ASO-järjestelmä on mennyt vinoon alusta asti

Kirjelmä eduskunnan perustuslakivaliokunnalle hallituksen esityksen HE 156/2026 vp käsittelyä varten — rakenteellinen haaste koko asumisoikeusjärjestelmälle

Kohta	Tieto
Vastaanottaja	Eduskunnan perustuslakivaliokunta (tiedoksi: ympäristövaliokunta)
Asia	HE 156/2026 vp — laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (erit. ehdotetut 88 a ja 88 b §) sekä asumisoikeusjärjestelmän perustuslainmukaisuus kokonaisuutena
Lähettäjä	Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry
Päiväys	24.9.2026
Liite	SASO ry:n lausunto ympäristövaliokunnalle HE 156/2026 vp:stä, 14.9.2026

Tiivistelmä

Valiokunnalla on käytössään viralliset lausunnot ehdotetuista 88 a ja 88 b §:stä, SASOn lausunto mukaan lukien. Tämä kirjelmä esittää niitä laajemman väitteen: **asumisoikeusjärjestelmän perusrakenne on ollut vinossa lain säätämisestä lähtien, ja kasvaessaan se on erkaantunut sekä perustuslain vaatimuksista että tavallisesta järjestä.**

Asukas maksaa 15 % asumisoikeusmaksuna ja käyttövastikkeessa loppuosan lainan korot ja lyhennykset, korjaukset, hallinnon sekä tasaukset muiden kohteiden hyväksi — mutta ei omista, ei päätä eikä saa maksamaansa pääomaa takaisin. Yhteisö juridisena henkilönä päättää, mutta ei kanna riskiä, koska kaikki kulut voidaan siirtää vastikkeisiin (**avoin piikki**). Mikään salkunhoito-, leasing- tai ostoleasingsopimus ei jakaisi riskiä, valtaa ja hyötyä näin.

Seuraukset näkyvät: vuonna 2010 enemmistö (51 %) noin 5 300 asunnon asumisoikeusyhtiöstä siirtyi noin 150 000 eurolla yksityiselle rakennuttajalle; valvojilta evätään laissa turvattuja tietoja myös kunnallisissa yhtiöissä; osa yhteisöistä juridisina henkilöinä on ajautunut taloudellisiin vaikeuksiin, mikä on jo sellaisenaan ristiriidassa lain 4 §:n 2 momentin edun edistämisvelvoitteen kanssa.

Perusoikeudet ovat **henkilökohtaisia, eivät järjestelmäkohtaisia**. Kun niitä nakerretaan pala kerrallaan jokaisessa lakimuutoksessa, loukkaus kohdistuu lopulta kaikkiin järjestelmän asukkaisiin, myös aiempiin – raskaimmin pitkään vanhoissa, remontoimattomissa kohteissa asuneisiin. Samalla tietopohja puuttuu: ympäristöministeriö ei ole esittänyt asukkaiden rahoitusta koskevaa vaikutusarviota, ja asukkailta evätään tilastot, jotka he ovat itse maksaneet.

HE 156/2026 vp ei korjaa perustaa. Se antaa lisäkeinon päättää pysyviä asumisoikeuksia ja realisoida asukkaiden rahoittamaa omaisuutta. Hallitus itse suosittelee valiokunnan lausuntoa (HE s. 44).

Esitämme: (1) 88 a ja 88 b § eivät täytä PL 15 §:n suhteellisuusvaatimusta ilman kohdekohtaista rahavirtaselvitystä; (2) valiokunta edellyttää koko järjestelmän perustuslainmukaisuuden arviointia; (3) uudistuksen suunta on selvä: asukkaiden maksama pääoma tunnustetaan, pitkäaikaisten asukkaiden menetykset korvataan, vaikeuksissa olevat yhteisöt juridisina henkilöinä säätiöitetään ja kulut katetaan jo kertyneestä pääomasta — ei uusin vastikekorotuksin.

Käsitteet: ”Yhteisö” tarkoittaa tässä kirjelmässä asumisoikeusyhteisöä vain juridisena henkilönä (oikeushenkilönä) eli talon omistavaa osakeyhtiötä, säätiötä tai yhdistystä, ei asukkaiden yhteisöä. ”Omakustannushintainen” tarkoittaa lain tarkoitusta, jota laki itse kutsuu ”kohtuullisiksi kustannuksiksi”.

