

**Suomen asumisoikeusasukkaat ry (SASO)**  
[suomen.asumisoikeusasukkaat@gmail.com](mailto:suomen.asumisoikeusasukkaat@gmail.com)  
[www.sasory.fi](http://www.sasory.fi)

**Ympäristöministeriö**  
[kirjaamo.ym@gov.fi](mailto:kirjaamo.ym@gov.fi)

**Viite lausuntopyyntö 23.3.2026 VN/33796/2025**

# LAUSUNTO

Suomen asumisoikeusasukkaat ry (SASO) on asumisoikeusasukkaiden etujärjestö, joka on perustettu vuonna 2000.

Kiitämme tilaisuudesta lausua esitysluonnoksesta, ja tuo kunnioittavasti esille seuraavaa:

## 1) Yleiset kommentit hallituksen esitysluonnoksesta

Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen ongelma on, että se käsittelee asumisoikeusjärjestelmän nykyisiä taloudellisia ongelmia liian yksipuolisesti omistajayhteisöjen, rahoituksen ja valtion riskienhallinnan näkökulmasta.

Asukkaiden asema, järjestelmän alkuperäinen lupaus, asumisoikeusmaksun luonne sekä asumisen pysyvyyteen liittyvä oikeutettu odotus jäävät perusteluissa liian vähälle painolle. Esitys antaa vaikutelman, että järjestelmän ongelmat voidaan ratkaista purkamalla sääntelyä ja heikentämällä asukkaiden suojaa, vaikka ei ole riittävästi osoitettu, että juuri nämä keinot olisivat välttämättömiä, oikeasuhtaisia tai pitkällä aikavälillä taloudellisesti järkeviä.

Taloudelliset perustelut ovat esityksen heikoin osa. Esityksessä ei riittäväällä tarkkuudella eroteta toisistaan koko asumisoikeusjärjestelmän rakenteellisia ongelmia, yksittäisten talojen vajaakäyttöä, yksittäisten omistajayhteisöjen liiketoimintapäätöksiä, alueellisia väestö- ja markkinamuutoksia sekä valtion omien poliittisten ratkaisujen aiheuttamaa epävarmuutta. Jos ongelman syyt jäävät epäselviksi, myös ehdotetut ratkaisut voivat

kohdistua väärin. Asukkaiden pysyvyssuojan heikentäminen ei ole neutraali hallinnollinen toimenpide, vaan merkittävä puuttuminen järjestelmän ytimeen.

Esityksen taustalla näkyy oletus, että rajoitusten purkaminen, kohteiden myynti ja uusien sopimusten irtisanottavuus vähentäisivät valtion riskiä. Tämä oletus on liian suoraviivainen. Valtion riski ei välttämättä vähene, jos samalla asumisoikeusjärjestelmän luotettavuus heikkenee, kysyntä laskee, vajaakäyttö lisääntyy ja asukkaiden halukkuus sitoa varoja asumisoikeusmaksuun vähenee. Näin esitys voi itse synnyttää sen kierteen, jota sillä väitetään ehkäistävän: epävarmuus vähentää kysyntää, kysynnän lasku lisää vajaakäyttöä, vajaakäyttö heikentää taloutta ja talouden heikkenemistä käytetään perusteena rajoitusten purkamiselle.

Esityksessä ei myöskään arvioida riittävästi sitä, miten asumisoikeusmaksun erityisluonne vaikuttaa asukkaan asemaan. Asumisoikeusasukas ei ole tavanomainen vuokralainen, koska hän on maksanut huomattavan pääomasuorituksen saadakseen pysyvyyttä ja hallintaoikeutta muistuttavan asumisturvan. Jos tätä suojaa myöhemmin heikennetään, järjestelmän keskeinen vaihtokauppa muuttuu: asukas on sitonut pääomaa, mutta ei enää saa vastineeksi vastaavaa pysyvyyttä. Tämä on järjestelmän legitimiteetin kannalta vakava ongelma.

