

Ympäristöministeriölle

Asia: Lausunto koskien hallituksen esitystä asumioikeuslaista annetun lain muuttamiseksi YM042:00/2025

Viite: Lausuntopyyntö VN/33796/2025

1. Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Kiitän mahdollisuudesta lausua lainmuutosesityksestä.

Hallitus on puolustellut Asumisoikeuslain muutosesitystä väitteillä asumisoikeusjärjestelmään sisältyvistä ”riskeistä”. Väittämien keskiössä on ollut omistajayhtiöiden piiristä välitetty näkemys, jonka mukaan asuntojen vajaakäyttö, korkotason nousu ja muut rahoitustilanteen muutokset aiheuttaisivat yhdessä vuokrien laskun kanssa aso-asuntojen hintakilpailukyvyn heikentymistä ja aso-asuntojen tyhjenemistä.

Hallitus perustelee käyttö- ja luovutusrajoitusten heikentämistä asumisen hinnan markkinamekanistisilla näkökohdilla, jotka ovat tosiasiasa suhdanneriippuvaisia ja seurailevat kansantalouden yleisiä konjunktoureja eivätkä siis todennäköisesti väliaikaisiksi jäävinä aiheuta pysyviä lainmuutostarpeita.

Hallitus johtelee esittämistään väittämistä tarpeen madaltaa käyttö- ja luovutusrajoituksia omistajayhteisön vajaakäyttötilanteissa ja konkurssitapauksissa sekä tarpeen sanoa uudet (jatkossa tehtävät) asumisoikeussopimukset irti, mikäli puolet tai vähemmän aso-talosta on asumisoikeuskäytössä.

*

Esitystä vastaan voidaan todeta **(1)**, että väittämälle aso-järjestelmän riskeistä ei ole saatu tosiasiapohjaista näyttöä, koska yhtään asumisoikeusyhtiötä ei ole haettu konkurssiin eivätkä valtion lainatakaukset ole langenneet maksettaviksi. Korkoleikkurista johtuen myös korkotuettujen lainojen kustannukset ovat jääneet valtiolle vähäpätöisiksi.

Esitystä vastaan voidaan todeta **(2)**, että aso-järjestelmän muokkaaminen esitetyllä tavalla ei ole perusteltua valtion näkökulmasta siksikään, että asumisoikeusrakentamisen tukeminen on ollut valtiolle vuokra-asuntorakentamisen tukemista halvempaa, sillä aso-asukkaat ovat osallistuneet uudistuotantoon maksamalla 15 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Aso-järjestelmä ei ole muutoshankkeen käynnistäneen hallituksen ja ex-ministeri Kai Mykkäsen väitteistä poiketen ”riskikeskittymä” vaan menestystarina, jota kannattaa jatkaa nykymuodossaan.

Voidaan väittää, että hallitus itse on lainmuutosesityksellään aiheuttanut markkinoille asumisoikeusasumista koskevaa epävarmuutta ja levottomuutta lopettaessaan aso-talojen uudisrakentamiseen tarkoitetut korkotuet ja takaukset, vaikka ne ovat osoittautuneet kustannuksiltaan vähäisiksi ja siten kustannustehokkaiksi.

Lakiesityksen perusteluissa tämä myös tunnustetaan referoimalla ministeriön tilaamaa selvitystä ”Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen loppumisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin” (ympäristöministeriön julkaisuja 19:2025) seuraavasti (s. 5):

”Uudistuotannon tuen lakkauttamisen arvioitiin jatkossa lisäävän käyttövastikkeiden nousupainetta, koska uusia kohteita ei enää valmistu tasaamaan vanhemman asuntokannan kasvavia kustannuksia.”

Selvityksen mukaan aso-yhtiöiden heikentynyt taloustilanne ja asuntojen käyttövastikkeiden korotuspaineet sekä hintakilpailukyvyyn heikentyminen johtuvat siis enemmänkin hallituksen itsensä tekemistä toimista – eli uudisrakentamisen takaustuen lopettamisesta – kuin asuntomarkkinoilla tapahtuneista muutoksista.

Muutosesityksiä vastaan voidaan todeta **(3)**, että nykyinen Asumisoikeuslaki 393/2021 on äskettäin uudistettu. Eduskunnan perustuslakivaliokunta torjui lakia uudistettaessa esitetyt vaatimukset käyttö- ja luovutusvaatimusten madaltamiseksi pitämällä kyseisiä vaateita asukkaiden omaisuudensuojan ja asumisturvan vastaisina.

