

Eduskunnan Oikeusasiamies

24.9.2020

Kantelu / Tutkinta- ja huomautuspyyntö
Viranomaisen toiminnasta vastoin
Hallintolain §6, §31, §45 ja Perustuslain §15, §19

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n

Kantelu / Tutkinta- ja huomautuspyyntö Ympäristöministeriön toiminnasta

Arvoisa Eduskunnan Oikeusasiamies

Pyydän teitä mahdollisimman pikaisesti tutkimaan Ympäristöministeriön (YM) toimintaa, joka on lähipäivinä mahdollisesti johtamassa valtioneuvostossa ja eduskunnassa päätöksiin, jotka vaarantaisivat maamme sadantuhannen asumisoikeus- (aso-) asukkaan asumisoikeuden kohtuuhintaisuuden ja pysyvyyden. Samalla lakimuutos mahdollistaisi aso-järjestelmän tosiasiallisen alasajon ns. välimallina vaikka nimi säilyisi. Tämä johtaisi aidon hintakilpailun vähenemiseen entisestään heikosti kilpailla asuntomarkkinoilla ja kiihdyttäisi asumisen hinnan nousua yleisesti. Tilastokeskuksen mukaan jo nyt miljoona ihmistä maassamme kärsii asumisen kalleudesta.

Kokemukseni ja tutkimukseni mukaan ehdotusta uudeksi asumisoikeuslaiksi valmistellessaan YM on rikkonut hallintolakia ja perustuslakia vastaan.

YM on toistuvasti kohdellut asumisoikeusasukkaiden ainoata, jo vuonna 2000 perustettua valtakunnallista etujärjestöä, Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:tä ja samalla SASO:n edustamia asumisoikeusasukkaita intresseineen ja oikeuksineen sekä edunvalvontaan sisältyneitä vaatimuksia, ehdotuksia, tutkimustuloksia ja argumentteja syrjivästi lainsäädännön valmistelussa.

Yksi keskeisimmistä ongelmista, josta asukkaat kärsivät jo nyt ja joutuisivat jatkossa kärsimään vielä raskaammin, liittyy asumisen hinnoitteluun, siis teemaan, josta eduskunta ja Marinin hallitus ovat kirjanneet tavoitteeksi ”**kohtuuhintaisuuden vahvistaminen**”. Noista linjauksista huolimatta YM ei ole ottanut lainkaan huomion säädösten pykälää laatisessaan SASO:n kohtuuhintaisuuden vahvistamiseksi tekemiä ja usein esille nostamia seikkoja ja ehdotuksia, mutta ei myöskään perustellut niiden syrjäyttämistä. Hinnoittelun keskeisiä ongelmia ovat mm. * kohteiden ulkopuolella, liikesalaisuuden takana maksajilta piilossa tehtävät strategiset ja myös tärkeimmät operatiiviset suunnitelmat ja päätökset, ns. moral hazard-tilanne, jossa ratkaiseva päätösvalta ja taloudellinen vastuu on eriytetty toisistaan * aidon omakustannusperiaatteen mukaisen, kustannuslähtöisen hinnoittelun vaihtaminen yhä markkinalähtöisemmäksi ja piittaamattomuus siitä, että aso-asumisura tulee nykyisillä hinnoittelukriteereillä maksamaan kumulatiivisesti yli kaksikertaa enemmän kuin mitä joutuisi oman asunnon ostajana maksamaan.

Sosioekonomisin perustein valituilla aso-asukkailla maksatetaan isännöintiyhtiöiden imperiumien horisontaalisia ja vertikaalisia laajentumishankkeita. Kyseinen kustannustrendi on pakottanut jo suurimman osan alkuperäisistä aso-asukkaista ottamaan lisää velkaa ja muuttamaan lähinnä omistussektorille. Turvalliseksi, edulliseksi ja pysyväksi, jopa perinnöksi annettavaksi, mainostettu aso-asuminen on muutettu tyypillisesti tilapäisasumiseksi keskimäärin viidenneksen vuosivaihtuvuudella. YM:n ehdottamalla tuoreimmallakin lailla annettaisiin vain lisää vauhtia asukasvaihtuvuuteen, lisättäisiin lyhytaikaisempien vuokralaisten osuutta, alennettaisiin käyttöastetta, otettaisiin käyttöön aso-sopimusten joukkoirtisanomiset ja käynnistettäisiin asukkailla maksatettujen talojen muuttaminen kovanrahan taloiksi. Tämä on täysin ristiriitaista politiikkaa sen kanssa mitä Marinin hallitus on asettanut tavoitteekseen.

