksiensa käyttämiseksi. Nämä tiedot täytyy antaa tilintarkastajan oikeiksi varmennettuina, mikäli ne sellaisina pyydetään. (Laki asumisoikeusasunnoista 50§.)

Uuteen lakiin on kirjattu tiedottamisvelvollisuuksia asumisoikeusyhteisölle. Asumisoikeusyhteisön täytyy tiedottaa asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä. Nämä asiat ovat sellaisia, jotka liittyvät asumisoikeuskohteeseen tai asumisoikeusyhteisöön. (Laki asumisoikeusasunnoista 50§.)

Asumisoikeusyhteisöllä on velvollisuus antaa tietoa perusteista, joiden mukaan käyttövastike, tasaminen ja jyvitys määräytyvät. Sen lisäksi täytyy antaa tietoa tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Nämä tiedot täytyy antaa asumisoikeuden haltijoille asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen täytyy olla saatavilla myös sähköisessä muodossa. (Laki asumisoikeusasunnoista 51§.)

13 MUUTOSTEN MERKITYS

Asumisoikeuslain uudistuksella on taloudellisia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia. Sen lisäksi uudistuksella on vaikutuksia viranomaisten toimintaan. Uudistus ei vaikuta ainoastaan hakijoihin ja asumisoikeuden haltijoihin, vaan se koskettaa ja muuttaa myös asumisoikeusyhteisöjen työtä. Lakiuudistus vaikuttaa myös ARAn toimintaan, sillä syyskuusta 2023 alkaen se on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä ja muiden muutosten kautta heidän suorittamansa valvontansa laajenee. Siirtymävaiheessa uudistus työllistää eri toimijoita huomattavasti enemmän kuin tavallisesti. Ihmiset kyselevät mitkä muutokset koskevat heitä, koska ovat epävarmoja eivätkä tiedä uudistuksen vaikutuksista tarpeeksi. Varsinkin kuntia työllistävät siirtymävaiheessa hakijoiden uudelleenohjaus. (HE 189/2020 vp, 24.)

Seuraavissa kappaleissa tarkastellaan järjestysnumeron ja asukasvalinnan, sekä asukashallinnon uudistusten merkityksiä eri toimijoihin.

13.1 Järjestysnumero ja asukasvalinta

Uudistuksen myötä ARAn asema valvojana vahvistuu ja vastuu on suurempi. Kun asukasvalinta siirtyy asumisoikeusyhteisölle, ARA suorittaa ohjausta ja valvontaa, jotta varmistetaan asunnon hakijoiden oikeusturvan toteutuminen sekä asukasvalinnan yhdenmukaisuus. Muutoksella tavoitellaan asunnon tarpeeseen perustuvaan ja eri ikäryhmiä tasavertaisesti kohtelevaa asukasvalintaa. Valtakunnallisella jonotusjärjestelmällä asukkaiden palvelua nopeutetaan ja parannetaan. (Kortelainen 2021.)

Asukasvalinnan siirtäminen kunnilta asumisoikeusyhteisöille nopeuttaa asukasvalintaa, koska kaikki asukasvalintaan liittyvät tehtävät ovat jatkossa yhteisöjen hoidettavana. Asumisoikeusyhteisöillä ei ole uudistuksen myötä tarvetta olla yhteydessä kuntiin asukasvalintaan liittyvissä asioissa. Tämä lisää hieman asumisoikeusyhteisöjen työmäärää, mutta vähentää ns. kaksinkertaista työtä sillä asumisoikeusyhteisöt ovat tähänkin mennessä valmistelleet ehdotukset asumisoikeuden haltijan hyväksymiseksi ja pyytäneet hakijalta tarvittavat varallisuusliitteet. Asukasvalintaprosessin nopeuttaminen myös vähentäisi tilanteita, joissa asumisoikeuden haltija on luopumassa asumisoikeusasunnostaan ja maksaa päällekkäin asumiskustannuksia. Kun uusi asumisoikeuden haltija voidaan valita nopeammin, kyseiset tilanteet ovat harvemmassa. Asukasvalinnan poistuminen kunnalta vähentää julkistelle sektorille aiheutuvia kustannuksia. Arviolta julkisen talouden säästö muutoksen vuoksi on 10–11 henkilötyövuotta (HE 189/2020 vp, 21, 23).

Asukasvalinnan siirtyminen kokonaan asumisoikeusyhteisölle lisää heidän vastuutaan. Työntekijään, joka on asumisoikeusyhteisön palveluksessa, sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan henkilön suorittaessa asukasvalintaa. Asumisoikeusyhteisö on vahingonkorvausvelvollinen, mikäli heidän virheellisen menettelynsä vuoksi asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytty ei saa hakemaansa asumisoikeutta. (Asumisoikeuslaki 102§.) Tämä lisää siis myös asumisoikeusyhteisössä työskentelevien henkilöiden vastuuta heidän suorittaessa työtehtäviään.

Järjestysnumeroiden uudistaminen ja muuttaminen määräaikaisiksi heikentää nykyisten jonossa olevien asemaa, sillä heidän on ollut mahdollista olla erityisen hyvällä sijalla jonossa monia vuosia, jopa kymmeniä. Muutoksen myötä heillä on aikaa käyttää pieni järjestysnumero vuoden 2023 loppuun mennessä ennen numeroiden muuttumista valtakunnallisiksi ja määräaikaisiksi. Heillä on siis aikaa hakea asumisoikeusasuntoa ennen määräaikaa vanhalla numerollaan. Lakimuutos edistää järjestelmän kohdentumista asumisoikeusasunnon tarpeessa oleville. Niiden hakijoiden asema kohenee, joilla ei ole haettuna ennestään järjestysnumeroa. Järjestysnumeroiden määräaikaisuuden vuoksi vanhoilla numeroilla ei enää jonoteta ns. parhainta asuntoa ja olla sen vuoksi turhaan jonossa moniakina vuosia. (HE 189/2020 vp, 25.) Uudistus voinee aiheuttaa joissakin hakijoissa epävarmuutta, sillä he ovat ennen saattaneet tietää suunnilleen mihin kohtaan sijoittuvat hakijajonossa. Tätä on vaikeampi ennustaa uusilla kahden vuoden määräaikaisilla numeroilla.

