



**SASO**  
Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Puolueille, Kansanedustajille, Valtioneuvostolle, Ympäristöministeriölle, Sosiaali- ja terveysministeriölle, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, Kilpailu- ja kuluttajavirastolle, Medioille  
10.10.2022

## **Liite aloitteeseen asumisoikeuslain 7.5.2021/393:n § 33:n korjaamiseksi perustuslain suojaaman perusturvan edellyttämällä tavalla**

Eduskunnassa keväällä 2021 käsitelty hallituksen esitys HE 189/2020 uudeksi asumisoikeuslaiksi sisälsi kaksi perustuslain vastaista kohtaa, jotka olivat mahdollistamassa asumisoikeuksien joukkoirtisanomiset ( § 88 - § 89 ) ja asumisen hinnan korottamisen markkinavuokrien tuntumaan ( § 33 ). Näistä asukkaiden perusturvaa loukkaavista lainkohdista vain ensin mainitun eteneminen pysähtyi perustuslakivaliokuntaan, mutta § 33 eteni lakiin saakka. Näin tapahtui siitäkin huolimatta että kyseisen kohdan perusturvan vastaisuus oli hyvissä ajoin tuotu myös valiokunnan tietoon.

Nyt olisi Pääministeri Sanna Marinin hallituksella vielä tällä kaudellaan mahdollisuus korjata se toinen perustuslain ( PL 22 § ) vastainen kohta ja samalla saada laki vastaamaan hallitusohjelman tavoitetta: ”*vahvistetaan kohtuuhintaisuutta.*” Kyseinen § 33:n korjaus parantaisi asumisoikeuden kestävyyttä, torjuisi perusturvaongelmia ja vähentäisi asumistukien tarvetta.

Tämä lainsäädännöllinen kehittämistehtävä sopisi hyvin osaksi hallituksen vuosille 2020–2023 käynnistämää kansallista perus- ja ihmisoikeustoimintaohjelmaa, joka hyväksyttiin valtioneuvoston periaatepäätöksellä 23.6.2021. Ohjelman tavoitteena on, että ”*Lainvalmistelijoiden osaamista perus- ja ihmisoikeuksissa tullaan vahvistamaan*”. Asumisoikeuslain § 33:n korjaaminen olisi tärkeä konkreettinen teko hallituksen lupaamassa oikeusvaltion kehittämisessä.

Asumisoikeuslain valmistelu on hyvä esimerkki toiminnasta, josta puuttui perusoikeusvaikutusten arviointi ja jossa ei otettu vakavasti lausuntokierroksilla kertyneitä lukuisia perusturvaongelmista kertoneita hätähuutoja, faktoja eikä perusteluja. Asukkaiden etujärjestön lausunto lakiluonnoksen edellisestä versiosta ”*katosi*” ja viimeistä versiota kommentoineen lausunnon perusturvarikkeistä kuten myös puolentoista tuhannen asukkaan allekirjoittamasta adressista vaiettiin lausuntojen yhteenvedossa.

Nuo laiminlyönnit eivät ole hyväksyttävissä, vaikka lainvalmistelun ongelmallisuutta voi toki ymmärtää siihen voimakkaiden isännöintiyhtiöiden kohdistaman painostuksen tähden. Ongelmallista oli varmasti myös haaste saada jo pääministeri Sipilän hallituksen aikana laaditut pykälät näyttämään pääministeri Rinteen ja Marinin hallitusten hyvin erilaisten tavoitteiden mukaisilta.

Lakiesitys esiteltiin eduskunnalle 3.11.2020 mainontaa muistuttavilla lähetesanoilla: ”kohtuuhintaista, huoletonta asumista hyvällä asumisturvalla ja kattavilla vaikutusmahdollisuuksilla...” Kohtuuhintaisuus-käsite jätettiin vaille pätevää määrittelyä, mutta harhaan johtavin hintatilastoin kohtuuhintaisuus saatiin näyttämään jo nyt niin vahvalta, ettei sen lisävahvistamiseen olisi edes tarvittu kyseistä lakia.