Teknisesti esitys on monelta osin keskeneräinen. Se jättää avoimeksi esimerkiksi sen, miten vajaakäyttöä arvioidaan talokohtaisesti, miten huomioidaan tasausjärjestelmän vaikutukset, miten erotetaan omistajasta riippumattomat syyt omistajan omista ratkaisuista, miten varmistetaan asukkaiden tosiasiallinen muutoksenhaku ja miten rajoituksista vapauttaminen vaikuttaa kuntien tonttisopimuksiin, ARA-rahoitukseen, käyttövastikkeisiin, lainoihin, vakuuksiin ja asukkaan asumisoikeusmaksun palautukseen. Esityksen vaikutusarviointi jää lisäksi liian staattiseksi. Siinä tarkastellaan sääntelyn purkamista ikään kuin kyse olisi yksittäisistä teknisistä poikkeusmenettelyistä.

Todellisuudessa kyse on koko järjestelmän signaalivaikutuksesta. Kun lakiin kirjataan mahdollisuus vapauttaa taloja rajoituksista, irtisanoa uusia asumisoikeussopimuksia ja luopua valtakunnallisesta järjestysnumerosta, markkina saa viestin, että asumisoikeus ei enää ole yhtä pysyvä, ennakoitava ja yhdenvertaisesti hallittu asumismuoto kuin aiemmin. Tähän liittyy myös perustuslaillinen jännite. Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaalle on muodostunut vahva oikeutettu odotus asumisen pysyvyydestä. Jos järjestelmää muutetaan niin, että pysyvyssuojaa heikennetään olennaisesti, perusteluiden tulisi olla erityisen painavia. Pelkkä viittaus taloudellisiin ongelmiin ei riitä, jos ei osoiteta, miksi ongelmia ei voida ratkaista vähemmän asukkaan oikeuksiin puuttuvilla keinoilla, kuten

valvontaa tehostamalla, vastikelaskentaa selkeyttämällä, peruskorjaus- ja rahoitusmalleja muuttamalla, kysyntää tukemalla tai kohdekohtaista erityistukea käyttämällä.

## **2) Kommentit esitysluonnoksen kohdasta “Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)”**

88 a § on esityksen ongelmallisimman ja asukkaiden oikeuksiin voimakkaimmin puuttuva kohta, koska se säätelee asumisoikeusmaksun massavelaksi. Sen ydin on, että asumisoikeustalo voitaisiin vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista vajaakäyttötilanteessa. Käytännössä tämä voisi johtaa siihen, että pysyväksi tarkoitettu ja perustuslain suojaama asumisoikeus muuttuisi vuokra-asumiseksi, joka heikentäisi asukkaan asemaa olennaisesti. Tällainen muutos ei ole pelkkä tekninen sääntelymuutos, vaan se koskee asumisoikeuden ydinsisältöä. Miten voidaan jättää yksittäisen tai yksittäisten virkamiesten harkittavaksi, onko edellytyksiä purkaa perustuslaillinen omistuksen suoja. Asumisoikeusmaksu on todellisuudessa ollut järjestelmän ainoa oma pääoma, 99,99% ilman mitään oikeuksia sen maksajille. Järjestelmän aikana maksetut lainat ovat kasvattaneet omaa pääomaa, jälleen ilman mitään omistajan oikeuksia maksaville asukkaille.

Ehdotettu kolmasosan asumisoikeuden haltijoiden kynnys ei ratkaise väitettyä ongelmaa. Vaikka talossa olisi alle kolmasosa asumisoikeuden haltijoita jäljellä, jäljellä olevien asukkaiden oikeus asumisen pysyvyyteen ei muutu merkityksettömäksi. Oikeussuoja ei voi riippua vain siitä, kuinka moni muu on jo muuttanut pois. Päinvastoin, juuri tilanteessa, jossa asukkaita on vähän, jäljellä olevat asukkaat voivat olla erityisen haavoittuvassa asemassa: heillä voi olla vähäiset mahdollisuudet vaikuttaa talon tulevaisuuteen, mutta heihin kohdistuvat muutoksen seuraukset täysimääräisesti.

Vajaakäyttöä koskeva sääntely on altis kannustinongelmille. Vajaakäyttö voi johtua monesta syystä: liian korkeaksi määritellystä vastikkeesta jopa muuttovoittoalueilla, alueellisesta kysynnän heikkenemisestä, talon sijainnista, rakennuksen kunnosta, harhaanjohtavasta markkinoinnista, yhtiön heikosta maineesta, palveluiden vähenemisestä tai omistajayhteisön omista päätöksistä. Jos omistaja voi ensin vaikuttaa vajaakäytön syntymiseen esimerkiksi nostamalla vastikkeita, lykkäämällä korjauksia, heikentämällä talon vetovoimaa tai tarkoituksellisesti tehottomalla myynnillä, ja sen jälkeen käyttää vajaakäyttöä perusteena rajoituksista vapautumiselle, sääntely luo hallintoyhtiöille väärän kannustimen.

