

HE 156/2026 vp

ASO-varallisuus ei saa kadota asukkailta

SASO ry:n tiivis viesti ympäristövaliokunnalle: ehdotetut 88 a ja 88 b §
avaavat pysyväksi tarkoitetun asumisoikeuden purkamisen ilman riittävää
taloudellista ja perustuslaillista suojaa.

Päätösesitys: poista tai palauta jatkovalmisteluun

Asukkaat ovat maksaneet järjestelmän

≈ 10 mrd €

asukkaiden rahoitusta järjestelmään

≈ 2 M€

yhteisöjen alkuperäinen oma panos

ASO-maksut, käyttövastikkeet, lainojen korot ja lyhennykset sekä korjaukset ovat tulleet käytännössä asukkailta — mutta määräysvalta rahavirroista on jäänyt omistajayhteisöille.

2002 → 2014 → ≈ 2028

SASO:n viesti: sama pieni oma pääoma on palautunut hallintoyhteisöille kierros kierrokselta — mutta asukkaiden pääomarahoitusta ei näy lunastushinnassa.

Ennen vapauttamista on tiedettävä: mitä omaisuutta vapautetaan ja kuka sen on rahoittanut.

Korjaus tulee juuri, kun velkataakka kasvaa

40–60 %

lyhennyksistä voi olla vielä edessä, kun peruskorjaus on käsillä

Rakenne on kestämaton: pitkä laina-aika, nousevat lyhennykset ja suuret peruskorjaukset osuvat samaan talousikkunaan.

Yhteisötason nettoluku ei kerro, mikä osa ongelmasta on kohteen omaa taloutta, tasausta, varauksia tai konsernin sisäisiä kohdistuksia.

Jos toiminnan jatkuminen on “tosiasiallisesti mahdotonta”, sen on näyttävä lakitekstissä ja laskelmissa.

Vanhojen asukkaiden vastikkeilla rakennetaan uutta

Uudet kohteet eivät aina maksa omia kustannuksiaan täysimääräisesti silloin, kun pääomamenot ja riskit tasataan koko yhteisön kesken.

Vanhojen, remontoimattomien talojen asukkaat voivat kantaa kustannuksia, joita ei voida pitää heidän oman kohteensa omakustannuksena.

Siksi vapauttaminen ilman talokohtaista loppuselvitystä voi leikata irti yhteisesti rahoitetun omaisuuden ja jättää maksuhistorian näkymättömäksi.

Omakustannus ei saa tarkoittaa: vanha maksaa, uusi kasvaa, vastuu jää asukkaalle.

Asumisoikeuden pysyvyys murenee lainmuutos kerrallaan

88 a § voi päättää pysyväksi tarkoitetun ASO-oikeuden myös vastoin talon asukkaiden tahtoa.

Omaksilunastus suojaa eniten niitä, joilla on rahoituskyky. Vuokrasuhde on vain jälkisuoja — ei sama oikeus.

Kun asukkaiden oikeudet heikkenevät, hallintoyhtiöiden mahdollisuus arvonnousun ja varallisuuden irrottamiseen kasvaa.

PL 15 § | PeVL 5/2021 vp | PL 6 §

Perustelujen korkea suojakynnys on kirjoitettava itse lakiin.

Velvoite on kirjattu lakiin mutta ei kenellekään valvottavaksi

”Yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua.”

Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 4 § 2 mom.

Velvoite koskee ”asumisoikeusyhteisön etua” — juridisesti omistavaa oikeushenkilöä, ei asumisoikeuden haltijaa. Osakeyhtiömuotoisessa yhteisössä haltija ei ole edes yhtiön jäsen.

Laki velvoittaa: yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua.

”Yhteisön etu” on sidottu omistavaan yhtiöön — ei ason haltijaan. Haltija ei ole automaattisesti edes jäsen.

Haltijalla ei ole tosiasiallista kanneoikeutta eikä valvontakeinoja, jos johto laiminlyö velvoitteensa.

L 393/2021 4 § | OYL 1:8 § | PL 21 §

Yhteisön etu ei voi tarkoittaa haltijan vahinkoa — valvonta on kirjattava lakiin.

Ongelma tiedettiin jo vuonna 2008

35 vuotta

ratkaisematonta rakennekriisiä

Yleisradion MOT-ohjelma ”Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus” dokumentoi jo vuonna 2008 asukkaiden vähäiset vaikutusmahdollisuudet, käyttövastikkeiden nousun ja sen, etteivät pääomakustannukset alene lainanlyhennysten myötä — samat ongelmat, joita HE 156/2026 vp ei ratkaise.

1990 → 2008 → 2026

Alkuperäinen laki → MOT paljasti ongelmat → HE 156/2026 vp yhä samaa rakenneongelmaa ratkomassa.

SASO esittää vaihtoehdon: kohteen siirto asukkaiden omaan ASO-yhteisöön ennen vapauttamista.

Poista 88 a–88 b § tai palauta valmisteluun

Muu sääntely voidaan käsitellä erikseen. Ennen ASO-omaisuuden vapauttamista tarvitaan valtion teettämä riippumaton selvitys ja perustuslakivaliokunnan arvio.

1. Kohde- ja yhteisötasoinen rahavirtaselvitys

2. Talokohtainen velka-, varaus- ja tasaustäsmäytys

3. Viimesijaisuus ja tosiasiallinen mahdottomuus lakiin

4. Huolellisuusvelvoitteen valvonta ja kanneoikeus lakiin

Asukkaat eivät voi maksaa järjestelmää kahteen kertaan.

Osta yksi
Maksa kaksi
Tahti muuttuu hurjemmaksi
Tässä tulos

Vuokralainen – taikka ulos