Kumotussa laissa (4c §) edellytetään, että asuntotarjouksen vastausaika kestää vähintään kaksi viikkoa. Lakiuudistuksen myötä jonosta karsiutuu jatkuvasti jonossa olevat numerot, jotka eivät vastaanota asuntoja. Vaikka kierros kestäisikin kaksi viikkoa, voi asunnon saada nopeammin sillä jonossa on vain oikeasti asunnon tarpeessa olevat hakijat eikä tarjouskierroksia välttämättä tarvitse tehdä useampia peräkkäin. On huomattava, että uudessa laissa ei ole kohtaa, missä kerrotaan tarjouksen vastauksen määräajan olevan vähintään kaksi viikkoa. Sen sijaan kohdassa 16§, säädetään asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakemisesta, mutta ilman määräaikaa. Kohdassa on maininta, että valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakumenettelystä. Tähän liittyvää mahdollista valtioneuvoston asetusta ei ole tätä opinnäytetyötä tehtäessä vielä tullut.

Valtakunnallisen järjestysnumeron kautta edistetään työvoiman liikkuvuutta, sillä yksi numero käy jokaisessa kunnassa sijaitseviin asumisoikeusasuntoihin. Valtakunnallinen jono nähdään myös hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta parhaalta vaihtoehdolta. (HE 189/2020 vp, 13, 24). Tämä parantaa myös järjestelmän houkuttelevuutta, sillä hakija ei tarvitse uutta järjestysnumeroa toiselle paikkakunnalle, mikäli hän on esimerkiksi muuttoaikeissa. Ihmisten on mahdollisuus ottaa työpaikka vastaan helpommin ja varmemmin, sillä asunnon saaminen on nopeampaa sekä yksinkertaisempaa.

Koska järjestysnumerot muuttuvat maksullisiksi ja ovat voimassa rajoitetun ajan, voidaan ajatella, että asunnon saaminen nopeutuu huomattavasti. Myöskään järjestysnumeroita ei tulla hakemaan ilman oikeaa tarvetta numeron maksullisuuden vuoksi, vaan järjestysnumero tulee oikeasti tarpeeseen ja se haetaan oikeista syistä. Asukasvalinnan periaatteena on, että hakija valitaan asumisoikeuden haltijaksi asumisoikeusasunnon tarpeen perusteella. Myös tämä toteutuu paremmin järjestysnumero uudistuksen myötä. Järjestysnumeron hakeminen tulee maksamaan n.10–12 euroa. Maksu lisää hakijan kustannuksia, mutta on maksu kohtuullinen ja ei kuitenkaan karsi hinnallaan pois niitä, jotka asunnon tarpeessa ovat. Maksulla voidaan kattaa erilaisia kustannuksia, jotka aiheutuvat järjestysnumerorekisterin kehittämisestä, ylläpidosta sekä siihen liittyvistä työntekijäkustannuksista. (HE 189/2020 vp, 24.)

Uudella lailla myös sujuvoitetaan asunnon vaihtoa. Kumotun lain mukaan asumisoikeuden haltijalla täytyy olla haettuna uusi käyttämätön järjestysnumero kunnalta, mikäli hän haluaa vaihtaa asunnos-

taan toiseen asumisoikeusasuntoon ja asukasvalinta tapahtuu järjestysnumeroiden mukaisessa järjestyksessä. Lakiuudistuksessa järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja asunnon tarpeesta poiketen etusijalla on asumisoikeuden haltija, joka asuu samassa asumisoikeuskohteessa, mistä hakee toista asumisoikeusasuntoa (Laki asumisoikeusasunnoista 17§). Sujuvampi vaihto asumisoikeuskohteen sisällä parantaa asukkaiden asumistyytyväisyyttä. Mikäli halutaan esimerkiksi pienempi asunto mutta ollaan tyytyväisiä asumiskohteeseen, sujuvaan vaihtoon on mahdollisuus, mikäli kohde on vapautumassa asunto.

13.2 Asukashallinto

Asukkaan aseman vahvistaminen päätöksenteossa ei sisällä isoja riskejä asumisoikeusyhteisön näkökulmasta katsottuna. Aseman vahvistaminen voi lisätä asukkaan kokemusta vaikuttamismahdollisuuksista ja tällöin edistää myös tyytyväisyyttä asumiseen sekä lisätä luottamusta heidän ja asumisoikeusyhteisön välillä. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämisessä on kuitenkin haasteensa. Omistajalla ja asukkaalla on lähtökohtaisesti eri näkökulmat yhtiön kehittämiseen ja nämä luovat ristiriitoja. Asukkailla kiinnostus on kohdekohtaista, kun taas asumisoikeusyhteisöt ajattelevat yhtiötä ja sen etua kokonaisvaltaisesti. (HE 189/2020, vp 10, 14.) Asukkaat haluavat osallistua heidän oman asumisensa aikaiseen toimintaan, mutta asumisoikeusyhteisöillä on laaditut suunnitelmat kiinteistöiden ylläpitoon ja koko yhtiön toimintaan vuosikymmenien ajan (Luojuus 2022, 29). Luojuksen mukaan ristiriitoja voi syntyä esimerkiksi asukastoimikunnassa. On epätodennäköistä, että kaikilla asumisoikeuden haltijoilla olisi rakennusalan koulutusta, jolloin heillä ei ole samanlaista tietoa kuin kohteen kiinteistömanagerilla. Asumisoikeusyhteisössä on yleensä työntekijöitä, esimerkiksi teknisiä managereita, joilla on rakennusalan koulutusta.

