



ASUMISOIKEUS- ASUKKAAN OPAS



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

Asumismuodon valinnalla on suuri merkitys asunnon etsijälle. Muun muassa vuokra-asumisella ja omistusasumisella onkin lukuisia erityispiirteitä, joiden vaikutuksia asuntoa etsivän on syytä harkita tarkasti ennen sitoutumista jompaan-kumpaan.

On kuitenkin olemassa myös asumismuoto, jonka sanotaan yhdistävän niin omistusasumisen turvallisuuden ja vakauden kuin vuokra-asumisen joustavuuden ja huolettomuuden. Tätä asumismuotoa kutsutaan asumisoikeusasumiseksi. Asumisoikeusasukas ei ole asunnon omistaja, mutta ei myöskään vuokralainen. Mitä asumisoikeusasumisella siis oikeastaan tarkoitetaan?

Tämän oppaan avulla tutustut asumisoikeusasumiseen ja asumisoikeusasukkaalle kuuluviin oikeuksiin!

Kuluttajaliitto ry on Suomen ainoa yleinen ja kaikille avoin kuluttajien, asukkaiden, potilaiden ja sote-asiakkaiden edunvalvonta-, koulutus- ja neuvontajärjestö. Puolustamme kohderyhmiemme etua yhteiskunnallisessa päätöksenteossa ja autamme arjen valinnoissa neuvomalla ja kouluttamalla.

Lue lisää www.kuluttajaliitto.fi

ISBN (pdf): 978-952-9787-93-7

Kannen kuva: iStock. Muut kuvituskuvat: Freepik.

© Kuluttajaliitto 2025



ASO – Mitä se tarkoittaa?

Asumisoikeusasuminen (ASO) on pääasiassa valtion tukema asumismuoto. Suurimman osan asumisoikeusasunnoista omistavat asumisoikeusyhteisöt, jotka ovat valtion tukemia yhteisöjä.

Asumisoikeusyhteisöt omistavat useita asumisoikeuskohteita, jotka voivat olla vaikkapa kerrostaloja. Samassa asumisoikeuskohteessa on siis monia asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeusasunnossa asuva asukas voi olla kuka tahansa täysi-ikäinen, jolla on siihen tarve. Asumisoikeusasunnon on tarkoitus tarjota kohtuuhintaisempi vaihtoehto omistusasumiselle.

Asumisoikeusasumista voidaan kuvailla vuokra-asumisen ja omistusasumisen väli muodoksi. Toisin kuin asukas, joka omistaa asuntonsa, asumisoikeusasukas ei joudu ottamaan suurta lainaa tai kantamaan asuntoon sijoittamisen riskejä. Hänellä on kuitenkin esimerkiksi vuokralaista laajemmat oikeudet vaikuttaa asukkaita koskevaan päätöksentekoon.

Plussat

Et tarvitse suurta pääomaa.

Asumisoikeuden hankkiminen ei edellytä yhtä suurta sijoitusta kuin vaikkapa omistusasuminen.

Kohtuuhintaisuus. Asumisoikeusasunnoista maksetaan kuukausittaisia maksuja, kuten vuokraohteista.

Asumisoikeusasunnon käyttövästike on kuitenkin aina pienempi kuin samalla alueella sijaitsevan vastaavan yksityisen vuokra-asunnon vuokra.

Joustavuus. Asumisoikeusasunnon vaihtaminen ei edellytä sen myyntiä, eli voit muuttaa pois asunnostasi tai vaihtaa toiseen asumisoikeusasuntoon kohtuullisen helposti.

Miinukset

Kulut kasaantuvat ajan myötä.

Jos asut asunnossasi pitkään, saatavat kokonaiskustannukset nousta jopa omistusasuntoa korkeammiksi.

Asumiskustannusten nousu.

Asumis- ja elinkustannusten nousu vaikuttaa myös asumisoikeusasuntoihin, joiden käyttövästikkeet ovat olleet nousussa.

Ei kerrytä varallisuutta. Toisin kuin omistusasunnon hankkiminen, asumisoikeuden hankkiminen ei ole sijoitus samaan tapaan kuin asunnon hankkiminen.

