

SUOMEN ASUMISOIKEUSASUKKAAT SASO RY

Lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia	HE 156/2026 vp — Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta
Lausunnonantaja	Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry
Päiväys	14.9.2026
Keskeinen kohde	Ehdotetut 88 a ja 88 b §:t sekä niiden vaikutus pysyvään asumisoikeuteen, tasausjärjestelmään ja asukkaiden oikeusturvaan; lisäksi asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n 2 momentin huolellisuus- ja edun edistämiselvoitteen tosiasiallinen toteutuminen

Yhteenveto ja päätösesitys

SASO esittää, että ympäristövaliokunta poistaa ehdotetut **88 a ja 88 b §:t** ja niihin välittömästi liittyvän sääntelyn lakiesityksestä tai palauttaa kokonaisuuden riippumattomaan jatkovalmisteluun, jota edeltää valtion teettämä kohde- ja yhteisötasoinen taloudellinen selvitys sekä perustuslakivaliokunnan arvio. Muu sääntely voidaan käsitellä erikseen. Ennen ASO-omaisuuden vapauttamista eduskunnan on tiedettävä, mitä omaisuutta vapautetaan, kuka sen on rahoittanut, mitä vastuita kohteeseen kuuluu ja kuka kantaa menettelyn seuraukset.

Jos valiokunta ei päädy poistamaan säännöksiä, SASO vaatii, että lakiin kirjataan vähintään tämän lausunnon osassa III esitetyt vähimmäissuojat — mukaan lukien **nimenomainen säännös siitä, ettei asumisoikeusyhteisön johdon huolellisuus- ja edun edistämiselvoitetta (laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 4 §:n 2 momentti) voida täyttää tavalla, joka syrjäyttää asumisoikeuden haltijoiden edun** — sillä haltijoiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin (paremmin “omakustannuksen mukaan”) ovat koko asumisoikeustoiminnan lakisääteinen tarkoitus, ei siitä erillinen tai sille alisteinen näkökohta.

Pääperustelut

- Esityksen tietopohja ei kuvaa kohdekohtaisia rahavirtoja eikä asukkaiden vuosikymmenten aikana maksamaa pääomarahoitusta. Yhteisötason nettoluvut eivät paljasta yksittäisen talon maksuja, tasauksia, varauksia tai osuutta veloista ja varallisuudesta.
- Asukkaiden kuuleminen ei anna heille päätösvaltaa. Ehdotettu vapauttaminen (88 a §) päättäisi pysyväksi tarkoitetut asumisoikeussopimukset myös vastoin talon asukkaiden tahtoa.

- Lunastushinta hyvittäisi asumisoikeusmaksun, mutta ei nimenomaisesti asukkaiden käyttövastikkeilla maksamia lainanlyhennyksiä, varauksia eikä nettomääräisiä tasaussiirtoja. Asukas voi joutua maksamaan uudelleen arvoa, jonka rahoittamiseen hän on jo osallistunut.
- Uusi perusparannusperuste (88 a §:n 1 momentin 2 kohta) ei edellytä käyttöasteeseen tai kysyntään perustuvaa kynnystä — talo voidaan periaatteessa vapauttaa, vaikka lähes kaikki asunnot olisivat edelleen ASO-käytössä.
- 88 b §:n neljän kuukauden päättymisaika rinnastaa pysyvän asumisoikeuden tavalliseen vuokrasuhteeseen, mikä ei vastaa asumisoikeuden erityisluonnetta eikä asukkaan siihen tekemää taloudellista panostusta.
- Lain 4 §:n 2 momentin huolellisuus- ja edun edistämismääräys on kirjoitettu lakiin, mutta kohdistuu muodollisesti ”yhteisöön” — omistavaan oikeushenkilöön — ei haltijaan, eikä haltijalla ole tehokasta keinoa vedota sen rikkomiseen. Tämä puute on korjattava ennen kuin lakiin lisätään uusia, asumisoikeuden pysyvyyttä heikentäviä poikkeuksia.
- Useat vapauttamiset voivat pienentää maksajapohjaa ja jättää yhteiset velat, palautusvastuut, hallintokulut ja korjaustarpeet yhä harvempien asukkaiden kannettaviksi. Esityksessä ei ole riittävää yhteisökohtaista stressitestiä tästä ketjuvaikutuksesta.

Vähemmän puuttuva vaihtoehto. Ennen vapauttamista asukkaille tulee antaa määräenemmistöllä käytettävä oikeus säilyttää talo asumisoikeuskäytössä ja siirtää se asukkaiden määräysvallassa olevalle yhteisölle tai pysyvästi ASO-tarkoitukseen sidotulle yleishyödylliselle toimijalle. Menettelyllä suojataan myös niitä asukkaita, joilla ei ole mahdollisuutta tai halua lunastaa huoneistoaan omaksi.

I OSA — 88 §: Rajoituksista vapauttaminen

1 Lausunnon lähtökohta

Asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena on tarjota omakustannushintainen ja pysyvä asumismuoto. Asukkaat ovat maksaneet asumisoikeusmaksut, käyttövastikkeet, rakennusaikaisten lainojen korot ja lyhennykset, korjaukset sekä suuren osan järjestelmän muista menoista. Omistajayhteisö on hallinnut omaisuutta ja rahavirtoja, mutta asukkaiden mahdollisuudet saada kohdekohtaista tietoa ja vaikuttaa taloudellisiin ratkaisuihin ovat jääneet rajallisiksi.

HE 156/2026 vp pahentaisi tätä epätasapainoa olennaisesti. Ehdotettu 88 a § mahdollistaisi talon vapauttamisen ASO-rajoituksista vajaakäytön tai perusparannusrahoituksen epäämisen perusteella. Talosta muodostettaisiin asunto-osakeyhtiö, asumisoikeussopimukset päättyisivät ja asukkaalle tarjottaisiin lunastamista, vuokrasuhdetta tai muuta asuntoa. Näin pysyvä oikeussuhde voitaisiin päättää ilman asukkaiden suostumusta.

SASO ei kiistä sitä, että yksittäisen kohteen pitkäaikainen vajaakäyttö tai korjauskelvottomuus voi vaatia poikkeusratkaisun. Sääntelyn tulee kuitenkin perustua riippumattomaan tietoon, todelliseen viimesijaisuuteen ja asukkaiden oikeuksien tehokkaaseen suojaan. Nämä ehdot eivät nykyisessä esityksessä täyty.

2 Valmistelun ja vaikutusarvioinnin puutteet

Esityksen taloudellinen vaikutusarvio tarkastelee ensisijaisesti yhteisöjen riskejä, valtion vastuita ja vapautettavan kohteen tulevaa käyttöä. Se ei esitä kohdekohtaista kokonaislaskelmaa siitä, kuinka vapautettavan talon asukkaat ovat rahoittaneet oman kohteensa ja muuta ASO-kantaa koko talon historian aikana.

Ympäristöministeriön omaksilunastushintoja koskevat laskelmat kuvataan esityksessä erittäin karkeasti. Esimerkit perustuvat alkuperäiseen hankinta-arvoon ja alueellisiin hintatilastoihin. Laskenta ei osoita, miten asukkaiden maksamat lainanlyhennykset, korjausvaraukset, käyttövastikeyliäämät ja tasaukset vaikuttavat vapautettavan omaisuuden arvoon tai lunastushintaan.

SASO pitää ongelmallisena myös sitä, ettei esitys osoita riittävästi, miksi vähemmän asumisoikeuteen puuttuvat vaihtoehdot eivät olisi käytettävissä. Ennen pysyvän asumisoikeuden päättämistä tulee selvittää ainakin omistajan omat tervehdyttämistoimet, kustannusten kohtuullisuus, tasauksen vaikutus, markkinointi, vuokrauksen käyttö, korjausten vaiheistus ja mahdollisuus siirtää kohde toiseen ASO-rakenteeseen.

3 Kohdekohtainen rahavirtaselvitys on välttämätön

Tilinpäätöksen yhteisötason nettoluku ei vastaa kysymykseen siitä, mitä yksittäisen kohteen asukkaat ovat maksaneet ja mitä kohde on saanut. Ylijäämäisten ja alijäämäisten kohteiden luvut voivat nettoutua niin, että vanhan vakaan kohteen pitkäaikainen rahoituspanos jää näkymättömäksi.