Johtuen silmien ummistamisesta ikäville tosiasioille lainvalmistelussa, perustuslakivaliokunta joutui pyytämään valtioneuvostoa täydentämään lakiesitystä vaikutusarvioinneilla. Kun pikaisesti kirjoitetut täydennyksetkään eivät antaneet tietoa lain todennäköisistä perusturvavaikutuksista, joutui oikeustieteen professori Mikael Hidén toteamaan valiokunnalle antamassaan loppulausunnossa 21.12.2020 seuraavaa:

*”Hallituksen esitys ja annettu lisäselvitys eivät anna valiokunnalle riittävää tietoa siitä, minkälaisia ovat ne lainmuutosten kohteeksi joutuvien henkilöiden taloudelliset ja oikeudelliset tilanteet (perusoikeussuojan toteutumisen arvioinnin kannalta relevantit seikat noissa tilanteissa), joihin ehdotetut muutokset tulevat vaikuttamaan. Kun perusoikeuksien suojaa koskevissa tulkinnoissa on tässä kuten yleensäkin merkittävästi kysymys suojan konkreettisesti kohdistuvien vaikutusten ja niiden hyväksyttävyyden arvioinnista, ei tällaista ko. tietojen puuttumista oikein voida pitää perustuslakivaliokunnan PL 74 §:n mukaisen tehtävän kannalta asianmukaisena.”*

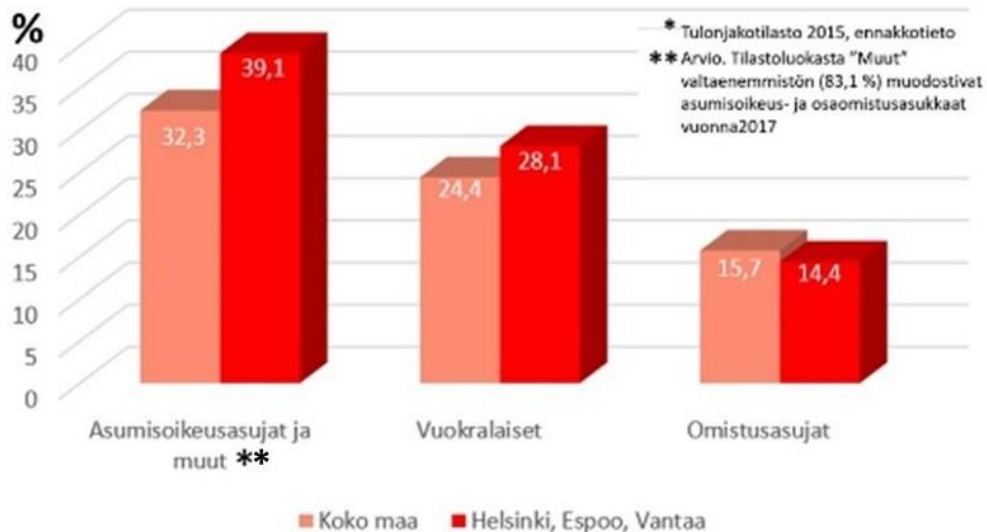
Hidénin vakava huomautus sivuutettiin ja lakiesitys hyväksyttiin 33 §:ää korjaamatta 7.5.2021.

Lainsäätäjän olisi vihdoin voitava perehtyä käytettävissä oleviin tietoihin asumisoikeuksien kestättömyyden syistä, joista keskeisin ja tyypillisin on asumisen kohtuuton hinta, sen päättymätön nousutrendi ja kumulatiivisena jopa omistusasunnon hankintakulut ynnä vastikkeet ylittävä kokonaishinta. Tämä on täysin kohtuutonta hinnoittelua asukkaille, jotka on valittu sosioekonomisin perustein juuri siksi, ettei heillä vähävaraisuutensa tähden ollut mahdollisuutta päästä omistusasujiksi. Nyt heillä kuitenkin maksatetaan asuntoa jopa kahteen kertaan ”vastikkeissa”, joista noin 80 % pidetään liikesalaisuutena.

Ei ihme, että Tilastokeskuksen tietojen mukaan asumismenojen suuresta rasittavuudesta kärsivien osuus on asumisoikeusasukkailla kaikkein suurin verrattuna muihin asumisen hallintamuotoihin. (Kuva 1)

Kuva 1.

### Asumismenojen suuresta rasittavuudesta kärsivien osuudet asunnon hallintamuodoittain\*



Kohtuuhintaisuuden määrittelemättömyys ja käsitteellinen ymmärtämättömyys lainvalmistelussa on pitkälti seurausta vastuun putoamisesta kahden eri ministeriön, Ympäristöministeriön ja Sosiaali- ja terveysministeriön väliin. Turun yliopiston tutkijat Elina Sutela, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas ja Jutta Juvenius katsovat, että nykyisellään Suomen asuntopolitiikka on asumisen kohtuuhintaisuuden näkökulmasta hajautunutta ja kokonaisuuden hallinta retuperällä. He tuovat hyvin esiin tämän ongelman tuoreessa raportissaan *Kohtuuhintaisen asumisen hajainainen kokonaisuus, 2020*:

*"Asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisen kannalta keskeisten asuntopolitiikan työkalujen – kysyntä- ja tarjontatukien – jakautuminen kahden ministeriön (YM ja STM) alaisuuteen ilman kokonaisvaltaista poliittista ohjausta on erikoista. Nykyisellään Suomen asuntopolitiikka on asumisen kohtuuhintaisuuden näkökulmasta hajautunutta ja kokonaisuuden hallinta retuperällä. Tämä heijastuu myös yhtenäisen ja toimijoiden jakaman käsitteen määritelmän puutteena ja vaihtelevana termistönä, mitkä vaikeuttavat kokonaisuuden hahmottamista. Jaetun näkemyksen puute näkyy muun muassa toimijoiden välillä ristiriitaisina käsityksinä siitä...mikä olisi asumistukien oikea taso suhteessa vuokriin suurissa kaupungeissa. Kaiken kaikkiaan asumisen kohtuuhintaisuuden sekava tila heijastaa Suomen asuntopolitiikan irrallisuutta hyvinvointivaltion kokonaisuudesta. Tällä hetkellä asumista käsitellään erillään kotitalouksien tulokehityksestä tai sosiaaliturvasta. Asiaa selventäisi kotitalouksien tulojen, asumismenojen ja asumistarpeiden vuorovaikutukseen perustuvan normatiivisen näkökulman ottaminen vakavasti. Suomessa on esimerkiksi aiemmin havaittu, että asumismenojen huomiointi muuttaa pienituloisuuden kuvaa. Näkökulmaa soveltamalla asuminen voitaisiin huomioida nykyistä paremmin osana yhtälöä, johon kuuluvat kaupungistumiseen, työllisyyteen, tuloihin ja asumismenoihin, asumistasoon ja eriarvoisuuteen liittyvät tekijät."*

[https://www.academia.edu/49487165/Kohtuuhintaisen\\_asumisen\\_hajainainen\\_kokonaisuus](https://www.academia.edu/49487165/Kohtuuhintaisen_asumisen_hajainainen_kokonaisuus)

Tutkimuksen keskeisimmät tulokset on tuotu esiin myös ARA:n julkaisussa:

<https://www.ara.fi/fi->

[FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin\\_verkkoartikkelit/PUHEENVUORO\\_Milloin\\_asuminen\\_on\\_kohtuuhi\(58678\)](https://www.ara.fi/fi-)

Vaikka asumisoikeudesta sanotaan tavoitellun *pysyvää* eli kestävä, *edullista, omakustannushintaista, kohtuuhintaista, jopa perinnöksi annettavaa* ja näiltä osin *omistusasumiseen verrattavaa* asumismuotoa *skandinaaviseen tapaan*, niin todellisuudessa lainvalmistelussa on tuijotettu vain kuukausivastikkeiden keskiarvoihin, ottamatta laskelmiin asukkaiden korollisella velkarahoituksella maksamia kymmenien tuhansien eurojen asumisoikeusmaksuja, jotka sidotaan kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden taseisiin riskilliseksi pääomaksi, ns. omaksi pääomaksi, jolla yhtiöt ovat kattaneet rakentamisrahoituksen omavastuusuuden ilman yhtiön omaa taloudellista panosta. Laskelmista on jätetty pois myös asukkaiden erillisesti omalla suorarahoituksellaan teettämät kalliitkin asuntojen muutostyöt.

Tilastokikkailujen malliesimerkiksi kelpaava keskiarvosumutus on ollut jatkuvasti käytössä. Sillä on kadotettu eri hallintomallien, myös asumisoikeusjärjestelmän sisäisten erojen, vaikutus asumiskustannuksiin. Kalleimmat yhtiöt ovat tällä tempulla menneet hintoihin edullisimpien yhtiöiden, esimerkiksi Helsingin kaupungin omistaman HASO:n, selän taakse. Näin piilotetaan se tosiasia, että suurten valtakunnallisten yhtiöiden vastaavissa asunnoissa asuvat joutuvat maksamaan kolmanneksen enemmän vastiketta kuin hasolaiset. Vuositasolla kyse on keskikokoisessa asunnossa asuville lähes 2500 eurosta.