Lakiuudistuksella on parannettu asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia perustamalla esim. asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisön välinen yhteistyöelin ja valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta. Ennen asumisoikeuslakiin on sovellettu lakia yhteishallinnosta vuokratuloissa, kun nyt asukashallintoon liittyvät säädökset on sisällytetty uuteen lakiin. Uudet säännökset laissa eivät ole uudenlaisia, vaan ne pikemminkin täydentävät jo yhteishallintolaissa olleita säännöksiä. Asukashallinnon kehittämiseksi on perustuslakiin nojaavat hyväksyttävät syyt, joita ovat asumisen oikeus sekä oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen. Lakiuudistuksella on pyritty lisäämään ihmisten osallisuutta sekä vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseensa, tämä onkin perusteltua valtion tukemassa järjestelmässä. Yhtiöt eivät ole läpinäkyviä, mikäli asukkaat eivät ole osallisena päätöksenteossa. (HE 189/2020 vp, 79–80.)

Uudistusten avulla saadaan lisättyä luottamusta toimijoiden välillä. Asukasjäsenten määrää asumisoikeusyhtiöiden hallituksissa on kasvatettu vähintään 40 prosenttiin. Talokohtainen asukashallinto säilyy, jonka lisäksi yhtiötason asioita käsittelee yhteistyöelin. (Kortelainen 2021.) Luottamuksen myötä asukastyytyväisyys paranee, ja vaihtuvuus pienenee. Asukkaat jäävät suuremmalla todennäköisyydellä asumaan asumisoikeusasuntoihin pitemmäksi aikaa, mikäli heillä on tunne, että asiat toimivat ja heitä kuunnellaan. Tämä on hyvä myös asumisoikeusyhteisölle, sillä kun vaihtuvuus on pientä, tyhjäkäytön riskikin on pienempi. Mikäli asukkaat vaihtuvat eikä asuntoon saada kolmen kuukauden luovutusaikana tilalle uutta asukasta, ei asumisoikeusyhteisö saa tyhjäkäytön ajalta vastiketta kyseisen huoneiston osalta.

Asukkailla on ollut huoli asumiskustannusten noususta ja esimerkiksi käyttövastikkeen määräytyminen on ollut epäselvää. Asukkaat haluaisivat lisää tietoa käyttövastikkeen perusteista. Myöskään pääomavastiketta ei avata asukkaille niin, että he ymmärtäisivät siitä tarpeeksi. Lakiuudistuksen myötä jyvitystä on mahdollista muuttaa, vaikka siitä on sovittu asumisoikeussopimuksissa. Asukkaat ovat toivoneet myös kohdekohtaisempaa asumisoikeusjärjestelmää, mikä tarkoittaa käyttövastikkeiden tasauksen rajoittamista ja lisää päätösvaltaa oman kohteen asioissa. Tasaus on kuitenkin tärkeää, ettei käyttövastikkeet nouse yksittäisessä kohteessa kohtuuttoman korkeiksi. (HE 189/2020 vp, 10, 15.) Uusi perustettu asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin antaa mahdollisuuden vaikuttaa koko yhtiötä koskevissa asioissa. Yhteistyöelimellä on oikeus osallistua mm. käyttövastikkeiden määräytysesityksen valmisteluun, neuvotella niistä ja antaa niistä lausunto. Yhteistyöelin on asukkaiden näkökulmasta hyvä parannus. Tiedot käyttövastikkeiden perusteista annetaan asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle.

ARAN suorittama valvonta parantaa asumisoikeuden haltijan oikeusturvaa. Valvonta lisää omalta osaltaan asumisoikeuden haltijan turvallisuuden ja luottamuksen tunnetta. ARAn valvonnan laajenemien tarkoittaa myös sitä, että ARAlla on suuremmat resurssitarpeet. Arvioitu resurssien tarve on 3,5 henkilötyövuotta. Tästä yksi henkilötyövuosi kuuluu järjestelmien ylläpitoon sekä kehittämiseen. (HE 189/2020 vp, 23, 25). Nämä uudet resurssitarpeet lisäävät työpaikkoja ja työllisyyttä. ARAn valvonta lisää asukkaille tunnetta, että heidän oikeuksistaan pidetään kiinni.

Uudistuksessa on myös parannettu asukkaiden tiedonsaantia. Laaja tiedonsaantioikeus edellyttää vastuullista toimintaa asukkaiden puolelta. Esimerkiksi asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välisellä yhteistyöelimellä on niin laajat tiedonsaantioikeudet, että sen jäsenet osaltaan rinnastuvat päättävän elimen, kuten asunto-osakeyhtiön hallituksen, jäseniin. Yhteistyöelimellä ei kuitenkaan ole päätäntävaltaa, vaikka heille annetaankin tietoa laajasti. (Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp – HE 189/2020 vp, 8.) Uudistus lisää kaikkien toimijoiden vastuuta: asumisoikeusyhteisön, asukkaiden sekä myös ARAn vastuuta valvonnasta.