Aso-asumisen perustelemattomaan tuplahintaisuuteen johtavat säädökset ovat kohtuuhintaisuuden vahvistamistavoitteen kannalta kaikkien keskeisin ongelma, mutta niihin YM ei eksplisiittisesti ota lainkaan kantaa. Sitä vastoin se esittelee uusinta lakia ja sen radikaaleja aso-sopimusten joukkoirtisanomispykäläiä minimaalisilla senttien säästöillä, joita asukkailla mahdollisesti voisi syntyä neliövastikkeeseen kuukaudessa, poistettaessa ”muutamien harvojen kannattamattomien kohteiden” asukkailta irtisanomissuoja.

Pitkällä aikavälillä syntyvistä kokonaishinnoista piittaamaton YM esittää myös kuukausitason hintatiedot tendenssimäisesti muokattuina, niin, ettei niistä voisi nähdä kuinka oleellisesti myös kuukausihinta korreloi aso-asumisen hallintamuodon kanssa: Mitä enemmän asukasdemokratiaa, sitä edullisempaa asumista. Tarkempaa analyysiä vältteleviin, yhtiöiltä lähtöisin oleviin, hintatietoihin tyytyvä YM tuli kadottaneeksi kuvasta hintahuiput. Näin indoktrinoidaan lukijat kuvittelemaan, että aso-asuminen se vasta edullista onkin. Laskelmista on tietenkin jätetty pois monia vertailukelpoistamiseen vaadittavia kulueria.

Kohtuuhintaisuutta tulisi tutkailla myös asukkaiden kokemusten kautta, mikä on yhteydessä heidän maksukykyynsä. Tämän tehtävän YM on sivuuttanut jatkuvasti kyselyissään eikä ottanut käyttöön myöskään Tilastokeskuksen ja SASO:n tuottamaa tietoa, jota SASO sille toimitti lausunnoissaan.

Asumisen hinnoittelun säätämällä ja sääntelyllä on siis ratkaisevan tärkeä merkitys asumisoikeuden = asumisen oikeuden kestävyuden toteutumisessa tai toteutumatta jäämisessä. Tätä perustavanlaatuisia tosiasioita YM ei ole ottanut SASO:n lausunnoista huomioon niin, että se näkyisi lainsäädännössä pykälien tasolla ja vaikuttaisi kohtuuhintaisuuden vahvistumiseen.

Marinin hallituksen tavoitteisiin on kirjattu myös ”**avoimuuden ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien**” lisääminen, mikä tarkoittaa yhdellä sanalla sanottuna asukasdemokratiaa, jonka määrä, luonne ja vaikuttavuus voivat vaihdella näennäisestä todella merkittävään.

YM on eduskunnan ponsista, SASO:n perustelluista ehdotuksista ja nyt voimassa olevan aso-lain 650/1990 yleisperusteluista piittaamatta valinnut hallinnon säätämisen perusmalliksi yhtiöiden vaatimuksesta osakeyhtiölain ja johtanut siitä aso-kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden yksinvallan ikuistamisen. Näin ollen avoimuus ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet ovat jäämässä edelleen näennäiselle tasolle vailla merkittävyyttä. YM:n tarjoamat pykälät antaisivat asojärjestelmän kaikki kustannukset maksaville eli kaiken taloudellisen vastuun kantaville asukkailla vain sen mitä enimmillään on tapana antaa yritysten asiakkaille luotaessa mielikuvaa yhteisöstä, jossa asiakkaat mukamas päättävät. Siksi lakiluonnoksessa käytetään paljon yhtiöiden viljelemää sanaa ”yhteisö”, jolla hämärretään vahvasti epäsymmetrisen suhderakenteen todellista epädemokraattista luonnetta.

Asukasvalinnan uudistaminen on kolmas istuvan hallituksen tavoitteista, ainut tavoite, joka oli myös Sipilän hallituksen listalla. Uudistuksen teknisrationaalisten osioiden rinnalle on YM:n ehdotuksessa tuotu erittäin heikoin perustein kuntien viranomaisten poistaminen asukasvalintaprosessista ja päätösvallan keskittäminen yksistään yhtiöille, joille täten tarjoutuu lisää keinoja manipuloida halutessaan asukasrakennetta sellaiseksi, että talojen vapauttaminen ARA-rajoituksista tulisi mahdolliseksi. Tämän merkittävän uhan ehkäisemiseen liittyviä ehdotuksia YM ei ole ottanut huomioon vakavuudella, joka näkyisi ehdotetuissa pykälissä.