Asumisen hinnan yhteys asumis(oikeud)en keston näkyy loogisella tavalla asukkaiden vaihtuvuudessa HASO:n ja muiden Isännöintiyhtiöiden välillä Helsingissä. Esimerkiksi vuonna 2019 yhtiöt, joiden kohteissa asuminen oli kolmanneksen kalliimpaa kuin HASO:lla, oli asukasvaihtuvuus yli kaksinkertainen suhteessa HASO:on. Suomen suurimman asumisoikeusyhtiön kohteissa asumisen keskimääräinen kesto on vain kahdeksan vuotta, useilla asukkailla siis tuotakin lyhyempi. Yhtiön suosituimman, vuonna 1994 valmistuneen, kohteen alkupeiräisistä asukkaista on jäljellä vain viidennes. Suomessa asumisoikeusasunnoista 82 % on voittoa tavoittelevien, kohteiden ulkopuolisten, yhtiöiden hallitsemia ja valtaosa asunnoista on muuttunut tilapäisasunnoiksi, joten lainvalmistelijoiden päättäjille asumisoikeusasukkaista antama luonnehdinta ”*pitkäaikaisia vuokralaisia*” ei pidä paikkaansa ainakaan asumis(oikeud)en kestävyuden osalta.

Poismuuttajista useimmat ovat kertoneet syyksi asumisen kalleuden ja lähteneet omistusasuntoon, joka tulee paljon halvemmaksi. Nämä havainnot käyvät yksiin professori Juhani Laurinkarin ja SASO:n kyselytulosten kanssa. Laurinkarin mukaan asumisoikeusasukille ei annettu tietoa asumiskulujen muutoksesta pitkällä tähtäyksellä.

SASO:n jo vuonna 2002 pääkaupunkiseudulla toteuttamassa asukaskyselyssä 81 % vastaajista kertoi asumisoikeusasuntoon hakeutumiseensa vaikuttaneen oletuksen, että asumiskustannukset pienenevät lainojen tultua maksetuiksi. Kyselyä edeltäneen vuoden aikana 72 % oli ajatellut muuttavansa pois ja heistä 94 % totesi vastikkeiden nousun kohtuuttomaksi, 83 % piti syynä lähtöaikeisiinsa korkeita asumiskustannuksia, 70 % sijoituksen kannattamattomuutta pitkällä tähtäyksellä suhteessa omistusasumiseen.

85 % vastaajista kertoi kiinnostuksensa asumisoikeusasukkaana jatkamiseen lisääntyvän, jos kohteen hallinta siirtyisi asukkaalle ja asumiskustannukset alenisivat lainojen tultua maksetuiksi, mutta tämä haave ei ole vielä toteutunut suomalaisessa järjestelmässä.

<https://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf>

Yhtiöt ovat jakaneet lainsäätäjille kyselyittensä tuloksia, joissa lähes kaikki asukkaat ovat tyytyväisiä asumiseensa, mutta sitä ne eivät ole kysyneet mitä mieltä asukkaat ovat asumisen hinnasta ja sen loputtomasta kohoamisesta vailla menoerittelyä valtaosasta menoja. Tämä pidetyistä asunnoista poismuuttamisten paradoksi selittyy enimmäkseen mielettömällä kustannustasolla ja sen loputtomalla nousutrendillä, johon asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta vaikuttaa.

Kun lainvalmistelijoille toimitetut asukkaiden em. mielipiteet ja kokemukset eivät ole johtaneet järjestelmän oleellisiin parannuksiin, on hyvin ymmärrettävää, miksi järjestelmään alkuvuosina tulleista asukkaista suurin osa on jo lähtenyt pois. Suurin syy on ollut asumisen kohtuuton kalleus ja sen loputon nousutrendi, joka vie ihmisiltä taloudellisen perusturvan ja kodin. Tilanne ei näytä nyt yhtään paremmalta, mutta kestävä häättöhinnoittelu ja muuttokierre on voitettavissa kestäväksi asumisoikeudeksi jos Marinin hallitus korjaa § 33:n.

Myös asumisen hintavertailun ajallinen likinäköisyys tuottaa suuren osan siitä harhakäsityksestä, että tyypillinen asumisoikeus olisi mukamas kohtuuhintaista. Lainvalmistelua näyttää haitanneen tuo ajallinen likinäköisyys ja piittaamattomuus pitkällä aikavälillä kasautuvasta asumisen kokonaishinnasta. Kuvassa 2. on havainnollistettu asumiskustannusten kumuloitumista eri hallintamuodoissa. Asumisoikeusasukkaat joutuvat pitkällä aikavälillä maksamaan asumisestaan tuplasti enemmän kuin omistusasunnon ostajat. Silloin kun asunontarvitsija etsii kestävästä asumisratkaisua, hän tietenkin tarkastelee eri vaihtoehtojen pitkän aikavälin kokonaiskustannuksia. Miksi lainvalmistelussa hinnan kohtuullisuutta arvioitiin vain kuukausivastikkeista vaikka kattavammat ja pätevämpiin arviointeihin tarvittavat tiedot olivat helposti saatavissa ja niiden käyttämistä oli SASO:n taholta ehdotettu jo monien vuosien ajan.