Asumisoikeusyhteisöjen tiedottamisvelvollisuus on kirjattu lakiin, joka velvoittaa tiedottamisen lisäämistä. Tämä lisää asumisoikeusjärjestelmän läpinäkyvyyttä. (Vuokralaiset ry julkaisuaika tuntematon.) Asukkaiden tiedonsaanti on yksi hyvän asukashallinnon perustoista ja se lisää myös asukastyytyväisyyttä. Yksi asia mihin asukkaat ovat olleet erityisen tyytymättömiä, on ollut tiedonsaanti. (HE 189/2020 vp, 9.) Kun asumisoikeusjärjestelmästä tulee läpinäkyvämpi, sen voidaan odottaa parantavan myös järjestelmän houkuttelevuutta. Asumisoikeutta harkitaan asumismuotona vuokra- ja omistusasumisen rinnalla.

Nämä uudet raportointi- ja valvontavelvoitteet lisäävät kustannuksia yhtiöille, jolloin asukkailta perittävät käyttövastikkeet myös nousevat. (HE 189/2020 vp, 22.) Tämä voi olla asukkaille epämieluisa asia, vaikka he saisivatkin sen myötä vaikutusmahdollisuuksia. Kustannusten ja varsinkin käyttövastikkeen noususta on oltu asukkaiden puolelta huolissaan jo valmiiksi.

Luojaus (2022, 61) on tutkinut kohdeorganisaation viestinnän kehittämistä asukasdemokratian lisäämiseksi. Tutkimuksessa todetaan, ettei lainsäädännön muutokset ole tähän mennessä vaikuttaneet asukaskokouksiin osallistuvien lukumäärää taikka asukastoimikuntien muodostumiseen. Kokouksiin

oli ollut mahdollista osallistua myös internet-yhteyden välityksellä. Tutkimuksen mukaan kokouksissa käyvät vain samat ihmiset vuosittain, eikä uusia henkilöitä kokouksissa ole nähty. Tutkimuksen haastattelut olivat tehty vuonna 2022.

13.3 Alueellisia eroavaisuuksia

Kunnat jaetaan ASO-indeksin perusteella viiteen eri markkinaluokkaan. ASO-indeksi on ARAn laskema indeksi, joka perustuu yhtiöille lunastettujen asuntojen osuuteen sekä asuntojen vaihtuvuuteen. (ARA 2014.) Markkinaluokat jaetaan kireään, tasapainoiseen, lievään ylitarjontaan, ylitarjontaan sekä merkittävään ylitarjontaan.

Kun indeksi on pienempi tai yhtä suuri kuin 5, on kunnassa kireä markkinatilanne. Tasapainoista markkinatilanne on indeksin ollessa 5,1–10. Yli 10 luokkaan kuuluvat kertovat asuntojen ylitarjonnasta. Ylitarjontaa on 14 kunnassa, kun taas tasapainoinen tai kireä markkinatilanne on 34 kunnassa. Kireillä markkinoilla asumisoikeusasunnon saaminen on vaikeaa, sillä asuntoja vapautuu vähän ja uusia ei valmistu niin, että se vastaisi kysyntää. (ARA 2022c, 5.)

Markkinatilanne 2021	ASO-indeksi	Kuntia	Asuntoja	Osuus asunnoista
kireä	<= 5	9	19 390	36,1 %
tasapainoinen	5-10	25	27 907	52,0 %
lievää ylitarjontaa	10-15	7	2 588	4,8 %
ylitarjontaa	15-25	5	3 332	6,2 %
merkittävää ylitarjontaa	> 25	2	428	0,8 %
Yhteensä		48	53 645	100,0 %

Kuva 3 Markkinatilanne ASO-indeksillä ja kuntajakauma (ARA 2022c, 4)

Kireillä markkinoilla asumisoikeusasunnon saaminen jatkossa on helpompaa. Valtakunnallisella numerolla asumisoikeusasunto on mahdollista saada halutuimmiltakin alueilta. Vanhoilla järjestysnumeroilla työn perässä muuttavien on ollut mahdotonta saada uutta asumisoikeusasuntoa esimerkiksi Helsingistä. Esimerkiksi Helsingin Sompasaaressa uusi asumisoikeuskohde tuli hakuun vuonna 2017. Kyseisestä kohteesta suurin järjestysnumero, jolla sai asunnon, oli myönnetty kymmenen vuotta aikaisemmin. Pienimmällä numerolla valittu asukas oli hakenut numeronsa vuonna 1990, jolloin asumisoikeusjärjestelmä luotiin. (Taipale 2019). Määräaikaiset sekä valtakunnalliset numerot poistavat tätä ongelmaa. Pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat huomattavasti edullisempia kuin alueen vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat, jonka vuoksi asumisoikeus on alueella suosittu asumismuoto. Vapaarahoitteiset vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 43 % kalliimpia kuin asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet. (Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, 2021.)

Kunnissa, joissa on ylitarjontaa ei järjestysnumeroiden muutos vaikuta asunnon saamiseen yhtä oleellisesti. Mikäli kunnassa on ylitarjontaa, saa asunnon nykyisellä järjestysnumerojärjestelmälläkin helposti, vaikka olisi hakenut numeronsa vasta. Esimerkiksi merkittävää ylitarjontaa olevissa kunnissa ei saata olla asunnoissa jonoa. Ylitarjontaa olevissa kunnissa vapautuviin asuntoihin ei löydy uutta asukasta. Tällaiset asunnot jäävät yleensä tyhjiksi tai ne vuokrataan. (ARA 2022c, 5.)