Asumisoikeuden hankkimalla ja siitä myöhemmin luopumalla et siis voi kerryttää varallisuutta.

Kenelle asumisoikeusasuminen sopii?

Asumisoikeusasuminen on kohtuuhintainen vaihtoehto niille, jotka eivät halua tai kykene sijoittamaan omistusasuntoon.

Asumisoikeusasunto voi olla vuokraamista parempi vaihtoehto silloin, jos asunnon tarve on pitkäaikainen. Asumisoikeusasunnon kuukausittainen käyttövästike on myös keskimääräisiä vuokria edullisempi, ja asumisoikeusasunnot ovat tyypillisesti kookkaampia kaksioita tai kolmioita.

Asumisoikeusasuminen on varattu niille, joilla on siihen tarve. Asukkaan on esimerkiksi oltava täysi-ikäinen, eikä tällä saa olla omistusasuntoa tai varallisuutta sellaisen hankkimiseen.

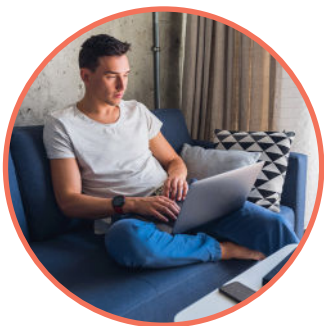
Asumisoikeusasunto voi sopia monenlaisiin elämäntilanteisiin:



1. Lapsiperhe, jolla on tarve suurempaan asuntoon, mutta ei varallisuutta omistusasunnon hankkimiseen.



2. Eläkeläinen, joka arvostaa asunnon pitkäaikaisuutta ja vakautta, mutta ei halua huolehtia omistusasuntoon liittyvistä velvoitteista. Eläkeläiset voivat hankkia asumisoikeuden ilman varallisuusrajoituksia.



3. Työuransa alussa oleva nuori, joka tahtoo säästää asumiskuluissa ja kerryttää varallisuuttaan joitakin vuosia ennen omistusasunnon ostamista myöhemmin.

Asumisoikeussopimuksen solmiminen ja asumisoikeus-asumisen perusteet

Asumisoikeusasunto hankitaan jonottamalla. Mikäli haluat tulla asumisoikeusasukkaaksi, sinun on hankittava **järjestysnumero**. Sen saatuaasi voit selailla mahdollisia asuntoja, ja tehdä hakemuksen. Kun hakemasi asunto on sinulle vapaana, sinuun ollaan yhteydessä asumisoikeussopimuksen tekemiseksi.



1. Hae asumisoikeusasukkaan järjestysnumero.

Järjestysnumero haetaan osoitteesta hakija.aso.fi tai paperilomakkeella, joka on tulostettavissa Varken sivuilta.



2. Järjestysnumeron saatuaasi voit hakea asuntoa.



3. Asumisoikeusyhteisö vastaa hakemukseesi asuntotarjouksella.



4. Tarvittavat tiedot toimitettuasi voit allekirjoittaa asumisoikeussopimuksen.

TIESITKÖ?

Järjestysnumerot uudistuivat v. 2023, jonka jälkeen kaikki numerot myöntää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke (ent. ARA). Tätä ennen järjestysnumeroita myönsivät kunnat ja kaupungit. Kuntien ja kaupunkien järjestysnumerot vanhenivat vuoden 2023 päättyessä, eli vanhentuneen järjestysnumeron saaneen on haettava uusi numero asunnon saadakseen.

Asumisoikeuteen liittyvät maksut

Asumisoikeusasunnosta maksetaan yksi kertaluontoinen **asumisoikeusmaksu** sekä kuukausittainen **käyttövastike** koko asumisen ajan. Asumisoikeusmaksu palautetaan, kun muutat asunnosta pois.

1. Asumisoikeusmaksu

- a.) Asumisoikeus siirtyy asumisoikeusmaksulla, joka on 15 % asunnon myyntihinnasta.
- b.) Palautetaan asumisen loppuessa.