Kuva 2.

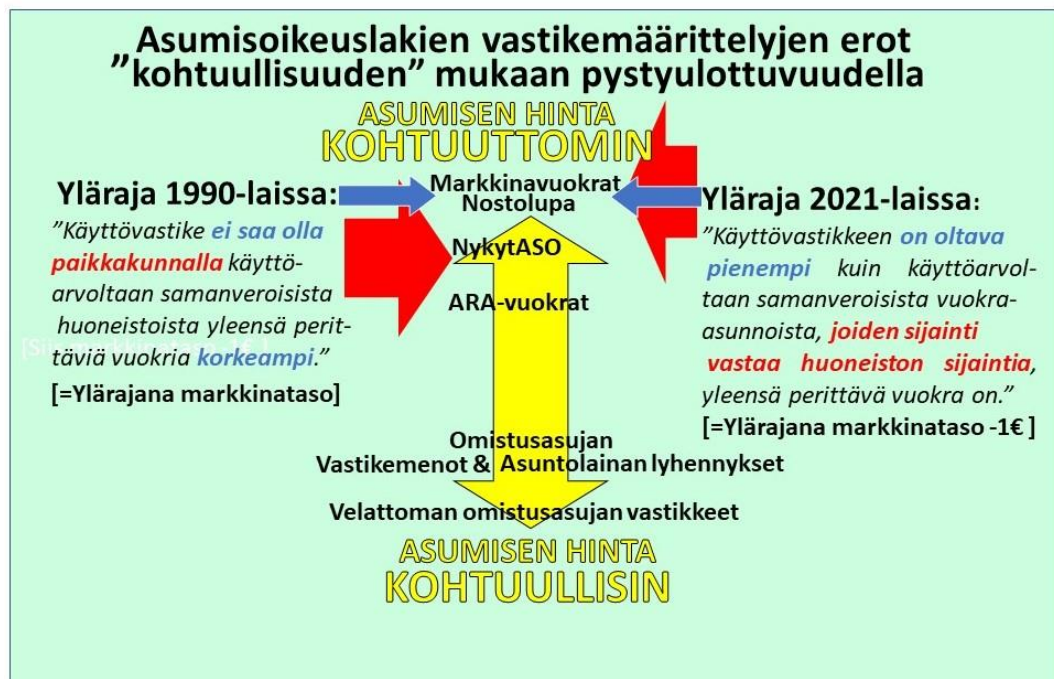
### Asumisuran kokonaishinta pitkällä aikavälillä eri hallintamuodoissa



Kuvassa 3. on esitetty karkeasti miten uusimman asumisoikeuslain § 33 vaikuttaa asumismuodon sijoittumiseen kustannusten kohtuullisuustarkastelussa. Kun vertaillaan edeltäneen (1990) lain säädöstä käyttövastikkeesta uusimpaan (2021) säädökseen, niin huomataan, että sinisten nuolten osoittamat ylärajat poikkeavat toisistaan vain yhden euron verran eli yhden tuhannesosan verran tyyppillisestä kuukausimaksusta. Näin ollen mitään kohtuuhintaisuuden vahvistumista ei aiheudu ainakaan säädösten sinisten sanamuotojen eroista.

Paljon merkittävämpi ero on säädösten punaisilla sanoilla ja niihin tehty muutos antaa nykyistä suuremmat mahdollisuudet asumisen hinnan korotuksiin, kun asunnon lähistöllä rakennetaan uusia taloja tai nostetaan vuokria. Mikro-sijaintia voisi käyttää myös vastikkeiden alentamiseen, kuten esimerkiksi HASO on tekemässä, mikäli alueen vertailutaso antaa siihen aihetta. Näin tuskin tullaan tekemään useimmissa muissa yhtiöissä. Todennäköisesti viitealueen vaihdos lisää useimmissa kohteissa asumisen hintaa. Viitealueen vaihdos on ainakin alioikeudessa jo tuottanut kaikille asukkaille kalliin ennakkopäätöksen, joka perustuu mikro(markkina)alueen käyttöön asumisen hinnoittelussa. Alioikeus kumosi yhtiön pyynnöstä Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun, joka perustui perinteiseen paikkakunta-kohtaisten viitehintojen käyttöön.