Ennen vapauttamista riippumattoman tarkastajan tulee muodostaa vähintään kymmenen vuoden ja mahdollisuuksien mukaan koko kohteen historian kattava aikasarja seuraavista eristä:

- kohteelta perityt käyttövastikkeet, vuokrat ja muut tulot
- kohteen hoito- ja pääomamenot, korot sekä lainanlyhennykset
- kohteesta tasausjärjestelmän kautta muualle siirretyt ja kohteeseen saadut varat
- korjaus-, käyttö- ja muut varaukset sekä niiden toteutunut käyttö
- asumisoikeusmaksujen palautusvastuu ja tyhjiä asuntojen maksujen käsittely
- konsernin sisäiset saatavat, velat, palveluostot ja muut kohdistukset
- kohteen osuus yhteisön rahavaroista, veloista, vakuuksista ja nettovarallisuudesta

ASO-yhteisöllä on jo hallussaan suuri osa aineistosta kirjanpidossa, vastikelaskennassa ja lainarekistereissä. Sen kokoaminen viranomaisvalvontaa varten kuuluu omistajalle ja valtiolle. Selvityksen kustannuksia ei tule periä asukkailta.

4 Tasaus voi olla yhtiötasolla tasan mutta asukkaiden kesken väärin

Tasaus yhdistää eri kohteiden ja eri aikoina asuvien kotitalouksien rahavirrat. Kohde voi maksaa vuosia muiden kohteiden menoja ja saada vasta vuosikymmeniä myöhemmin tukea omaan peruskorjaukseensa. Yhtiötasolla tilanne voi silloin näyttää tasapainoiselta, mutta maksajat ja myöhemmät hyödynsaajat eivät ole samoja henkilöitä.

Asukkaan muuttaessa pois hänen käyttövastikkeilla maksamansa tasaus, lainanlyhennykset ja varaukset eivät seuraa häntä eivätkä sisälly palautettavaan asumisoikeusmaksuun. Asukasvaihtuvuus katkaisee näin yhteyden maksun ja hyödyn välillä. Keskimääräinen tai yhteisötasolla tasattu tulos ei vielä osoita, että maksuperuste olisi ollut oikeudenmukainen yksittäiselle asukkaalle.

Tasausta ei pidä tarkastella ainoastaan vuosittaisena vastikelaskelmana. Varken tulee voida muodostaa kohdekohtaiset aikasarjat, julkaista tasauksen laskentaperusteet ja tarkastaa niiden tosiasialliset vaikutukset eri ikäisiin kohteisiin sekä eri aikoina asuneisiin kotitalouksiin.

5 Lunastushinta ei tunnista koko asukasrahoitusta

Ehdotettu lunastushinta olisi käypä hinta tai sitä alempi rakennuskustannusindeksillä tarkistettu alkuperäinen hankinta-arvo. Asumisoikeusmaksu tarkistuksineen vähennettäisiin hinnasta. Malli ei kuitenkaan nimenomaisesti hyvitä käyttövastikkeilla maksettua pääomarahoitusta.

Vanhan kohteen asukas on voinut osallistua vuosikymmeniä oman talonsa lainan takaisinmaksuun, korjauksiin ja muiden kohteiden pääomamenoihin. Jos tämä rahoituspanos jätetään lunastushintaa määrättäessä huomiotta, asukas voi joutua maksamaan uudelleen osan jo rahoittamastaan arvosta. Samalla vapautumisesta syntyvä omaisuusarvo voi jäädä ASO-yhteisöön ilman läpinäkyvää kohdentamista.

Laissa tulee määritellä, kuinka myyntihinta, kohteen velat, varaukset, aikaisemmat tasaussiirot, luovutuskulut ja asukasrahoitteinen nettovarallisuus lasketaan. Pelkkä säännös siitä, että voitto jää yhteisöön ja alentaa tulevia käyttövastikkeitä, ei suojaa vapautettavan kohteen aikaisempia maksajia.

6 Pysyvä asumisoikeus ei saa muuttua määräaikaiseksi suojaksi

Asukkaan omaksilunastusoikeus on tarpeellinen mutta ei yksin riittävä suoja. Kaikilla asukkailla ei ole mahdollisuutta saada ostamiseen tarvittavaa rahoitusta. Osa on valinnut ASO-asumisen juuri siksi, ettei halua tai voi kantaa omistusasumisen velka- ja korjausriskiä.

Esityksen mukaan lunastamatta jättävä asukas voisi jatkaa toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, mutta vuokranantaja saisi irtisanoa sopimuksen päättymään aikaisintaan kahden vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Kahden vuoden vähimmäisaika ei korvaa pysyvää asumisoikeutta. Myöskään toisen asunnon tarjoaminen paikkakunnalta ei turvaa oikeutta omaan kotiin ja tuttuun asuinympäristöön.

Asukkaan oikeusasemaa ei tule jakaa varallisuuden perusteella kahteen ryhmään: niihin, jotka voivat ostaa kotinsa, ja niihin, joiden pysyvä oikeus muuttuu irtisanottavaksi vuokrasuhteeksi. Lunastamatta jättävän asukkaan asuminen on turvattava pysyvästi kohtuullisin ehdoin.

7 Vapauttamisten yhteisökohtainen ketjuvaikutus

Esitys tarkastelee yksittäisen talon vapauttamista, mutta useat peräkkäiset vapauttamiset voivat muuttaa koko ASO-yhteisön taloudellisen perustan. Kun kohde poistuu, maksajapohja pienenee. Yhteisiä velkoja, asumisoikeusmaksujen palautusvastuita, hallintokuluja ja korjaustarpeita voi jäädä aiempaa pienemmän asukasjoukon kannettavaksi.

Vaikutus voi voimistaa itseään: vastikkeet nousevat, kysyntä heikkenee ja seuraavat kohteet täyttävät helpommin vapauttamisen edellytykset. Ennen luvan myöntämistä Varken on osoitettava yhteisökohtaisella stressitestillä, ettei vapauttaminen vaaranna jäljelle jäävien asukkaiden vastikkeiden kohtuullisuutta, asumisoikeusmaksujen palautuksia tai yhteisön korjauskykyä.

8 Lakiesityksen tietopohja ja asukkaiden kuuleminen

Lakiesitys muuttaa olennaisesti asumisoikeuden pysyvyyttä ja asumisoikeussopimuksen oikeudellista sisältöä. Tästä huolimatta esityksen valmistelussa ei ole toteutettu valtakunnallista, lakiehdotuksen konkreettisiin vaikutuksiin kohdistettua asukaskyselyä.

ARA:n rahoittamaa vuoden 2024 selvitystä ei voida pitää osoituksena asukkaiden suhtautumisesta nyt ehdotettuihin muutoksiin. Selvityksessä ei kysytty asukailta, hyväksyvätkö he asumisoikeussopimusten irtisanomisen, talojen vapauttamisen käyttö- ja luovutusrajoituksista tai asumisoikeusasuntojen muuttamisen vuokra- tai omistusasunnoiksi.

Selvitys rajasi lisäksi tarkastelunsa ulkopuolelle asukkaiden esille nostamat koko asumisajan kustannukset, kustannusten tasauksen läpinäkyvyyden ja maksuhistorian merkityksen. Selvityksen tuloksia asukkaiden yleisestä asumistyytyväisyydestä ei siten voida käyttää perusteluna sellaiselle lakimuutokselle, joka heikentää heidän pysyvää asumisoikeuttaan.

SASO katsoo, ettei lakiesitystä tule antaa eduskunnalle ennen kuin sen vaikutuksista on kuultu suoraan asumisoikeuden haltijoita. Kuulemisen tulee koskea nimenomaan sopimusten irtisanomista, talojen käyttötarkoituksen muuttamista, asukkaiden taloudellisia menetyksiä sekä vaihtoehtoisia ratkaisuja, mukaan lukien asukkaiden perustaman yleishyödyllisen ASO-yhteisön ensisijainen lunastusoikeus.

