

Lausunto

08.05.2026

Asia: VN/33796/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta**

Kiitämme mahdollisuudesta lausua Asumisoikeuslain esitysluonnoksesta

Asukastoimikunta, Asuntosäätiö Punamäenpolku 1, Helsinki

Lausunnon antajasta: Aktiivinen asukastoimikuntamme Asuntosäätiön kohteessa Punamäenpolku 1 ("Terassitalo" Helsingin Pikku Huopalahdessa) toimii yhdessä Suomen ensimmäisistä asumisoikeuskohteissa. Kohde on valmistunut 1994, huoneistojen lukumäärä on 95.

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta

Esitysluonnos merkitsee kokonaisuutena huomattavaa ja rakenteellista muutosta asumisoikeusjärjestelmän perusluonteeseen. Voimassa oleva laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) on perustunut pysyvään hallintaoikeuteen, omakustannusperiaatteeseen sekä järjestelmän ennakoitavuuteen. Nyt ehdotettu sääntely siirtää järjestelmää kohti mallia, jossa asumisoikeus on aiempaa ehdollisempi ja sidoksissa omistajayhteisön taloudelliseen tilanteeseen.

Asumisoikeusjärjestelmä on alun perin rakennettu tarjoamaan kohtuuhintainen, turvallinen ja pitkäjänteinen asumismuoto niille kotitalouksille, jotka eivät pääse omistusasumiseen tai eivät halua täyttää omistusasumiseen sitoutumista. Lakiluonnos tunnistaa järjestelmän ongelmia, kuten vajaakäytön, rahoitushaasteet ja lunastusvastuun riskit, mutta lähestyy niitä ensisijaisesti rajoituksia purkamalla, mikä siirtää käytännössä riskejä aiempaa enemmän asukkaille ja muuttaa järjestelmän peruslogiikkaa.

Esitysluonnoksessa on yksittäisiä muutoksia, mutta niillä on merkittävä yhteisvaikutus. Rajoituksista vapauttaminen (88 a–b §), uusien sopimusten irtisanomismahdollisuus (88 c §) sekä asukasvalintajärjestelmän muutos yhdessä heikentävät selvästi asumisoikeuden haltijan asemaa. Yhteisvaikutuksena asumisturva heikkenee, asukkaan taloudellinen riski kasvaa entisestään ja järjestelmän ennakoitavuus sekä luottamuksensuoja heikkenevät.

Perustuslain näkökulmasta esitys on ongelmallinen useista syistä. Muutokset koskettavat samanaikaisesti omaisuudensuojaa (PL 15 §), oikeutta asuntoon (PL 19 §), yhdenvertaisuutta (PL 6 §) sekä oikeusvaltioperiaatteeseen kuuluvaa sääntelyn täsmällisyyttä ja suhteellisuutta. Lisäksi esitysluonnos luo järjestelmään rinnakkaisia oikeusasemakategorioita, mikä lisää rakenteellista eriarvoisuutta asukasryhmien välillä.

Valtiontalouden näkökulmasta esityksen vaikutukset ovat kaksijakoiset. Vaikka esitys voi yksittäistapauksissa vähentää riskejä, se lisää samanaikaisesti viranomaisten työmäärää, hallinnollista monimutkaisuutta ja oikeudellista epävarmuutta. Pitkällä aikavälillä järjestelmän houkuttelevuuden heikkeneminen saattaa lisätä vajaakäyttöä ja kasvattaa myös valtion välillisiä riskejä.

Esitysluonnos listaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellisia haasteita asumisoikeusyhteisöjen näkökulmasta, ja pyrkii ratkomaan niitä asumisoikeuden haltijan asemaa heikentämällä, vaikka ratkaisujen tulisi perustua järjestelmätason keinoihin, kuten lunastusvastuuta tasaaviin mekanismeihin, saneeraus- ja valvontamenettelyihin sekä omistajayhteisöjen vastuun vahvistamiseen.

Esitysluonnoksen kokonaisvaikutus on, että asumisoikeus menettää luonteensa pysyvänä ja varallisuusarvoisena asumismuotona – järjestelmän ennakoitavuus ja asukkaiden luottamus siihen heikkenee. Asukkailla ei nykytilanteessakaan ole mahdollisuuksia saada ajantasaista tietoa talon käyttöasteesta ja taloudellisesta tilanteesta, mutta esitysluonnoksen myötä nämä tiedot olisivat ensisijaisen tärkeitä, jotta he voisivat arvioida omaa oikeusasemaansa ja asumisensa tulevaisuutta, ja kuinka kauan talossa kannattaa vielä asua.

Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaat ovat maksaneet kaikki järjestelmän kustannukset pääoma- ja hoitovastikkeiden kautta. Mikäli järjestelmän oikeudellista luonnetta muutetaan lähemmäs vuokra-asumista ilman vastaavaa turvaa tai kustannusetua, syntyy epäsuhta asukkaan maksaman hinnan ja saadun vastikkeen välillä. Tämä heikentää järjestelmän houkuttelevuutta ja nostaa pitkällä aikavälillä kustannuksia entisestään kysynnän heikkenemisen kautta.

Kokonaisuutena esitysluonnos purkaa asumisoikeusjärjestelmän keskeiset peruseriaatteen, siirtää riskejä omistajilta asukkaille ja sisältää mekanismeja, jotka voivat johtaa järjestelmän asteittaiseen supistumiseen.