Koronan myötä kiinnostus asumisoikeusasumiseen on lisääntynyt. Korona on tuonut ihmisille taloudellista epävarmuutta ja monen asunnonostosuunnitelmat ovat keskeytyneet. Myös etätyö on koronan aikana lisääntynyt, joka näkyy muun muassa isompien asuntojen tarpeena, kertoo TA-Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja Esa Mustonen Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n (2021) julkaisemassa tiedotteessa.

14 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella asumisoikeuslain uudistusta, syitä sen uudistamiseen sekä miten uudistus vaikuttaa asumisoikeuden haltijoihin ja asunnon hakijoihin. Yhteenvetona tutkimuksen tuloksista voidaan tiivistetysti todeta, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia on lisätty sekä hakijaprosessia yksinkertaistettu. Uudistuksesta huolimatta on onnistuttu säilyttämään asumisoikeusjärjestelmän peruseriaate. Asumismuotona se jatkuu samanlaisena ja asukkailla on pysyvä asumisturva, joka on yksi asumisoikeuden periaatteista. Uudistuksella järjestelmää on onnistuttu päivittämään enemmän nykypäivään. Tutkimuskysymykset tässä opinnäytetyössä olivat:

- Miksi lakiuudistus oli tarpeellinen?
- Kuinka asumisoikeusasunnon saaminen ja hakeminen muuttuvat?
- Mitä muutoksia asukashallinnossa on ja kuinka asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia on parannettu?

Tutkimuksesta voidaan päätellä, että lakiuudistus koettiin tarpeelliseksi ja uudistus oli odotettu. Lain säädännön uudistaminen oli kirjattu pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan, mutta uudistaminen ei kuitenkaan edennyt kyseisellä hallituskaudella. Jo tuolloin asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen tarve oli ollut keskusteluissa vuosia. Asumisoikeuden haltijoilla on ollut epäluottamusta asumisoikeusyhteisöihin ja tämä vaikuttaa asumistyytyväisyyteen sekä järjestelmän houkuttelevuuteen. Järjestelmä on vaikuttanut ihmisille epäselvästi. Asunnon hakuprosessin nopeutta täytyy edistää, jotta järjestelmä vastaa asunnon tarpeen säädökseen paremmin.

Asumisoikeusprosessi muuttuu yksinkertaisemmaksi ja helpommaksi. Asunnon saaminen on nopeampaa ja asunnon voi saada uudella valtakunnallisella numerolla helpommin suosituiltakin alueilta. Päivitetty järjestelmä saattaa lisätä houkuttelevuutta ja näkyvyyttä uusienkin perheiden keskuudessa, sillä heillä on mahdollisuus saada asunto helpommin. Hakuprosessin sujuvuus parantaa asukkaidenkin tyytyväisyyttä.

Koska järjestysnumeroiden muutos on jo ihmisillä tiedossa ja siitä oleva laki voimassa, aktivoituvat ihmiset pienillä numeroilla asunnon hankintaan. Numeroiden voimassaolon lakkaamisesta on kirjoitettu artikkeleita, joten aihe on noussut ihmisten tietoisuuteen. Voi siis olla, että ennen siirtymää uusiin järjestysnumeroihin on henkilöiden, joilla on suuri järjestysnumero, olla vielä vaikeampi saada asumisoikeusasuntoa.

Yhteishallintosäädökset on siirretty voimassa olevaan asumisoikeuslakiin. Esimerkiksi asukastoimikunta pystyy osallistumaan asioiden hoitamiseen paremmin kuin ennen uudistusta. On perustettu yhteistyöelin, jonka myötä asukkaat voivat vaikuttaa myös koko asumisoikeusyhteisöä koskeviin asioihin. Asukkaiden kannalta uudistus on tarpeellinen, odotettu sekä paljon puhuttu sillä heidän vaikutusmahdollisuutensa ovat olleet aikaisemmin suppeammat.

Asukkaille on annettu lisää vaikutusmahdollisuuksia, mutta laajenevatko vaikutusmahdollisuudet niin, että niillä olisi vaikutusta käytännössä. Suomen asumisoikeusasukkaat kommentoivat lausunnossaan, ettei asukkaiden edustaminen onnistu vaikuttamaan yhtiön ylemmällä tasolla tehtyihin pää-

töksiin, eikä pelkkien toiveiden esittäminen ole oikeaa päätösvaltaa. Kritisoitu on myös yhteistyöelintä sekä neuvottelukuntaa, sillä niiden toimintavaltuudet eivät ulotu hallinnollisia tai taloudellisia koskeviin asioihin. (Suomen asumisoikeusasukkaat SASO ry 2020, 5.) Mikäli asumisoikeuden haltijoilla on edelleen tunne, että heitä ei kuunnella, voi lakiuudistus aiheuttaa lisää ristiriitoja heidän ja asumisoikeusyhteisön välille. Sen lisäksi on olennaista, kiinnostaako asukkaita riittävästi vaikuttaa asumiseensa. Asettuvatko asukkaat ehdolle, jotta saataisiin laajasti erilaisia näkemyksiä vai ovatko vaikuttamassa aina muutamat samat ihmiset. Kuten lainsäädännön vaikutuksia tarkastelevassa kapaleessa kerrottiin, ainakaan vielä vuoteen 2022 mennessä asukkaat eivät olleet aktivoituneet aikaisempaa enempää. Voi olla, että kaikki asukkaat eivät ole tietoisia mitä lakiuudistuksen uudet säädännöt tarkoittavat heidän näkökulmastaan ja millaisia parannuksia se on tuonut.