Kuva 3.



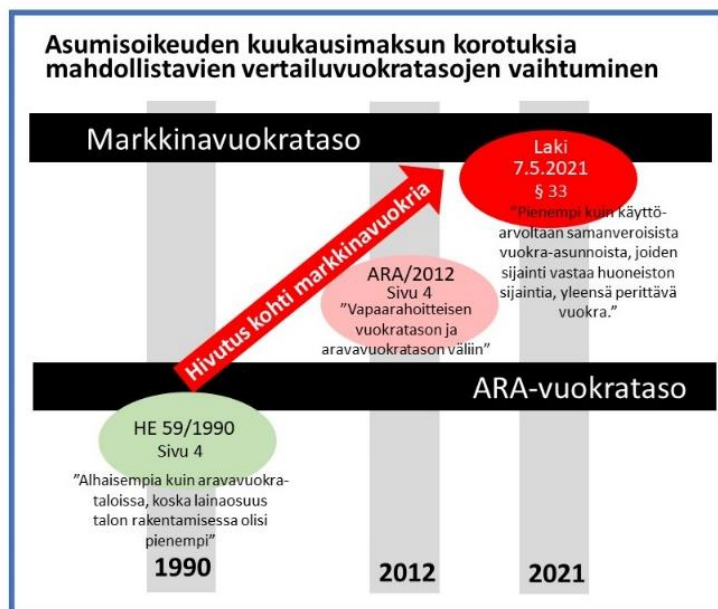
Siirtyminen paikkakunta-kohtaisesta vertailuhinnasta lähialuevertailuun vahvistaa alueellista segregaatiota ja lisää toimeentulo-ongelmia asukkailla, jotka ovat kauimmin asuneet ja eniten maksaneet asumisestaan alueella, jossa esimerkiksi uudisrakentaminen nostaa viitehintatasoa. Asumisoikeusasukkaat eivät hyödy asunnon myyntiarvon ja siitä johdetun käyttöarvon noususta, vaan päinvastoin kärsivät siitä. Markkinatilanteesta hyötymisen mahdollisuutta voivat nykyisin mukaan käyttää vain isännöintiyritykset asukkaitensa kustannuksella. Voidaan kysyä mikä on se, kalliimman talon, naapuritontille rakentamisesta syntyvä



hyöty tai hyödyke, jota vastaavaa korotettua ”vastiketta” asukkaiden on maksettava? Sellaista ei ole, joten kyseistä lisähintaa ei tulisi lisätä vastikkeeksi kutsuttuun asumisen hintaan. Sikäli kun hinnoitteluun sisältyy markkinaperusteisuutta, olisi kyseiset summat perusteineen eriteltävä kaikille asukkaille avoimissa budjeeteissa. Yleisestä salailevasta käytännöstä poikkeaa HASO, joka on toteuttanut alueperusteisen tasauksen muutoksen avoimesti ja asukasedustajia osallistaen.

Asumisoikeusasumisen hinnoittelun säätelyssä lähdettiin Harri Holkerin hallituksen lakiesityksen HE 59/1990 sivulla 4 esitetystä perustelusta: *”asumiskustannukset olisivat jonkin verran alhaisempia kuin aravavuokrataloissa, koska lainaosuus talon rakentamisessa olisi pienempi.”* Tuo lause antoi arvon asukkaan yhtiöön sitomalle pääomalle ja asumis(oikeud)en kestävyyslupaukselle, mutta siitä eteenpäin on kuvan 4. osoittamalla tavalla hivutettu vertailuhintatasoa lakipykälin ja viranomaisohjein kohti kohtuuttomiksi todettuja markkinavuokria kasvakeskuksissa, joilla asumisoikeustalot sijaitsevat. Tuorein laki huipensi tähänastisen korotuslinjan ilman perusteluja asukkaan pääomapanoksen arvon huomiotta jättämisessä.

Kuva 4.



Markkinaperustaiseen hinnoitteluun siirtymisessä on otettu käyttöön myyntiarvon ja siitä johdetun käyttöarvon käsitteet, joilla ei pitäisi klassisen hinnoitteluteorian mukaan olla mitään tekemistä kustannusperusteisessa omakustannushinnoittelussa, jollaista laki toisaalta edellyttäisi käytettävän. Asumisoikeuslaki on tältä osin sisäisesti hyvin ristiriitainen salliessaan markkinalähtöisyyden ja vaatiessaan omakustannusperiaatteen noudattamista.