9 Asukaslähtöinen vaihtoehto vapauttamiselle

SASO esittää, että ennen rajoituksista vapauttamista kohteen asukkaille annetaan todellinen mahdollisuus säilyttää talo asumisoikeuskäytössä. Asukkaiden määränemmistö voisi päättää kohteen siirtämisestä asukkaiden määräysvallassa olevalle asumisoikeusyhteisölle tai pysyvästi ASO-tarkoitukseen sidotulle yleishyödylliselle toimijalle.

Siirrossa kohteelle kohdennettaisiin riippumattomassa selvityksessä todetut velat, asumisoikeusmaksujen palautusvastuut, varaukset ja osuus yhteisön nettovarallisuudesta. Luovutushinta ei perustuisi vapaaseen markkina-arvoon vaan valtion tukemalle omaisuudelle ja asukkaiden rahoituspanokselle soveltuvaan läpinäkyvään laskentakaavaan.

Vaihtoehto täydentäisi huoneistokohtaista lunastusoikeutta. Se suojaaisi myös niitä asukkaita, joilla ei ole halua tai mahdollisuutta ostaa asuntoaan, ja säilyttäisi valtion tuella muodostetun asuntokannan sosiaalisessa käytössä. Omistajan tulee ensin tarjota kohdetta tähän menettelyyn ennen kuin se voi hakea rajoituksista vapauttamista.

Rakenteelliset ongelmat on tunnettu vähintään vuodesta 2008. Asumisoikeusjärjestelmän nykyisiä ongelmia ei voida pitää yksinomaan viime vuosien asuntomarkkinamuutosten seurauksena. Yleisradion MOT-ohjelma ”Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus” dokumentoi jo vuonna 2008 asukkaiden vähäiset vaikutusmahdollisuudet, käyttövastikkeiden nousun, lainojen lyhentymistä koskevan tiedon puutteet sekä vaaran siitä, etteivät talojen pääomakustannukset alene lainojen maksamisen myötä.

Ennen rajoituksista vapauttamista on selvitettävä talon tai ASO-yhteisön siirtäminen asukkaiden perustaman yleishyödyllisen ASO-yhteisön omistukseen. Tämä olisi linjassa eduskunnan alkuperäisen tahdon kanssa ja säilyttäisi asukkaiden maksuilla rahoitetun omaisuuden pysyvästi asumisoikeuskäytössä.

Nykyinen kriisi ei ole pelkästään ASO-asuntojen kysyntäkriisi. Se on myös 35 vuotta ratkaisematta jätetyn omistus-, hallinto-, rahoitus- ja tiedonsaantirakenteen kriisi.

Jos eduskunta käsittelee vain tyhjien asuntojen määrää ja omistajayhteisöjen taloudellisia riskejä, se toistaa saman virheen kuin alkuperäistä lakia säädettäessä: päättää järjestelmän tulevaisuudesta ymmärtämättä, kuka on tosiasiassa rahoittanut omaisuuden, kuka kantaa jatkuvat kustannukset ja miksi eduskunnan alkuperäinen asukashallintoa koskenut tavoite jäi toteutumatta.

10 Vähimmäisehdot, jos 88 a § säilytetään

Suoja	Lakiin kirjattava sisältö
Riippumaton tarkastus	Valtion kustantama kohde- ja yhteisötason erityistarkastus ennen hakemuksen ratkaisemista.
Täysi tietopaketti	Vähintään kymmenen vuoden ja mahdollisuuksien mukaan koko historian rahavirrat, velat, varaukset, tasaukset ja nettovarallisuus.
Näyttötaakka	Omistajan on osoitettava, ettei vajaakäyttö, alijäämä tai rahoituksen puute johdu sen hinnoittelusta, tasauksesta, markkinoinnista, kunnossapidosta tai laiminlyönnistä.
Asukkaiden päätösvalta	Vapauttamista ei hyväksytä vastoin asukkaiden määräenemmistön kantaa ilman poikkeuksellisen painavaa ja riippumattomasti todennettua syytä.
Ketjuvaikutusten testi	Varken on arvioitava vaikutukset muiden kohteiden vastikkeisiin, palautusvastuuseen, lainanhoitoon ja korjauskykyyn.
Varojen suoja	Nettoluovutusvarat ja selvitetty asukasrahoitteinen pääoma pidetään erillään ja käytetään vain ASO-tarkoitukseen.
Lunastushyvitys	Lunastushinnassa huomioidaan asumisoikeusmaksun lisäksi varmennettu osuus lainanlyhennyksistä, varauksista ja nettomääräisistä tasaussiiirroista.
Pysyvä asumisturva	Lunastamatta jättävän asukkaan oikeus jatkaa asumista turvataan pysyvästi kohtuullisin ehdoin.
Kulujen kohdentaminen	Selvityksen, yhtiöittämisen, myynnin, muuton ja muut vapauttamiskulut eivät kuulu ASO-asukkaiden käyttövastikkeisiin.

11 Tapausesimerkit

11.1 Punamäenpolku 1 eli Terassitalo

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n vuoden 2027 käyttövastikelaskelman mukaan Terassitalon käyttövastike on 18,57 euroa neliömetriltä kuukaudessa ja tasaus 6,26 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Kohteen nettomääräinen tasaus yhtiön muille kohteille on 478 779 euroa vuodessa. Tästä pääomakulujen tasauksen osuudeksi on laskelmassa merkitty 448 932 euroa.

Kohteelle ei ole merkitty omia korkokuluja eikä lainanlyhennyksiä, mutta sille kohdistuu huomattava maksu yhtiön yhteisen tasausryhmän pääomakuluihin. Laskelman mukaan yhtiöllä on yksi koko yhtiön kattava tasausryhmä. Terassitalo havainnollistaa, miksi vapautettavan kohteen asemaa ei voida päätellä pelkästään sen tämänhetkisestä lainasta tai yhtiötason nettoluvuista.

Esimerkiksi 86 neliömetrin asunnolle tasauksen laskennallinen osuus on noin 538 euroa kuukaudessa. Seitsemän vuoden havainnollistavalla ajanjaksolla samalla tasolla jatkuva maksu olisi noin 45 000 euroa. Laskelma ei osoita, mille yksittäisille kohteille varat menevät, mutta se osoittaa kohdekohtaisesti Terassitalolta esimerkkiasunnon asukkaalta muihin kohteisiin perittävän tasauksen määrän.

11.2 Merikartano

SASO:n käyttöön toimitettu vuonna 2022 laadittu Merikartanoa koskeva asukasraportti kuvaa pitkäaikaisia vaikeuksia saada kohteen taloudesta, tasauksesta ja käyttövastikkeiden yli- ja alijäämistä valvonnan kannalta riittäviä tietoja. Raportissa esitetyt euromääräiset arviot vaativat kirjanpitoaineistoon perustuvan riippumattoman varmentamisen ennen niiden käyttämistä lopullisina lukuina.

Tapauksen merkitys ei riipu siitä, hyväksytäänkö kaikki raportin johtopäätökset. Se osoittaa käytännössä, kuinka raskasta ja epävarmaa kohdekohtaisen rahavirran selvittäminen voi olla asukkailla ja heidän valitsemalleen valvojalle. Vapauttamispäätöstä ei voida rakentaa menettelylle, jossa omistaja tuottaa aineiston ja asukkaiden pitäisi omalla kustannuksellaan osoittaa sen puutteet.

12 Valiokunnan tarvitsemat lisäselvitykset (88 a §)

- Kuinka paljon eri ASO-yhteisöissä on kohdekohtaisia käyttövastikeyli- ja alijäämiä ennen nettouttamista?
- Miten vapautettavan kohteen aikaisemmat lainanlyhennykset, varaukset ja nettomääräiset tasaussiirrot huomioidaan?
- Miten Varke voi varmentaa omistajan toimet, tasauksen vaikutuksen ja kohteen todellisen taloudellisen tilanteen?
- Miten useiden vapauttamisten vaikutus jäljelle jäävien asukkaiden vastikkeisiin ja asumisoikeusmaksujen palautuksiin on laskettu?
- Miksi asukkaiden määräänemistään perustuvaa kohteen säilyttämis- ja siirtomallia ei ole arvioitu?