Lainsäädännön muutosten vaikutukset voidaan nähdä käytännössä vasta, kun uudet järjestysnumerot otetaan käyttöön. Ennen sitä voidaan pohtia muutoksia ja niiden merkityksiä teoriassa. Yleensä käytännössä voi tulla ilmi asioita, joita ei osata huomioida ennen varsinaista toimintaa. Lakimuutos helpottaa myös asumisoikeusyhteisöiden työtä, sillä asumisoikeusasunnot saadaan nopeammin kaupaksi eikä tarjouskierroksia tarvitse tehdä jatkossa ihanneltilanteessa samasta asunnosta montaa kertaa. Prosessin nopeutuessa he saavat tulevalta asukkaalta asumisoikeusmaksun nopeammin asunnon vapautumistilanteessa ja tyhjäkäytön riski on huomattavasti pienempi. Nämä asiat auttavat pitämään asumisoikeusyhteisön taloudellisen tilanteen vakaana.

Kuten mainittu, uusia järjestysnumeroita voi hakea vasta 1.9.2023 ja asukasvalinta siirtyy myös vasta tuolloin asumisoikeusyhteisöille. Tästä opinnäytetyöstä puuttuu siis konkreettiset ja käytännön esimerkit, joita ei vielä ole ollut mahdollista tutkia.

14.1 Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys

Luotettavuutta voidaan arvioida reliabiliteetin ja validiteetin käsitteiden avulla. Tutkimuksen luotettavuus eli reliabiliteetti, tarkoittaa tulosten tarkkuutta eli mittaustulosten toistettavuutta. Toistettaessa mittaus saadaan täsmälleen sama mittaustulos riippumatta siitä, kuka toimii tutkijana. (Vilka 2021, luku 7 luotettavuus (reliabiliteetti)). Tämän opinnäytetyön tutkimustulokset ovat toistettavissa ja mikäli tutkimus toistettaisiin, tulokset olisivat samoja mutta pohdintaosuudessa eroaa tutkimuksen tekijän omat näkökulmat ja ajatukset, sekä mahdollisesti mistä näkökulmasta asiaa lähestytään.

Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksessa käytetty menetelmän kykyä mitata sitä, mitä tutkimuksessa on tarkoitus mitata. (Vilka 2021, luku 7 pätevyys (validiteetti)). Tutkimuksen aineisto koostui valmiiksi olemassa olevista dokumenteista. Tämän tutkimuksen aineisto on kerätty asianmukaisesti sekä analysoitu huolellisesti. Tutkimuksessa on käytetty luotettavia lähteitä, lakia, hallituksen esityksiä ja artikkeleita, sekä myös ARAn sivuja. Käytettyihin lähteisiin on suhtauduttu tutkimusta tehdessä kriittisesti ja lähteet ovat olleet ajantasaisia. Artikkeleita käytettäessä on tarkasteltu artikkelin kirjoittajaa ja hänen asemaansa sekä myös artikkelissa haastateltuja asiantuntijoita. Opinnäytetyötä tehtäessä on myös tarkasteltu, missä alustalla kyseinen aineisto on julkaistu. Tässä on käytetty luotettavia artikkeleita julkaisevia alustoja esimerkiksi Taloustaidon ja Rakennuslehden verkkosivuja. Opinnäytetyötä tehtäessä on toimittu Savonian eettisten ohjeiden mukaan ja tutkimus on myös käytetty

alkuperäisyyden ja lähteiden tarkistuksessa. Tutkija on ollut roolissaan etäinen tutkimukseen, sillä aineisto on ollut valmiin aineiston analysointia.

Tutkimustuloksia peilattaessa Luojuksen (2022) tekemään tutkimukseen kohdeorganisaation viestinnän kehittämisestä asukasdemokratian lisäämiseksi, myös kyseisessä tutkimuksessa on todettu, että asukkaat odottavat ja heillä on käsityksiä siitä, että heidän asemansa paranee lakiuudistuksen myötä. He myös odottavat, että järjestelmä on läpinäkyvämpi sekä avoimempi.

15 POHDINTA

Aloitin opinnäytetyön tekemisen syksyllä 2022. Prosessi tuntui hieman haastavalta aloittaa ja tämän vuoksi tein syksyllä työtä harvemmin ja ajallisesti vähemmän. Alkuvuodesta 2023 työtä tehtiinkin enemmän ja päivittäin, sillä työhön varaamani aika lyheni parilla kuukaudella. Työ saatiin kuitenkin valmiiksi hyvissä ajoin, vaikka kevätlukukausi olikin odotettua kiireisempi. Tämä saattoi vaikuttaa omalta osaltaan hieman opinnäytetyön laatuun. Ensi kerralla tekisin työtä alusta alkaen säännöllisesti. Huomasin lopulta, kun tein työtä säännöllisesti, kirjoittaminen sujui helpommin koska välissä ei ollut pitkiä taukoja. Säännöllinen tekeminen auttoi myös stressin hallinnassa.

Työ tuki ammatillista kasvuani sekä aiheen, että myös tämänkaltaisen projektin tekemisen kannalta. Työn tekeminen opetti minulle lainsäädännön lukemista ja tulkitsemista. Myös hallituksen esitykset ja valiokunta-asiakirjat tulivat tutuiksi. Työn kautta sain perehdyttyä asumisoikeuteen ja lakimuutokseen laajasti. Työn tekemisessä auttoi olemassa oleva tietoni asumisoikeudesta, jonka olin saanut aiemman kesätyöni kautta. Tämän vuoksi tuntui luonteelta perehtyä aiheeseen syvemmin ja pystyin hyödyntämään omia kokemuksiani esimerkiksi tietoa etsiessä. Opinnäytetyön tekeminen antoi varmuutta kirjoittamiseen ja tekstin tuottamiseen. Opin myös lähteiden kriittistä tarkastelua sekä tiedonhakutaitoa, joka oli merkittävässä roolissa työtä tehdessä.

