

Eriävä mielipide 7.5.2026 Asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan lausuntoon Asumisoikeuslain muutoksista.

Lakimuutoksen perusteluista

Ministeriö perustelee lakimuutosta asumismuodon kriisiytymisellä ja sen luomalla systemaattisella riskillä valtiontaloudelle.

1. **Väite on täysin perätön koska sen suurimpien toimijoiden kannattavuus on maamme yhtiöiden huippuluokkaa ilman mitään oman pääoman menettämisen riskiä.** Suurimmat toimijat ovat sijoittaneet järjestelmään noin 2 miljoona euroa 90 luvun alussa ja tämän he ovat saaneet takaisin taattuina osinkoina noin kolme kertaa vuoteen 2028 mennessä. Ainoita, todellisia riskin kantajia, ovat olleet asumisoikeusasukkaat, jotka olisivat voineet menettää asumisoikeusmaksunsa ja pääomavastiikkensa, joilla on maksettu monien miljardien lainojen lyhennykset ja niiden vielä suuremmat korkomiljarit, mahdollisten konkurssien kautta. Nämä on maksettu, jotta asukkaat voisivat nauttia asumisoikeuden jo moneen kertaan vahvistetusta perustuslain suojasta ja perinnöksi annettavasta asumisoikeudesta. Nyt sen entistä helpommalla purkamisen sallimisella halutaan ratkaista olematonta ongelmaa.
2. Toimijat haluavat rakentaa lisää asumisoikeuskohteita, mutta hallitus on viisaasti päättänyt estää tämän järjestelmän vastikkeiden manipuloinnin ilmeisten riskien takia. Yksikään yhtiö, joka toimii liiketaloudellisten riskien puitteissa, kuten nämä osakeyhtiöt toimivat, ei haluaisi luoda lisää liiketoimintaa, jos se heidän mielestään olisi kriisiytymässä tai sisältäisi systemaattisia riskejä. Kuitenkin jo nyt puhutaan siitä, miten tilanne taas voi muuttua uuden hallituksen valtaan tullessa, mitä todennäköisyyttä gallupit jatkuvasti vahvistavat.

Kriisiä ei siis todellisuudessa ole ja yhtiöt haluavat laajentaa lisärakentamistaan kunhan uusi hallitus jatkaa. Lisäksi järjestelmässä ei ole mitään luottotappioriskiä koska asuntojen arvo konkurssitilanteessa on vähintään kolmin-nelinkertainen valtion saataviin verrattuna. Asumisoikeus on oikeasti maamme paras asumismuoto koska siihen ei ole sisäänrakennettua arvonnousua. Tämä voisi tehdä siitä oikeasti omakustannushintaisen ellei kaikki hallitukset näkisi välttämättömäksi karsia asukkaiden perustuslaillisia oikeuksia yhtiöiden hyväksi sallimalla lunastuksia yhä kepeämmin ehdoin.

88 a §

Konkurssimenettelyä perustellaan sillä, että jotkut, pääosin muuttotappioalueiden kohteet, eivät vuoden 2022 lain vertailuvuokrasäännöksen takia maksa omia kustannuksiaan. On todettu, että ongelmaa koskee vain yhtä suurta, huomattavan vähävelkaista toimijaa, ei muita heidän arvioiden mukaan.

1. Koska lait on tarkoitettu yleisluontoisiksi ei ole perusteltua säätä vain yhtä yhtiötä koskevaa lain pykälää.
2. Pykälän toteuttaminen luo lisäksi merkittävää riskiä siitä, että sen kautta saatetaan tarkoituksellisesti tai hallitsemattomasti kriisyyttää järjestelmää lisää pikatappioiden kautta. On esitetty arvio että nämä ovat rasittaneet tämän yhtiöiden muita asukkaita pääosin Espoossa ja Helsingissä 9 vuoden yli noin 16 miljoonalla. Riippuen siitä onko kyseessä näiden muuttotappiokohteiden ensimmäiset tai toiset 9 vuotiskaudet jää lyhentämättömien lainojen osuudeksi 90-70% alkuperäisestä mikä toisi muille asukkaille useiden kymmenien, ehkä lähes 80 miljoonan tappiot katettavaksi niiden realisointivuonna.
3. On myös täysin kohtuutonta, että näiden asukkaiden perustuslaillinen omaisuuden suoja jäisi yhden tai joidenkin virkamiesten purettavaksi erityisesti kun asumisoikeusmaksuille ei tarjota muuta kuin massavelan asema muuttotappioalueella. Se on kohtuutonta niin asukkaille kuin virkamiehille.

88b§

Yksi konkurssin muoto on likviditeettikonkurssi. Tämä voi realisoitua mille tahansa yritykselle asumisoikeusjärjestelmässä joka budjetoit, asukkaiden mielestä markkinavuokran ylittävät, liian korkeat vastikkeet. Budjetointi voi tapahtua joko tahattomasti tai tuottamuksellisesti, lopputulos on joka tapauksessa sama eli konkurssi. Tämän varmistavat velkojat irtisanomalla lainansa riippumatta virkamiesten mielipiteistä. Varken resurssit ovat lisäksi karsittu kolmannekseen ARAn aiemmista , joten heidän edellytyksensä käyttövastikebudjettien valvontaan on entisenkin lähes olemattomaan verrattuna täysin olemattomat.

Likviditeettikonkurssin kautta vapautuu noin 2-3 kertaa nykyisiä lainoja suuremmat miljardipääomat näitä aiemmin riskittömästi hallinnoiden yhtiöiden omistajille. Ei niitä omalla omaisuudella kartuttaneille entisille asumisoikeusasukkaille. Tämän takia riskiä ei voi ottaa säätämällä 88b§ voimaan.

Tenholassa 7.5.2026 klo 09:32

Mikael Friman

KTM (Hanken) MBA (INSEAD)

Neuvottelukunnan jäsen 2025-26

Neuvottelukunnan varapuheenjohtaja 2023-24