1 Miksi asia kuuluu perustuslakivaliokunnalle

- **Asumisoikeus on PL 15 §:n suojaama varallisuusarvoinen oikeus.** Valiokunta on todennut tämän (PeVL 5/2021 vp), ja hallitus toistaa sen esityksen perustuslakiluvussa.
- **Valiokunta on jo kerran torjunut vastaavan sääntelyn.** Vuonna 2021 valiokunta edellytti vajaakäyttöön perustuvan rajoituksista vapauttamisen poistamista, koska suhteellisuusvaatimus ei täyttynyt. Hallitus perustelee nyt samaa ratkaisua olosuhteiden muuttumisella. Olosuhteet eivät kuitenkaan ole muuttuneet itsestään: ne ovat seurausta rakenteesta, jonka perustuslainmukaisuutta ei ole koskaan arvioitu kokonaisuutena.
- **Hallitus suosittelee itse perustuslakivaliokunnan lausuntoa** (HE 156/2026 vp, s. 44).
- **PL 22 §:n velvoite on tavallista vahvempi**, koska kyse ei ole vapaan markkinan sopimuksesta vaan valtion luomasta, rahoittamasta (korkotuki), sääntelemästä ja valvomasta järjestelmästä.

2 Vika on perustassa

Kaikissa vakiintuneissa malleissa, joissa yksi osapuoli rahoittaa ja toinen hallinnoi, riski, päätösvalta ja hyöty kulkevat yhdessä tai ne on sovittu etukäteen suljetusti. ASO-järjestelmässä ne on erotettu toisistaan:

Malli	Kuka maksaa pääoman	Kuka kantaa riskin	Kuka päättää	Kenelle arvo kertyy	Hallinnoijan velvoite
Salkunhoito / rahasto	Sijoittaja	Sijoittaja	Hoitaja, sijoittajan etua ajaen	Sijoittajalle	Lakisääteinen asiakkaan etu
Leasing	Leasingyhtiö	Pääosin leasingyhtiö	Ehdot sovittu etukäteen	Leasingyhtiölle	Suljetut, ennalta tiedetyt kulut
Ostoleasing / osamaksu	Käyttäjä erissä	Käyttäjä	Kasvaa maksun myötä	Käyttäjälle — omistus siirtyy	Kuluttajansuoja
Asunto-osakeyhtiö	Osakas	Osakas	Osakkaat, ääni seuraa osaketta	Osakkaalle	Hallituksen huolellisuusvelvoite osakkaita kohtaan
ASO	Asukas: 15 % + lainan korot ja lyhennykset	Asukas	Yhteisö juridisena henkilönä yksin	Yhteisölle juridisena henkilönä	Kohdistuu yhteisöön juridisena henkilönä, ei asukkaaseen; ei kanneoikeutta

1. **Maksaja ei omista eikä päätä.** Asukas rahoittaa käytännössä koko kohteen, mutta hänellä ei ole osaketta, äänivaltaa eikä sopimussuhdetta lainanantajaan. Asukashallinto on kuulemista, ei päätösvaltaa: **asukasdemokratia puuttuu.**
2. **Avoin piikki.** Yhteisö juridisena henkilönä voi kasvaa rajatta, koska kaikki kulut voidaan siirtää vastikkeisiin. Se ei kanna taloudellista riskiä. Lopputulos on, että vanhat asukkaat maksavat myös uusien kohteiden riskit sekä merkittävän osan niiden veloista.
3. **Lyhennys ei kartuta maksajan pääomaa.** Vuosikymmenten lainanlyhennykset kirjautuvat yhteisön (juridisena henkilönä) velattomaksi omaisuudeksi. Poismuuttava asukas saa vain indeksillä tarkistetun asumisoikeusmaksun.
4. **Tasaus katkaisee maksun ja hyödyn yhteyden.** Kohde voi maksaa vuosikymmeniä muiden kohteiden pääomakuluja. Yhtiötasolla laskelma on tasapainossa, mutta maksajat ja hyötyjät ovat eri ihmisiä.
5. **Edun edistämisvelvoite on sanktioton.** Lain 4 §:n 2 momentti velvoittaa yhteisön johdon edistämään yhteisön etua tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot laissa ”kohtuullisin”, oikeammin omakustannushintaisin kustannuksin. Velvoite kohdistuu yhteisöön juridisena henkilönä, eikä asukkaalla ole tehokasta keinoa vedota sen rikkomiseen.