Erityisen huonon arvosanan esitys saa mielestämme siitä, että asukkaiden näkökulmia ei esitysluonnoksessa ole huomioitu – koko esitys on tehty pitkälti vain asumisoikeusyhteisöjen (käytännössä yhtiöiden, joita lähes kaikki mainitut yhteisöt ovat) näkökulmasta. Esitys perustelee vaatimuksia yhtiöiden taloudellisilla eduilla, mutta sivuuttaa asukkaiden oikeudet omaisuuden suojaan ja asuntoon. Asukkaiden kuuleminen olisi kuitenkin erittäin perusteltua, koska esitys pyrkii johdannossakin mainiten korjaamaan ongelmia, jotka johtuvat mm. vuodesta 2024 alkaneesta asumisoikeusasuntojen vetovoiman vähenemisestä ja lunastettujen asuntojen määrän kasvusta. Asukkaita kuulemalla voitaisiin löytää ratkaisuja tilanteen korjaamiselle, ennen kuin muutetaan jälleen asumisoikeuslakia esityksillä, jotka entisestään heikentävät asumisoikeusjärjestelmää.

## Yhteenveto

### Yhteenveto perustuslain näkökulmasta

Esitysluonnos sisältää kohtia, jotka ovat perustuslain kannalta ongelmallisia. Keskeiset riskit liittyvät:

- omaisuudensuojaan (PL 15 §)
- oikeuteen asuntoon (PL 19 §)
- yhdenvertaisuuteen (PL 6 §)
- oikeusvaltioperiaatteeeseen (täsmällisyys ja suhteellisuus)

Erityisesti 88 a–c §:n säännökset sekä järjestysnumerojärjestelmästä luopuminen muodostavat kokonaisuuden, joka voi heikentää asumisoikeusjärjestelmän perusluonnetta ja asukkaiden oikeusasemaa merkittävästi.

### Yhteenveto valtiontalouden näkökulmasta

Esitysluonnoksen valtiontaloudelliset vaikutukset ovat kokonaisuutena kaksijakoiset. Esitys sisältää elementtejä, jotka voivat vähentää valtion takaamiin lainoihin liittyviä riskejä, erityisesti yksittäisten ongelmakohteiden osalta. Samalla se kuitenkin lisää viranomaistyötä, hallinnollista monimutkaisuutta ja oikeudellisia riskejä.

Keskeinen havainto on, että esitysluonnos ei tuota välittömiä budjettisäästöjä, vaan sen mahdolliset hyödyt perustuvat pitkän aikavälin riskienhallintaan. Näiden hyötyjen toteutuminen riippuu kuitenkin olennaisesti siitä, miten sääntelyä sovelletaan käytännössä ja miten se vaikuttaa asumisoikeusjärjestelmän kysyntään ja luottamukseen.

Tämän vuoksi esitysluonnosta tulisi valtiontalouden näkökulmasta arvioida paitsi yksittäisten pykälien, myös koko järjestelmän toimivuuden ja vakauden kannalta.

## Yhteenveto asukkaiden asumisturvan näkökulmasta

Esitysluonnoksen kokonaisvaikutus on asukkaiden asumisturvaa heikentävä. Se lisää epävarmuutta, siirtää riskejä asukkaille ja heikentää asumisoikeusjärjestelmän keskeistä ominaisuutta – pysyvää ja ennakoitavaa asumista.

Eriyisen merkittäviä vaikutuksia ovat:

- asumisen pysyvyyden heikentyminen
- lisääntynyt riski joutua muuttamaan ilman omaa vaikutusmahdollisuutta
- järjestelmän ennakoitavuuden ja luottamuksen heikkeneminen

Esitysluonnos muuttaa asumisoikeuden luonnetta tavalla, joka edellyttää huolellista jatkovalmistelua erityisesti asukkaan asumisturvan näkökulmasta.

## Yhteenveto asukkaan kustannusten näkökulmasta

Esitysluonnos ei kokonaisuutena alenna asumisoikeusasujan kustannuksia. Vaikka yksittäisissä tilanteissa voidaan saavuttaa kustannuskevennyksiä, kokonaisvaikutus on asukkaan näkökulmasta kustannuksia kasvattava. Tämä johtuu erityisesti lisääntyneestä taloudellisesta riskistä, asumisen epävarmuudesta sekä järjestelmän vakauden heikkenemisestä. Riskikorjattuna asumisoikeusasumisen kustannustaso nousee.

## Yhteenveto asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Esitysluonnos heikentää asukkaiden yhdenvertaisuutta useilla samanaikaisilla tavoilla. Se lisää eriarvoisuutta erityisesti:

- nuorten ja vanhempien asukkaiden välillä,
- uusien ja vanhojen sopimusten välillä,
- irtisanomissuojalla ja ilman suojaa olevien välillä,
- pitkään ja lyhyen aikaa järjestelmässä olleiden välillä,
- sekä digitaalisesti vahvojen ja heikompien välillä.

Kokonaisuutena esitysluonnos muuttaa asumisoikeusjärjestelmän luonnetta tavalla, joka heikentää sen ennakoitavuutta, koettua oikeudenmukaisuutta ja luottamusta. Tämä on omiaan vähentämään järjestelmän houkuttelevuutta ja toimivuutta pitkällä aikavälillä.

## Yhteenveto asumisoikeusjärjestelmän näkökulmasta

Esitysluonnos heikentää tulevaisuudessa asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuutta, lisää siihen liittyviä riskejä ja vähentää sen ennakoitavuutta. Samanaikaisesti se sisältää mekanismeja, jotka mahdollistavat kohteiden poistumisen järjestelmästä. Näiden yhteisvaikutuksena syntyy riski, että asumisoikeusjärjestelmä supistuu asteittain eikä enää uusiudu.

Järjestelmän tulevaisuuden turvaaminen edellyttäisi päinvastaista lähestymistapaa: omakustannusperiaatteen vahvistamista, läpinäkyvyyden lisäämistä, asukkaiden aseman turvaamista sekä kohdennettuja ratkaisuja yksittäisiin ongelmatilanteisiin ilman, että koko järjestelmän peruslogiikkaa heikennetään.