- Miksi muuttokustannukset sallittaisiin kattaa käyttövastikkeilla, vaikka kustannus syntyy omistajan hakemasta vapauttamisesta?
- Miten turvataan pysyvä asuminen niille, jotka eivät voi tai halua lunastaa asuntoaan?

13 Osan I johtopäätös

Ennen kuin eduskunta avaa valtion tukemalla lainarahoituksella ja asukkaiden maksuilla muodostetun ASO-omaisuuden vapauttamisen, sen on saatava riippumaton selvitys omaisuudesta, rahavirroista, vastuista ja asukasvaikutuksista. Nykyinen esitys ei anna tätä tietopohjaa eikä turvaa riittävästi pysyvää asumisoikeutta tai asukkaiden pitkäaikaista rahoituspanosta.

SASO pyytää ympäristövaliokuntaa poistamaan 88 a §:n ja siihen liittyvät säännökset esityksestä tai palauttamaan ne riippumattomaan jatkovalmisteluun. Jos valiokunta ei tähän päädy, edellä kohdassa 10 esitetyt vähimmäissuojat — täydennettynä osan III yhdistetyillä ehdoilla — on sisällytettävä lakiin ennen sen hyväksymistä.

II OSA — Täydentävät kohdat: 88 b §, perusparannusperuste, tasausjärjestelmä ja huolellisuusvelvoite

II.1 Muutokset lausuntokierroksen jälkeen — perusongelma ei ole poistunut

SASO pitää hallituksen esityksen tavoitetta asumisoikeusyhteisöjen taloudellisen kestävyys- ja turvaamisesta sinänsä hyväksyttävänä, ja lopullinen esitys on eräiltä osin lausuntoluonnosta parempi: luonnoksesta on poistettu konkurssiin liittynyt erityissääntely ja uusien asumisoikeussopimusten yleisempi irtisanomismahdollisuus, ja asukkaiden tiedonsaantia sekä muutoksenhakua on vahvistettu.

Esityksen keskeisin ongelma ei kuitenkaan ole poistunut. Lopulliseen 88 a §:ään on lisätty uusi perusparannukseen ja valtion tukeman rahoituksen epäämiseen perustuva vapautusperuste (jäljempänä kohta II.2), joka voi kohdistua vanhoihin sopimuksiin eikä sisällä vajaakäyttöperusteen kaltaista käyttöastekynnystä. Tästä näkökulmasta lopullinen sääntely voi puuttua perusteltujen odotusten suojaan eräiltä osin voimakkaammin kuin lausuntokierroksella poistettu, vain uusiin sopimuksiin suunnattu irtisanomismekanismi.

SASOn luonnosvaiheen kritiikin ydin on siten edelleen ajankohtainen: järjestelmän taloudellisia ongelmia ei pidä ratkaista siirtämällä omistajan, rahoitusmallin tai hallinnon riskejä asukkaiden pysyvän asumisoikeuden kannettavaksi, ennen kuin on osoitettu, ettei ongelmaa voida ratkaista asukkaan oikeuksiin vähemmän puuttuvilla keinoilla.

II.2 Perusparannusperuste (88 a §:n 1 momentin 2 kohta) vaatii oman, tiukemman testin

Ehdotetun 88 a §:n 1 momentin 1 kohdassa vapauttaminen sidotaan tilanteeseen, jossa talon huoneistoille ei ole kysyntää ASO-asuntolina ja asumisoikeuden haltijoita on jäljellä enintään kolmasosassa huoneistoista. Tämäkin peruste edellyttää tarkkaa suhteellisuusarviointia, mutta se ainakin kytkeytyy talon tosiasialliseen käyttöön ASO-talona.

Sen sijaan 1 momentin 2 kohdan perusparannusperuste ei sisällä käyttöasteeseen tai kysyntään perustuvaa kynnystä. Talo voidaan periaatteessa vapauttaa, vaikka huomattava enemmistö tai kaikki asunnot olisivat edelleen ASO-käytössä, jos talo on perusparannuksen tarpeessa, Varke ei hyväksy sille perusparannuskorkotukilainaa ja muut 88 a §:n edellytykset täyttyvät.

Perusparannuksen ei tarvitse olla yhdellä suurella korkotukilainalla hoidettava kokonaisuus, vaan se voidaan perustellusti vaiheistaa esimerkiksi 5–20 vuoden korjaushankkeeksi — näin vältetään korjausvelan kohtuuton kasvu ja osin sen välttämättömyyskin. Omistajayhtiöt tekevät jo nyt isoja, kaikkia huoneistoja koskevia korjaushankkeita korkotukilainan saatuaan, ilman että haltijoiden omaa tarvetta (esim. kylpyhuoneen, keittiön, ikkunoiden uusiminen) on erikseen selvitetty.

Tällöin pysyvän asumisoikeuden päättämistä ei voida perustella sillä, että kohde olisi menettänyt tarkoituksensa ASO-talona — perustelun on löydettävä yksinomaan taloudellisesta ja rahoituksellisesta välttämättömyydestä. Juuri tämän vuoksi perusparannusperusteelta on vaadittava poikkeuksellisen korkeaa laskennallista täsmällisyyttä, haltijakohtaista tietoa ja näyttöä, korjauksen ajallista rahoitusmallia, seuranta rahoitukselle ja viimesijaisuutta.

Hallituksen esitys itse toteaa, että perusparannuskorkotukilainan hyväksymiseen vaikuttavat muun muassa asuntojen pitkäaikainen tarve ja korjausten jälkeinen käyttövastiketaso, mutta myös supistuvat korkotukilainavaltuudet lisäävät hankkeiden välistä priorisointitarvetta (HE 156/2026 vp, s. 38). Kielteinen rahoituspäätös ei näin ollen välttämättä osoita teknis-taloudellista mahdottomuutta — se voi yhtä hyvin johtua valtion oman rahoitusvaltuuden niukkuudesta. Valtion oma rahoitus- tai budjettiratkaisu ei saa sellaisenaan muodostaa olennaista edellytystä jo syntyneen, perustuslain 15 §:ssä suojatun asumisoikeuden päättämiseksi.

On lisäksi syytä selvittää, ovatko yksittäisten kohteiden talousongelmat seurausta omistajan omasta, harkitusta hinnoittelupolitiikasta — esimerkiksi vastikkeiden nostamisesta niin tuntuvasti, että seurauksena on nopea asukaskato ja alentuneet vastiketuetot, jotka puolestaan luovat omistajalle tilaisuuden perustella sopimusten purkamista. Jos tällaista on tapahtunut, kyse voi olla asumisoikeusyhteisön edun vastaisesta, jopa lainvastaisesta toiminnasta, eikä sen seurauksia pidä siirtää haltijoiden kannettavaksi (ks. myös kohta II.7).

SASO esittää, että perusparannusperusteeseen lisätään erillinen objektiivinen teknis-taloudellinen kestävyystesti, sekä objektiivinen syy-yhteystesti: vapauttamista ei saa myöntää, jos vajaakäyttö tai taloudellinen alijäämä johtuu olennaiselta osin omistajan hinnoittelusta, tasausratkaisusta, kunnossapidosta, myynnistä, markkinoinnista, rahoitusratkaisusta tai muista sen vastuulla olevista toimenpiteistä, ja näyttötaakka tästä on omistajalla.

Nykyinen lakitekstin edellytys siitä, ettei tilanteen syynä saa olla asumisoikeusyhteisön ”moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti”, on tässä suhteessa liian kapea: taloudellinen ongelma voi johtua omistajan epäonnistuneesta mutta vaikeasti muodollisesti moitittavaksi luokiteltavasta strategiasta, eikä pysyvän asumisoikeuden menettäminen saa olla tällaisten liiketoiminta- ja hallintoriskien korjauskeino.