3 Mitä rakenne on tuottanut

3.1 Enemmistö 5 300 asunnosta noin 150 000 eurolla (2010)

Rakennuslehden mukaan (4.11.2010) Avainrakennuttaja Oy osti Asuntorakentamisen Kehityssäätiöltä 51 %:n enemmistön Avain Asumisoikeus Oy:stä noin 150 000 eurolla. Yhtiöllä oli noin 5 300 asuntoa. Ostajan mukaan hinnan oli määrittänyt ARA. Kauppa oli siis viranomaisen hyväksymä ja lain puitteissa tehty — ja juuri siksi se osoittaa ongelman. **Laki, joka sallii määräysvallan asukkaiden rahoittamaan asuntokantaan murto-osalla sen arvosta, ei ole suhteellinen.** Vaikka omaisuutta ei voi heti realisoida, määräysvalta ja sen tuleva arvo on jo siirretty pois niiltä, jotka ovat sen maksaneet.

3.2 Vaikeuksiin ajautunut yhteisö juridisena henkilönä ei ole täyttänyt lain velvoitetta

Hallituksen esityksen mukaan lunastettujen asuntojen osuus on noussut 4,5 %:sta (2021) 8,3 %:iin (10/2025) ja tyhjien asuntojen osuus 0,6 %:sta 3,7 %:iin. Jos yhteisön (juridisena henkilönä) johto on 4 §:n 2 momentin mukaan velvollinen edistämään yhteisön etua tavoitteena asukkaiden omakustannushintaiset asumiskustannukset, **yhteisön ajautuminen vaikeuksiin ei voi olla lain hyväksymää toimintaa yhteisön hyväksi.** Tällaisesta tilanteesta ei voi seurata oikeutta vapauttaa taloja ja päättää asumisoikeuksia. Silloin on selvitettävä, miten tilanteeseen on jouduttu ja kuka siitä vastaa.

3.3 Asukkaat rahoittavat muita kohteita — esimerkkinä Terassitalo

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n vuoden 2027 käyttövastikelaskelman mukaan Terassitalosta (Punamäenpolku 1) siirtyy nettotasauksena yhtiön muille kohteille 478 779 euroa vuodessa. 86 m²:n asunnon osuus on noin 538

euroa kuukaudessa eli noin 45 000 euroa seitsemässä vuodessa. Jos tällainen talo myöhemmin vapautettaisiin, sen asukkaiden rahoituspanos ei näkyisi lunastushinnassa lainkaan.

3.4 Valvonta ja asukashallinto estetään — myös kunnallisissa yhtiöissä

Asukkaiden valitsemalla valvojalla on laissa tilintarkastajaa vastaava tietojensaantioikeus. SASOn jäsenten ja valvojien kokemuksen mukaan tätä oikeutta ei käytännössä kunnioiteta:

- Kaupungin omistama asumisoikeusyhtiö on asettanut valvojan tietojensaannin ehdoksi poikkeuksellisen ankaran salassapitosopimuksen, jolle ei ole lakiperustetta. Asiasta on vireillä kantelu oikeuskanslerille.
- Toisessa yhtiössä usean valvojan havainnot ja asukastoimikunnan vaatimukset (mm. isännöinnin kilpailuttaminen) raportoitiin yhtiölle ja ARA:lle ilman vastausta. Käyttövastikkeet nousivat yhden vuoden aikana yhteensä 41,5 %, minkä jälkeen asukkaita muutti pois. Käyttöasteen lasku on juuri se peruste, jolla 88 a § sallisi talon vapauttamisen.
- Yhteisöjen (juridisina henkilöinä) edustajat ovat toistuvasti ilmoittaneet, ettei asukaskokouksilla ja asukastoimikunnilla ole merkitystä. Lakiin kirjattu asukashallinto ohitetaan.

Ongelmat eivät ole uusia. Yleisradion MOT dokumentoi jo 2008 (”Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus”) asukkaiden vähäiset vaikutusmahdollisuudet, vastikkeiden nousun ja tiedon puutteet.

3.5 Tietopohja puuttuu — ja se evätään asukkailta

Tietojen saaminen on vuonna 2026 ollut poikkeuksellisen vaikeaa. SASO pyysi ASO-järjestelmän perustilastot. Valtiokonttori oli jo luovuttamassa ne, mutta asia kääntyi yllättäen: SASOlle annettiin yli 5 500 euron (+ alv) hinta-arvio, jonka maksaminen vapaaehtoisvoimin toimivalle asukasjärjestölle on mahdotonta. Kuntarahoitus ja ympäristöministeriö eivät vastanneet lainkaan.