Muutosesityksessä vaatimuksia käyttö- ja luovutusrajoitusten heikentämiseksi perustellaan nyt pelkästään taloudellisilla näkökohdilla sivuuttaen asukkaiden perusoikeudet, vaikka ne eivät ole muuttuneet edellisestä lainuudistuksesta mitenkään.

Vastakkain ovat aso-yhtiöiden taloudelliset edut ja aso-asukkaiden perusoikeudet omaisuudensuojaan ja asuntoon. Muutosesityksellään hallitus koettelee asukkaiden perusoikeuksia ja testaa perustuslaillisten oikeuksien venyvyyttä ja tulkinnanvaraisuutta.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten madaltaminen kumottiin jo perustuslakivaliokunnan lausunnossa (PeVL 5/2021) nykyistä Asumisoikeuslakia 393/2021 säädettäessä omaisuudensuojaan ja asumisturvaan liittyvin perustein. Valiokunta ei pitänyt lain muuttamista hyväksyttävänä tavallisen lain säätämisympäristössä. Se todettiin perustuslain vastaiseksi.

Koska nyt tarkasteltava lainmuutosesitys voisi merkitä asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeusaseman muuttumista vuokralaiseksi tai taivuttelua omaksi lunastamiseksi, se uhkaa edelleen asukkaiden omaisuudensuojaa (PL 15 §) ja perustuslaillista oikeutta kotiin (PL 19 §, 4 mom).

Lakiesityksen perustelut konkurssi- ja vajaakäyttötilanteita koskevaan parempaan varautumiseen ovat tulevaisuutta koskevia spekulatiivisia, näyttö aso-yhtiöiden laajasta kriisiytymisestä puuttuu, eivätkä esitetyt perustelut riitä asukkaiden perusoikeuksien huonontamiseen.

*

Pidän valtionhallituksen ja omistajayhtiöiden jatkuvaa halua jyrsiä Asumisoikeuslaissa taattuja asukkaiden perusoikeuksia lainsäädännön luotettavuus- ja pysyvyytensä vaatimusten vastaisina.

Vertailun vuoksi: eivät myöskään Asunto-osakeyhtiölaki ja Huoneenvuokralaki ole vuodesta toiseen jatkuvan horjuttamisen kohteina.

Vielä vähemmän Asumisoikeuslain pitäisi olla jatkuvien muutosvaatimusten kohteena omistajayhtiöiden eduksi, sillä kyse on nimenomaisesti asukkaiden oikeudesta asua. Asumisoikeuslailla on tarkoitus konstituoida pitkäaikaisiksi tarkoitettuja oikeudellisia asiantiloja ja

suhteita. Siksi hallituskaudesta toiseen jatkuvat muokkausvaateet ovat kyseenalaisia oikeusvaltioperiaatteen näkökulmasta. Aso-sopimusten laillisen perustan rapauttaminen sopimusten alta on maalitolppien siirtelyä kesken pelin.

Asukkaiden olisi voitava jatkossakin luottaa asumisoikeuksiensa pysyvyyteen, jolloin valtion olisi edelleen kohtuullisessa määrin kannettava vastuunsa siitä, että sopimusten ajallinen rajoittamattomuus ja asumisoikeuksien pysyvyys taataan myös subventioilla.

Aso-mallia perustettaessa on lähtökohtaisesti ollut kyse subventoidusta asumismuodosta. Tuetun asumisen merkiksi kaikkia aso-asukkaita koskevat taloudelliset sosiaaliset valintaperusteet (varallisuusehdot), jotka ovat pakottavia ja joista ei voida poiketa (AsoL 13 §).

Asumisoikeusmalli on lähtökohtaisesti tarkoitettu tuetun asumisen muodoksi taloudelliselle keskiluokalle, jonka varat tai tulot eivät riitä omistusasumiseen ja sosiaaliset perusteet eivät täyty tuettuun vuokra-asumiseen. Näin ollen myös valtion (sinänsä marginaaliset) tuet kohdistuvat nykyjärjestelmässä oikein, eivätkä hallituksen näkemykset tukien kohdistumisesta väärille tahoille pidä paikkaansa.

Kun valtionhallitus nähtävästi pyrkii irtautumaan myöntämistään korkotuista ja takauksista muokkaamalla Asumisoikeuslain konkurssi-asiakohtia ja asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia, kyse on koko asumisoikeusjärjestelmän perusluonteeseen kajoavasta muutoksesta, jota ei voida pitää perusteltuna.