2. Käyttövastike

- a.) Kuukausittainen maksu asumisesta
- b.) Koostuu **hoitovastikkeesta (20 %)** ja **perusvastikkeesta (80 %)**. Hoitovastikkeella katetaan vain yhden talon menoja, kun taas perusvastiketta voidaan hyödyntää saman asumisoikeusyhdistyksen kaikissa taloissa.
- c.) Muistuttaa vuokraa, mutta ei saa ylittää samalla alueella olevien samankaltaisten yksityisten vuokrakohteiden keskimääräistä vuokraa.

Asukkaan oikeudet ja velvollisuudet

Kun asumisoikeusasunto on valittu ja sinne on muutettu, on tärkeää olla selvillä siitä, mitä oikeuksia ja velvollisuuksia asukkaalla on asuntoonsa nähden.

Asukkaan pääasiallinen velvollisuus on pitää huolta asunnosta ja maksaa käyttövastiketta.

Asukkaalla on oikeus käyttää asuntoa normaalisti kotinaan: sen voi sisustaa haluaamallaan tavalla, siellä voi järjestää syntymäpäiväjuhlrat, ja jos jokin hajoaa, asukkaalla on yleensä oikeus korjata se itse. Asumisoikeusasukkaalla on myös mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon niin talon kuin asumisoikeusyhteisönkin tasolla.

	Oikeus	Velvollisuus
Asunnon käyttö	Asunto on asukkaan ja tämän perheen vakituinen ja pääasiallinen koti.	Asukkaan on maksettava asumisoikeussopimuksessa sovittua käyttövastiketta.
Asunnon luovutus	Asunto on luovutettava asukkaalle sovittuun aikaan. Jos asunnon luovutus myöhästyy, voi asukkaalla olla oikeus vahingonkorvaukseen.	
Asunnon ylläpito ja kunto	Asunnon on oltava riittävän hyvässä kunnossa, kun se luovutetaan asukkaan käyttöön. Mikäli asunnon kunto ei ole riittävä, asukkaalla on oikeus saada vastikkeesta alennusta. Lisäksi asukas voi olla oikeutettu vahingonkorvaukseen.	Asukkaan on huolehdittava asunnon kunnosta asumisen ajan.

	Oikeus	Velvollisuus
Remontit ja korjaukset	Asukas voi tehdä asunnossa kunnossapito- ja korjaustöitä, kunhan hän ilmoittaa niistä asumisoikeusyhteisölle. Asukas voi tehdä myös merkittävämpiä muutostöitä, kunhan siihen on asumisoikeusyhteisön antama lupa. Mikäli asumisoikeusyhteisö haluaa suorittaa remonteja tai korjauksia asukkaan kodissa, on asukas oikeutettu saamaan tätä koskevan ilmoituksen vähintään 6 kk ennen työn aloittamista. Jos asukkaalle koituu haittaa asumisoikeusyhtiön remonteista, on hän oikeutettu käyttövastikkeen alentamiseen korjaustyön ajaksi.	Asukkaan on annettava asumisoikeusyhteisön suorittaa tarpeellisia korjaamistöitä asunnossa, vaikka siitä aiheutuisi asukkaalle vaivaa
Vaikuttamismahdollisuudet	Asukkaalla on oikeus osallistua päätöksentekoon monissa asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa. Mikäli asukas havaitsee ongelmia asumisoikeusyhteisön toiminnassa, on hänellä mahdollisuus tehdä kirjallinen kantelu viranomaiselle. Asumisoikeuksiin liittyvissä riitatilanteissa asukas voi kääntyä esimerkiksi Kuluttajaliiton asuminen neuvonnan tai kuluttajariitalautakunnan puoleen.	

Asumisoikeussopimuksen päättyminen

Asumisoikeussopimus on lähtökohtaisesti elinikäinen, mutta se ei kuitenkaan tarkoita, etteikö se voisi myös päättyä. Pääasiallisia asumisoikeuden päättymistapoja on neljä:

1. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen

- a.) Asukas ilmoittaa sopimuksen irtisanomisesta asumisoikeusyhteisölle.
- b.) Asumisoikeusmaksu palautetaan asukkaalle.