Tästä syystä lakiin ei pitäisi kirjata vapauttamismenettelyä ilman erittäin täsmällistä syy-yhteysarviointia, johon olemassa olevat ason haltijat kohteessa osallistuisivat. Ennen

vapauttamista tulisi osoittaa ainakin, että vajaakäyttö on pitkäaikaista, olennaista, hallintoyhtiön toimenpiteistä tai laiminlyönneistä riippumatonta, eikä sitä voida korjata kohtuullisilla toimenpiteillä. Lisäksi tulisi arvioida, onko vastikkeiden taso kohtuullinen, onko kunnossapito ollut asianmukaista, onko kohdetta markkinoitu aktiivisesti, onko asukasvalinta toiminut ja onko tasausjärjestelmää käytetty oikein.

Esitys ei myöskään riittävästi käsittele tasausjärjestelmän vaikutusta. Asumisoikeusjärjestelmässä talojen taloutta ei aina voida arvioida täysin erillisinä yksikköinä, jos kustannuksia on tasattu laajasti, kuten yhden tasausryhmän hallintoyhtiöissä tapahtuu poikkeuksetta. Silloin kohteelle kuuluvat kulut voivat olla missä tahansa ja hallintoyhtiön tekemät virheet ja väärät arviot päätyvät asukkaiden maksettaviksi. Jos yksittäinen talo näyttää tappiolliselta, on selvitettävä, johtuuko se aidosti kohteen ongelmista vai kirjanpidollisesta, vastikelaskennallisesta tai tasausjärjestelmään liittyvästä rakenteesta. Ilman tätä arviointia vapauttamispäätös voi perustua puutteelliseen taloudelliseen kuvaan.

Asukkaan aseman kannalta esitetyt suojakeinot ovat riittämättömiä. Asumisoikeusmaksun palauttaminen ei yksin turvaa asukasta, jos hän menettää kotinsa, asuinympäristönsä, lähipalvelunsa ja pysyvän perustuslain turvaaman asumisoikeutensa. Toisen asunnon tarjoaminen ei välttämättä ole todellinen korvaava ratkaisu, jos asunto sijaitsee eri alueella, on kooltaan tai esteettömyydeltään sopimaton, vastikkeeltaan kalliimpi tai muuten asukkaan elämäntilanteeseen huonosti sopiva.

Omaksilunastusoikeus on vielä ongelmallisempi. Voi olla, että asukas on jo kertaalleen maksanut asunnon täyden omakustannushinnan perusvastikkeissaan. Se, että lisäksi joutuisi maksamaan saman omakustannushinnan toiseen kertaan tai markkinahintaan kolmenteen ja neljänteen kertaan, tekee omakustannushintaisen lunastamisen naurettavaksi. Onko siis tarkoitus suorittaa hallintoyhtiöille asunnon arvo tai omakustannushintaan yhteen, kahteen ja jopa kolmanteen ja neljänteen kertaan. Lakiluonnoksen laatija vaikuttaa olevan tätä mieltä. Koska asukkaat ovat maksaneet kaikki korot kaikista lainoista, omakustannushinnan indeksikorotukselle ei voi olla taloudellista tai juridista perustetta.

Se voi näyttää paperilla asukasta suojaavalta ratkaisulta, mutta käytännössä se voi olla taloudellisesti epärealistinen tai riskialtis. Jos talo on vajaakäytössä, velkainen, korjausvelkainen tai heikosti kysytyllä alueella, yksittäisen asukkaan mahdollisuus ostaa asunto ei välttämättä ole todellinen. Edes oikeaan omakustannushintaan jossa huomioidaan asukkaan jo maksamat perusvastikkeet. Asukas voisi joutua ottamaan merkittävän taloudellisen riskin kohteessa, jonka ongelmia hän ei ole itse aiheuttanut.

Tämän lisäksi asuntonsa lunastaneelle asukkaalle ei edes tarjota asunto-osakeyhtiölain mukaista vähemmistösuojaa. Epätervettä olisi lunastaa mitään tarjotuilla kohtuuttomilla ehdoilla.

