

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Aso-järjestelmän historiaa Suomessa

Aso-järjestelmä perustettiin Suomeen viime vuosituhannen lopussa kansanedustaja Sirpa Pietikäisen aloitteesta. Vastaavia asumisen muotoja on muuallakin, esimerkiksi Ruotsissa tämä on pääasiallinen asumistapa. Ruotsissa asukkaat omistavat myös asumisoikeusyhtiöt.

Suomessa meneteltiin tietoisesti toisella tavalla kuin Ruotsissa. Katsottiin, että arvokkaita rakennuksia ei voitu luovuttaa amatöörien omistukseen, vaan ne tuli luovuttaa kiinteistöalan ammattilaisten omistukseen ja hallintaan. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet yhtiöiden toiminnan ohjaamiseksi tai edes valvomiseksi evättiin laissa kokonaan. Myöhemmin lakia muutettiin niin, että myös asukkaat saivat oikeuden perustaa ja omistaa asumisoikeusyhtiöitä.

Orpon hallitus haluaa muuttaa asumisoikeuslakia järjestelmässä ilmenneiden ongelmien takia. Ongelmat koskevat alkuperäisen lain aikana perustettuja suuria ammattimaisesti omistettuja ja johdettuja yhtiöitä. Asukkaiden omistamissa yhtiöissä ei vastaavia ongelmia ole havaittu Hallituksen

Lakiesityksestä

Hallituksen mielestä asumisoikeusjärjestelmä on joustamaton ja vaarantaa valtiontalouden kestävyyttä. Sen takia Orpon hallitus on jo päättänyt, että uusille asumisoikeushankkeille ei myönnetä valtion tukia.

Hallitus esittää, että asumisoikeusyhtiöt vapautettaisiin asumisoikeusjärjestelmän rajoituksista tietyissä tilanteissa ja rakennukset voitaisiin realisoida vapailla markkinoilla. Tämä tulisi käytännössä koskemaan ammattimaisesti omistettuja ja johdettuja yhtiöitä. Asukkaiden omistamilla yhtiöillä tähän ei ole tarvetta.

Lakiesitys on ongelmallinen Suomen perustuslain 15§ takaaman omaisuuden turvaamisen kannalta. Ammattimaisesti omistettujen ja johdettujen yhtiöiden omistajat eivät ole sijoittaneet yhtiöihin kuin yhtiön perustamiseksi vaadittavan minimipääoman. Kaikki muu raha yhtiöissä on peräisin asukkailta, jotka ovat asumisoikeusmaksuissa sijoittaneet yhtiöihin 15% rakennusten hankintahinnasta. Hallitus tahtoo turvata asumisoikeusyhtiöiden omistajien edun, mutta jättää hyvin heikosti turvaa todellisille pääoman sijoittajille.

Asumisoikeusjärjestelmän ongelmat ovat toki aitoja. Ne eivät kuitenkaan miltään osin johdu asumisoikeuden omistajista. Näin ollen on lakiesitystä muutettava siten, että kaikissa tapauksissa turvataan asumisoikeuden omistajien omaisuus.

Asumisoikeusyhtiöiden omistajat, jotka eivät ole käyttäneet varojaan yhtiöihin, on velvoitettava huolehtimaan asumisoikeusmaksujen palauttamisesta rakennuskustannusindeksillä korotettuina, kuten nykyisessä asumisoikeuslaissa määrätään, ennen kuin rajoituksista myönnetään vapautuksia.

Varsinkin julkishallinnon omistamissa asumisoikeusyhtiöissä on suuri riski asumisoikeusmaksujen menetykselle, sillä kuluttajansuojaviranomainen on jo etukäteen ilmoittanut, että se ei tule puolustamaan asumisoikeuden omistajien omaisuutta

Kuluttaja-asiamiehelle

Ryhmäkannehakemus koskien asumisoikeuslain 56 § mukaista asumisoikeusmaksun palautusta.

Vastaaja: Helsingin kaupunki, jäljempänä "Omistaja", joka omistaa kokonaan Helsingin asumisoikeusyhtiön.

Ryhmän jäsenet: Helsingin asumisoikeusyhtiön, jäljempänä "Yhtiö" nykyiset ja pois muuttaneet asukkaat,

joilla on omaisuutta asumisoikeusmaksun muodossa sijoitettuna Yhtiöön.

Hakemuksen perustelut

Omistaja ei tee mitään estääkseen Yhtiön meneillään olevan, tarkoituksellisen, konkurssiin ohjaamisen.

Yhtiön euromääräinen taloudellinen tilanne on seuraava:

- liikevaihto alle 100 miljoonaa
- velkapääomaa yli miljardi
- kumulatiivinen alijäämä yli 40 miljoonaa

Lisäksi Yhtiö on tuottanut jatkuvasti alijäämää vuodesta 2022 alkaen. Yhtiö on korottanut asukkailta perittävää vastiketta runsaasti monena vuotena peräkkäin. Tämä on aiheuttanut kiihtyvän poismuuton

Yhtiön asunnoista. Viimeinen vastikekorotus ilmoitettiin asukkaille lokakuun viimeisenä päivänä. Sen jälkeen muuttoliike on paisunut niin voimakkaaksi, että Yhtiö on ryhtynyt peittelemään tyhjien asuntojen

määrää tarjoamalla nettisivuillaan tyhjinä olevia asuntoja ilmaiseksi helmikuun alkuun saakka. Yhtiö tehosti tätä vielä noin viikon mittaisella mainoskampanjalla, jota esitettiin ainakin MTV3:lla ja Helsingin

metrojunien mainostauluissa marraskuussa. Tämä kaikki osoittaa, että konkurssia ollaan valmistelemassa.