Esitysluonnos muodostaa kokonaisuuden, joka heikentää asumisoikeusjärjestelmän perusluonnetta, lisää asukkaiden riskejä ja kustannuksia sekä heikentää yhdenvertaisuutta. Samalla se vaarantaa järjestelmän pitkän aikavälin houkuttelevuuden ja jatkuvuuden.

Edellä esitetyin perustein esitysluonnosta tulee olennaisesti täsmentää ja rajata. Ilman näitä muutoksia esitykseen sisältyy merkittäviä perustuslaillisia riskejä, ja se edellyttää perustuslakivaliokunnan perusteellista arviointia. Ehdotammekin esitysluonnoksen palauttamista takaisin valmisteluun. Hyvään valmisteluun on sisällytettävä esityksen johdannossa olevien taloudellisten perusteluiden uudelleen selvitys ja asukkaiden näkemysten laaja ja huolellinen kuuleminen.

Asukastoimikunta, Asuntosäätiö Punamäenpolku 1, Helsinki

psta Heikki Kuvaja, Asukastoimikunnan puheenjohtaja

### **Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)**

a) Kommentit perustuslain näkökulmasta

Esitys mahdollistaa asumisoikeuskohteen vapauttamisen rajoituksista vajaakäyttötilanteessa. Säännökseen liittyy muutamia perustuslaillisia ongelmia.

Ensinnäkin esitys ei täytä riittävän selkeästi täsmällisyys- ja tarkkarajaisuusvaatimusta. Mikäli vajaakäytön kriteerit jäävät väljäksi, syntyy riski mielivaltaisesta tai epäyhtenäisestä soveltamisesta, mikä on ristiriidassa oikeusvaltioperiaatteen kanssa.

Toiseksi esitykseen liittyy rakenteellinen väärinkäyttöriski. Ilman tarkkoja edellytyksiä omistajalla voi olla kannustin tai mahdollisuus vaikuttaa käyttöasteeseen siten, että rajoituksista vapauttaminen mahdollistuu. Tällainen mekanismi ei ole perustuslain kannalta hyväksyttävä.

Kolmanneksi rajoituksista vapauttaminen merkitsee puuttumista asumisoikeuden haltijan omaisuudensuojaan (PL 15 §). Mikäli asumisoikeuden taloudellinen arvo tai käyttöoikeuden pysyvyys heikkenee ilman täysimääräistä kompensatiota, voidaan kyseessä katsoa olevan tosiasiallinen varallisuusarvon leikkaus.

Lisäksi esitysluonnos ei riittävästi osoita, että rajoituksista vapauttaminen olisi viimesijainen keino. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan vähemmän rajoittavien vaihtoehtojen selvittäminen on välttämätöntä suhteellisuusvaatimuksen täyttymiseksi.

#### b) Kommentit valtiontalouden näkökulmasta

Esitys voi tietyissä tilanteissa vähentää valtion taloudellisia riskejä. Mahdollisuus vapauttaa pysyvästi vajaakäyttöinen ja taloudellisesti tappiollinen kohde rajoituksista voi estää tilanteita, joissa kohteen tappiot kasvavat ja realisoituvat lopulta valtion takaamiin lainoihin.

Toisaalta esitykseen liittyy vakavasti otettava riski kannustinvaikutuksista. Mikäli vajaakäytön kriteerit jäävät väljäksi tai niiden osoittaminen perustuu pitkälti omistajan esittämään selvitykseen, voi syntyä tilanteita, joissa vajaakäyttöä ei ole pelkästään markkinaehtoista, vaan siihen voidaan vaikuttaa omistajan toimilla. Tämä edellyttää viranomaiselta tapauskohtaista ja usein vaativaa taloudellista arviointia, joihin ei Varken nykyisillä resursseilla kyetä, joten on todennäköistä, että pykälä lisää Varken työmäärää ja voi johtaa myös valitus- ja riitatilanteisiin. Valtiontaloudellinen hyöty realisoituu vain, mikäli sääntely estää tehokkaasti strategisen vajaakäytön ja perustuu luotettavaan sekä riippumattomaan arviointiin. Muussa tapauksessa säästöpotentiaali jää epävarmaksi ja valvontakustannukset kasvavat.

#### c) Kommentit asukkaan asumisturvan näkökulmasta

Esitys heikentää asumisturvaa koska asukas voi esityksen mukaan menettää kotinsa syistä, joihin hän ei voi itse vaikuttaa. Vajaakäyttö voi johtua esimerkiksi alueellisesta kysynnästä, omistajayhteisön toimista, ylläpidon tasosta tai vastikkeiden kehityksestä. Näissä tilanteissa asukas kantaa seuraukset, vaikka hän ei ole ollut osallisena vajaakäytön syntymiseen.

Erityisen ongelmallista asukkaan kannalta on tiedonsaannin puute. Asukkailla ei välttämättä ole käytännössä mahdollisuutta seurata, milloin heidän talonsa lähestyy vajaakäytön kynnystä. Tasausjärjestelmä voi peittää talokohtaisen tilanteen, jolloin riski realisoituu asukkaalle yllättäen.

Esitysluonnoksessa esitetty mahdollisuus tarjota asukkaalle “vastaava asunto paikkakunnalta” ei käytännössä turvaa asumisen jatkuvuutta. Esimerkiksi suurissa kaupungeissa asunnon sijainti vaikuttaa olennaisesti arkeen, työmatkoihin, lasten koulunkäyntiin sekä sosiaalisiin verkostoihin. Muutto kaupungin sisälläkin voi merkitä merkittävää elämänmuutosta.