Ympäristöministeriö on kuitenkin valmistellut lakia järjestelmästä, jonka bruttomääräinen koko on SASOn arvion mukaan yli 20 miljardia euroa – enemmän kuin esimerkiksi hävittäjähankinta. **Jos ministeriöllä ei ole tilastoja, pätevä vaikutusarvio on mahdoton, eikä sellaista ole esitetty. Jos tiedot ovat olemassa, ne kuuluu esittää asianosaisille, myös SASOlle.** Nyt järjestelmän kvantitatiivinen tieto on omistajien etujärjestön KOVA ry:n hallussa. Sen toiminta rahoitetaan viime kädessä asukkaiden pakollisesti maksamilla vastikkeilla, mutta tieto on asukkailta suljettu.

4 Perustuslailliset kysymykset valiokunnalle

Kaksi periaatetta on pidettävä mielessä jokaisen kysymyksen kohdalla:

1. **Perusoikeus on henkilökohtainen, ei järjestelmäkohtainen.** Omaisuudensuoja, yhdenvertaisuus ja oikeusturva kuuluvat jokaiselle asukkaalle yksilönä. Niitä ei voi punnita pois sillä perusteella, että järjestelmä tai yhteisö juridisena henkilönä kokonaisuutena ”tarvitsee” muutosta.
2. **Pala kerrallaan nakertaminen on kokonaisloukkaus.** Kun jokainen lakimuutos heikentää asukkaan asemaa vähän, muutokset kasautuvat. Lopulta ne loukkaavat järjestelmän kaikkien, myös aiempien asukkaiden perusoikeuksia. Raskaimmin se osuu niihin, jotka ovat asuneet pitkään vanhoissa, remontoimattomissa kohteissa: he ovat maksaneet lainat pitkälle, mutta juuri heidän talonsa täyttävät ensimmäisinä vapauttamisen edellytykset. Valiokunnan on siksi arvioitava muutosten yhteisvaikutus, ei vain yksittäistä pykälää.

Perusoikeus	Ongelma	Kysymys valiokunnalle
PL 15 § omaisuudensuoja	Asukkaan maksamat lyhennykset, varaukset ja tasaukset jäävät vaille suojaa. 88 a § päättäisi pysyvän oikeuden ilman suostumusta, eikä lunastushinta hyvitä maksettua pääomaa.	Täyttääkö sääntely suhteellisuusvaatimuksen, kun kukaan ei ole selvittänyt, kuka vapautettavan omaisuuden on rahoittanut?
PL 6 § yhdenvertaisuus	Varallisuus jakaa asukkaat lunastajiin ja niihin, joiden pysyvä oikeus muuttuu irtisanottavaksi vuokrasuhteeksi. Omistusmuoto (osakeyhtiö vai yhdistys) ratkaisee, onko asukas jäsen vai ei.	Onko hyväksyttävää, että omistajan valitsema yhtiömuoto ja asukkaan varallisuus määräävät asukkaan oikeusaseman?
PL 21 § oikeusturva	Asukkaalla ei ole tehokasta keinoa riitauttaa vastikkeita eikä vedota 4 §:n 2 momentin rikkomiseen. Valvojan tietojensaanti estetään.	Toteutuuko oikeus tehokkaisiin oikeussuojakeinoihin, kun kulut määrää ja perii sama taho?
PL 19.4 § asuminen	Pysyväksi tarkoitettu asumismuoto voidaan päättää neljän kuukauden aikataululla (88 b §).	Voiko pysyvän asumisoikeuden rinnastaa tavalliseen vuokrasuhteeseen?

Perusoikeus	Ongelma	Kysymys valiokunnalle
PL 22 § julkisen vallan velvoite	Valtio on luonut ja rahoittanut järjestelmän, mutta valvonta ei turvaa lain vähimmäisoikeuksia.	Täyttääkö valtio velvollisuutensa, jos se laajentaa purkukeinoja ennen kuin valvonta toimii?