II.3 Tasausjärjestelmä tekee kohteen taloudellisesta tilanteesta monitasoisen

Voimassa olevan asumisoikeuslain 35 § mahdollistaa käyttövastikkeiden tasauksen saman omistajan eri valtion tukemien ASO-talojen välillä, ja 34 §:n mukaisten yli- ja alijäämien sekä varausten seuranta on yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaista. ASO-kohteen taloutta ei tästä syystä voida arvioida kuin itsenäistä asunto-osakeyhtiötä, jolla olisi koko historiansa ajan ollut vain omat tuotot, omat velat ja omat kulut (täydentää osan I kohtaa 4).

Jos yksittäinen talo näyttää tappiolliselta, on erotettava ainakin: talon omat hoito- ja pääomamenot, taloon muualta kohdistettu tasaus, talosta muille kohteille siirretty tasaus, kumulatiiviset yli- ja alijäämät, varaukset, lainanlyhennykset sekä mahdolliset yhteisötason rahoitusjärjestelyt. Punamäenpolku 1:n esimerkki (osa I, kohta 11.1) havainnollistaa tätä: kohteelle on vuoden 2027 käyttövastikelaskelmassa arvioitu lähes 449 000 euron vuotuinen muiden kohteiden pääomakulujen tasaus, vaikka kohteelle itselleen ei ollut merkitty omia korkokuluja tai lainanlyhennyksiä. Talon tämänhetkinen velkapääoma ei siis kerro, kuinka paljon sen asukkaat ovat historiallisesti rahoittaneet koko tasausryhmää.

Siksi ennen rajoituksista vapauttamista tarvitaan kohdekohtainen taloudellinen loppuselvitys, joka ei rajoitu kahden viime vuoden alijäämään vaan kattaa koko kohteen historian tasausjärjestelmässä.

II.4 Omaksilunastushinta ja huoneiston velkaosuus — täydentävä huomio

88 a §:n mukaan osakkeet tarjotaan Varken hyväksymään käypään hintaan tai alkuperäiseen hankinta-arvoon rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna sen mukaan, kumpi on alempi, ja omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuus, jos se jää rasittamaan osakkeita. Säännös ei kuitenkaan määrittele, miten ”huoneiston velkaosuus” muodostetaan ASO-yhteisön tasatussa rahoitusrakenteessa (täydentää osan I kohtaa 5).

Velkaosuuden vähentäminen voi olla perusteltua siltä osin kuin kyse on aidosti sen velan osasta, joka siirtyy uuden asunto-osakeyhtiön vastuulle ja kohdistetaan kyseisen huoneiston osakkeille. Säännöstä ei kuitenkaan pidä voida tulkita niin, että huoneistolle kohdistetaan osuus sellaisista yhteisön veloista, jotka eivät tosiasiallisesti liity vapautettavaan taloon. Oikeudellisesti ja taloudellisesti vaikeampi kysymys on historiallinen tasaus: vanhan talon rakentamislainaa on voitu lyhentää koko tasausryhmän varoilla, ja vapautettavan talon asukkaat ovat voineet vastaavasti osallistua muiden talojen lainanhoitoon. 88 a § ei kerro, miten nämä rahavirrat huomioidaan, kun yhteisestä ASO-varallisuudesta irrotetaan yksi talo yksityiseksi asunto-osakeyhtiöksi.

Tästä syntyy riski taloudellisesta kahteen (tai jopa kolmeen) kertaan maksamisesta: asukas on voinut käyttövastikkeillaan osallistua vuosien ajan lainanlyhennyksiin, korjauksiin ja varauksiin, mutta lunastushinta muodostetaan ilman nimenomaista sääntöä tämän pitkäaikaisen pääomarahoitustavan huomioon ottamisesta.

Nykyinen laki ei anna asukkaalle omistusoikeutta maksettuihin käyttövastikkeisiin, joten kysymystä ei tule kuvata omistusoikeutena jo maksettuun asuntoon — sen sijaan lainsäätäjän on nimenomaisesti perusteltava, miksi ja millä tavalla historiallinen rahoituspanos otetaan huomioon tai jätetään huomioon ottamatta, kun ASO-omaisuus muutetaan yksityiseksi asunto-osakeyhtiöomaisuudeksi. Esitys mahdollistaa nykyisellään tilanteen, jossa ”omistajayhteisö” voi lunastusmenettelyn kautta ajautua taloudellisesti kestävämpään asetelmaan haltijayhteisön kannalta — SASOn näkemyksen mukaan lakiin jäävä aukko, joka on korjattava ennen säännöksen hyväksymistä.

Lisäksi 88 a §:ssä säädetään, että vapauttamisesta mahdollisesti kertyvä voitto jää asumisoikeusyhteisölle ja otetaan huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määritettäessä. Tavoite on kannatettava, mutta säännös ei määrittele riittävästi, miten voitto lasketaan: lopputulos riippuu muun muassa siitä, mitkä velat, yhtiöittämis- ja myyntikulut, aikaisemmat tasaussirrot, varaukset, yli-/alijäämät ja muut erät kohdistetaan vapautettavalle talolle ennen voiton määrittämistä. Ilman laskentasääntöä huomattavakin vapautuva omaisuusarvo voi tuottaa kirjanpidollisesti vain pienen voiton. Voiton hyvittäminen tulevien vuosien käyttövastikkeissa ei myöskään välttämättä hyödytä niitä asukkaita, joiden asumisoikeus vapauttamisen vuoksi päättyy ja jotka muuttavat pois yhteisöstä — kustannusten ja hyötyjen kohdentuminen eri henkilöille eri ajankohtina on siksi arvioitava nimenomaisesti.

SASO katsoo, että ennen lunastushinnan ja huoneistokohtaisen velkaosuuden vahvistamista on tehtävä riippumattomasti varmennettu talokohtainen rahoitus- ja tasaustäsmäytys, jossa eritellään vähintään kohteen velat, lainanlyhennykset, korot, varaukset, kumulatiiviset yli-/alijäämät, kohteesta muualle ja kohteeseen muualta tehdyt tasaussirrot sekä hallinnon omat kulut (mukaan lukien palkkamenot sivukuluineen sekä markkinointi- ja myyntikulut).

II.5 88 b §: Neljän kuukauden päättymisaika ei vastaa asumisoikeuden luonnetta

88 b §:n mukaan asumisoikeussopimus päättyy neljän kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana Varke on hyväksynyt rajoituksista vapauttamisen tai todennut ehtojen täyttyneen. Hallituksen esitys perustelee määräaikaä sillä, että se vastaa yli kaksi vuotta kestäneen vuokrasuhteen vuokranantajan irtisanomisaikaa (HE 156/2026 vp, s. 31).

Vertailu vuokra-asumiseen on väärä lähtökohta. Asumisoikeus on markkinoitu ja laissa rakennettu asumismuodoksi, jossa asukas maksaa merkittävän asumisoikeusmaksun ja sen lisäksi moninkertaisesti suuremmat kaikki lainanlyhennykset, omakustannukset ylittävät tasaukset sekä osuuden asumisoikeusyhteisön hallinnosta — nimenomaan saadakseen laissa, sopimuksissa ja myyntiviestinnässä luvatus, vuokra-asumista vahvemman ja pysyvän hallintaoikeuden. Perustuslakivaliokunta on jo PeVL 5/2021 vp:ssä antanut erityistä merkitystä sille, että asumisturvan pysyvyys on ollut keskeinen peruste asumisoikeussopimukseen sitoutumiselle. Koko tämä maksu-, vastuu- ja riskinkantohistoria vastaa tosiasiallisesti sellaista taloudellista panostusta, jota tavallisella vuokralaisella ei ole, eikä lyhyttä irtisanomisaikaa siksi voida perustella vuokrasuhteen analogialla.

Prosessin aikaisempi käsittely asukashallinnossa ei myöskään korvaa oikeudellista päättymisaikaa. Asukkaan ei voida edellyttää hankkivan uutta kotia, järjestävän omistusasunnon rahoitusta tai muuten luopuvan nykyisestä asumisratkaisustaan ennen kuin vapauttamispäätös on lopullinen.

