



Ympäristöministeriö

Viite:

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 23.3.2026, VN/33796/2025

Asia:

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Oikeuskansleri valvoo, että perustuslakivaliokunnan lausunnon pyytämistä esitetään silloin, kun lausunnon pyytäminen on oikeudellisesti perusteltua. Hallituksen esitysten laatimissuhteiden mukaan Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys -jaksossa on tuotava selkeästi esiin ja yksilöitävä ne ehdotukseen sisältyvät säännökset, jotka perustuslain tai oikeuskäytännön valossa vaikuttavat tulkinnanvaraisilta tai periaatteellisesti merkityksellisiltä.

Hallituksen esityksen Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys -jakson lopussa on todettu hallituksen pitävän suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiassa lausunnon.

Mainitussa jaksossa tulisi nimetä vielä tarkemmin, mikä on se tai ne tulkinnanvaraiset tai merkitykselliset säännökset, joiden johdosta perustuslakivaliokunnan lausunnon pyytäminen on oikeudellisesti perusteltua tässä esityksessä.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Hallituksen esityksen taustasta kohdassa Nykytila ja sen arviointi todetaan seuraavaa.

Asumisoikeusasunnoista annettu laki (393/2021, jäljempänä asumisoikeuslaki) tuli voimaan vuonna 2022 ja sillä kumottiin samanniminen laki (650/1990). Hallituksen esityksessä (HE 189/2020 vp) esitettiin rajoituksista vapauttamisen sallimista tilanteessa, jossa asumisoikeustalon asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina, ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoituksista vapauttamisen helpottamista koskevan ehdotuksen tavoitteena oli nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Hallituksen esityksen rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus kuitenkin poistettiin perustuslakivaliokunnan esityksestä. Perustuslakivaliokunta korosti lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp) asumisoikeuden tarjoaman pysyvän asumisturvan merkitystä ja totesi, että ennakolta ei voitu varautua ongelmaan, joka ei vielä uhannut asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä. Asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ei lausunnon mukaan ollut asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista.

Nyt kysymyksessä olevan hallituksen esityksen kohdassa Nykytila ja sen arviointi 2.2 Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö kuvataan erilaisia tekijöitä, joiden vuoksi asumisoikeusjärjestelmän uudistus olisi tarpeen asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiuden ja asukkaiden asumisturvan turvaamiseksi, asumisoikeusjärjestelmän laajamittaisen häiriön ehkäisemiseksi sekä asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi.

Hallituksen esityksen Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys -jaksossa (s. 24) todetaan, että asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen asema on heikentynyt olennaisesti viime vuosien aikana ja että toimintaympäristössä on tapahtunut olennainen muutos verrattuna tilanteeseen, jossa perustuslakivaliokunta antoi lausuntonsa vuonna 2021. Esityksen mukaan taloudelliset riskit voivat toteutuessaan vaarantaa sekä asumisoikeusyhteisöjen vakavaraisuuden että asumisoikeuden haltijoiden oikeuden saada asumisoikeusmaksunsa takaisin.

Perustuslakivaliokunta käsitteli lausunnossaan [PeVL 5/2021 vp](#) asumisoikeusasuntoja koskeneen lakiehdotuksen 89 §:n säännöstä asumisoikeustalon vapauttamisesta rajoituksista vajaakäyttötilanteissa. Käytännössä nyt esitettävä 88 a § on sisällöllisesti hyvin samankaltainen. Ehdotuksessa muutos on siinä, että perustuslakivaliokunnassa käsitellyssä ehdotuksessa yhtenä rajoituksesta vapauttamisen edellytyksenä oli, että asumisoikeusyhteisö tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asunnon paikkakunnalla, ja nyt puolestaan ehdotetaan, että asumisoikeuden haltijalle tarjotaan ensisijaisesti hallitsemansa huoneiston

omaksilunastusoikeutta ja toissijaisesti vuokrasopimusta kyseiseen huoneistoon tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Perustuslakivaliokunta totesi kysymyksessä olevassa lausunnossaan muun muassa, että arvioitaessa ehdotetun sääntelyn oikeasuhtaisuutta omaisuuden suojaan puuttumisen näkökulmasta on erityistä merkitystä annettava sille, että asumisoikeuden haltijan kannalta asumisturvan pysyvyys on ollut keskeinen peruste asumisoikeussopimuksen solmimiseen. Valiokunnan mukaan kysymys on perustavanlaatuisesta sopimusehdosta. Lisäksi erityistä painoarvoa on annettava sille, että asumisoikeus on lainsäädännöllä luotu erityisjärjestely, jolloin perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaisesti perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan merkitys korostuu. Edelleen, kun otetaan huomioon se, että ehdotus merkitsee asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeuden aseman muuttumista vuokralaiseksi, perustuslakivaliokunnan tuolloisen kannan mukaan tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei ole vielä esitettyjen selvitysten perusteella kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, ei täyttänyt omaisuudensuojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle käsillä olevassa erityisessä sääntelykontekstissa asetettavaa oikeasuhtaisuuden vaatimusta.