Vuokralaiseksi jääminen ei myöskään ole asumisoikeuden suojan säilyttämistä. Asukas menettää asumisoikeuden erityisen suojan ja muuttuu käytännössä vuokralaiseksi. Tämä on olennaista, koska asumisoikeusmaksu ja perusvastike on maksettu nimenomaan pysyvemmän ja vahvemmin suojatun asumismuodon vastineeksi.

88 a § voi lisäksi heikentää koko järjestelmän rahoitus- ja kysyntäpohjaa. Jos tulevat asukkaat näkevät, että asumisoikeustalo voidaan vajaan käytön perusteella vapauttaa rajoituksista, he voivat pitää asumisoikeusmaksua liian riskialttiina. Tämä voi vähentää hakijoita erityisesti alueilla, joilla kysyntä on jo ennestään epävarmaa. Silloin pykälä voi lisätä vajaan käyttöä sen sijaan, että se ratkaisisi sitä.

### **3) Kommentit esitysluonnoksen kohdasta “Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)”**

88 b § pyrkii ratkaisemaan vaikeaa ongelmaa, mutta tekee sen oikeudellisesti ja teknisesti epävarmalla tavalla. Konkurssitilanteessa asumisoikeuden haltijan asema on erityisen haavoittuva, koska asukas voi menettää sekä asumisen pysyvyyden että asumisoikeusmaksuun sidotun varallisuusarvon määräämättömäksi ajaksi. Jos konkurssi etenee korkeimpaan oikeuteen asti, voi prosessi kestää 10 vuotta. Tällöin asukkaan asema massavelan omistajana on täysin kestämaton. Tämän vuoksi sääntelyn tulisi olla erityisen täsmällistä, ennakoitavaa ja sen tulisi päättyä kohtuullisen 3-6 kuukauden kuluessa. Lakiehdotuksesta seuraa riski näennäisestä asukassuojasta. Lakiin voidaan kirjata oikeus maksun palautukseen, mutta käytännössä suoja ei toteudu. Asukkaalle voi syntyä virheellinen kuva siitä, että hänen asemansa on turvattu, vaikka todellinen taloudellinen riski jää suureksi.

Konkurssitilanteen sääntely voi myös vaikuttaa rahoitusmarkkinoiden käyttäytymiseen. Jos velkojien asemaa muutetaan jälkikäteen tai maksunsaantijärjestystä muutetaan olennaisesti yhden konkurssivelallisen osalta, rahoittajat voivat hinnoitella riskin uudelleen muiden vastaavien velallisten osalta ja aiheuttaa koko järjestelmän hallitsemattoman kaatumisen. Ketjureaktio joka jo koettiin 90-luvulla.

Yksi konkurssin muodoista on likviditeettikonkurssi. Se voi toteutua missä tahansa asumisoikeusjärjestelmän yhtiössä, jos käyttövastikkeet budjetoidaan asukkaiden

näkökulmasta markkinavuokria korkeammiksi ja kestävämmälle tasolle. Tällainen tilanne voi syntyä joko tahattomien virhearvioiden tai tuottamuksellisen toiminnan seurauksena, mutta lopputulos on sama: yhtiön maksuvalmius heikkenee ja konkurssiriski kasvaa. Käytännössä tilanteen ratkaisevat velkojat, jotka voivat irtisanoa lainansa riippumatta viranomaisten näkemyksistä.

Valvonnan näkökulmasta ongelmaa korostaa se, että Varken resurssit ovat supistuneet noin kolmannekseen aiemmasta ARA:n tasosta. Tämä heikentää olennaisesti mahdollisuuksia valvoa käyttövastikebudjettien realismia ja kestävyyttä. Jos valvonta oli jo aiemmin riittämätöntä, ovat sen edellytykset nyt käytännössä olemattomat. Likviditeettikonkurssin seurauksena asumisoikeuskohteisiin sitoutuneet, nykyisiin lainamääriin nähden moninkertaiset miljardiluokan pääomat voivat vapautua yhtiöiden omistajien haltuun. Sen sijaan asumisoikeusasukaille, jotka ovat vuosien aikana rahoittaneet järjestelmää asumisoikeusmaksuilla ja käyttövastikkeilla ilman omistusoikeutta varallisuuteen, ei synny vastaavaa hyötyä. Tämän vuoksi 88 b §:n voimaansaattamiseen liittyvää riskiä ei voida pitää hyväksyttävänä.