Hallituksen esittämät muutokset muuttaisivat asumisoikeusjärjestelmän koko luonnetta jälkikäteen ja murentaisivat sitä perustaa, jolle asumisoikeussopimukset perustuvat.

Siten ne vaarantaisivat sopimusten voimassaolon taannehtivan lainsäädännön kiellon (*ex post facto*) vastaisesti ja sopimusten sitovuuden periaatteen (*pacta sunt servanda*) vastaisesti.

*

Aso-asukkaat ovat maksaneet aso-maksun nimenomaan pitkäaikaiseksi, luotettavaksi ja jopa elinikäiseksi tarkoitetusta oikeudestaan asua.

Lainmuutosesityksen tueksi esitetyistä aso-sopimusten irtisanomistilastoista (esityksen s. 6) voidaan päätellä, että asukkaiden irtisanoutumiset aso-asunnoista määrällisesti noin kaksinkertaistuivat vuosina 2024–2025, kun hallituksen aikeet aso-järjestelmän horjuttamiseksi tulivat julki.

Voidaan siis epäillä, että suuri osa asukkaista on lähtenyt aso-asunnoistaan vuosina 2024–2025 käyttäastetta heikentäen nimenomaan siksi, että hallitus on avannut Pandoran lippaan ja omilla esityksillään vaarantanut luottamuksen asumisoikeusasumisen tulevaisuuteen. Myös aso-maksujen palautusvelvoitteista johtuvat paineet omistajayhtiöille voivat näin ollen johtua hallituksen itsensä aikaansaamista vaikutuksista.

On huomattava, että valtaosa asumisoikeusasunnoista sijaitsee kasvukeskuksissa, joissa kysyntää asumisoikeusasumiselle on todennäköisesti myös jatkossa, eikä havaittua asukaskatoa voida selittää kuntien muuttotappioilla.

Myönteistä lakiesityksessä on se, mitä siinä *ei* ole esitetty. Siinä ei ole edistetty omistajayhtiöiden esittämää toivetta, jonka mukaisesti käyttövastikkeiden vuokravertailurajoituksesta luovuttaisiin vertailuvuokrakaton ylittävästi. Omistajayhtiöt esittivät kyseisen vaatimuksen Valtakunnallisen asumisoikeuksien neuvottelukunnan 18.12.2025 ministeriölle osoittamassa lausunnossa.

Myönteistä on myös pykälän 17 momentissa 3 säilytetty kohteessa jo asuvan aso-asukkaan etusijajärjestys ja se, että asukasvalinnan ikä- ja varallisuusehtoja ei ehdoteta muutettavaksi. Myönteisenä piirteenä voidaan pitää sitäkin, että eräiltä tahoilta esille tuotuja varsin villejä ideoita aso-asuntojen yleiseksi omaksi lunastamiseksi ei ole sisällytetty lakiesitykseen. Näin on vältetty ns. sekatalojen muodostumista yleiskäytännöksi, siitä seuraavia hallinnollisia ristiriitoja ja omistajayhtiöiden taloussuunnitelmien vaarantumista koko järjestelmää koskien.

Lakiesitystä joka tapauksessa varjostaa sekatalojen muodostuminen konkurssitapauksissa ja vajaakäyttötapauksissa tapahtuvissa realisoinneissa. Tällöin taloissa olisi Asunto-osakeyhtiölain mukainen hallintomalli, jossa aso-asukkaiden asukasdemokratia jäisi yhtiökokouksissa tapahtuvan osakasvallankäytön varjoon.

Nurinkurista esityksen perusteluissa on näkemys, että asuntojen realisoiminen olisi tarpeen vanhenevissa kiinteistöissä esiintyvien korjaustarpeiden vuoksi. Tosiasiassa vanhempi kiinteistökontta, jonka velat ovat yhtiöiden taseissa laskennallisesti loppuun maksetut, tuottaa nykyisin nettovoittolista tuloa omistajayhtiöille, ja siihen nähden remonttitarpeet ovat kustannuksiltaan vähäpätöisiä.

Vaarassa ovatkin lähinnä uusissa taloissa asuvien asumisoikeudet, sillä juuri niitä uhkaa sellainen kustannustason nousu, joka saattaa aiheuttaa asukaspakoa ja johtaa irtisanomiskynnyksen ylittymiseen, jos lakiesityksen mukaiset aso-käyttöasetetta koskevat täyttöasteraja-arvot (joko 1/3 tai 1/2) hyväksytään. Vaarassa ovat tällöin nimenomaan uusissa taloissa asuvien asumisoikeudet.