Haastavaa työn tekemisessä oli se, kuinka saan lakitekstissä kerrotut asiat muotoiltua omin sanoin mutta kuitenkin niin, ettei asian merkitys muutu mitenkään. Myös lainsäädännön muutoksien analysoiminen ja kokoaminen oli haastavaa, mutta sain mielestäni kerrottua asioista kattavasti. Alussa myös lähteiden etsiminen tuntui työläältä, sillä ei ole esimerkiksi paljoa kirjoja, jotka käsittelevät ai-
hetta.

Onnistuin kuitenkin alun haasteista huolimatta löytämään ajankohtaisia lähteitä aiheeseen liittyen. Aihe on ajankohtainen, jonka vuoksi siitä kirjoitetaan paljon artikkeleita. Myös aiheen valinta oli mielestäni onnistunut. Vaikka se tuntui ajoittain haastavalta, oli se kuitenkin mielenkiintoinen. Opinnäytetyön tekeminen oli palkitsevaa, kun sain sen lopulta valmiiksi. Saavutin itselleni asettamani tavoitteet.

Tällaisen tutkimuksen voisi myös toteuttaa laadullisen haastattelun avulla, jolloin työhön saataisiin asiantuntijoiden näkökulmia aiheesta. Mikäli tutkimukseen haluaisi enemmän asukkaiden näkökulmaa haastattelujen avulla, senkin voisi tehdä. Jatkotutkimuksessa voisi esimerkiksi selvittää, millä tavalla eri muutokset ovat näkyneet käytännössä ja ovatko käytänteet toimivia. Tämän toki voi toteuttaa vasta, kun kaikki uudistukset ovat tulleet voimaan ja uudella tavalla on jo toimittu jonkin aikaa, jolloin ihmisillä on kertynyt kokemusta uusista käytännöistä sekä niiden toimivuudesta.

Tutkimuksesta on hyötyä niille, jotka eivät tiedä asumisoikeudesta mutta ovat kiinnostuneet siitä ja haluavat saada lisää tietoa. Tutkimuksesta hyötyvät myös he, jotka haluavat saada lisää tietoa lain uudistamisesta tiivistetysti.

LÄHTEET

Alho Eeva, Härmälä Valtteri ja Kalli Janne 2016. Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta. Ympäristöministeriön raportteja 1. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/159994/YMr_1_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Viitattu 9.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013. Hyvää asumista ajan haasteet huomioiden. Verkkojulkaisu. Päivitetty 22.3.2017. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/Tarina>. Viitattu 9.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014. ASO-asuntojen markkinatilanteessa suuria eroja. Verkkojulkaisu. Päivitetty 13.11.2014. [https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2014/ASOasuntojen_markkinatilanteessa_suuria_\(31892\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2014/ASOasuntojen_markkinatilanteessa_suuria_(31892)). Viitattu 30.1.2023.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019a. 70 vuotta valtion tukemaa ARA-asumista. Verkkojulkaisu. Päivitetty 18.9.2020. https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/ARA_70. Viitattu 30.1.2023.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019b. Asumisoikeusasuntojen hakuprosessi. Verkkojulkaisu. Päivitetty 12.1.2022. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Asumisoikeusasunnot/Asukasvalinta>. Viitattu 3.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2021. Asumisoikeusasunnon hakeminen. Verkkojulkaisu. Päivitetty 18.5.2022. https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uusi_asumisoikeuslaki/Asuntojen_hakeminen. Viitattu 3.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2022a. Asumisoikeusasunnot. Verkkojulkaisu. Päivitetty 15.2.2023. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Asumisoikeusasunnot>. Viitattu 20.2.2023.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2022b. Asuntomarkkinakatsaus 2/2022: asumisoikeusasunnot. Verkkojulkaisu. Päivitetty 26.10.2022. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2022/Asuntomarkkinakatsaus_2022_asumisoikeus\(64126\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2022/Asuntomarkkinakatsaus_2022_asumisoikeus(64126)). Viitattu 17.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2022c. Asuntomarkkinakatsaus, asumisoikeusasunnot 2/2022. Pdf-tiedosto. Julkaistu 26.10.2022. <https://www.ara.fi/download/noname/%7BCF79CF5A-E401-4B61-B169-FFF587D84F1%7D/177567>. Viitattu 17.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2022d. Opas asumisoikeusasuntojen asukashallintoon. Pdf-tiedosto. Julkaistu 4.2.2022. <https://www.ara.fi/download/noname/%7B9FAC845F-43C6-4E62-9589-4294711765CB%7D/172854>. Viitattu 17.11.2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2022e. Opas asumisoikeusasuntojen käyttövästikkeiden määritykseen. Pdf-tiedosto. Julkaistu 9.2.2022. <https://www.ara.fi/download/noname/%7B54730037-819F-4CDF-AC0A-2CF6A44EF4F5%7D/108327>. Viitattu 4.11.2022.

Avoliittolaki 234/1929. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234#P39>. Viitattu 14.12.2022.