Lainvalmisteluprosessissa esiintyi useita ongelmia, joista mainittakoon tiivistäen mm. seuraavat:

- Edellä mainitut Marinin hallituksen tavoitteisiin liittyvät SASO:n keskeiset ja erittäin relevantit ehdotukset ja kommentit eivät tulleet otetuksi huomioon vakavuudella, joka näkyisi pykälissä.
- YM on kirjoittanut lakiluonnoksen pykälät Sipilän hallituksen tavoittein ja koittanut päälleliimaamalla saada luonnoksen näyttämään Marinin hallituksen tavoitteiden mukaiselta, mitä se ei todellakaan ole.
- YM ei ole useista ehdotuksista huolimatta kutsunut lain yhteisvalmisteluun mukaan maksajaosapuolen etujärjestöä SASO:a eikä oikeusministeriötä, joka hallinnoi yleisten oikeudellisten asioiden ohella myös asumisoikeusyhdistyssektoria, jolla olisi ollut todella paljon annettavaa hallituksen tavoitteiden suuntaan pyrittäessä.
- YM on ilman julkituotuja hyviä perusteluja kiirehtinyt lain viemistä eduskuntaan erillään eduskunnan edellyttämästä asuntopolitiikan kokonaisvaltaisesta kehittämistyöstä.
- YM on alloittanut yhtiöiden vaatiman lain kirjoittamisen tarkistamatta yhtiöiden esittämien perustelujen todenperäisyyttä ja salatun taustavaikuttajan identiteettiä todennäköisine motiiveineen.
- Lakiluonnoksen ensimmäiseen versioon ajallaan lähetetty SASO:n lausunto on jätetty kokonaan käsittelemättä. Sitä ei ole mainittu lausuntojen yhteenvedossa edes saapuneeksi vaikka YM:n kirjaamo on vahvistanut sen saapuneeksi ajallaan.
- Lakiluonnoksen toiseen versioon ajallaan lähetetty SASO:n lausunto on jätetty oikeusministeriön lausuntopalvelun ohjeiden vastaisesti viemättä osaksi kokonaisuutta, jossa kuitenkin väitetään olevan kaikkien lausuntojen.
- Lakiluonnoksen toiseen versioon tulleesta SASO:n lausunnosta on yhteenvedoon jätetty nostamatta keskeisimmät hallituksen tavoitteisiin liittyvät kohdat.
- Lakiluonnoksen toiseen versioon tulleen SASO:n lausunnon sisältämät laajat asukkaiden allekirjoittamat adressit vetoomuksineen on jätetty kokonaan mainitsematta lausuntoyhteenvedossa.
- Lakiluonnoksen toiseen versioon tullutta SASO:n lausuntoa YM on tiivistänyt perusteettomasti väärin väittäessään, ettei SASO hyväksyisi kustannusten tasausta lainkaan. SASO:n tasaukseen suhtautumisesta YM on saanut varsin tarkan selonteon mm. 15.4.2010 päivätyssä lausunnossa ja sittemmin monissa muissakin yhteyksissä. Tasaamisen nykyisen toteutustavan kritisointi ei tarkoita kaiken tasauksen torjumista.
- YM ei ole lainkaan hyödyntänyt eikä tuonut esille aso-järjestelmän kehittämisen kannalta erittäin relevantteja tilastoja, analyysejä eikä kyselytutkimusten tuloksia, joita SASO on sille toimittanut.