5 Miksi HE 156/2026 vp pahentaa tilannetta

- **88 a §** sallisi talon vapauttamisen vajaakäytön tai evätyn perusparannusrahoituksen perusteella. Perusparannusperusteelle ei ole käyttöastekynnystä.
- **Vajaakäyttö voi syntyä hinnoittelusta.** Vastikkeet määrää sama taho, joka hakee vapauttamista. Esityksessä ei ole näyttötaakkaa siitä, ettei tilanne johdu omistajan omasta toiminnasta.
- **Lunastushinta** ei hyvitä käyttövastikkeilla maksettuja lyhennyksiä, varauksia eikä nettotasauksia. Asukas voi joutua maksamaan toiseen kertaan arvon, jonka on jo rahoittanut.
- **Lunastamatta jättävä asukas** saa vuokrasopimuksen, jonka voi irtisanoa kahden vuoden kuluttua. **88 b §:n** neljän kuukauden päättymisaika rinnastaa pysyvän oikeuden vuokrasuhteeseen.
- **Ketjuvaikutus:** jokainen vapautus pienentää maksajapohjaa, nostaa jäljelle jäävien vastikkeita ja tekee seuraavasta talosta vapautuskelpoisen. Tämä on järjestelmän purkamista vähitellen tai nopeasti, eikä sitä ole stressitestattu.

6 Ratkaisu: peli poikki ja uusi perusta

Järjestelmää ei voi korjata pykälä kerrallaan. Esitämme, että valiokunta lausunnossaan:

1. edellyttää **88 a ja 88 b §:n poistamista** tai niiden voimaantulon lykkäämistä, kunnes valtio on teettänyt kohde- ja yhteisötason (yhteisö juridisena henkilönä) riippumattoman rahavirtaselvityksen;
2. edellyttää **koko asumisoikeusjärjestelmän perustuslainmukaisuuden arviointia** ja kokonaisuudistuksen valmistelua;
3. toteaa, että uudistuksen tulee perustua seuraaviin periaatteisiin:

- **Maksettu pääoma tunnustetaan.** Asukkaan maksamat lyhennykset, varaukset ja nettotasaukset kirjataan hänen pääomaosuudekseen, joka seuraa häntä ostoleasingin tapaan.
- **Pitkäaikaisten asukkaiden menetykset korvataan** tai heidän pääomamaksunsa tunnustetaan kokonaisuudessaan.
- **Vaikeuksissa olevat yhteisöt juridisina henkilöinä säätiöitetään** tai siirretään asukkaiden määräysvallassa olevaan yleishyödylliseen rakenteeseen, ja omaisuus sidotaan pysyvästi asumisoikeuskäyttöön.
- **Kulut katetaan jo kertyneestä pääomasta**, ei perimällä asukkailta yhä uusia korotuksia.
- **Vastuunjako kuten salkunhoidossa ja leasingissä:** hallinnoija vastaa omista virheistään ja laiminlyönneistään, ja kulut ovat ennalta rajattuja ja tarkastettavia.
- **Asukasdemokratia todeksi:** päätösvalta suhteessa rahoitusosuuteen, asukkaalle tai asukastoimikunnalle kanneoikeus 4 §:n 2 momentin rikkomisesta ja valvojalle ehdoton tietojensaantioikeus ilman salassapitoehtoja.
- **Tiedot asukkaille:** kohde- ja yhteisökohtaiset tilastot ja rahavirrat on avattava asukkaille ja heidän järjestöilleen maksutta.
- **Määräysvallan siirrot luvanvaraisiksi.** Omistusmuutoksissa asukkaiden rahoittama arvo on turvattava.

> *Järjestelmää, jossa maksaja ei omista, omistaja ei maksa eikä valvoja saa tietoja, ei voi pelastaa lisäämällä siihen purkupykäliä. Laki on rakennettava järjelliseksi ja suhteelliseksi: maksajien hyväksi, ei rahastuskoneeksi.*

Helsingissä 24.9.2026

SUOMEN ASUMISOIKEUSASUKKAAT SASO RY

Mikael Friman, puheenjohtaja · Lasse Laaksonen, varapuheenjohtaja · Eric Hällström, kunniapuheenjohtaja

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

Lähteet

- HE 156/2026 vp, annettu 3.9.2026 (erit. 88 a ja 88 b §, luku 11, s. 44).
- PeVL 5/2021 vp. Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 4 § 2 mom.
- SASO ry:n lausunto ympäristövaliokunnalle 14.9.2026 (liite), mm. Terassitalon käyttövastikelaskelma 2027.
- Rakennuslehti 4.11.2010: ”Perttu Liukku osti pilkkahinnalla enemmistön asumisoikeusyhtiöstä”.
- Yle MOT 2008: ”Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus”.