Edilex 2020. Asumisoikeuslain uudistuksen lausuntayhteenveto julkaistu. Verkkojulkaisu. Edita Publishing Oy. Päivitetty 17.9.2020. [https://www-edilex-fi.ezproxy.savonia.fi/uutiset/65652?all-words=asumisoikeus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&typeIds\[\]=127%3Afi&typeIds\[\]=127%3Afi%2C151%3Afi&typeIds\[\]=151%3Afi&searchSrc=1&advancedSearch-Key=1011311](https://www-edilex-fi.ezproxy.savonia.fi/uutiset/65652?all-words=asumisoikeus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&typeIds[]=127%3Afi&typeIds[]=127%3Afi%2C151%3Afi&typeIds[]=151%3Afi&searchSrc=1&advancedSearch-Key=1011311). Viitattu 9.12.2022.

HE 189/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_189+2020.pdf. Viitattu 15.11.2022.

Helsingin kaupunki julkaisuaika tuntematon. Asumisoikeusasunnon hakeminen. Verkojulkaisu. <https://www.hel.fi/fi/asuminen/asumisoikeusasunnot/asumisoikeusasunnon-hakeminen>. Viitattu 3.11.2022.

Karvinen, Päivi & Ruusinen, Minna 2016. Uuden ajan Aso : asumisoikeusjärjestelmän vauhdikas historia. Espoo : Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry 2016.

Kasso, Matti 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. E-kirja. Helsinki: Talentum cop. Viitattu 4.11.2022.

Kortelainen, Mikko 2021. Asumisoikeuden pelätty muutos jäi tulematta, kun lakimuutos saatiin lopulta maaliin. Rakennuslehti -verkkolehti 7.5.2021. <https://www.rakennuslehti.fi/2021/05/asukkaiden-pelkaama-muutos-jai-tulematta-kun-asumisoikeuslain-muutos-saatiin-lopulta-maaliin/>. Viitattu 29.12.2022.

Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210393>. Viitattu 3.11.2022.

Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/kumotut/1990/19900650>. Viitattu 5.11.2022.

Luojus, Ismo 2022. Kohdeorganisaation viestinnän kehittäminen asukasdemokratian lisäämiseksi. Opinnäytetyö, ylempi AMK. Johtamisen ja palveluliiketoiminnan tutkinto-ohjelma. Satakunnan ammattikorkeakoulu. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2022061017421>. Viitattu 20.1.2023.

Perintökaari 40/1965. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040>. Viitattu 6.2.2023.

Remes, Matti 2022. Asumisoikeusasunto, se asumisen kolmas vaihtoehto. Taloustaito -verkkolehti 27.9.2022. <https://www.taloustaito.fi/koti/asumisoikeusasunto-se-asumisen-kolmas-vaihtoehto/#ea9c53c8>. Viitattu 4.11.2022.

Riskilä, Jari 2020. Asumisoikeuslaki uudistuu asukkaiden eduksi. Alma Media Oyj kumppanisällöt 2.11.2020. <https://www.uusisuomi.fi/kumppanisallot/say/asumisoikeuslaki-uudistuu-asukkaiden-eduksi/>. Viitattu 3.2.2023.

Suomen asumisoikeusasukkaat SASO ry 2020. Lausunto luonnoksesta uudeksi asumisoikeuslaiksi. Pdf-tiedosto. Julkaistu 14.7.2020. <https://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/Lausunto-HEasot20SASO140720.pdf>. Viitattu 10.1.2023.

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry 2021. Asumisoikeusasuntojen kysyntä ampaisi pilviin. Verkojulkaisu. Päivitetty 23.3.2021. <https://www.asumisoikeus.fi/fi/ajankohtaista/asumisoikeusasuntojen-kysynta-ampaisi-pilviin->. Viitattu 10.1.2023.

Suomen virallinen tilasto (SVT). Rakennuskustannusindeksi. Verkojulkaisu. ISSN=1795-4282. Helsinki: Tilastokeskus <https://stat.fi/tilasto/rki>. Viitattu 4.11.2022

Taipale, Taru 2019. Asukas jonotti edullista kotia hyvällä paikalla 27 vuoden ajan – Vain sinnikkäimät saivat asumisoikeusasunnon Kalasataman kupeesta. Rakennuslehti -verkkolehti 16.1.2019. <https://www.rakennuslehti.fi/2019/01/asukas-jonotti-edullista-kotia-hyvalla-paikalla-27-vuoden-ajan-vain-sinnikkaimmat-saivat-asumisoikeus%C2%ADasunnon-kalasataman-kupeesta/>. Viitattu 29.12.2022.

Valiokunnan mietintö YmVM 1/2021 vp – HE 189/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Documents/YmVM_1+2021.pdf. Viitattu 10.1.2023.

Valtionalouden tarkastusvirasto VTV 2023. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA asuntopolitiikan toimeenpanijana. Verkkojulkaisu. Päivitetty 7.2.2023. <http://urn.fi/urn:isbn:978-952-499-531-3>. Viitattu 10.2.2023.

Vilkka, Hanna 2021. Tutki ja kehitä. E-kirja. Jyväskylä: PS-kustannus. Viitattu 27.11.2022.

Vuokralaiset ry julkaisuaika tuntematon. Uusi asumisoikeuslaki voimaan ensi vuoden alussa. Verkkojulkaisu. <https://www.vuokralaiset.fi/asuntomme-lehti/asuntomme-2-2021/uusi-asumisoikeuslaki-voimaan-ensi/>. Viitattu 10.1.2023.

Ymparisto.fi 2019. Asumisoikeusasunnon hakeminen. Verkkojulkaisu. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. Päivitetty 15.7.2019. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asuminen/Asumisoikeusasuminen/Asumisoikeusasunnon_hakeminen. Viitattu 3.2.2023.

Ympäristöministeriö julkaisuaika tuntematon. Asumisoikeusasuminen. Verkkojulkaisu. <https://ym.fi/asumisoikeusasuminen>. Viitattu 3.11.2022.