Konkurssipykälään sisältyy myös laajempi järjestelmäriski. Jos konkurssi tai konkurssin uhka avaa mahdollisuuden vapauttaa kohteita rajoituksista, syntyy vaara, että taloudellisesti heikosti hoidettuja tai tarkoituksellisesti alas ajettuja kohteita voidaan siirtää pois asumisoikeusjärjestelmästä. Tämä olisi erityisen ongelmallista, jos valvonta ei pysty tehokkaasti erottamaan aitoa maksukyvyttömyyttä hallinnollisesti tai liiketoiminnallisesti tuotetusta kriisistä.

Esityksessä ei riittävästi arvioida myöskään sitä, mitä tapahtuu asukaille käytännössä konkurssin aikana. Kuka vastaa kiinteistön ylläpidosta, korjauksista, vakuutuksista, lämmityksestä, vastikkeista ja asumisen jatkuvuudesta? Miten nopeasti asukkaat saavat tiedon oikeuksistaan? Mihin he voivat hakea muutosta? Kuka valvoo, ettei asuntoja realisoida tavalla, joka vaarantaa asukkaiden aseman? Nämä eivät ole yksityiskohtia, vaan konkurssitilanteessa asukkaan arjen kannalta ratkaisevia kysymyksiä.

Säännöksen suurin heikkous on, että se käsittelee konkurssia ikään kuin yksittäisenä poikkeustilanteena, vaikka se voi toimia koko järjestelmän kannustimena. Jos omistajayhteisöjen taloudellinen vastuu, valtion takausvastuut ja asukkaiden maksut eivät ole selkeästi erotettuja, konkurssimenettely voi johtaa siihen, että tappiot jäävät asukaille ja valtiolle, mutta mahdolliset realisointihyödyt kanavoituvat muualle.

#### **4) Kommentit esitysluonnoksen kohdasta “Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)”**

88 c § muuttaisi asumisoikeuden luonnetta perustavanlaatuisesti. Asumisoikeus on ollut houkutteleva asumismuoto juuri siksi, että se on tarjonnut vuokra-asumista vahvemman pysyvyyden ilman omistusasumisen täyttää rahoitusriskiä. Jos uusiin sopimuksiin lisätään irtisanomisehto, asumisoikeus alkaa muistuttaa entistä enemmän vuokra-asumista, mutta siihen jää edelleen asumisoikeusmaksun kaltainen pääomasidonta. Tämä heikentää asumisoikeuden kilpailukykyä suhteessa sekä vuokra- että omistusasumiseen. Pykälä loisi kahden kerroksen järjestelmän. Vanhojen sopimusten asukkailla olisi vahvempi pysyvyyssuoja, uusilla asukkailla heikompi suoja. Tällainen eriytyminen heikentäisi yhdenvertaisuutta ja järjestelmän ymmärrettävyyttä. Saman talon asukkailla voisi olla olennaisesti erilainen oikeudellinen asema riippuen siitä, milloin sopimus on tehty. Tämä voi aiheuttaa epäluottamusta, riitoja ja vaikeuksia asukasdemokratiassa. Irtisanomisehto heikentäisi erityisesti uusien asukkaiden halukkuutta tulla järjestelmään. Asumisoikeusmaksu on monelle kotitaloudelle suuri taloudellinen sitoumus. Jos sen vastineeksi saatava asumisturva ei ole enää pysyvä, moni voi arvioida, ettei järjestelmä tarjoa riittävää hyötyä suhteessa riskiin. Tämä on järjestelmän tulevaisuuden kannalta vakavaa, koska asumisoikeusjärjestelmä tarvitsee jatkuvasti uusia hakijoita, jotta kohteet pysyvät täynnä ja vastikkeet kohtuullisina.

Pykälän sanamuodot vaikuttavat liian avoimilta. Erityisesti sellaiset perusteet kuin omistajasta riippumaton syy, talon käyttöedellytysten heikkeneminen tai toiminnan taloudellinen vaikeutuminen voivat käytännössä jättää paljon harkintavaltaa omistajalle ja viranomaiselle. Ilman tarkkoja kriteerejä irtisanomisperuste voi laajentua poikkeuksesta normaaliksi riskienhallintakeinoksi.

