

Gyldenärinkatu 1

Puheenjohtaja Seija Pennanen

Gyldenärinkatu 1 B 33

02600 Espoo

7.5.2026

## **Ympäristöministeriölle**

**Asia: Lausunto koskien hallituksen esitystä asumisoikeuslaista annetun lain muuttamiseksi YM042:002025**

**Viite: Lausuntopyyntö VN/33796/2025**

Tämän lausunnon antaa Gyldenärinkatu 1:ssä, 02600 Espoo sijaitsevan Asuntosäätiön omistaman kohteen asukastoimikunta. Lausuntoa tukevat ja siihen yhtyvät myös talon asumisoikeusasukkaat.

Asia koskee laajasti noin 100.000 asumisoikeusasunnoissa asuvaa.

### **Pysyvyys**

Olemme pitkäaikaisia asumisoikeusasujia Espoossa, ja asumisoikeusasuntomuodon keskeinen valintaperuste on ollut asuinpaikan lisäksi asumisen pysyvyys. Nyt esitetyt muutokset asumisoikeusjärjestelmän keskeisestä ideasta heikentävät/romuttavat tämän pysyvyyseriaatteen. Mikäli asumisoikeustalo voidaan muuttaa asunto-osakeyhtiöksi tai muuhun käyttöön, asumisen pysyvyys katoaa. Tällöin asukas voi käytännössä jopa menettää kotinsa vastoin alkuperäisiä oletuksia -asunto voidaan jopa myydä alta. Esitetty muutos ei siis ole pelkkä tekninen tai hallinnollinen uudistus, vaan se merkitsee asumisoikeusjärjestelmän olennaista heikentämistä ja sen alkuperäisten periaatteiden purkamista. Esitys siirtää järjestelmällisesti riskejä asukkaille ilman, että heille turvataan vastaavia oikeuksia tai suojaa.

### **Sopimusoikeudelliset faktat, yhdenvertaisuuden rikkominen perustuslain 6 pykälä,**

Asumisoikeussopimus on kahdensivulinen sopimus asumisoikeusyhtiön ja asukkaan välillä. Esityksessä mahdollistettu sopimuksen yksipuolinen irtisanominen/muuttaminen loukkaa sopimussuojaa ja asettaa osapuolet epätasa-arvoiseen asemaan (suuri asumisoikeusyhtiö contra yksittäinen asukas). Esityksessä mahdollistettu sopimuksen yksipuolinen muuttaminen/irtisanominen asukkaan vahingoksi loukkaa sopimussuojaa ja asettaa osapuolet epätasapainoiseen asemaan. Lisäksi menettely on ristiriidassa perustuslain 15 pykälän mukaisen omaisuuden suojan kanssa, koska asumisoikeusmaksu on asukkaalle merkittävä taloudellinen panostus, jonka turvaan järjestelmä on perustunut ja johon nyt puututaan.

Perustuslaki 6 pykälä turvaa yhdenvertaisuuden lain edessä. Esitys asettaa asumisoikeusasujat myös järjestelmällisesti heikompaan asemaan kuin muut asumismuodot.

Kyseessä on rakenteellinen eriarvoistaminen.

### **Omaisuuksensuojan vakava loukkaus (Perustuslaki 15 pykälä)**

Asumisoikeusmaksu on merkittävä varallisuuserä, jonka suojaan liittyy perusteltu odotus sääntelyn vakaudesta. Asumisoikeusjärjestelmään osallistuvat ovat tehneet pitkä-aikaisia taloudellisia ratkaisuja luottaen lainsäädännön pysyvyyteen.

Jälkikäteinen ehtojen heikentäminen:

- vaarantaa oikeusvarmuuden
- heikentää kansalaisten luottamusta julkiseen valtaan
- luo ennakkotapauksen, jossa vastaavia heikennyksiä voidaan tehdä myös muissa järjestelmissä

Esitetyt muutokset:

- heikentävät oikeutta saada sijoitus takaisin ennakoitavasti
- lisäävät epävarmuutta omaisuuden arvon säilymisestä
- muuttavat jälkikäteen järjestelmän ehtoja asukkaiden vahingoksi(ks. edellä)

Tässä puututaan omaisuudensuojan ytimeen. Tässä on kyse tosiasiallisesta varallisuusarvon heikentämisestä lainsäädännön keinoin.

### **Julkisen vallan velvoitteiden vastainen toiminta (Perustuslaki 22 pykälä)**

Perustuslaki 22 pykälä velvoittaa julkista valtaa turvaamaan perusoikeuksien toteutumisen.

Esityksessä julkinen valta toimii päinvastoin:

- se heikentää asumisturvaa
- se lisää taloudellista epävarmuutta
- se siirtää riskejä asumisoikeusasujalle ilman riittäviä suojamekanismeja

Tämä on aktiivinen perusoikeuksien toteutumista heikentävä toimenpide.

### **Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa ( 88 a )**

Kun tätä lain pykälää sovelletaan, ei lakiesityksestä käy riittävällä tavalla ilmi:

- mitä tapahtuu, jos asukas haluaa irtisanomisen jälkeen jäädä asumaan vuokralaisena
- millä ehdoilla vuokrasuhde tällöin muodostuisi
- miten asumisoikeusmaksu käsitellään tässä vuokratilanteessa, esim. jos asukas jää asumaan vuokralaisena pidemmän aikaa.