Tähän 88 a §:ään liittyy esitysluonnokseen kirjattu 88 d § (Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus), jota on tarkoitus käyttää 88 a–88 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa. 88 d § ehdottama kolmen kuukauden irtisanomisaika on täysin suhteeton ja lyhyt, eikä sitä voi hyväksyä. Asumisoikeusasukkaat ovat mielestään aikanaan hankkineet pysyvän asumisoikeuden, ja heille ehdotetaan nyt lyhyempää irtisanomisaikaa kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa on säädetty vuokralaisille - irtisanomisaika vuokralaisille on kuusi kuukautta, kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden. Perusteluna kolmen kuukauden irtisanomisajalle esitetään, että irtisanomisaika alkaisi kulua vasta kun Varke on tehnyt päätöksen rajoituksista vapauttamisesta ja että prosessi olisi sitä ennen mahdollisesti kestänyt jo jonkin aikaa. Näin asukkaat olisivat jo saaneet tiedon, että talo saatetaan vapauttaa rajoituksista tai asumisoikeussopimukset irtisanoa. Tämä tarkoittaa vain, että asukkaat joutuisivat elämään epävarmuudessa, järjestämään elämänsä uudelleen ja etsimään uutta asuntoa jo ennen kuin varsinainen päätös asiasta on edes tehty.

Esitys johtaa siihen, että asumisturva sidotaan kohteen tai talon käyttöasteeseen – tekijään, jota yksittäinen asukas ei voi hallita. Nykyisellään yhdenkään kohteen käyttöasteeseen eivät kohteen asukkaat voi vaikuttaa. Täten kriisiytymisen määrä ja tahti on yksipuolisesti yhtiöiden käsissä.

#### d) Kommentit asukkaan asumiskustannusten näkökulmasta

Esitysluonnoksen tavoitteena on mahdollistaa rajoituksista vapauttaminen tilanteissa, joissa kohteessa esiintyy merkittävää vajaakäyttöä. Tämä voi joissakin yksittäisissä tapauksissa vähentää muiden kohteiden asukkaille kohdistuvaa kustannuspainetta, mikäli vajaakäyttöisen kohteen kustannukset eivät enää rasita järjestelmää.

Tähän liittyy kuitenkin merkittäviä kustannusriskejä. Vajaakäyttö johtuu liian korkeista vastikkeista, puutteellisesta ylläpidosta, yhtiöiden strategisista valinnoista. Mikäli rajoituksista vapauttaminen muodostuu yhtiölle houkuttelevaksi vaihtoehdoksi, syntyy riski, että kohteita ei aktiivisesti kehitetä asumisoikeuskäytössä, mikä voi pitkällä aikavälillä lisätä kustannuksia asukkaille.

Omaksi lunastaminen ei myöskään automaattisesti tarkoita kustannusten alenemista. Asukas voi joutua ottamaan merkittävän lainan, kantamaan tulevat peruskorjaus- ja tonttikustannukset sekä mahdollisesti toimimaan vähemmistöosakkaana rakenteessa, jossa kustannusten jakautuminen ei ole tasapainoista. Erityisesti vuokratonteilla hallintamuodon muutos voi johtaa tonttikustannusten nousuun.

Näin ollen 88 a § voi yksittäistapauksissa keventää kustannuksia, mutta kokonaisuutena siihen liittyy merkittävä riski asukkaan kustannusten kasvusta joko suoraan tai epäsuorasti.

#### e) Kommentit asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Esitys johtaa merkittäviin yhdenvertaisuusongelmiin erityisesti alueellisen ja asumishistorian perusteella. Vajaakäyttötilanteet kohdistuvat todennäköisemmin heikomman kysynnän alueille, jolloin näiden alueiden asukkaat joutuvat heikompaan asemaan kuin kasvukeskusten kohteissa asuvat.

Keskeinen ongelma on vajaakäytön määrittelyyn liittyvä manipulointiriski. Jos käyttöastetta laskettaessa huomioidaan myös tyhjät, vuokratut tai lunastetut huoneistot, omistajalla voi olla tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, milloin rajoituksista vapauttamisen edellytykset täyttyvät. Asukkaalla ei ole vastaavaa vaikutusmahdollisuutta, mutta hän kantaa seuraukset.

Pitkään asumisoikeusmaksua ja vastikkeita maksaneiden asema tulee esityksen myötä erityisen vaikeaksi. He ovat osallistuneet kohteen rahoittamiseen pitkällä aikavälillä, mutta voivat silti joutua tilanteeseen, jossa heidän asumisoikeutensa päättyy. Vaihtoehtona tarjottava asunto "samalta paikkakunnalta" ei käytännössä turvaa asumisen jatkuvuutta, sillä se voi tarkoittaa olennaista muutosta arkiympäristöön, palveluihin ja sosiaalisiin verkostoihin. Oman asunnon lunastaminen omakustannushintaan voinee olla asukkaalle kohtuullinen, vaikka ei aina mahdollinen. Nämä kohteet tulisi aina muodostaa asunto-osaakeyhtiöiksi tai asumisoikeusyhdistyksiksi.

#### f) Kommentit asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden näkökulmasta

Ehdotettu 88 a § mahdollistaa asumisoikeustalon vapauttamisen rajoituksista vajaakäyttötilanteessa. Säännös heikentää merkittävästi asumisoikeusasumisen ennakoitavuutta ja houkuttelevuutta.

Asukkaan näkökulmasta keskeinen ongelma on, että asumisoikeusmaksun maksaminen ei enää takaa sitä, että kohde säilyy asumisoikeuskäytössä koko asumisajan. Tämä muuttaa asumisoikeusmaksun luonnetta olennaisesti ja lisää siihen liittyvää riskiä.

Lisäksi säännös luo ongelmallisia kannustimia. Mikäli omistajayhteisö hyötyy rajoituksista vapauttamisesta, voi syntyä kannustin olla aktiivisesti ylläpitämättä kohteen houkuttelevuutta tai antaa käyttöasteen heiketä. Lainsäädännön tulisi estää tällaiset kannustimet, ei mahdollistaa niitä.