Ongelmallista on myös se, että pykälä voi siirtää omistajan liiketoimintariskin asukkaalle. Jos talon talous heikkenee vastikkeiden, rahoituskulujen, peruskorjausten, ylläpidon, tyhjiä asuntojen tai alueellisen kysynnän vuoksi, kysymys kuuluu: miksi juuri asukkaan pysyvyyssuojaa tulisi heikentää? Asukas ei yleensä päättää talon investoinneista, rahoituksesta, markkinoinnista, vastikestrategiasta tai kunnossapidon tasosta. Siksi on kohtuutonta, jos näiden päätösten seurauksia korjataan irtisanomalla asukkaita. Pykälä voi myös pahentaa vajaakäyttöongelmaa. Jos uudet sopimukset ovat irtisanottavissa, erityisesti riskialttiiksi koetuilla alueilla kysyntä voi laskea. Kun kysyntä laskee, tyhjiä asuntojen määrä kasvaa. Kun tyhjiä asuntojen määrä kasvaa, vastikkeet nousevat tai talous heikkenee. Tämä voi puolestaan synnyttää lisää perusteita irtisanomisille tai rajoituksista vapauttamiselle. Näin 88 c § voi luoda itseään vahvistavan heikkenemiskiirteen.

Asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden kannalta pykälä on erityisen haitallinen siksi, että se osuu järjestelmän maineeseen. Asumisoikeus ei ole pelkkä tekninen hallintamuoto, vaan luottamukseen perustuva järjestelmä. Jos luottamus siihen, että asumisoikeus antaa pysyvän kodin, horjuu, koko järjestelmän vetovoima heikkenee. Tätä vaikutusta ei voi korjata jälkikäteen markkinoinnilla tai yksittäisillä suojalausekkeilla.

### **5) Kommentit esitysluonnoksen kohdasta “Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen”**

Järjestysnumeroista luopumista perustellaan hallinnollisella yksinkertaistamisella, mutta vaikutusarviointi on liian kapea. Nykyinen järjestysnumerojärjestelmä on tarjonnut hakijoille valtakunnallisen, ennakoitavan ja lähtökohtaisesti yhdenvertaisen tavan asettua jonoon. Sen poistaminen ei ole vain tekninen rekisterimuutos, vaan muuttaa asukasvalinnan peruslogiikkaa.

Hakemusten saapumisjärjestykseen perustuva malli voi lisätä sattumanvaraisuutta ja digitaalisesta toimintakyvystä riippuvaa eriarvoisuutta. Asunnon saanti voi riippua siitä, kuka huomaa ilmoituksen ensimmäisenä, kuka pystyy reagoimaan työpäivän aikana, kuka hallitsee digipalvelut parhaiten ja kenen elämäntilanne mahdollistaa jatkuvan hakemusten seuraamisen. Tämä ei välttämättä palvele asumistarpeen mukaista eikä sosiaalisesti oikeudenmukaista kohdentumista.

Järjestysnumerorekisterin poistaminen heikentää yhdenvertaista kohtelua, mahdollistaa subjektiivisen valinnan ja vaikeuttaa valvottavuutta. Kun valtakunnallinen järjestelmä korvataan hajautetummalla menettelyllä, korostuu tarve varmistaa hakemusten aikaleimat, valintapäätösten dokumentointi, hakijoiden yhdenvertainen kohtelu ja jälkikäteinen tarkastettavuus. Esityksessä ei riittävästi kuvata, miten tämä toteutetaan käytännössä.

Taloudellisesti rekisteristä luopumisen hyödyt näyttävät rajallisilta. Jos järjestelmän ylläpito ei aiheuta merkittäviä nettokustannuksia valtiolle tai jos kustannukset ovat hallittavissa, säästöperuste ei ole vahva. Sen sijaan yhdenvertaisuuden, luottamuksen ja valvonnan heikentyminen voi aiheuttaa merkittävämpiä välillisiä kustannuksia. Jos hakijat kokevat järjestelmän epäselväksi tai epäoikeudenmukaiseksi, asumisoikeusasuntojen kysyntä voi heikentyä.