Kollegani dosentti Jukka Kilpi on pääosin oikeassa kritiikissään, jonka hän on esittänyt lakiesitystä vastaan kumotessaan ”irtisanomislainsäädäntö” nimittämänsä lakiesityksen perustelut kohta kohdalta (<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/jukkakilpi/viedaanko-asumisoikeus-valheilla/>).

*

Lakiesityksen perusteluissa nähtyihin aso-järjestelmän ongelmiin voidaan vastata viittaamalla siihen, että ne on ratkaistu jo nykyisin voimassa olevassa Asumisoikeuslaissa.

I) Toistaiseksi toteutumattomissa ja myös tulevaisuudessa todennäköisesti harvinaisiksi jäävissä omistajayhtiöiden konkurssitapauksissa valtion tulisi kantaa yhtiöille lainatakuissa myönnetty takausveloitteensa eikä pyrkiä aso-yhtiöille myönnettyistä takausvastuistaan irti lakia jälkikäteen muokkaamalla. Jos valtio ei pitäisi sitoumuksistaan kiinni, se johtaisi tulokseen, jossa asumisoikeusjärjestelmän luonne muuttuisi täysin. Valtion ei ole sopivaa rimpulla irti takausvastuistaan. Konkurssitapauksia varten on jo olemassa riittävä lainsäädäntö nykyisen Asumisoikeuslain pykälissä 62 ja 68.

II) Tarvetta vuokralaistamiseen ei ole asuntojen aso-vajaikätilanteissa, koska aso-asuntoja saa nykyisenkin lain 74 §:n mukaan vuokrata toissijaisena keinona. Omistajayhtiöt ajavatkin lainmuutosta ilmeisesti myydäkseen ihmisten aso-asunnot heidän altaan.

Johtopäätös:

Todellisia ongelmia uudessa Asumisoikeuslaissa 393/2021 ei ole, vaan kyse on pitkälti hallituksen itse luomasta ongelmasta, joka seuraa hallituksen esille nostamista muutosaikeista luoden levottomuutta markkinoille.

Esityksen motiivit ovat perättömiä, politiikkavetoisia ja ideologisia, ja niillä ajetaan yksipuolisesti omistajayhtiöiden etua sekä etenkin yksityisten omistajayhtiöiden jo pitkään esillä pitämää tavoitetta kiinteistömässan realisoimiseksi ja yhtiöiden omista aso-sopimusvastuista irtautumiseksi. Asukkaiden asemaa muutokset heikentäisivät. Lain muutosesitykset on hylättävä asukkaiden perusoikeudet vaarantavina.



JUKKA HANKAMÄKI
valtiotieteiden tohtori
filosofian tohtori
sosiaaliturvan järjestelmäasiantuntija
Haso Oy:n asumisoikeusasukas
Helsinki

Yksityiskohtaiset perustelut

2. Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Asumisoikeusyhteisön (yleensä osakeyhtiö) konkurssitapauksiin on varauduttu riittävästi jo nykyisessä Asumisoikeuslaissa, eivätkä esityksen muutokset olisi siltä osin yhtä vaikuttavia kuin asuntojen vajaakäyttötilanteita koskevilta osilta.

Kritiikin kohteeksi voidaankin tarkentaa nimenomaan vaateet asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi asuntojen aso-vajaakäyttöä koskevissa tapauksissa (88 a §).

Lakiesityksessä ehdotetaan, että nykyisen ja edeltävän asumisoikeuslain voimassa ollessa solmitut asumisoikeussopimukset voitaisiin jatkossa irtisanoa, jos enintään 1/3 asunnoista on asumisoikeuskäytössä (muiden ollessa esimerkiksi järjestelmän ulkopuolisille vuokrattuina). Esityksen perusteluissa lausutaan (luku 12.2.1, s. 26):

”Ehdotetussa sääntelyssä turvattaisiin asumisoikeuden haltijan asema monilla tavoin. Omistajan olisi tarjottava ensisijaisesti asumisoikeuden haltijalle omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta tai muuta vastaavaa asuntoa paikkakunnalla. Asumisoikeuden haltijalla olisi siis mahdollisuus jatkaa pysyvää asumistaan asuntonsa omaksilunastamalla.”

Lausuntopalvelun esittelyssä asiaa kuvaillaan seuraavasti:

”Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin asunnon omaksilunastamismahdollisuudella sekä vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella.”