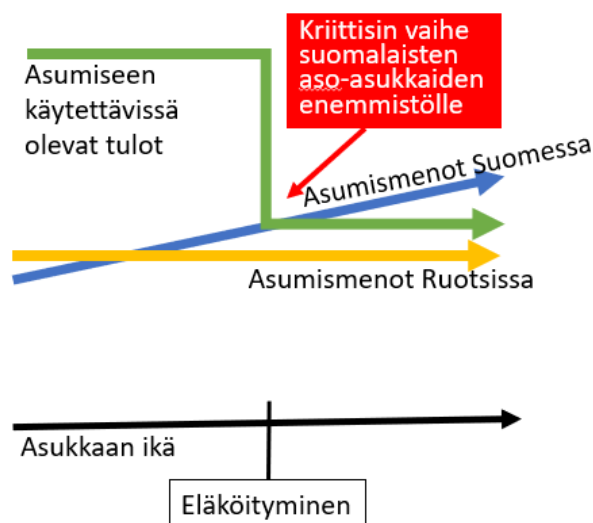
Markkinatilanteen muutos ei todellisuudessa lisää asumisen aiheuttamia kustannuksia, joten sillä perusteella ei kuuluisi korottaa asumisoikeusasukkaalta vaadittavaa hintaa asumisestaan. Samaa epäloogisuutta on myös siinä, kun isännöitsijäyhtiöt voivat maksattaa asukkailla osinkojaan pois yhtiön käyttövaroista ja samalla väitetään toiminnan olevan yleishyödyllistä, jollaiseen ei kuulu osinkojen ottaminen.

Tuoreimmat lakipykälät siis sallivat asumis(oikeud)en hinnan nostamisen euron päähän kohtuuttomiksi nousseista markkinavuokrista, mutta mitä se voi pahimmillaan tarkoittaa asukkaiden taloudessa? ARA:n tilastoista vuodelta 2019 on nähtävissä, että lain sallima asumisen kuukausihinnan korotusvara on huima. Jos isännöintiyhtiöt hyödyntävät sen, esimerkiksi Helsingissä asumisoikeusasukkaan asumiskustannusten nousuksi tulisi + 46,3 % mistä aiheutuisi vuositasolla asuntoa kohden keskimäärin +4190 euroa lisää maksettavaa. Koko pääkaupunkiseudulla, jossa sijaitsee 45 % kaikista maamme asumisoikeusasunnoista, laillistuva korotusmahdollisuus olisi keskimäärin + 37,2 % / + 3413 euroa ja koko maassa keskimäärin +15.2 % / + 1289 euroa lisää vuodessa. Nämä korotusmahdollisuudet avautuisivat siis ensivaiheessa ja jatkossa alueen kysynnän kasvaessa korotuksia tulisi lisää.

Säädetyt raja-arvot ovat usein osoittautuneet osinkoja nostaville yhtiöille tavoitearvoiksi ja niin voi käydä nytkin. Vaikka korotusvaran nostaminen jakautuisi useammalle vuodelle, on kymmenien tuhansien asukkaiden mahdotonta pysyä tahdissa mukana, semminkin kun sallittu yläraja nousee kasvukeskuksissa vuosi vuodelta markkinatilanteen mukaan yhä ylemmäksi. Lainvalmistelussa ei näytä perehdyttäneen lainkaan asukkaiden sosioekonomiseen tilanteeseen ja maksukykyyn muutostrendeineen. Näin ollen ei myöskään lain ja etenkin sen § 33:n perusturvavaikutusten arviointi ole ollut mahdollista.

Myös kansainväliset tarkastelut olisivat olleet avuksi arvioitaessa asumisen kohtuuhintaisuutta asukkaiden elinkaaret huomioiden. Kuvassa 5 on havainnollistettu suomalaisen ja ruotsalaisen asumisoikeuden kustannusten erilaisuutta. Ruotsissa asumismenot näyttävät olevan tasaisemmat kuin Suomessa, jossa korotuksille ei näytä tulevan rajaa vastaan edes asukkaan eläköityessä vaikka hän olisi jo maksanut oman osuutensa kohteen pääomamenoista. Sosiaalinen kestävyys ja vastuuntuntoisuus edellyttäisi myös Suomessa rakennusten elinkaarien ohella tarkastelemaan myös maksajien elinkaaria ja ottamaan ne vakavasti vaikapa tunnustamalla asukkaan maksuhistoria ja myöntämällä sille arvonsa mukaista vastikkeellisuutta asumisen hinnoittelussa. Siitä syntyy kestävyys.