Järjestelmän tulevaisuuden kannalta säännös on tuhoisa, koska se ei sisällä mekanismeja heikosti toimivien kohteiden kehittämiseksi, vaan ohjaa niitä poistumaan järjestelmästä. Tämä voi johtaa

itseään vahvistavaan kehitykseen, jossa kysynnän heikkeneminen lisää vajaakäyttöä ja vajaakäyttö puolestaan lisää kohteiden poistumista järjestelmästä.

### **Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)**

#### a) Kommentit perustuslain näkökulmasta

Konkurssitilannetta koskeva esitys on perustuslain kannalta erityisen herkkä. Ehdotettu malli voi johtaa tilanteeseen, jossa asumisoikeuden haltija menettää sekä asumisoikeuden että siihen sidotun varallisuuden. Tällainen tilanne voi merkitä puuttumista perusoikeuden ydinsisältöön, mikä ei ole hyväksyttävää ilman erittäin painavia perusteita. Perustuslakivaliokunta on korostanut, että erityisesti heikomman osapuolen suoja on turvattava tilanteissa, joissa yksilön asema vaarantuu taloudellisissa kriisitilanteissa.

Esitysluonnos vaikuttaa lisäksi siirtävän riskiä asukkaille tavalla, joka tosiasiallisesti priorisoi velkojien asemaa asumisturvan kustannuksella. Tämä on ongelmallista suhteessa perustuslain 19 §:ään, jonka mukaan julkisen vallan tulee edistää jokaisen oikeutta asuntoon.

Esityksessä ei myöskään riittävästi turvata asumisen jatkumista tai asumisoikeusmaksun palautumista. Ilman tällaisia takeita sääntely voi olla perustuslain vastainen.

#### b) Kommentit valtiontalouden näkökulmasta

Asumisoikeusjärjestelmä, jonka markkina-arvo ylittää valtion lainasaatavat vähintään 3 - 4 - kertaisesti, ei voi aiheuttaa valtiolle luottotappioita.

Konkurssimenettelyihin liittyy usein merkittävää hallinnollista ja oikeudellista työtä. Viranomaisten rooli korostuu erityisesti tilanteissa, joissa arvioidaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksiä ja vaikutuksia. Kokonaisuutena arvioiden pykälä voi vähentää yksittäisten tapausten tappioita, mutta lisää epävarmuutta ja hallinnollista työtä.

#### c) Kommentit asukkaan asumisturvan näkökulmasta

Konkurssitilanteita koskeva esitys siirtää asumisoikeusjärjestelmän taloudellista riskiä asukkaille. Asukas voi joutua menettämään asumisoikeutensa tai hänen asemansa voi muuttua olennaisesti omistajayhteisön taloudellisen tilanteen vuoksi.

Asumisturvan kannalta keskeistä ei ole pelkästään asumisoikeusmaksun palautuminen, vaan asumisoikeuden kokonaisuus: pysyvä hallintaoikeus, kohtuullinen kustannustaso, mahdollisuus vaihtaa asuntoa sekä oikeuden pitkäaikaisuus. Jos konkurssitilanteessa asukkaan asema käytännössä typistyy vuokralaisasemaan tai pelkkään rahamääräiseen korvaukseen, asumisoikeuden sisältö muuttuu olennaisesti.

Esitysluonnos ei riittävällä tavalla turvaa sitä, että asukas voisi säilyttää asumisoikeuden kaltaisen aseman myös konkurssitilanteessa. Tämä heikentää merkittävästi luottamusta järjestelmään ja sen tarjoamaan asumisturvaan.

Kuten edellä kohdassa 2 (Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa, 88 a §), tässäkin 88 b §:ssä tulotaisiin käyttämään irtisanomistilanteissa esitysluonnokseen kirjattua 88 d §:ää (Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus). Tuon pykälän ehdottama kolmen kuukauden irtisanomisaika on täysin suhteeton ja lyhyt, eikä sitä voi hyväksyä, kuten edellä jo todettiin.

#### d) Kommentit asukkaan asumiskustannusten näkökulmasta

Esitysluonnoksessa asumisoikeusmaksun asemaa konkurssitilanteessa parannetaan säätämällä se massavelaksi. Tämä on asukkaan kannalta myönteinen muutos ja vähentää riskiä pääoman menetyksestä.

Tämä ei kuitenkaan riitä turvaamaan asukkaan kokonaistaloudellista asemaa. Konkurssitilanteessa asukas voi menettää pysyvän asumisoikeuden, joutua muuttamaan lyhyellä varoitusajalla ja siirtyä mahdollisesti kalliimpaan asumismuotoon. Lisäksi vuosien aikana maksettuja lainojen lyhennyksiä ja korkojen maksuja ei voida palauttaa esityksen mukaan.

Konkurssiprosessin aikainen epävarmuus voi myös aiheuttaa lisäkustannuksia ja riskejä asukkaalle. Näin ollen vaikka yksittäinen taloudellinen riski (asumisoikeusmaksun menetys) pienenee, kokonaiskustannusriski säilyy korkeana.

Kokonaisuutena 88 b § ei alenna asumiskustannuksia, vaan pikemminkin muuttaa niiden rakennetta siten, että asukas kantaa edelleen merkittävän riskin.

#### e) Kommentit asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Konkurssitilanteessa esitetty asumisoikeusmaksujen aseman parantaminen on oikeansuuntainen, mutta riittämätön toimenpide asukkaiden oikeuksien turvaamiseksi. Suoja jää osittaiseksi ja

kohdistuu vain rajattuihin tilanteisiin, koska asukkaiden maksamia lainanlyhennyksiä ja korkoja ei huomioida lainkaan, vaikka ne edustavat 99,99 % järjestelmään sijoitetusta rahasta.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta keskeinen ongelma on, että asukkaat joutuvat kantamaan omistajan taloudelliseen toimintaan liittyvää riskiä ilman, että he ovat voineet vaikuttaa siihen. Tämä asettaa erityisesti pienituloiset, iäkkäät ja pitkään samassa asunnossa asuneet henkilöt haavoittuvaan asemaan.