2. Asumisoikeuden luovuttaminen perheenjäsenelle

- a.) Jos asukas on asunut asunnossa vähintään 2 vuotta, voi tämä luovuttaa asumisoikeutensa puolisolle, lähisukulaiselle tai perheenjäsenelle, joka asuu vakituisesti asunnossa.

3. Asunnon vaihto

- a.) Asukas voi vaihtaa asuntoa rakenteilla olevaan uuteen asuntoon tai tyhjiillään olevaan asuntoon hakemalla uutta järjestysnumeroa.
- b.) Asukas voi myös vaihtaa asuntoa toisen asukkaan kanssa ilman järjestysnumeroa.

4. Asumisoikeussopimuksen purkaminen

- a.) Asumisoikeusyhteisö voi purkaa asumisoikeussopimuksen, jos asukas syyllistyy vakaviin sopimusrikkomuksiin, kuten käyttövastikkeen maksamisen laiminlyöntiin, asunnon väärinkäyttöön tai häiritsevän elämän viettämiseen asunnossa.
- b.) Ennen asumisoikeussopimuksen purkamista asukkaalle on annettava varoitus.





Kysymyksiä ja vastauksia asumisoikeudesta

Miten asumisoikeusasuminen eroaa vuokra-asumisesta?

Asumisoikeusasukkaat maksavat vuokralaisten tapaan asumisestaan kuukausittaista maksua, mutta tuo maksu on lähtökohtaisesti vuokria edullisempi. Asumisoikeussopimusta, toisin kuin vuokrasopimusta, ei voida irtisanoa asumisoikeusyhteisön puolelta, vaan ainoastaan asukas voi päättää sopimuksen irtisanomisesta. Lisäksi asumisoikeusasukkailla on vuokralaisia paremmat mahdollisuudet osallistua taloan koskevaan päätöksentekoon asukashallinnossa.

Mitä tarkoittaa se, ettei asumisoikeus ole omistusoikeus?

Asumisoikeusasukas ei omista asuntoa, vaan ainoastaan oikeuden käyttää asuntoa kotinaan. Asukkaalla ei näin ollen ole esimerkiksi oikeutta myydä asuntoa tai käyttää sitä muuhun tarkoitukseen kuin mistä on sovittu asumisoikeussopimuksessa. Toisaalta asumisoikeusasukas myös säästyy omistusasumiseen liittyviltä riskeiltä, kuten vaikkapa asunnon arvon laskemiselta.

Onko asumisoikeusasunto hyvä sijoitus?

Asumisoikeusasunnon hankkiminen ei ole sijoitus asuntoon, sillä asumisoikeusasukas ei omista asuntoa, eikä siten voi esimerkiksi myydä sitä. Kun asukas muuttaa pois

asumisoikeusasunnostaan, palautetaan tälle asumisoikeusmaksu. Kyseinen maksu ei kuitenkaan ole kasvanut korkoa asumisen aikana. Toisinaan erittäin pitkäaikainen asuminen asumisoikeusasunnossa voi johtaa jopa korkeampiin kokonaiskustannuksiin kuin omistusasunnon hankkiminen.

Mitä menoja katetaan käyttövastikkeella?

Käyttövastike koostuu kahdesta osasta: huoltovastikkeesta (20 %) ja perusvastikkeesta (80 %). Huoltovastikkeella katetaan yhden asumisoikeustalon menoja, kuten vesi- ja jätehuoltoa, siivousta, asukastoimintaa ja vihertöitä.

Perusvastiketta hyödynnetään suurimpien kulujen kattamiseen kaikissa asumisoikeuskohteissa. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi tonttivuokrat, verot, vakuutukset ja kunnossapitokorjaukset.