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan erikseen, ettei vapauttamispäätöstä voida panna täytäntöön ennen lainvoimaisuutta, koska seuraukset — kuten asumisoikeussopimusten päättymisen — ovat vaikeasti palautettavia (HE 156/2026 vp, s. 33 ja 42). Lakiteksti kuitenkin käynnistää neljän kuukauden ajan jo Varken hyväksymispäätöksestä tai ehtojen täyttymisen toteamisesta, joten säännösten yhteensovittaminen jää epäselväksi ja määräaika voi kulua osin tai kokonaan muutoksenhaun aikana.

Vähimmäiskorjaus on, että 88 b §:n määräaika alkaa vasta vapauttamispäätöksen saatua lainvoiman. Samalla neljän kuukauden pituus on arvioitava uudelleen pysyvän asumisoikeuden luonne huomioon ottaen.

II.6 Vuokralaiseksi jääminen ja vähemmistöosakkuuden riski eivät korvaa pysyvää asumisoikeutta

Asukkaalle tarjottavat jälkisuojakeinot lieventävät 88 a §:n vaikutuksia mutta eivät tee pysyvän asumisoikeuden päättämisestä neutraalia. Vuokralaiseksi jäävä asukas saa vain kahden vuoden erityisen irtisanomissuojan, minkä jälkeen kyse on tavallisesta toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasuhteesta — tätä ei voida kuvata pysyvän asumisturvan säilyttämisenä, vaan jälkisuojana pysyvän oikeuden menettämiselle.

Omaksilunastukseen liittyy lisäksi hallituksen esityksen itsensä tunnistama vähemmistöosakkuuden riski: jos vain pieni osa asunnoista lunastetaan, ASO-yhteisö voi jäädä uuden asunto-osakeyhtiön enemmistöosakkaaksi, ja yksittäinen entinen ASO-asukas voi joutua vähemmistöosakkaaksi korjausvelkaisessa ja markkina-arvoltaan epävarmassa yhtiössä (HE 156/2026 vp, s. 30). Kaikilla asukkailla ei myöskään ole mahdollisuutta saada rahoitusta omaksilunastukseen, eikä korkea ikä, pienituloisuus tai muu elämäntilanne saa käytännössä ratkaista sitä, kuka voi säilyttää kotinsa omistamalla.

Haltijayhteisölle olisi mahdollista perustaa oma yhdistys- tai muu järjestely omaksi ostamiseen, mikä takaisi turvallisen, asumisoikeusasukkaiden itse hallinnoiman omistajayhteisön (vrt. osan I kohta 9). Tällaisia asukkaiden itse hallinnoimia, kohteensa ulkopuolisesta toimijasta riippumattomia yhteisöjä on Suomessa jo useampia, joten malli ei ole hypoteettinen.

II.7 Huolellisuusvelvoitteen ja edun edistämisvelvoitteen rikkominen ASO-järjestelmässä

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 4 §:n 2 momentin mukaan ”yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua” — säännös vastaa sanamuodoltaan osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 8 §:ää. Sama virke kytkee yhteisön edun lain tarkoitukseen: asukkaiden hyviin ja turvallisiin asuinoloihin kohtuullisin kustannuksin (paremmin ”omakustannuksen mukaan”). Kun asumisoikeusyhteisön talouden- ja hallinnonhoito johtaa dokumentoidusti merkittävään ylihinnotteluun ja siten haltijoiden taloudelliseen raskuuteen, kyse ei ole yhteisön edun edistämisestä vaan sen vastaisesta toiminnasta — huolellisuusvelvoitteen rikkomisesta.

Ongelma on kaksiosainen. Ensinnäkin velvoitteen kohteena on laissa ”yhteisö” — omistava oikeushenkilö — ei haltija itse, paitsi asumisoikeusyhdistysmuotoisissa kohteissa, joissa haltija on lain nojalla yhdistyksen jäsen (laki asumisoikeusyhdistyksistä 1072/1994, 7 § 2 mom).

Osakeyhtiömuotoisissa kohteissa (valtaosa suurista toimijoista) haltijalla ei ole jäsenyyttä, äänivaltaa eikä muodollista fidusiaarisuhdetta yhteisöön — vain lailla erikseen säädetty, kevyempi asukashallinto-osallistumisoikeus (em. laki, 5 luku, 41–42 §). Toiseksi haltijalla ei ole itsenäistä kanneoikeutta tai muuta tehokasta oikeussuojakeinoja vedota juuri 4 §:n 2 momentin rikkomiseen — velvoite on kirjoitettu lakiin, mutta jää käytännössä sanktioimattomaksi ja valvomattomaksi haltijan näkökulmasta (vrt. PL 21 §, oikeus tehokkaisiin oikeussuojakeinoihin).

Asumisoikeusjärjestelmän rakenteellinen erityispiirre pahentaa tätä: “omistajaksi” nimetty taho ei ole tuonut kohteeseen merkittävää omaa pääomaa eikä kanna sen riskiä — pääoman on tuonut ja lainan on käytännössä hoitanut haltija käyttövastikkeissaan — mutta omistajalla ei silti ole muodollista velvoitetta, jota haltija voisi valvoa tai johon hän voisi vedota. Jos omistajan tosiasiallinen intressi muodostuu sellaiseksi, että sille on kannattavampaa toimia tehostomasti, ulkoistaa ja laskuttaa itse määräämillään hinnoilla ja lopulta realisoida asumisoikeusyhteisön omaisuutta voitolla, järjestelmään on rakennettu itseään vastaan kääntyvä kannustin.

SASO esittää, että lakiin kirjattaisiin haltijalle (tai asukastoimikunnalle) nimenomainen kanneoikeus tai muu tehokas oikeussuojakeino 4 §:n 2 momentin edun edistämismääräyksen rikkomisen varalta, analogisesti osakeyhtiölain vähemmistöosakkaan oikeuksien kanssa. SASO esittää lisäksi, että päätöksenteon huolellisuusvelvoitteen laiminlyönnistä säädettäisiin selkeä, päätöksentekijöille henkilökohtaisesti kohdistuva taloudellinen vastuu — vastaavalla periaatteella kuin esimerkiksi EU:n NIS2-direktiivissä johdon henkilökohtaisesta vastuusta säädetään. Ilman henkilökohtaista sanktiomahdollisuutta yhteisön oma taloudellinen vastuu jää tosiasiaassa olemattomaksi, koska virheelliset päätökset katetaan joka tapauksessa haltijoiden käyttövastikkeista.

II.8 SASOn nimenomainen vaatimus: huolellisuusvelvoite on varmistettava, eikä yhteisön edusta voida poistaa haltijoiden etua

Edellä kohdassa II.7 kuvatun perusteella SASO esittää valiokunnalle seuraavan, koko lakiesitystä koskevan periaatteellisen vaatimuksen, joka on kirjattava lain tasolle riippumatta siitä, mitä valiokunta päättää 88 a ja 88 b §:stä:

1. **Huolellisuusvelvoitteen tosiasiallinen varmistaminen.** Lakiin on lisättävä säännökset, joiden avulla asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n 2 momentin huolellisuus- ja edun edistämismääräyksen noudattamista voidaan tosiasiallisesti valvoa ja sen rikkomiseen voidaan tehokkaasti puuttua — mukaan lukien haltijan tai asukastoimikunnan kanneoikeus, riippumattoman tarkastuksen mahdollisuus ja päätöksentekijän henkilökohtainen vastuu (ks. II.7).
2. **Yhteisön edusta ei voida poistaa haltijoiden etua.** Koska 4 §:n 2 momentti itse sitoo “asumisoikeusyhteisön edun” samassa virkkeessä lain tarkoitukseen — asukkaiden hyviin ja turvallisiin asuinoloihin kohtuullisin kustannuksin (paremmin “omakustannuksen mukaan”) — on tämä yhteys kirjoitettava lakiin yksiselitteisesti: “yhteisön etua” ei voida tulkita eikä soveltaa tavalla, joka syrjäyttää tai sivuuttaa asumisoikeuden haltijoiden edun, koska haltijoiden hyvinvointi on se tarkoitus, jota varten asumisoikeusyhteisö ylipäänsä on olemassa — ei siitä erillinen tai sille alisteinen näkökohta. Tästä seuraa kaksi konkreettista johtopäätöstä, jotka SASO pyytää valiokuntaa ottamaan huomioon sekä 88 a/88 b §:n käsittelyssä että laajemmin:

- Yhteisön ajaminen tilaan, jossa se ei enää kykene toimimaan asumisoikeusyhteisönä (esim. maksukyvyttömyys, ARA/Varke-statusmenetyksen menetys, pakkomyynti), ei ole yhteisön edun edistämistä vaan sen vastaista toimintaa, eikä tällaista tilaa siksi voida käyttää perusteena 88 a §:n mukaiselle rajoituksista vapauttamiselle, jos tila on itse aiheutettu omistajan omalla hinnoittelulla, tasaus- tai investointipolitiikalla (ks. II.2).
 - Haltijoiden ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin huonon taloudenpidon vuoksi ei ole yhteisön edun edistämistä, vaan suoraa näyttöä siitä, ettei 4 §:n 2 momentin veloitusta ole noudatettu — riippumatta siitä, onko haltija muodollisesti yhteisön jäsen vai ei.
3. **Asukkaiden edunvalvonnan voimavarat.** SASO kiinnittää valiokunnan huomiota siihen, että osa ASO-alan järjestöille (kuten KOVA ja SAY) suunnatusta rahoituksesta tulee omistajayhteisöiltä, mikä ei tue riippumatonta haltijoiden edunvalvontaa. SASO esittää harkittavaksi, että vastaava rahoitusosuus ohjattaisiin nimenomaan asumisoikeuden haltijoiden riippumattomalle edunvalvonnalle.

II.9 Perustuslain kannalta tehtävä täydentävä arvio

PL 15 § — Omaisuuden suoja ja perusteltujen odotusten suoja. Perustuslakivaliokunta on PeVL 5/2021 vp:ssä katsonut asumisoikeuden perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuuden suojan piiriin kuuluvaksi varallisuusarvoiseksi oikeudeksi ja antanut erityistä painoa sille, että pysyvä asumisturva on ollut keskeinen peruste sopimukseen sitoutumiselle. 88 a §:n soveltamista ei rajata lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin — säännös voi siten päättää oikeuden, johon haltija on sijoittanut varojaan aikana, jolloin lainsäädäntö on rakentunut pysyvyyden varaan. Omaisuuden suoja voidaan rajoittaa hyväksyttävän tavoitteen vuoksi, mutta rajoituksen on oltava välttämätön, oikeasuhtainen, täsmällinen ja tarkkarajainen; vuoden 2021 arvioissa ennakoiva varautuminen ei täyttänyt tätä vaatimusta. Toimintaympäristön muuttuminen voi perustella uuden arvioinnin, mutta ei poista vaatimusta osoittaa kussakin tapauksessa, että juuri pysyvän asumisoikeuden päättäminen on välttämätön viimeinen keino — ja on ongelmallista, että esityksen oma korkea kynnys (toiminnan jatkamisen tosiasiallinen mahdottomuus) puuttuu itse lakitekstistä.

Suhteellisuus ja vähemmän rajoittavat keinot. Ennen pysyvän oikeuden päättämistä on osoitettava, ettei tavoitetta voida saavuttaa lievemmin keinoin (rahoituksen uudelleenjärjestely, korjausten vaiheistus, muu rahoitus- tai takausjärjestely, kohteen siirto toiselle ASO-toimijalle, vastike- ja tasausrakenteen korjaaminen, markkinointi, muu kohdekohtainen tervehdyttäminen). Nykyinen 88 a § ei edellytä näiden vaihtoehtojen systemaattista poissulkemista eikä riippumatonta arviota niiden toteuttamiskelpoisuudesta.

PL 6 § — Yhdenvertaisuus. Omaksilunastus suojaaa käytännössä parhaiten niitä, joilla on mahdollisuus saada rahoitusta; pienituloisen, iäkkään tai muuten heikomman lainansaantikyvyn omaavan asukkaan tosiasialliset vaihtoehdot voivat rajoittua vuokralaiseksi jäämiseen tai muuttoon. Sama muodollinen lunastusoikeus ei siten anna kaikille samaa tosiasiallista suojaa — ero on otettava vakavasti huomioon suhteellisuus- ja yhdenvertaisuusarviossa. Järjestysnumeroista luopumisessa yhdenvertaisuusriski liittyy puolestaan hakemusten saapumisjärjestykseen: jos uudistus toteutetaan, laissa ja asetustasolla on varmistettava yhdenmukaiset julkaisuajat, aikaleimat, teknisten häiriöiden käsittely, paperihakemusten tosiasiallinen mahdollisuus ja jälkikäteinen valvottavuus.

PL 21 § — Oikeusturva. Nimenomainen oikaisu- ja valitusoikeus 88 a §:n päätöksistä on merkittävä parannus luonnokseen nähden, mutta oikeusturva ei toteudu tehokkaasti, jos asukkaalla ei ole käytettävissään samaa olennaista taloudellista aineistoa kuin luvan hakijalla ja viranomaisella. Lisäksi 88 b §:n määräajan ja lainvoimaisuuden välinen epäselvyys on poistettava (ks. II.5), ja sama koskee 4 §:n 2 momentin edun edistämisvelvoitteen käytännön sanktioimattomuutta (ks. II.7–II.8).

PL 80 § — Asetuksenantovaltuus. 88 a §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vapauttamisen menettelystä ja edellytyksistä, vaikka esitys itse tunnistaa menettelyn suoran yhteyden asukkaan perusoikeuksiin (HE 156/2026 vp, s. 31 ja 43). Mitä lähempänä asetuksella tarkennettava seikka on pysyvän omaisuudensuojatun oikeuden menettämisen aineellista kynnystä, sitä tärkeämpää on, että perusedellytys sisältyy jo lakiin — viimesijaisuutta, tosiasiallista mahdottomuutta, yhteistä etua ja keskeisiä selvityselvollisuuksia ei pidä jättää asetuksen tai hallintokäytännön varaan.

PL 19 §:n 4 momentti — Julkisen vallan velvollisuus edistää asumista. Asumisoikeus on valtion tukema asumisjärjestelmä, ja ehdotuksella on suora vaikutus asukkaiden mahdollisuuteen säilyttää pitkäaikainen kotinsa. PL 19 §:n 4 momentti ei takaa oikeutta tiettyyn asuntoon tai asumismuotoon, mutta se vahvistaa tarvetta arvioida, ovatko tarjottavat vaihtoehdot tosiasiallisia ja onko sääntely kokonaisuutena yhdenmukainen julkiselle vallalle asetetun asumisen edistämisvelvoitteen kanssa.

III OSA — Yhdistetyt vähimmäisehdot, jos 88 a ja 88 b § säilytetään

Osan I kohdan 10 vähimmäisehtoihin lisätään seuraavat, 88 b §:ää, perusparannusperustetta ja huolellisuusvelvoitetta koskevat täydentävät ehdot:

Vähimmäissuoja	Lakiin kirjattava sisältö
Perusparannuksen objektiivinen testi	Korkotukilainan epääminen määräraha- tai lainavaltuuden puutteen tai priorisoinnin vuoksi ei yksin riitä vapauttamisperusteeksi; tarvitaan erillinen teknis-taloudellinen kestävyysarvio (ks. II.2).
Syy-yhteys ja omistajan näyttötaakka	Vapauttamista ei saa myöntää, jos ongelma johtuu olennaisesti omistajan hinnoittelusta, tasauksesta, markkinoinnista, kunnossapidosta, rahoitusratkaisuista tai laiminlyönneistä; näyttötaakka tästä on omistajalla.
88 b §:n määräajan alkamishetki	Neljän kuukauden (tai uudelleenarvioitun) määräaika alkaa vasta vapauttamispäätöksen saatua lainvoiman, ei Varken alkuperäisestä päätöksestä (ks. II.5).
Vähemmistöosakkuuden suoja	Jos ASO-yhteisö jää omaksilunastuksen jälkeen uuden asunto-osakeyhtiön enemmistöosakkaaksi, lunastaneen haltijan vähemmistöasemaa on suojattava nimenomaisin säännöksin (ks. II.6).
Huolellisuusvelvoitteen valvottavuus	Haltijalle tai asukastoimikunnalle säädetään nimenomainen kanneoikeus tai muu tehokas oikeussuojakeino asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n 2 momentin

Vähimmäissuoja	Lakiin kirjattava sisältö
Yhteisön edun sitominen haltijoiden etuun	rikkomisen varalta; päätöksentekijän huolimattomuudesta säädetään henkilökohtainen taloudellinen vastuu (ks. II.7). Lakiin kirjataan yksiselitteisesti, ettei “asumisoikeusyhteisön etua” voida tulkita tavalla, joka syrjäyttää haltijoiden edun, koska haltijoiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin (paremmin “omakustannuksen mukaan”) ovat asumisoikeustoiminnan lakisääteinen tarkoitus (ks. II.8).
Valvonta ja seuranta	Varken on julkaistava päätösperusteet ja vuosittainen vaikutusraportti; sääntelyn vaikutukset arvioidaan määräajassa ja raportoidaan eduskunnalle.