Tarkoituksella tehtyyn konkurssiin kuuluu oleellisesti Yhtiön todellisen tilanteen salaaminen mahdollisimman lähelle konkurssihakemuksen jättämishetkeä.

Yhtiön kokoon nähden liian suuren velkamäärän kerryttäminen ei ole tapahtunut hetkessä, vaan siihen on

kulunut vuosia. Ne vuodet, jolloin korkotaso oli nolla. Heti, kun korkotaso alkoi nousta, yhtiön

talousvaikeudet tulivat näkyviin. Vastuullinen yritysjohto olisi viimeistään tässä vaiheessa kääntynyt Omistajan puoleen Yhtiön talouden tasapainottamiseksi. Yhtiön johto päätti kuitenkin menetellä edellä

kuvatulla tavalla. Lopputulos on jo nähtävissä.

Maan hallitus valmistelee lakia, jonka perusteella asumisoikeusyhtiö voidaan asettaa konkurssiin. Laki

valmistunee tammikuun alkupuolella. Heti kun laki on olemassa, Yhtiö tullaan hakemaan konkurssiin.

Todennäköisesti laki ei tule turvaamaan asukkaiden Yhtiöön sijoittamaa pääomaa, kuten Suomen perustuslaissa edellytetään, vaan ainakin osa siitä menetetään konkurssitilanteessa. Asukkaat ovat sijoittaneet Yhtiöön asumisoikeusmaksuina noin 200 miljoonaa euroa.

Omistaja on Suomen pääkaupunki. Siltä on voitava edellyttää riittävää taloudellista asiantuntemusta

Yhtiön itsetuhoisen toiminnan havaitsemiseen ajoissa, sekä Yhtiön vahingoittamisen estämiseen niin, että

Yhtiön tuhoutuminen vältetään. Silloin Yhtiön haltuun uskottu asukkaiden omaisuus on turvassa. Koska

näin ei tapahdu, on Omistaja veloitettava suorittamaan asukkaille heidän omaisuutensa nykyisen asumisoikeuslain 56§:n mukaisesti siltä osin, kuin se konkurssissa muutoin menetettäisiin.

Esitän, että Kuluttaja-asiamies ryhtyy laatimaan Yhtiön asukkaiden puolesta ryhmäkannetta Omistajaa

vastaan asukkaiden omaisuuden turvaamiseksi perustuslain 15§:ssä määrättyllä tavalla.

Helsingissä 29. joulukuuta 2025

Eino Hiltunen

Yhtiöön asumisoikeusmaksun sijoittanut asukas

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Paatos

KKV/1538/14.08.01.06/2025

03.03.2026

Pyyntöne ryhmäkanteen nostamiseksi

Kiitos yhteydenotostanne.

Olette pyytänyt 29.12.2025 päivätyllä kirjeellanne kuluttaja-asiamiestä nostamaan ryhmäkanteen asiassa, joka koskee Helsingin kaupungin omistamaa

asumisoikeusyhtiötä.

Kuluttaja-asiamies voi panna vireille ryhmäkanteen asiassa, jossa useilla henkilöillä on samaa vastaajaa vastaan vaatimuksia, jotka perustuvat samoihin tai samankaltaisiin seikkoihin ja asian käsittely ryhmäkanteena on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon ryhmän koko, asiassa esitettävien vaatimusten sisältö ja asiassa esitettävä todistelu.

Lisaedellytyksena ryhmäkanteen nostamiselle on, että kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä riita-asiasta, joka kuuluu kuluttaja-asiamiehen toimivaltaan.

Kuluttaja-asiamiehella ei ole toimivaltaa puuttua Helsingin kaupungin asumisoikeusasuntoja koskevaa päätöksentekoon. Tosta syystä johtuen kuluttaja-asiamies ei tule nostamaan ryhmäkannetta ilmoittamassanne asiassa.

Kuluttaja-asiamiehen päätökseen asiassa, joka koskee ryhmäkanteen nostamista, ei saa hakea muutosta valittamalla. (Kilpailu- ja kuluttajavirastosta annetun lain 16 §).

Paula Hannula johtaja Jori Suurla johtava asiantuntija

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Lakiesitys on ristiriidassa perustuslain 15§:n kanssa. Asumisoikeuden omistajat ovat ilmeisessä vaarassa menettää omaisuutensa kokonaan tai ainakin osittain.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Lakiesitys on ristiriidassa perustuslain 15§:n kanssa. Asumisoikeuden omistajat ovat ilmeisessä vaarassa menettää omaisuutensa kokonaan tai ainakin osittain.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

-

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

-

Hiltunen Eino
Haso Retkeilijänkatu 6 asukastoimikunta