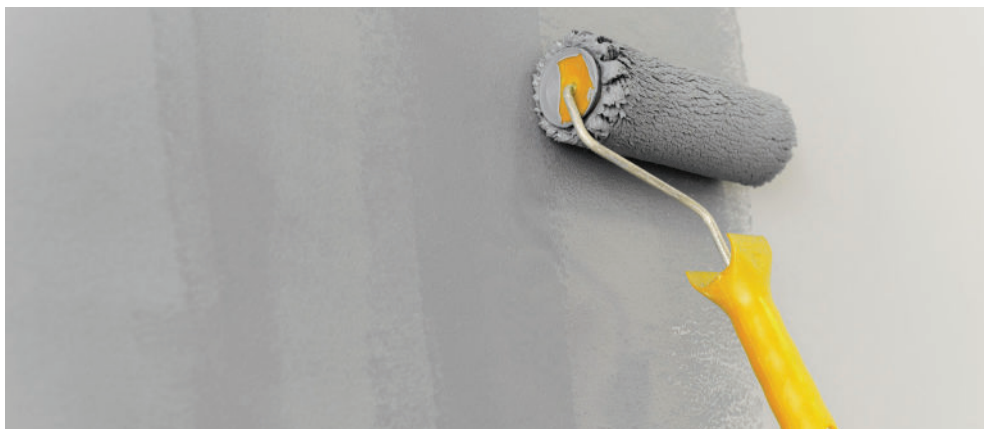
Voinko ennakoida käyttövastikkeen nousua?

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet seuraavat yleisiä elin- ja asuinkustannusten muutoksia. Käyttövastikkeisiin vaikuttaa erityisesti asumisoikeusyhteisön taloudellinen tilanne. Uusien asumisoikeuskohteiden rakentamisen hidastuminen ja loppuminen johtavat todennäköisesti käyttövastikkeiden nousuun tulevaisuudessa. Käyttövastikkeen noususta sekä sen perusteista ilmoitetaan asukkaille kirjallisesti.

"Uusien asumisoikeuskohteiden rakentamisen hidastuminen ja loppuminen johtavat todennäköisesti käyttövastikkeiden nousuun tulevaisuudessa."

Voiko asumisoikeusasunnosta remontoida oman näköisensä?

Lähtökohtaisesti asunnon remontoiminen on mahdollista. Suurempia asunnossa tehtäviä töitä kutsutaan muutostöiksi, ja niiden tekeminen vaatii aina asumisoikeusyhdistyksen luvan. Muutostöitä voivat olla esimerkiksi parkettityöt, kylpyhuoneen ja keittiön laatoitukset, uusien kaappien asennukset ja ilmalämpöpumpun asennus.



Asukkaan on itse kustannettava tekemänsä muutostyöt. Jos muutostyön tekeminen kuitenkin parantaa asuntoa jollakin tapaa, voi asukas saada siitä pois muuttaessaan hyvityksen.

Velvollisuus asunnon huolenpidosta jakautuu asukkaan ja asumisoikeusyhteisön välillä vastuunjakotaulukon mukaan. Pienemmät korjausta vaativat tilanteet, kuten palaneet lamput ja tukkiutunut suihkun lattiakaivo, kuuluvat asukkaalle. Jos taas asuntoon kuuluu esimerkiksi tiskikone, joka hajoaa, korvaa asumisoikeusyhtiö asukkaalle uuden.

Jos haluan vaihtaa asuntoa, onko minun asetettava uudestaan jonoon?

Asunnon vaihtaminen on helpointa silloin, kun vaihdat asuntoa päittäin toisen asumisoikeusasukkaan kanssa. Tällöin asuntoa vaihtavat asukkaat ovat etusijalla asuntoon jonottaviin nähden. Myös saman talon sisällä asuntoa vaihtavat ovat etusijalla.

Jos taas haluat vaihtaa kokonaan uuteen, esimerkiksi vasta rakenteilla olevaan asuntoon, joudut hakemaan uuden järjestysnumeron ja asettumaan jonoon.

Millaiset ovat asumisoikeusasukkaan vaikuttamismahdollisuudet?