Valiokunnan tarvitsemat lisäselvitykset — täydentävät kysymykset (88 b §, perusparannus, huolellisuusvelvoite)

Osan I kohdan 12 kysymysten lisäksi SASO pyytää valiokuntaa selvittämään:

- Miten ehdotettu “huoneiston velkaosuus” lasketaan, jos rahoitus on yhteisö- tai taloryhmätasoisista, ja miten estetään muiden kohteiden velkojen siirtäminen vapautettavan kohteen osakkeille?
- Kuinka usein Varken perusparannuskorkotukihakemus on hylätty teknis-taloudellisista syistä ja kuinka usein rahoitusvaltuuden tai hankkeiden priorisoinnin vuoksi?
- Missä määrin käyttövastikevaroja on sitoutunut uudisrakentamiseen, rahoitusvaroihin tai konsernin sisäisiin saataviin ja velkoihin?
- Miten 5, 10 ja 20 prosentin asuntokannan vapauttaminen vaikuttaisi eri yhteisöjen käyttövastikkeisiin, lainanhoitoon, palautusvastuuseen, vakuuksiin ja korjauskykyyn?
- Onko haltijalla tällä hetkellä mitään muodollista kanneoikeutta tai muuta oikeussuojakeinoja vedota asumisoikeusasunnoista annetun lain 4 §:n 2 momentin rikkomiseen — suoraan, edustajana tai valvojan kautta — ja jos ei ole, miten tällainen oikeussuojakeino olisi tarkoituksenmukaisinta säätää?

SASO pitää tarpeellisena, että valiokunta kuulee Varken ja Valtiokonttorin lisäksi riippumatonta tilintarkastus- ja kiinteistörahoituksen asiantuntijaa, perustuslakioikeuden asiantuntijaa sekä asumisoikeusasukkaiden edustajia. ASO-yhtiöiden tuottama aineisto on tarpeellinen, mutta niiden intressiaseman vuoksi se ei yksin riitä vaikutusarvioinnin perustaksi.

Yhteinen johtopäätös

Asumisoikeusjärjestelmän taloudellinen toimintaympäristö on muuttunut, ja yksittäisten vaikeuksissa olevien kohteiden ongelmiin tarvitaan ratkaisuja. Se ei kuitenkaan oikeuta muuttamaan pysyvän asumisoikeuden päättämistä tavanomaiseksi talouden sopeutusvälineeksi.

HE 156/2026 vp:n ongelmallisin piirre on, että perusteluissa kuvattu korkea suojakynnys — viimesijaisuus, yhteinen etu, toiminnan jatkamisen tosiasiallinen mahdollisuus — on selvästi tiukempi kuin itse lakiteksti. Jos nämä seikat ovat välttämättömiä sääntelyn perustuslainmukaisuudelle, niiden paikka on laissa, ei pelkissä perusteluissa.

Toinen perustavanlaatuinen puute on tasausjärjestelmän ja 88 a §:n omaksilunastuksen välinen ratkaisematon suhde: eduskunta olisi avaamassa mahdollisuuden irrottaa vuosikymmeniä yhteisötasolla rahoitettu talo yksityiseksi asunto-osakeyhtiöksi ilman laissa säädettyä talokohtaista loppuselvitystä. Kolmanneksi 88 b §:n neljän kuukauden päättymisaika aliarvioi asumisoikeuden erityisluonteen — vuokra-asumisen irtisanomisaika ei ole hyväksyttävä vertailukohta pysyvän asumisoikeuden menettämiselle.

Näiden puutteiden taustalla on yksi yhteinen periaatteellinen ongelma, jota SASO pitää tämän lausunnon tärkeimpänä viestinä: laki velvoittaa asumisoikeusyhteisön johdon edistämään ”yhteisön etua”, mutta ei varmista, että tämä etu tosiasiaassa palvelee sitä tarkoitusta, jota varten koko järjestelmä on olemassa — asukkaiden hyviä ja turvallisia asuinoloja kohtuullisin kustannuksin (paremmin ”omakustannuksen mukaan”). Ilman tehokasta huolellisuusvelvoitteen valvontaa ja ilman nimenomaista säännöstä siitä, ettei yhteisön edusta voida erottaa haltijoiden etua, jää 88 a ja 88 b §:n kaltainen sääntely riskiksi, jonka seuraukset kohdistuvat juuri niihin, jotka ovat koko järjestelmän rahoittaneet.

SASO pyytää ympäristövaliokuntaa ensisijaisesti poistamaan 88 a ja 88 b §:t esityksestä tai palauttamaan ne jatkovalmisteluun riippumattoman valtion selvityksen ja perustuslakivaliokunnan arvion jälkeen. Jos valiokunta ei tähän päädy, vähintään osien I ja III yhdistetyt vähimmäissuojat — mukaan lukien huolellisuusvelvoitteen valvottavuutta ja yhteisön edun sitomista haltijoiden etuun koskevat vaatimukset — on sisällytettävä lakiin ennen sen hyväksymistä.

Lähteet

- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta, HE 156/2026 vp: <https://www.eduskunta.fi/fi/asiat-ja-aanestykset/valtiopaivaasiat/asiakirjat/edktunnus/EDK-2026-AK-40712>
- Perustuslakivaliokunnan lausunto PeVL 5/2021 vp: <https://www.eduskunta.fi/asiat-ja-aanestykset/valtiopaivaasiat/asiakirjat/edktunnus/EDK-2021-AK-355349>
- Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, erityisesti 4 §, 33–35 §, 88 §, 93–95 § ja 109 §
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä 1072/1994, erityisesti 7 § (2 mom.)
- Osakeyhtiölaki 624/2006, 1 luvun 8 §
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001, erityisesti perusparannuskorkotukea koskevat säännökset
- Suomen perustuslaki 731/1999, erityisesti 6 §, 15 §, 19 §:n 4 momentti, 21 § ja 80 §
- Varke: Asumisoikeusmaksu ja vastike: <https://www.varke.fi/fi/henkiloasiakkaat/asukkaana-asumisoikeusasunnossa/asumisoikeusmaksu-ja-vastike>
- Varke: ARAn tasausmallin ohje: <https://www.varke.fi/fi/document/aran-tasausmallin-ohje>
- Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. MOT-raportti. 17.11.2008. Yleisradio. <https://areena.yle.fi/1-50163907>
- Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry: <https://www.sasory.fi/>
- ASO-tutkija, YTL Eric Hällström: <https://www.ericallan.fi/>
- Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n lausunto lakiluonnoksesta 8.5.2026

- Muu aineisto: Punamäenpolku 1:n vuoden 2027 käyttövastikelaskelma; Petri Heinosen raportti *Asumisoikeusasuminen asukkaan näkökulmasta ja ratkaisuehdotuksia* (27.6.2024); Merikartanoa koskeva asukasraportti (4.10.2022; laatija on antanut luvan käyttää raporttia, joka on jo tullut julkiseksi ja koska raportin kohde ei ole sitä kyseenalaistanut)
-

Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry

Hallitus