Esitetyistä perusteluista voidaan päätellä, että ensin aso-asukkailta poistettaisiin asumisoikeus, ja pakottamista joko vuokralaiseksi tai asunnon omaksi lunastamiseen kuvaillaan asukkaan aseman turvaamiseksi.

Perusteluja voidaan pitää häikäilemättömän vääristelevinä ja asukkaiden oikeudet vaarantavina.

Asumisoikeuksien huonontaminen vuokralaistamalla ja taivuttelu asuntojen omaksi lunastamiseen eivät todellisuudessa ole *oikeussuojakeinoja* sen enempää asuntojen vajaakäyttötilanteissa kuin yhtiöiden konkurssitilanteissakaan.

Kyse olisi puhtaasti asumisoikeuksien mitätöimisestä. Lainuudistuksella poistettaisiin aso-asukkaan ainoa oikeussuoja, jonka he ovat aso-maksulla maksaneet ajallisesti rajoittamattomasta oikeudestaan asua. Lainmuutoksella tämä keskeinen oikeus kumottaisiin.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry on vastustanut asukkaiden vuokralaistamista ponnekkaasti koko asumisoikeusjärjestelmän olemassaolon ajan ja todennut selvityksissään, että valtaosalla aso-asukkaista ei ole taloudellisia resursseja aso-asuntojen omaksi lunastamiseen.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen olisi asukkaiden ”vapauttamista” heidän oikeuksistaan ja saattaisi kannustaa asumisoikeusyhtiöitä jopa tarkoituksellisesti hakeutumaan konkurssiin (lainvastainen konkurssikeinottelu) sekä tavoittelemaan käyttöasteen pudottamista voidakseen sanoa aso-sopimukset irti ja muuttaakseen asunnot myytäviksi omistusasunnoiksi tai vuokra-asunnoiksi.

Erityisesti vajaakäyttötilanteita koskeva 88 c § – jolla uusien sopimusten alaiset aso-asukkaat aiotaan poikkeuttaa nykyisen ja edeltävän aso-lain voimassa ollessa solmittujen sopimusten alaisista aso-asukkaista – johtaisi asukkaiden asuinturvan ja omaisuudensuojan vaarantamisen ohella myös aso-asukkaiden väliseen perustuslailliseen yhdenvertaisuusongelmaan. Uudet sopimukset nauttivat huonompaa lainsuojaa kuin vanhat, mikä olisi selvä lain huononnut asukkaiden kannalta.

Käyttö- ja luovutusrajoitusten madaltaminen kumottiin perustuslakivaliokunnan lausunnossa (PeVL 5/2021) nykyistä Asumisoikeuslakia 393/2021 säädettäessä omaisuudensuojaan ja asumisturvaan liittyvin perustein. Valiokunta ei pitänyt lain muuttamista hyväksyttävänä tavallisen lain säätämisyksityksessä. Se todettiin perustuslain vastaiseksi.

Koska nyt tarkasteltava lainmuutosesitys voisi merkitä asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeusaseman muuttumista vuokralaiseksi tai taivuttelua omaksi lunastamiseen, se uhkaa edelleen asukkaiden omaisuudensuojaa (PL 15 §) ja perustuslaillista oikeutta kotiin (PL 19 §, 4 mom).

Hallitus kampeaa silti edelleen samanlaista muutosta lakiin – nyt perustellen näkemystään aso-yhtiöiden taloudellisen tilanteen muuttumisella. On huomattava, että perusoikeudet eivät ole muuttuneet nykyisen Asumisoikeuslain säätämisen jälkeen mitenkään, ja niistä tulisi pitää kiinni entistä paremmin juuri siksi, että ajat ovat muuttuneet taloudellisesti epävarmemmiksi.

Asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet asumisoikeusmaksun nimenomaan ajallisesti rajoittamattomasta oikeudestaan asua, mutta lain muutosesitys voisi merkitä aso-maksulla hankitun asumisoikeuden menettämistä.

Johtopäätös:

Esitys on hylättävä asukkaiden perusoikeuksien vastaisena. Koska lainmuutosesityksellä aiotaan edelleen edistää perustuslakivaliokunnan jo aiemmin perustuslainvastaiseksi toteamaa tavoitetta käyttö- ja luovutusrajoitusten heikentämiseksi, kyseistä lakiesitystä ei voida käsitellä ilman käsittelyä perustuslakivaliokunnassa.

3. Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Hallitus on esittänyt, että asumisoikeusyhteisön koko asumisoikeusasuntokanta vapautuisi lain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksista, mikäli yhteisö asetetaan konkurssiin.

Jos tällainen asiakohta sisällytettäisiin lakiin, asumisoikeusyhteisö (yleensä omistajayhtiö) voisi tarkoituksellisesti saattaa itsensä maksukyvyttömäksi ja hakeutua konkurssiin pelkästään realisoitakseen yhtiöissä olevat kiinteistöt. Kyseistä lainmuutosta voitaisiin siis käyttää konkurssikeinottelun välineenä.

Omistajayhteisön (yleensä osakeyhtiön) konkurssitapauksessa asunnot myytäisiin vapaille markkinoille puhtaana kaikista rajoitteista, kuten konkurseissa on tavallista. Velkojen maksun jälkeen varat jaettaisiin konkurssilain ja aso-lain mukaisesti myös asumisoikeusasukkaille asumisoikeusmaksujen palauttamiseksi. Koska samalla kerralla myyntiin tulisi paljon asuntoja, niiden arvo todennäköisesti laskisi tasearvoon verrattuna, ja asukkaiden vaara menettäjä asumisoikeusmaksunsa kasvaisi suureksi.

Neuvottelukunnan esitys huonontaisi asukkaiden asemaa, koska se madaltaisi konkurssiin hakeutumisen kynnystä ja saattaisi suorastaan kannustaa yhtiöitä hakeutumaan konkurssiin, mikäli omistajayhtiöiden osakkaat haluaisivat eroon asukkaista ja myydä kiinteistöt. Asuntojen kapitalisointi johtaisi aso-yhtiöt miljardiluokan liikevoittoon minimaalisella omasijoitusosuudella, kun asukkaiden käyttövastikkeilla maksamat kodit realisoitaisiin asukkaiden alta.

On kiero, että satunnaisten ja todennäköisesti tilapäisiksi jäävien tappiojaksojen (sekä toistaiseksi toteutumattoman maksukyvyttömyyden tai konkurssin) uhatessa aso-omistajayhtiöitä valtionhallitus pyrkii irtautumaan laissa ja lainasopimuksissa jo päätetyistä takausvastuistaan ja tekee sen huonontamalla asukkaiden asumisturvaa sekä madaltamalla irtisanomisen kynnystä. Jos tällainen hyväksyttäisiin, valtioneuvokset menettäisivät luottamuksensa myös laajemmin.

Esityksen ongelmana on, että esityksessä ei ole liioin pohdittu lainmuutoksen suhdetta muuhun, esimerkiksi konkurssilainsäädäntöön, ja se, että arvioita mahdollisista vaikutuksista ei ole esitetty eikä todistettu. Kollegani dosentti Jukka Kilpi on oikeassa kumotessaan hallituksen konsulttiselvityksen kirjoituksessaan <https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/jukkakilpi/asumisoikeusasuminen-huono-konsulttiselvityskahnnon-jarjestelman-purkamisesta/>.

Johtopäätös:

Lainmuutos voisi kannustaa aso-yhtiöitä saattamaan itsensä maksukyvyttömäksi ja hakemaan itsensä konkurssiin voidakseen realisoida yhtiössä olevat kiinteistöt, mikä vaarantaisi asuinturvan ja asukkaiden aso-maksut sekä olisi vastoin aso-järjestelmän tarkoituksia.

Yhtään asumisoikeusyhtiön konkurssia ei ole kuitenkaan lain perustelujenkaan mukaan (s. 7) tiedossa, eivätkä takaukset ole kaatuneet valtion maksettaviksi, joten pelkoa riskien realisoinnista ei ole ollut, mutta lain uudistaminen sinänsä saattaisi houkutella yhtiöitä konkurssikeinotteluun ja konkurssiin.

Konkurssitapauksiin on varauduttu riittävästi jo nykyisen lain 62 ja 68 pykälissä. Hallitus esittänee uudistusta puhtaasti omistajayhtiöiden taloudellisen edun tavoittelun näkökulmasta ja asukkaiden oikeudet sivuuttaen, eikä sitä pidä hyväksyä.

4. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Hallitus esittää, että asumisoikeustaloja voitaisiin vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista siten, että lainmuutoksen jälkeen solmitut *uudet* aso-sopimukset voitaisiin sanoa omistajayhtiön toimesta irti, jos talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita 1/2 tai vähemmän talon huoneistoista.