Epäselvyys ja määrittelemättömyys näissä keskeisissä kysymyksissä heikentävät merkittävästi asukkaan oikeusturvaa. Lain kohta on merkittävästi keskeneräinen.

Omaksi lunastaminen ei ole useimmille realistinen eikä toivottava vaihtoehto. Sekatalomallit ovat tunnetusti hallinnollisesti haastavia, mikä on todettu myös hallituksen esityksessä, ja tämä sisältää riskejä. Ja todetaan vielä, että vain harvalla asumisoikeusasujalla on mahdollisuuksia lunastaa asunto omaksi.

### **Asumisoikeussopimuksen irtisanominen ja kolmasosasääntö, 50% sääntö, erinäisiä näkökohtia**

Esityksessä mainittu kolmen kuukauden irtisanomisaika (88 c pykälä) on kohtuuttoman lyhyt. Asukkailla voi olla useita painavia syitä pysyä nykyisessä kodissaan pidempään. Erityisesti lapsiperheissä lasten koulunkäynnin jatkuvuus, turvallinen kasvuympäristö ja arjen pysyvyys ovat merkittäviä tekijöitä. Äkillinen muuttopaine voi heikentää lasten hyvinvointia ja lisätä perheiden kuormitusta. Lisäksi tilanteisiin voi liittyä lastensuojelullisia näkökulmia, joissa asumisen vakaudella ja tutun ympäristön säilymisellä on tärkeä merkitys lapsen edun toteutumisessa. Riittävän pitkä irtisanomisaika tukisi asukkaiden mahdollisuuksia järjestää asuminen hallitusti, ja se turvaa erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien perheiden asemaa. Käytännössä perheiden arki – kuten lasten koulut ja päiväkotijärjestelyt ym. – siis edellyttävät huomattavasti pidempää sopeutumisaikaa. Aasukkaat eivät voi mitenkään ennakoita tilannetta, koska asumisoikeusyhtiöt, vedoten tietosuojaan, eivät anna mm. asukaskokouksissa ennakotietoa, kuinka paljon asukkaista on asumisoikeusasukkaita/vuokralaisia ja muita. Tilanne tulee asukkaille yllätyksenä.

Lisäksi ns. kolmasosasääntöön ja tappiollisuuteen (88 a pykälä) liittyvät perusteet ovat ongelmallisia. Lakiesityksessä ei selkeästi määritellä, miten suurista tappioista puhutaan. Koska asumisoikeusyhtiöiden talous ei ole asukkaille läpinäkyvä, jää riski, että tappiollisuutta voidaan tulkita tai esittää tavalla (kikkailu luvuilla), joka johtaa asukkaiden kannalta epäedullisiin lopputuloksiin.

Pidämme erityisen ongelmallisena sitä, että uusiin asumisoikeussopimukseen ollaan sisällyttämässä ehtoja, joiden mukaan ns. vapauttamislauseketta voidaan soveltaa tilanteissa, joissa 50 % asukkaista on asumisoikeusasujia, Tai kun asumisoikeusasukkaita on enintään kolmasosa. Tällainen sääntely mahdollistaa käytännössä sen, että kohteiden rakennetta voidaan muuttaa asteittain siten, että vapauttamisedellytykset täyttyvät. Menettely vaikuttaa rakenteellisesti tarkoitushakuiselta ja on omiaan heikentämään asumisoikeusasukkaiden asemaa

Esityksessä todetaan, että asukkaalle voidaan irtisanomistilanteessa tarjota vaihtoehtoisesti vuokra-asunto tai toinen asumisoikeusasunto paikkakunnalta. Tämä ei kuitenkaan vastaa asumisoikeusasumisen lähtökohtaa: Asukas on valinnut nimenomaan tietyn asunnon ja taloyhtiön olettaen asumisen olevan pysyvää. Vaihtoehtoinen asunnon tarjoaminen ei korvaa tätä.

## Asumisoikeusyhteisön konkurssitilanteet ( 88 B)

Asumisoikeusmaksun asema asumisoikeusyhteisön konkurssitilanteissa tulee turvata nykyistä selkeämmin. Asumisoikeusmaksu on asukkaille merkittävä taloudellinen sijoitus, eikä siihen saa liittyä kohtuutonta riskiä omistajayhteisön taloudellisen tilanteen vuoksi.

### Johtopäätökset ja esitys

Edellä esitettyihin faktoihin perustuen katsomme, että lakiesitys:

- heikentää merkittävästi asumisoikeusasujan asemaa. Asema heikennetään yksipuolisella oikeustoimella.
- rikkoo sopimussuojaa ja osapuolten välistä tasapainoa
- heikentää merkittävästi asumisen pysyvyyttä
- on omaisuuden suojan vastainen (perustuslain 15 pykälä). Asukas voi menettää asumisoikeusmaksun konkurssitilanteissa ja mahdollisesti muutoinkin.
- on monelta osin keskeneräinen, monia kohtia ei ole mietitty loppuun saakka.
- esitys vaatii olennaisia muutoksia, ennen kuin sitä voidaan pitää perustuslain mukaisena.

Edellä esitettyyn viitaten katsomme, että **lakiesitystä ei tule hyväksyä** vaan se tulee **hylätä**.

Espoossa, 7. toukokuuta 2026

Gyldenärinkatu 1:n asumisoikeusasukkaat

Seija Pennanen

Asukastoimikunnan puheenjohtaja