Vaikka asumisoikeusmaksu palautettaisiin, se ei korvaa pysyvän omakustannushintaisen asumisoikeuden menettämistä. Kaikki lainojen lyhennykset ja korot maksaneille asukkaille on luvattu kodin pysyvyys, sosiaalinen ympäristö ja arjen jatkuvuus sekä perinnöksi annettavuus osana asumisoikeutta. Näin ollen sääntely ei riittävällä tavalla turvaa asukkaiden asemaa konkurssitilanteessa.

#### f) Kommentit asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden näkökulmasta

Ehdotettu 88 b § heikentää asumisoikeusjärjestelmän luottamus pohjaa. Vaikka asumisoikeusmaksujen aseman parantaminen konkurssissa on sinänsä myönteinen elementti, ei se poista keskeistä ongelmaa: asukas altistuu omistajayhteisön taloudellisille riskeille.

Asumisoikeusjärjestelmän keskeinen vahvuus on ollut sen matala riskitaso asukkaalle. Esitysluonnos muuttaa tätä lähtökohtaa siten, että asukas kantaa riskiä ilman, että hän saa vastaavaa hyötyä, kuten omistusasumisessa tapahtuvaa arvonnousua.

Lisäksi valmistelussa ei ole riittävästi ja riidattomasti osoitettu, että koko järjestelmä olisi sellaisessa kriisissä, joka oikeuttaisi näin laajat muutokset. Mikäli ongelmat koskevat vain yksittäisiä toimijoita tai kohteita, tulisi ratkaisut kohdentaa näihin, eikä heikentää koko järjestelmän asumisturvaa.

Säännös voi vähentää uusien hakijoiden halukkuutta sitoa varoja asumisoikeusmaksuun, mikä heikentää järjestelmän uusiutumiskykyä pitkällä aikavälillä.

### **Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)**

#### a) Kommentit perustuslain näkökulmasta

Ehdotettu irtisanomisehto merkitsee asumisoikeusjärjestelmän luonteen olennaista muutosta. Asumisoikeus ei enää olisi pysyvä hallintaoikeus, vaan omistajan taloudellisiin perusteisiin sidottu, irtisanottavissa oleva käyttöoikeus.

Tämä muutos on perustuslaillisesti merkittävä. Vaikka sääntely koskisi muodollisesti uusia sopimuksia, sillä on vaikutusta koko järjestelmään ja myös olemassa olevien asumisoikeuksien arvoon ja asemaan.

Sääntelyyn liittyy selvä epäsymmetrinen riskinjako: asukas sitoo pääomaa asumisoikeusmaksuun, lainojen lyhennyksiin ja korkoihin, mutta omistajalla on oikeus irtisanoa sopimus taloudellisilla perusteilla. Tämä voi olla ristiriidassa kohtuullisuusvaatimuksen ja perustuslakivaliokunnan sopimustasapainoa koskevan linjan kanssa.

Lisäksi irtisanomisperusteiden väljyys voi heikentää asumisturvaa tavalla, joka on ongelmallinen perustuslain 19 §:n näkökulmasta.

#### b) Kommentit valtiontalouden näkökulmasta

Ehdotettu irtisanomisehto antaa asumisoikeusyhteisöille mahdollisuuden reagoida taloudellisesti vaikeisiin tilanteisiin ennen kuin ne kärjistyvät vakaviksi kriiseiksi. Tässä mielessä pykälä voi toimia valtion riskienhallinnan välineenä.

Samanaikaisesti muutos voi vaikuttaa merkittävästi asumisoikeusjärjestelmän houkuttelevuuteen. Jos uudet asumisoikeussopimukset koetaan epävarmoiksi verrattuna aiempaan pysyvyyteen, voi tämä heikentää kysyntää. Kysynnän heikkeneminen voi puolestaan lisätä vajaakäyttöä ja heikentää kohteiden taloudellista kestävyyttä, mikä pitkällä aikavälillä kasvattaa valtion riskejä.

Lisäksi kahden rinnakkaisen sopimusmallin (vanhat ja uudet sopimukset) käyttöönotto lisää hallinnollista monimutkaisuutta sekä viranomaisvalvonnan että toimijoiden näkökulmasta. Näin ollen pykälä voi lyhyellä aikavälillä parantaa yksittäisten kohteiden riskienhallintaa, mutta pitkällä aikavälillä lisätä järjestelmätason riskejä.

#### c) Kommentit asukkaan asumisturvan näkökulmasta

Ehdotettu irtisanomisehto on asumisturvan kannalta keskeisin yksittäinen muutos. Se mahdollistaa asumisoikeussopimuksen päättämisen taloudellisilla perusteilla, mikä poikkeaa olennaisesti asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisestä ajatuksesta pysyvästä asumisoikeudesta.

Vaikka sääntely koskee muodollisesti uusia sopimuksia, sillä on käytännön vaikutuksia myös nykyisiin asukkaisiin. Jos asukas joutuu muuttamaan esimerkiksi rajoituksista vapauttamisen seurauksena tai käyttää oikeuttaan vaihtaa asuntoa, hän voi joutua uuden sopimuksen piiriin. Tällöin hän menettää nykyisen sopimuksen tarjoaman pysyvyyden ilman, että kyse on aidosti vapaaehtoisesta päätöksestä.

Tämä muuttaa asumisoikeuden luonnetta olennaisesti. Asumisoikeus alkaa muistuttaa epävarmaa vuokrasuhdetta, vaikka siihen edelleen liittyy merkittävä asumisoikeusmaksu. Asukkaan kannalta syntyy epäsuhta maksetun pääoman ja saadun asumisturvan välillä.

Ehdotus heikentää mahdollisuuksia pitkäaikaiseen elämänsuunnitteluun ja lisää riskiä pakkomuuttoon ilman asukkaan omaa vaikutusmahdollisuutta.