Koska voimassaolevia aso-sopimuksia koskee sitovuus ja irtisanomattomuus omistajayhtiöiden puolelta, lainuudistusta ajetaan nyt koskemaan tulevaisuudessa solmittavia uusia aso-sopimuksia.

Yhdenvertaisuusnäkökulmasta ei ole perusteltua saattaa uuden sopimuksen solmivia asukkaita muita aso-asukkaita huonompaan asemaan. Myöskään sopimusvapaus ei oikeuta tekemään sopimuksia, jotka ovat perusoikeuksien ja perustuslakien vastaisia. Jos niitä tehdään, ne voitaisiin tuomita derogaatio-ongelmaan liittyen perustuslain vastaisina tehottomiksi.

Vaikutusarvion näkökulmasta olisi huomattava, että lakiesitykseen sisältyy potentiaalinen mahdollinen ketjuuntumisvaikutus, joka ylittäisi vaarantamaan myös voimassa olevat asumisoikeussopimukset.

Jos *uudet* aso-sopimukset olisivat irtisanottavissa (omistajayhteisöjen toimesta) tapauksissa, joissa enää 1/2 tai vähemmän asunnoista on aso-käytössä, tämä voisi ohjata asumisoikeusyhtiöitä tavoittelemaan kyseisen irtisanomiskynnyksen ylittämistä asunnot realisoidakseen.

Toiseksi, jos myös nykyisen ja edeltävän aso-lain aikana solmitut ns. *vanhat* sopimukset olisivat irtisanottavissa, kun enää 1/3 tai vähemmän asunnoista on aso-käytössä, tämä voisi käynnistää myös nykyisiin ts. vanhoihin sopimuksiin ulottuvan ketjurektion.

Toisin kuin lainmuutosesityksen perusteluissa väitetään, uusien sopimusten heikentäminen vaikuttaisi siis myös nykyisen ja edeltävän lain aikana solmittujen vanhojen aso-sopimuksen asemaan. Sellainen menettely johtaisi uusien aso-asukkaiden vähenemiseen heitä irtisanottaessa ja toisi siten irtisanomiskynnyksen lähemmäksi myös vanhoja aso-asukkaita.

Laki kannustaisi seuraavaan asioiden kulkuun:

Ensin edettäisiin tilanteeseen, jossa 1/2 tai vähemmän aso-asunnoista on muussa kuin aso-käytössä. Näin ylittyisi lainuudistuksen jälkeen tehtyjen *uusien* sopimusten irtisanomiskynnys esitetyn lain 88 c §:n 1 momentin mukaisesti.

Kun uusia asukkaita irtisanottaisiin, aso-käyttöaste vajoaisi edelleen, ja lähestyttäisiin sitä asiointilaa, jossa enää 1/3 tai vähemmän asunnoista on aso-käytössä. Tällöin myös aiempien aso-lakien aikana solmittujen *vanhojen* aso-sopimusten irtisanomiskynnys ylittyisi 88 a §:n mukaisesti.

Lainuudistus haavoittaisi siis nykyistenkin sopimusten asemaa ja irtisanomattomuutta sekä loukkaisi siten sopimusten sitovuuden periaatetta ja taannehtivasti vaikuttavan lain kieltoa.

Johtopäätös:

Kyseinen esitys ei ole hyväksyttävissä perusoikeussyistä ja yhdenvertaisuussyistä. Ehdotus on hylättävä – kuten aiemminkin – perustuslaillisen omaisuuden suojan ja asumisturvan sekä myös yhdenvertaisuusnäkökohtien perusteella.

Mikäli uusien sopimusten irtisanomismahdollisuus omistajayhteisön taholta sisällytetään vielä perustuslakikäsittelynkkin jälkeen lakiin, olisi kyseiseen pykälään kirjattava asiakohta, jossa kirjaimellisesti sanotaan, että ”omistajayhteisön puolelta irtisanomismahdollisuus koskee ainoastaan lainmuutoksen voimaantulon X.X.XXXX jälkeen solmittavia asumisoikeussopimuksia”.

Tällaista asiakohtaa ei ole lakitekstin luonnoksessa, mutta selvyuden vuoksi se olisi siihen lisättävä tapauksessa, että lainmuutos hyväksytään perustuslakitarkastelun jälkeen. Asiasta on kirjoitettu myös esityksen kohdassa 12.2.3. (s. 29).

5. Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Lainuudistuksessa esitetään, että asukasvalinnassa sovellettavista järjestysnumeroista luovuttaisiin ja asukkaat valittaisiin asuntoihin kohdekohtaisessa hakemisjärjestyksessä.