- YM on teettänyt itse yhdessä yhtiöiden kanssa vahvasti tendenssimäisiä kyselyitä ja selvityksiä, joiden kysymyksenasettelu ja toteuttamistapa tulosten tulkintoineen ei kestä laadukkaalle tutkimukselle asetettavia vaatimuksia eikä palvele Marinin hallituksen tavoitteisiin pääsemistä.
- Lakiluonnoksessa ei ole tarkasteltu markkinalähtöisen vapaan hinnoittelun ja myöhemmin, ties miten, määrittävän jyvityksen aiheuttamien asumiskustannusten kohoamisen todennäköisiä vaikutuksia vähävaraisten asukkaiden elämisen laatuun ja asumisoikeuden keston.
- Lakiluonnoksessa ei perustella, miksi myyntiin tulevan aso-talon lunastajaksi, jopa etuoikeutetuksi, ei kelpuutettaisi talon jo pitkälle maksaneiden asukkaiden perustamaa asumisoikeusyhdistystä vaikka sellainen mahdollisuus on säädetty jopa myös vuokralaisille niissä maissa, joista aso-järjestelmän idea on tuotu Suomeen.
- Lakiluonnoksessa ei ole arvioitu lainkaan asukkaiden yhdenvertaisuutta asojen eri hallintamallivarianteissa. Kyseisestä muuttujasta riippuen aso-asukkailla on hyvin suuret erot päätösvallassa ja pitkälti siihen yhteydessä olevissa asumisen kustannuksissa. Myös asukkaiden eriarvoistuminen välillisesti iän perusteella on jätetty tarkastelematta, vaikka esimerkiksi omaksilunastus on yleensä mahdollista vain nuoremmille asukkaille, joilla on vielä työvuosia ja maksukykyä jäljellä vuosikymmeniä. Ikäihmisille, jotka ovat jo maksaneet yhtiön lainoistakin osansa, ei ole eläkkeellä enää mahdollista ryhtyä maksamaan asuntoaan toiseen kertaan omaksilunastukselle kaavaillulla hinnalla.
- Aso-järjestelmässä vallitsevat vallan ja vastuun jakautumisen variaatiot ja niiden merkitys lain keskeisten tavoitteiden kannalta on jätetty tuomatta esiin. Myös perustuslaillisten oikeuksien, kuten sananvapauden ja yhdistymisvapauden, toteutumisen vaihtelevuus eri hallintovarianteissa on jätetty arvioimatta. Ulkopuolista ylivaltaa ei ole perusteltu.
- Avainkäsitteet kohtuuhintaisuus ja käyttöarvo on jätetty määrittelemättä ja niiden välinen potentiaalinen ristiriitaisuus osoittamatta.
- Aso-talojen rajoituksista irrottamisen taloudellisina vaikutuksina esitetään vain hatarat positiiviset oletukset, mutta rajoituksista irrottamisesta aiheutuvien lainojen loppuun maksamisten menoja ei oteta huomioon lainkaan. Lailla mahdollistettavista asumisoikeuksien irtisanomisoperaatioista on siis esitetty vain tulopuoli, jättäen arvioimatta vaikutukset esimerkiksi valtion budjettiin. Tämä ihmetyttää eritoten siitä syystä, että laki on kuitenkin tarkoitus esitellä kiireellisesti ns. budjettilakina.
- Perustelematta ehdotetaan kumottavaksi voimassa olevan lain merkittävät yleisperustelut, oletettavasti siksi, että ne eivät tukisi nyt ehdotettavia ratkaisuja.
- Lakiluonnoksesta ei käy ilmi miksi eduskunnan yhä voimassa olevat ponnet koskien asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä yhdistysmallin suuntana, on jätetty kommentoimatta.
- Vertailu eri hallintomallien välisistä eroista asumisuran kumulatiiviseen hintaan on jätetty arvioimatta, vaikka erot ovat vahvasti yhteydessä ihmisten eriarvoisuuden lisääntymiseen. Tämä olisi oleellista tietää myös Marinin hallituksen tavoitteiden kannalta.
- Lainvalmistelun käynnistyttyä ympäristöministeri antoi monisivuisen kuvitetun haastattelun maamme suurinta aso-yhtiötä omistavan Asuntosäätiön julkaisuun, mutta kieltäytyi useista pyynnöistä huolimatta, antamasta haastattelua asukkaita lähellä olevalle Lähiradiolle, joka odottaa yhä suostumusta.
- YM on lausuntopalveluun kirjoittamastaan tavoitelauseesta jättänyt pois hallituksen tavoittelemalla ja asukkaille tärkeimmän eli kohtuuhintaisuuden vahvistamisen. Tämäkin paljastaa miten lakia on valmisteltu erillään SASO:n ja Marinin hallituksen tavoitteista.

Pyydän, että perehtyisitte ainakin muutamiin keskeisiin dokumentteihin, joista käy tarkemmin ilmi SASO:n YM:n lainsäädäntötyöhön kohdistama kritiikki, vaatimukset ja ehdotukset. Dokumentit löytyvät kotisivuiltamme www.asumisoikeusasukkaat.fi kohdasta Tiedostoja. Keskeisiä dokumentteja linkeineen ovat:

- Miksiympäristöministeriön luonnos asumisoikeuslaiksi (13.5.2020) tulisi palauttaa valmisteluun? <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/miksiLakiluonnosPalautettavaValmisteluun.pdf>
- Lausunto luonnoksesta (versio 2) uudeksi asumisoikeuslaiksi <http://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>
- Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat? <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Kenelle%20asumisoikeusasunnot%20kuuluvat.pdf>
- Lausunto luonnoksesta (versio 1) pääministeri Sipilän hallituksen lakiesitykseksi asumisoikeusasunnoista http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASO-FINAL_lausunto070417paivitetty210920.pdf
- Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Arvio%20YMn%20ja%20PTn%20syksyn%202015%20ASO-kyselysta.pdf>
- Miten eduskuntaa narrataan – case ASO <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf>
- Miten pääomittajien ja maksajien intressi saadaan toteutumaan asumisoikeusjärjestelmän uudistuksessa ja vältetään asian joutuminen korkeimpaan hallinto-oikeuteen? <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20ratkaisuehdotus%2021.10.2016.pdf>
- Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kommentteja Ympäristöministeriön suuntaviivoista aso-järjestelmän kehittämiseksi <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20kommentteja%20YM%20linjauksista%20211016.pdf>

Kunnioitavasti

Eric Hällström, Yht.lis., Puheenjohtaja

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

eric.hallstrom@hotmail.fi

Puh. 044 987 5652