Kuten edellä kohdassa 2 (Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa, 88 a §), tässäkin 88 c §:ssä tulnaisiin käyttämään irtisanomistilanteissa esitysluonnokseen kirjattua 88 d §:ää (Asumisoikeussopimuksen irtisanomisaika ja irtisanomisilmoitus). Tuon pykälän ehdottama kolmen kuukauden irtisanomisaika on täysin suhteeton ja lyhyt, eikä sitä voi hyväksyä, kuten edellä jo todettiin.

#### d) Kommentit asukkaan asumiskustannusten näkökulmasta

Uusien sopimusten irtisanomisehto on kustannusvaikutuksiltaan merkittävin muutos. Se muuttaa asumisoikeusasumisen luonnetta olennaisesti lisäämällä epävarmuutta asumisen jatkuvuudesta.

Tämä heijastuu asukkaan kustannuksiin usealla tavalla. Ensinnäkin asumisoikeusmaksu muuttuu taloudellisesti riskipitoisemmaksi, koska asumisen pysyvyyttä ei enää voida pitää itsestään selvänä. Toiseksi asukas joutuu varautumaan mahdolliseen muuttoon, joka aiheuttaa muuttokustannuksia, uuden asumisoikeusmaksun tai vuokravakuuden sekä mahdollisesti korkeamman asumistason markkinoilla.

Lisäksi epävarmuus heikentää järjestelmän houkuttelevuutta, mikä voi lisätä vaihtuvuutta ja vajaakäyttöä. Tämä puolestaan voi kasvattaa jäljelle jäävien asukkaiden vastikepainetta.

Vaihtoehtoiset mallit, joissa korostetaan omakustannusperiaatetta ja mahdollisuutta lunastaa asunto todellisiin kustannuksiin perustuvalla hinnalla, voisivat sen sijaan pitkällä aikavälillä hillitä kustannusten nousua. Esitysluonnos ei kuitenkaan sisällä vastaavaa mekanismia.

Näin ollen 88 c § kasvattaa selvästi asukkaan kokonaiskustannusta, vaikka vaikutus ei välttämättä näy välittömästi käyttövastikkeessa.

#### e) Kommentit asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Ehdotettu irtisanomisehto muodostaa esitysluonnoksen keskeisimmän yhdenvertaisuusongelman. Se johtaa tilanteeseen, jossa saman järjestelmän sisällä ja mahdollisesti saman talon sisällä asuvilla henkilöillä on olennaisesti erilainen asumisturva.

Käytännössä uudet asukkaat, jotka ovat tyypillisesti nuorempia, joutuvat heikompaan asemaan kuin nykyiset asukkaat. Tämä synnyttää sukupolvien välisen rakenteellisen eriarvoisuuden. Samalla asumisoikeusmaksua maksavat uudet asukkaat eivät saa vastineeksi vastaavaa pysyvyyttä kuin aiemmat asukkaat. Edes yhtiöt eivät näe mahdollisuutta myydä eriarvoisia sopimuksia samaan hintaan.

“Uuden sopimuksen” käsite voi käytännössä laajentua tilanteisiin, joita asukkaat eivät välttämättä tunnista riskiksi, kuten perintötilanteisiin, asunnon vaihtoon tai sopimusehtojen muutoksiin. Tämä lisää epävarmuutta ja heikentää oikeusvarmuutta.

#### f) Kommentit asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden näkökulmasta

Ehdotettu 88 c § on järjestelmän tulevaisuuden kannalta kaikkein merkittävin yksittäinen muutos. Mahdollisuus sisällyttää uusiin sopimuksiin irtisanomisehto muuttaa asumisoikeusasumisen luonteen pysyvästä asumismuodosta ehdolliseksi ja epävarmaksi asumiseksi.

Käytännössä muutos ei koske vain täysin uusia asukkaita, vaan voi ulottua myös tilanteisiin, joissa olemassa oleva asukas vaihtaa asuntoa tai hänen sopimuksensa muuttuu muusta syystä. Näin irtisanomisehto voi ajan myötä laajentua merkittävään osaan asumisoikeuskantaa.

Tämä johtaa kahden kerroksen järjestelmään, jossa osa asukkaista nauttii vahvemmassa asumisturvasta ja osa heikommasta. Tällainen rakenne heikentää järjestelmän yhdenvertaisuutta ja selkeyttä.

Keskeisin vaikutus on kuitenkin se, että asumisoikeusasuminen menettää keskeisen kilpailuetunsa. Mikäli asuminen ei ole pysyvää, asumisoikeusmaksun maksaminen ei ole monelle kotitaloudelle rationaalista. Tämä heikentää merkittävästi järjestelmän houkuttelevuutta uusien sukupolvien keskuudessa ja vaarantaa sen pitkän aikavälin jatkuvuuden.

### **Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen**

#### a) Kommentit perustuslain näkökulmasta

Järjestysnumerojärjestelmä on muodostanut keskeisen osan asumisoikeusjärjestelmän läpinäkyvyyttä ja yhdenvertaisuutta. Sen poistaminen on mahdollista, mutta siihen liittyy merkittäviä perustuslaillisia riskejä.

Erytisesti on huomattava, että yhdenvertaisuuden arvioinnissa ratkaisevaa ei ole pelkkä muodollinen tasapuolisuus, vaan tosiasiallinen yhdenvertaisuus. Hakemusjärjestelmään siirtyminen voi suosia tiettyjä ryhmiä (esimerkiksi digitaalisesti kyvykkäämpiä tai paremmin informoituja hakijoita), mikä voi olla ristiriidassa perustuslain 6 §:n kanssa.

Lisäksi järjestysnumeron poistaminen heikentää järjestelmän ennakoitavuutta ja asukkaiden oikeutettuja odotuksia. Ilman selkeitä ja valvottavia valintakriteerejä myös oikeusturva ja valvottavuus heikkenevät.