Asumisoikeusasukkaat voivat osallistua asukashallintoon, joka toimii useilla tasoilla aina yksittäisestä talosta valtion tasoon saakka. Talokohtainen asukashallinto sisäl-

tää asukaskokouksen, jossa jokaisella täysi-ikäisellä asumisoikeusasukkaalla on äänioikeus.

Asukas voi osallistua talossaan toimivaan asukastoimikuntaan, ja asukas voidaan valita myös asumisoikeusyhteisön hallitukseen.

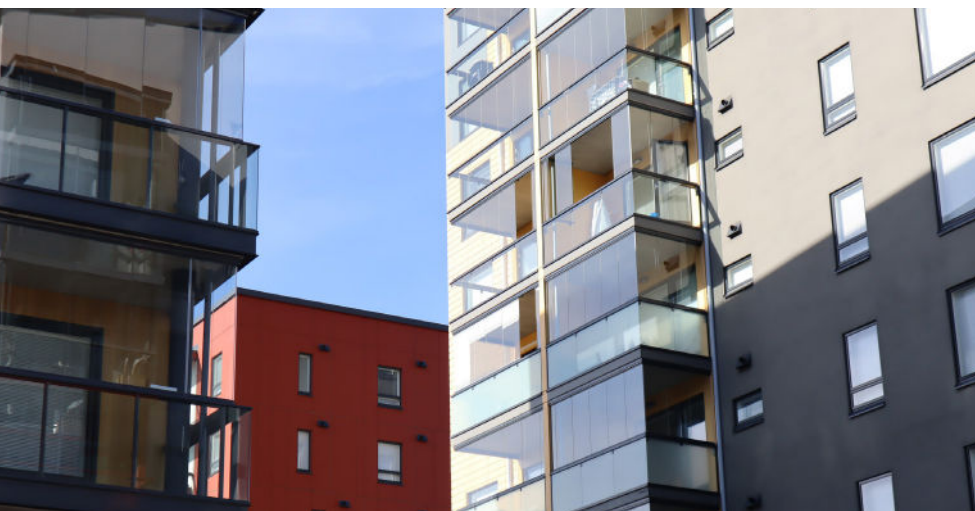
Voiko asumisoikeusasunnon lunastaa omakseen?

Asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa omakseen, eikä pitkäaikainenkaan asuminen kerrytä asukkaalle oikeuksia asuntoon.

Miltä asumisoikeusasumisen tulevaisuus näyttää?

Valtio ei enää tue uusien asumisoikeustalojen rakentamista, ja viimeisimmät valtion korkotukemat lainat on myönnetty 2023 lähetetyille hakemuksille. Tästä syystä asuntojen käyttövastikkeet voivat nousta, sillä vanhempien kohteiden remonttitarpeita ei voida enää kattaa uudisrakennusten korkeammilla käyttövastikkeilla.

Asumisoikeuslainsäädäntöä suunnitellaan muutettavaksi, ja järjestelmän purkamistakin on harkittu. Mikäli asumisoikeusrakentaminen lopetetaan kokonaan, voi yhdeksi vaihtoehdoksi nousta esimerkiksi asunnon lunastamisen mahdollistaminen asukkaille.





Neuvoja ja apua riitatilanteissa

Apua ja neuvontaa ongelmatilanteissa saa maksutta valtakunnallisesta kuluttajaneuvonnasta sekä Kuluttajaliiton asumisasioiden neuvonnasta ja liiton jäsenille tarkoitettua lakineuvonnasta.

Kuluttajaliiton asumisneuvonta antaa lakineuvontaa asumisoikeusasumiseen liittyvissä asioissa asukkaille. Neuvonta on kaikille avointa ja maksutonta. Neuvontaa annetaan puhelimitse numerossa 09 454 22 130 ja verkkosivuilla chat-neuvontana. Ajantasaiset neuvonta-ajat löytyvät sivuiltamme www.kuluttajaliitto.fi/neuvonta.

Maksutonta, yleisen tason neuvontaa aso-asukkaille tarjoaa myös **Kilpailu- ja kuluttajaviraston kuluttajaneuvonta**. Kuluttajaneuvonnan yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta.

