

ASO-laki on mennyt vinoon alusta asti – eduskunnan käsittelyssä oleva esitys sementoi virheen

SASO vaatii, että talojen vapauttamista koskevat pykälät poistetaan hallituksen esityksestä HE 156/2026 vp ja että perustuslakivaliokunta arvioi koko asumisoikeusjärjestelmän.

Suomen asumisoikeusjärjestelmä on ajautunut tilanteeseen, jossa sen peruslogiikka ei enää toimi. Eduskunnassa käsiteltävä hallituksen esitys (HE 156/2026 vp) ei korjaa ongelmia vaan antaa yhteisöille juridisina henkilöinä uuden keinon vapauttaa taloja asumisoikeuskäytöstä ja päättää asukkaiden pysyviksi tarkoitetut sopimukset myös vastoin heidän tahtoaan.

Avoin piikki: asukas maksaa, yhteisö juridisena henkilönä päättää

Asukas maksaa 15 % asunnon hinnasta asumisoikeusmaksuna ja käyttövastikkeessa lainan korot ja lyhennykset, korjaukset, hallinnon ja tasaukset muiden kohteiden hyväksi. Silti hän ei omista, ei päätä eikä saa maksamaansa pääomaa takaisin. Yhteisö juridisena henkilönä voi kasvaa rajatta, koska kaikki kulut voidaan siirtää vastikkeisiin. **Lopputuloks on, että vanhat asukkaat maksavat myös uusien kohteiden riskit sekä merkittävän osan niiden veloista.** Salkunhoidossa, leasingissä tai ostoleasingissä riskit, valta ja hyöty kulkevat yhdessä. ASO-järjestelmässä ne on erotettu toisistaan.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat olemattoman pienet

Asukkailla ei ole omistajan asemaa, päätösvaltaa eikä tehokasta keinoa tarkastaa kulujen kohdentamista. Laissa turvattu asukashallinto ohitetaan, ja valvojilta evätään laissa turvattuja tietoja – myös kunnallisissa yhtiöissä. Yhdestä tapauksesta on vireillä kantelu oikeuskanslerille.

Tiedot salataan niiltä, jotka ne maksavat

SASO pyysi ASO-järjestelmän perustilastot. Valtiokonttori oli jo luovuttamassa ne, mutta asia kääntyi: asukasjärjestölle annettiin yli 5 500 euron (+ alv) hinta-arvio. Kuntarahoitus ja ympäristöministeriö eivät vastanneet. Silti ministeriö on valmistellut lakia järjestelmästä, jonka bruttoarvo on SASOn arvion mukaan yli 20 miljardia euroa. Ilman tilastoja vaikutusarvio on mahdoton, eikä sellaista ole esitetty. Järjestelmän tiedot ovat omistajien etujärjestön KOVA ry:n hallussa – asukkaiden vastikkeilla rahoitettuna, mutta asukkailla suljettuina.

”Asukkaat tavallaan maksavat asuntonsa moneen kertaan, kun pääomakuluja on maksettava tasauksen kautta muiden asunnoista, vaikka oman talon laina olisi kokonaan poismaksettu.” – ARA:n entinen ylijohtaja Hannu Rossilahti, Analyysejä asuntopolitiikasta

Määräysvalta halvalla, omaisuus realisoitavissa

Vuonna 2010 enemmistö noin 5 300 asunnon asumisoikeusyhtiöstä siirtyi noin 150 000 eurolla yksityiselle rakennuttajalle (Rakennuslehti 4.11.2010). Nyt esitys helpottaisi talojen vapauttamista. Jokainen vapautus pienentää maksajapohjaa, nostaa jäljelle jäävien vastikkeita ja tekee seuraavasta talosta vapautuskelpoisen. Lunastushinta ei hyvitä asukkaiden vuosikymmenten aikana maksamia lyhennyksiä.

Perusoikeus on henkilökohtainen, ei järjestelmäkohtainen. Kun oikeuksia nakerretaan pala kerrallaan jokaisessa lakimuutoksessa, lopulta loukataan kaikkien asukkaiden – myös aiempien – perusoikeuksia. Raskaimmin se osuu pitkään vanhoissa, remontoimattomissa taloissa asuneisiin.

”Järjestelmää, jossa maksaja ei omista, omistaja ei maksa eikä valvoja saa tietoja, ei voi korjata lisäämällä siihen purkupykälää. Peli on puhallettava poikki ja laki rakennettava maksajien hyväksi, ei rahastuskoneeksi”, sanoo SASO ry:n varapuheenjohtaja Lasse Laaksonen.

SASO vaatii

- 88 a ja 88 b § poistetaan esityksestä, ja perustuslakivaliokunta arvioi asumisoikeusjärjestelmän kokonaisuutena.
- Asukkaiden maksama pääoma tunnustetaan ja pitkäaikaisten asukkaiden menetykset korvataan.
- Vaikeuksissa olevat yhteisöt juridisina henkilöinä säätöitetään tai siirretään asukkaiden määräysvaltaan, ja kulut katetaan jo kertyneestä pääomasta – ei uusien vastikekorotuksin.
- Tilastot ja rahavirrat avataan asukkaille ja heidän järjestöilleen maksutta.
- Tilalle tulee todellinen asukasdemokratia, valvojille ehdoton tietojensaantioikeus ja asukkaille kanneoikeus.

Ongelmat on tunnettu vähintään vuodesta 2008. Kyse ei ole teknisistä puutteista vaan järjestelmän peruslogiikasta. Siksi ASO-laki on haastettava kokonaan ja rakennettava uudelleen.

Lisätietoja antavat

- Mikael Friman, puheenjohtaja · +358 40 040 5105 · mikael.friman@gmail.com
- Lasse Laaksonen, varapuheenjohtaja · +358 45 135 2646 · lassella@hotmail.fi
- Eric Hällström, kunniapuheenjohtaja · +358 44 987 5652 · eric.hallstrom@hotmail.fi

Taustaksi: SASO ry:n lausunto ympäristövaliokunnalle 14.9.2026 ja kirjelmä perustuslakivaliokunnalle 24.9.2026 saatavilla pyynnöstä.