#### b) Kommentit valtionalouden näkökulmasta

Järjestysnumerorekisteristä luopumisen valtionaloudelliset hyödyt ovat rajalliset. Rekisteri on rahoitettu pääosin järjestysnumeromaksuilla, joten sen poistaminen ei merkittävästi vähennä valtion budjettimenoja. Sen sijaan syntyy siirtymävaiheen kustannuksia, kuten tietojärjestelmän alasajo, tietojen säilyttäminen sekä prosessien uudelleenjärjestely.

Merkittävämpi vaikutus liittyy tiedonhallintaan ja valvontaan. Valtakunnallinen rekisteri on tarjonnut viranomaiselle keskeisen työkalun kysynnän, alueellisten erojen ja järjestelmän toimivuuden seurantaan. Rekisterin poistuminen heikentää tätä tilannekuvaa ja voi lisätä tarvetta muille seurantamekanismeille.

Tämä voi lisätä viranomaisten työmäärää ja heikentää valtion mahdollisuuksia ennakoida taloudellisia riskejä. Näin ollen muutos ei todennäköisesti vähennä valtion kustannuksia, vaan voi lisätä niitä ja samalla heikentää riskienhallintaa.

#### c) Kommentit asukkaan asumisturvan näkökulmasta

Järjestysnumerojärjestelmä on tarjonnut läpinäkyvän ja valtakunnallisesti yhdenmukaisen tavan hakea asumisoikeusasuntoa. Sen poistaminen siirtää valtaa asukasvalinnoissa asumisoikeusyhteisöille ja heikentää järjestelmän ennakoitavuutta.

Asumisturvan näkökulmasta keskeinen huoli liittyy yhdenvertaisuuteen ja luottamukseen. Uusi malli voi suosia hakijoita, jotka ovat nopeampia, paremmin informoituja tai digitaalisesti taitavampia. Lisäksi riski valintakäytäntöjen eriytymisestä kasvaa.

Lisähaasteena on se, että sama toimija voi käytännössä hallinnoida hakemuksia ja tehdä valinnat. Tämä edellyttää vahvaa valvontaa, jotta valintaprosessi säilyy läpinäkyvänä ja syrjimättömänä.

Vaikka muutos ei suoraan heikennä nykyisten asukkaiden asumista, se heikentää järjestelmän koettua oikeudenmukaisuutta ja sitä kautta sen legitimitettä pitkällä aikavälillä.

#### d) Kommentit asukkaan asumiskustannusten näkökulmasta

Järjestysnumeromaksun poistuminen tuottaa hakijalle pienen suoran kustannussäästön. Tämän vaikutus asumiskustannuksiin on kuitenkin kokonaisuutena vähäinen.

Merkittävämpiä ovat epäsuorat vaikutukset. Järjestysnumerojärjestelmä on tarjonnut ennakoitavuutta, läpinäkyvyyttä ja tehokasta kohdentumista. Sen poistaminen voi lisätä hakuprosessiin liittyvää epävarmuutta, taktista käyttäytymistä ja asuntojen vaihtuvuutta. Tämä voi puolestaan lisätä hallinnollisia kustannuksia ja vajaakäyttöä, jotka lopulta heijastuvat vastikkeisiin.

Kokonaisuutena muutos ei merkittävästi alenna kustannuksia, mutta siihen liittyy riski kustannusten lievistä kasvusta järjestelmän tehokkuuden heikentyessä.

#### e) Kommentit asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Järjestysnumerosta luopuminen heikentää hakijoiden yhdenvertaisuutta erityisesti digikyvykkyyden perusteella. Nykyinen järjestelmä on ollut läpinäkyvä ja ennakoitava, ja se on kohdellut hakijoita tasapuolisesti.

Ehdotettu malli siirtää valintaa kohti nopeutta ja aktiivista hakemista, mikä suosii digitaalisesti taitavia ja hyvin informoituja hakijoita. Tämä asettaa iäkkäät, digipalveluja heikommin käyttävät sekä muut haavoittuvassa asemassa olevat ryhmät epäedulliseen asemaan.

Lisäksi rekisterinpidon siirtäminen yhteisöille heikentää järjestelmän läpinäkyvyyttä ja valvottavuutta. Kun sama toimija vastaanottaa hakemukset ja tekee asukasvalinnat, syntyy rakenteellinen eturistiriita, joka voi heikentää luottamusta järjestelmän oikeudenmukaisuuteen.

#### f) Kommentit asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuuden näkökulmasta

Järjestysnumerosta luopuminen heikentää järjestelmän läpinäkyvyyttä ja koettua oikeudenmukaisuutta. Nykyinen järjestelmä on ollut selkeä, ennakoitava ja tasapuolinen, mikä on vahvistanut luottamusta asukasvalintaan.

Ehdotettu siirtyminen hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan malliin suosii hakijoita, joilla on paremmat mahdollisuudet seurata jatkuvasti tarjontaa ja reagoida nopeasti. Tämä voi johtaa kilpailutilanteeseen, joka ei ole yhdenvertainen kaikille hakijoille.

Lisäksi keskitetyn rekisterin poistaminen ja rekisterinpidon siirtäminen asumisoikeusyhteisöille heikentää valinnan läpinäkyvyyttä. Sama taho toimii sekä hakemusten vastaanottajana että valinnan tekijänä, mikä voi heikentää luottamusta järjestelmän puolueettomuuteen.

Luottamuksen heikkeneminen asukasvalintaan, yhdistettynä muihin esitysluonnoksen tuomiin epävarmuustekijöihin, heikentää järjestelmän houkuttelevuutta ja legitimitettä.

Kuvaja Heikki  
Asukastoimikunta, Asuntosäätiö Punamäenpolku 1, Helsinki