Perustuslakivaliokunta käytti lausunnossaan voimakkaita luonnehdintoja, ”kärjistynyt” ja toimintaedellytyksiä ”uhkaava”. Koska kysymys on samankaltaisen esityksen saattamisesta uudelleen perustuslakivaliokunnan arviointiin ilman, että oikeudellisessa arviointikehikossa on tapahtunut merkittävää muutosta, olisi nyt selkeämmin avattava esityksessä, mikä tosiasiallinen tilanne on suhteessa valiokunnan aikaisemmin arvioimaan tilanteeseen. Esityksessä tulisi vielä selvemmin ja kompaktisti, esimerkiksi oman otsikkonsa alla, esittää eduskunnan tiedonsaantioikeuden ja hyvän lainvalmistelun laadun takaamiseksi ne tekijät, jotka uhkaavat asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys -jaksossa (s. 27) todetaan, että omaksilunastuskiinnostuksen voidaan arvioida jäävän vähäiseksi, koska vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa. Edelleen (s. 11) todetaan, että asunnon omaksilunastamiseen liittyy riski, että omaksilunastaessaan asuntonsa asukas saattaa jäädä vähemmistöosakkaaksi taloon, jossa päätösvalta olisi yhdellä enemmistöosakkaalla eli asumisoikeusyhteisöllä. Asunnon jälleenmyyntiarvoon voi vaikuttaa esimerkiksi se, miten houkuttelevana ostajat pitävät yhtiötä, jossa huomattava osa osakkeista on edelleen asumisoikeusyhteisön omistuksessa. Tämän kuvauksen perusteella voidaan myös esittää kysymys, miten aito ja todellinen vaihtoehto lunastus näin ollen on pysyvän asumisoikeuden lakkaamisen tilalle.

Pääasiallisissa vaikutuksissa kohdassa 4.2.1.1 Asumisoikeuden haltijat ja hakijat on käytetty asunnon omaksilunastamista koskevan hinnan osalta sekä mainintaa markkinahinta että käypä

hinta. Ehdotetussa 88 a §:ssä käytetään kuitenkin termiä käypä hinta. Terminologinen yhteneväisyys on syytä tarkistaa ja myös harkita, onko nämä ajateltu vaikutusten arvioinnissa merkitykseltään täysin samaksi asiaksi.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Lainkirjoittajan oppaan mukaisesti (Muutoksenhaun vaikutus täytäntöönpanoon) lähtökohtana on, että päätöstä, johon saa hakea muutosta hallintovalituksella, ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman (HOL 122 §). Jos hallintopäätös voidaan panna täytäntöön, vaikka siitä on valitettu, valitusta käsittelevä tuomioistuin voi kieltää tai keskeyttää täytäntöönpanon tai antaa muun täytäntöönpanoa koskevan väliaikaisen määräyksen (HOL 123 §). Mahdollisuus täytäntöönpanon kielttoon tai keskeytykseen on myös oikaisuvaatimusta käsittelevällä viranomaisella (HallintoL 49 f §).

Lakiehdotuksen 88 c §:ssä säädettäisiin asumisoikeussopimuksen irtisanomisesta (sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen solmittaviin asumisoikeussopimuksiin) ja 88 d §:ssä asumisoikeussopimuksen irtisanomisajasta ja irtisanomisilmoituksesta (muutossäädöksen johtolauseessa ei ole mainittu 88 d §:ää).

Ehdotetun 88 d §:n 1 momentin mukaan edellä 88 a–88 c §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa asumisoikeussopimus päättyy kolmen kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt rajoituksista vapauttamisen tai asumisoikeussopimusten irtisanomisen.

Voimassa olevan asumisoikeuslain 109 §:n mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Lakiehdotuksen perusteella 109 §:ään lisätään uusi 2 momentti, jonka mukaan edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi 88 a–c §:ssä tarkoitettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen saa oikaisua vaatia asumisoikeuden haltija, joka asuu päätöksen kohteena olevassa asumisoikeustalossa.

Esityksestä ei ilmene, miten irtisanomisaikaa koskeva pykälä sopii yhteen muutoksenhakupykälän kanssa. Lähtökohtaisesti päätöstä, johon saa hakea muutosta hallintovalituksella, ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Jatkovalmistelussa tulisi arvioida edellä mainittua asiaa tarvittaessa myös oikeusministeriötä konsultoiden.

Mainitulla on yhtymäkohta Suomen perustuslain 21 §:ään, joten myös suhdetta siihen tulisi arvioida Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys -jaksossa.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Oikeuskansleri

Janne Salminen

Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri

Minna Pulkkinen