Järjestysnumerosta luopuminen on ongelmallista myös suhteessa esityksen muihin osiin. Samalla kun asukkaiden pysyvyyssuojaa heikennettäisiin ja rajoituksista vapauttamista

helpotettaisiin, myös asukasvalinnan valtakunnallista läpinäkyvyyttä vähennettäisiin. Nämä muutokset yhdessä siirtävät järjestelmää pois julkisesti valvotusta, sosiaalista asumista muistuttavasta mallista kohti omistajayhteisöjen laajempaa harkintavaltaa. Miksi juuri vaivalla luotu tasapuolinen ja oikeudenmukainen järjestelmä korvattaisiin lukuisilla erilaisilla järjestelmillä luoden asukkaille yhä lisää turhia kuluja? Tämä tuskin lienee lain kirjoittajan tarkoitus?

Jos järjestysnumeroista luovutaan, vähimmäisvaatimuksena tulisi säätää tarkasti hakemusten vastaanottamisen menettelystä, aikaleimojen sitovuudesta, hakija viestinnästä, valintaperusteiden dokumentoinnista, valvonnasta, tietojen säilytysajoista ja muutoksenhausta. Ilman näitä järjestelmä voi muuttua hakijan näkökulmasta vähemmän läpinäkyväksi ja enemmän sattumaan perustuvaksi.

### **Yhteenveto**

Esitysluonnoksen suurin ongelma on, että se pyrkii ratkaisemaan asumisoikeusjärjestelmän taloudellisia ongelmia heikentämällä järjestelmän keskeistä luottamusperustaa. Pysyvyys, ennakoitavuus, kohtuuhintaisuus, yhdenvertaisuus ja julkinen valvottavuus ovat olleet asumisoikeusjärjestelmän ydinelementtejä. Esitys horjuttaa näitä kaikkia.

Taloudelliset perustelut eivät riitä osoittamaan, että ehdotetut keinot ovat välttämättömiä. Esitys ei riittävästi selvitä, mikä osa ongelmista johtuu alueellisesta kysynnästä, mikä omistajayhteisöjen omista ratkaisuihin, mikä rahoitusmallista, mikä vastikelaskennasta ja mikä järjestelmän yleisestä epävarmuudesta. Ilman tällaista erittelyä vaarana on, että asukkaiden oikeuksia heikennetään ongelmien vuoksi, joita he eivät ole aiheuttaneet eivätkä voi ratkaista.

Teknisesti esitys jättää liian monta keskeistä kysymystä avoimeksi: vajaakäytön todentaminen, omistajasta riippumattomien syiden arviointi, tasausjärjestelmän merkitys, konkurssioikeudellinen yhteensopivuus, asumisoikeusmaksujen tosiasiallinen palautus, uusien sopimusten irtisanomisperusteet, asukasvalinnan valvonta ja muutoksenhaun käytännön toimivuus. Näitä ei voida jättää myöhemmän hallintokäytännön varaan. Asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden kannalta esitys on riskialtis. Jos asumisoikeus ei enää tarjoa selvästi vuokra-asumista vahvempaa pysyvyyttä, mutta edellyttää edelleen merkittävää asumisoikeusmaksua, järjestelmän houkuttelevuus heikkenee. Tämä voi vähentää kysyntää, lisätä vajaakäyttöä, nostaa vastikkeita ja kasvattaa valtion riskejä. Esitys voi siten tuottaa päinvastaisen lopputuloksen kuin mitä sillä tavoitellaan.

Kestävämpi ratkaisu olisi vahvistaa järjestelmää eikä purkaa sen ydinsuojaa. Ennen asukkaiden oikeuksiin puuttumista tulisi selvittää vaihtoehtoiset keinot: valvonnan tehostaminen, vastikelaskennan läpinäkyvyys, peruskorjausten rahoitusmallit, kohdekohtaiset tervehdyttämistoimet, omistajayhteisöjen vastuun selkeyttäminen, asukasdemokratian vahvistaminen ja sellaiset erityismenettelyt, joissa rajoituksista vapauttaminen on aidosti viimesijainen eikä normaali talouden sopeutuskeino.

Liite 1: Kymmenien miljardien puhallus vai pysyvä asumisoikeus?

<https://bin.yhdistysavain.fi/1609559/dBxLb8OpiRJ2DmHvu20L0dz3Tr/Kymmenien%20miljardien%20puhallus%20vai%20pysyv%C3%A4%20asumisoikeus.pdf>

Helsingissä 2026-5-8

Kunnioitavasti,

Suomen asumisoikeusasukkaat ry (SASO)  
Hallitus