

# Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

## Perustuslailliset ongelmat

### 1) Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Esitysluonnos merkitsee asumisoikeusjärjestelmän rakenteellista muutosta suhteessa voimassa olevaan Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021 -lakiin. Esitetyt muutokset siirtävät järjestelmää pois pitkäaikaiseen hallintaoikeuteen perustuvasta mallista kohti ehdollisempaa ja omistajariskiä painottavaa rakennetta.

Tämä muutos on perustuslain kannalta merkityksellinen. Asumisoikeusjärjestelmässä yhdistyvät perustuslain 15 §:n mukainen omaisuudensuoja (asumisoikeusmaksuun ja käyttöoikeuteen liittyvä varallisuusarvo) sekä 19 §:n mukainen oikeus asuntoon. Lisäksi järjestelmän valintamekanismeihin liittyy 6 §:n yhdenvertaisuusvaatimus.

Esitysluonnoksen keskeinen ongelma on sen **kumulatiivinen vaikutus**: rajoituksista vapauttaminen (88 a–b §), sopimusten irtisanomismahdollisuus (88 c §) ja valintajärjestelmän muutos yhdessä heikentävät asumisoikeuden haltijan asemaa merkittävästi. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan tällainen kokonaisuus on arvioitava nimenomaan yhteisvaikutustensa kautta.

Lisäksi järjestelmän pitkäkestoisuus ja julkinen ohjaus ovat luoneet asukkaille **oikeutettuja odotuksia** järjestelmän pysyvyydestä ja ennakoitavuudesta. Esitysluonnos heikentää tätä luottamuksensuojaa tavalla, joka voi olla perustuslain kannalta ongelmallinen, ellei muutoksia rajata ja perustella erityisen huolellisesti.

---

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

Ehdotettu sääntely mahdollistaa asumisoikeuskohteen vapauttamisen rajoituksista vajaakäyttötilanteessa. Säännökseen liittyy useita perustuslaillisia ongelmia.

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

Toiseksi sääntelyyn 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.

---

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

Konkurssitilannetta koskeva sääntely 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.

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

---

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

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.

---

### 5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

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

Erityisesti 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.

---

### **Yhteenveto**

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

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

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

Edellä esitetyin perustein esitysluonnosta tulisi **olennaisesti täsmentää ja rajata**, jotta se voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Muussa tapauksessa esitys edellyttää perustuslakivaliokunnan perusteellista arviointia.

---