Tämä voisi aikaansaada ryntäyksiä ja verkossa esiintyviä kilpailuja. Esityksen toteutuminen saattaisi johtaa asuntojen myöntämiseen eräänlaisella juoksukilpailulla, jolloin kilpailun ratkaisivat muun muassa verkkoyhteyksien tekniset ja toimivuusnäkökohdat sekä asukkaiden atk-aidot, jotka ovat hyvin vaihtelevia. Asukkaiden oikeusturva ja yhdenvertaisuus vaarantuisivat tällöin olennaisesti.

Mikäli asukkaat valittaisiin kohdekohtaisessa hakemisjärjestyksessä, se myös ohjaisi asukkaita tekemään hakemuksen jokaiseen mahdolliseen kohteeseen erikseen: varmistaakseen oman sijansa näin syntyvissä jonomuodostelmissa, mikä puolestaan moninkertaistaisi jokaiseen kohteeseen kertyvien hakemusten määrän.

Päällekkäinen haku johtaisi hakemuksen sumaan. Sen sijaan vuoronumerojärjestyksellä kyseinen hakemusten kasautuminen on vältetty, kun asumisoikeusyhtiöt ovat voineet esittää tarjouksensa rekisteriin kirjautuneiden hakijoiden järjestysnumeroiden perusteella.

Asukkaiden valitseminen kohdekohtaisessa hakemisjärjestyksessä voisi johtaa siihen, että monet hakijat voisivat jäädä pitkiksi ajoiksi yhtiön arkistoon jonottamaan asuntoja asuintalokohtaiseen rekisteriin ja antaa siten harhaanjohtavan kuvan asunnon tarpeesta ja halukkuudesta asosopimuksen solmimiseen.

Johtopäätös:

Ei ole osoitettu, että järjestysnumeroista luopuminen parantaisi asuntojen päätymistä asukkaille nykyistä oikeudenmukaisemmin tai käytännöllisemmin. Järjestysnumeroista luopuminen voisi johtaa päällekkäisiin hakuihin useisiin eri kohteisiin ja aiheuttaa yhtiöihin hakemusten suman lisäten käsittelykustannuksia.

Esityksen sijasta olisi perusteltua säilyttää vuoronumerojärjestys ja *pidentää* vuoronumeroiden voimassaoloaika 5 vuoteen, koska varsin lyhyt 2 vuoden voimassaolo on johtanut käytännössä arvonnin tapaiseen tilanteeseen, kun sattuman satoa on nykyisin se, mikä numero hyvin lyhytkestoisessa jaossa hakijan käteen pyörähtää, hakukierrosten ajan pysyy ja mihin sillä osuu.

Oikeuslähteet

Suomen perustuslaki

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/731>

Asumisoikeuslaki

https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2021/393#OT0_OT1_OT1

Konkurssilaki

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2004/120>

Hallituksen esitykset

Ympäristöministeriön tiedote hallituksen esittämästä asumisoikeuslain muutoshankkeesta

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM042:00/2025>

HE laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/b87032ee-5ae7-4683-b97f-3a0db6168291/2b4967d1-a5d4-45e0-9871-f1595235acbf/LAUSUNTOPYYNTO_20260323115247.PDF

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö

<https://ym.fi/-/ymparistoministerio-pyytaa-lausuntoja-hallituksen-esitykseen-asumisoikeuslain-muuttamisesta>

Vastaukseni lausuntopyyntöön Lausuntopalvelussa

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=5faa86a5-b3f3-4d42-adf4-f3f16ce9ddac&proposalLanguage=da4408c3-39e4-4f5a-84db-84481bafc744>

Ympäristöministeriön tilaama selvitys aso-järjestelmän taloudellisista vaikutuksista

<https://ym.fi/-/selvitys-asumisoikeuskannan-taloudellisesta-tilanteesta-ja-mahdollisista-ratkaisuvaihtoehdoista-on-valmistunut>

Dosentti Jukka Kilven kritiikki koskien lainmuutosesitystä ja ympäristöministeriön tilaamaa selvitystä

<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/jukkakilpi/viedaanko-asumisoikeus-valheilla/>

<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/jukkakilpi/asumisoikeusasuminen-huono-konsulttiselvityskahnnon-jarjestelman-purkamisesta/>

Jakelu

Ympäristöministeriö

Eduskunnan perustuslakivaliokunta

Kansanedustajat ja eduskuntaryhmät

Valtioneuvoston oikeuskansleri