**Kuva 5. Asumismenojen kehityssuunnat Ruotsin ja Suomen tyypillisillä asumisoikeusasukkailla asukkaan iän karttuessa**



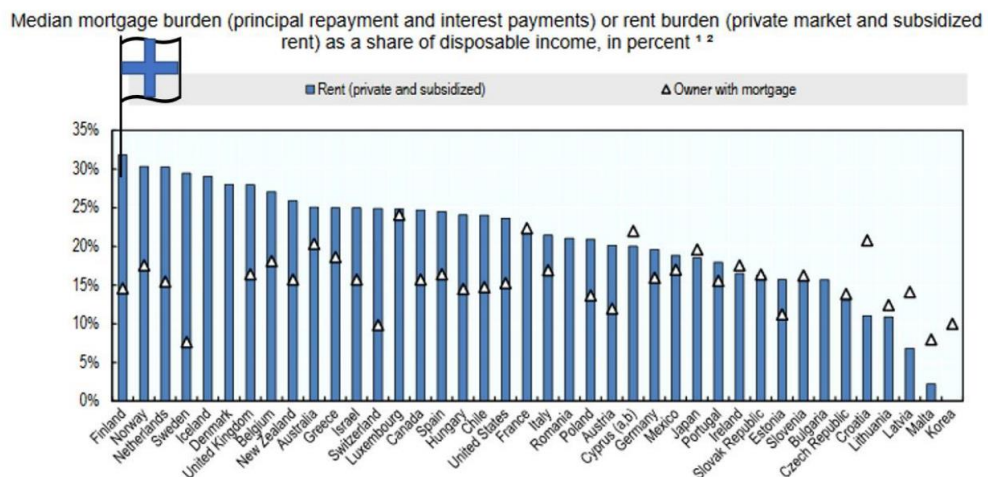


Merkittävä ero ruotsalaisen ja suomalaisen hinnoittelun välillä selittynee enimmäkseen sillä, että ruotsalaiset asumisoikeusasukkaat voivat itse keskenään päättää asumisoikeusyhdistyksissään yhdistyksen omistaman kohteen budjetoinnista, hankinnoista, maksuaikatauluista ja vastikkeista. Suomessa kaikki merkittävät päätökset tekee yleensä kohteiden ulkopuolinen isännöintiyritys. Poikkeuksena tästä ovat Suomessa harvinaiset asumisoikeusyhdistykset ja harvat HASO:n kaltaiset yhtiöt, joissa asukkaat on otettu mukaan investointien ja rahoitussuunnitelmien pohdintaan.

Kuva 6. antaa viitteitä siitä miten ”kohtuullista” on asumisoikeuden hinnoittelun suomalainen viitevuokrataso yleensä kansainvälisessä vertailussa OECD:n raportin mukaan. Suomella on kyseenalainen kunnia johtaa suurimmalla vuokrien osuudella käytettävissä olevista tuloista. Myös vuokrien ja asuntolainamenojen suurella erolla on Suomi on kärkisijoilla vuokralaisten ja omistus-asujien eriarvoistamisessa. Tämänkään tiedon mukaan yleisen vuokratason, saatikka pelkkien markkinavuokrien pitäminen viitetasoa ei vahvistaisi kohtuuhintaisuutta.

### Kuva 6.

Asuntolainamenojen ja vuokrien osuus käytettävissä olevista tuloista (2018)



Kansainvälisten verrokkien tapaan selkeintä olisi säätää velvoittavasti pitäytymään vain kustannuslähtöisessä hinnoittelussa, joka on sopusoinnussa omakustannusperiaatteen kanssa. Näin ollen viitetasoa ei tulisi hakea rajoittamattomilta markkinoilta. Siis tässä lainkohdassa, § 33, tulisi enimmäisvertailutasoksi määritellä korkeintaan vastaava ARA-vuokra. Perusteita olisi jopa sitäkin alemmalle hinnoittelulle ottaen huomioon, että asukkaat ovat maksaneet 99 % kohteensa aloituspääomasta, luottaessaan lupaukseen asumisoikeuden kestävydestä ja menettäessään vaihtoehtoiselle omistusasuntoratkaisulle pitkällä aikavälillä laskettavissa oleva suuret taloudelliset hyödyt.

§ 33 ilman tässä esitettyjä korjauksia betonoisi nykyistä hinnoittelukäytäntöä, joka on johtanut alkuperäisasukkaiden valtaosan pakenemiseen kohtuuttoman hintatrendin takia. Edullisiksi ja pysyviksi, jopa perinnöksi annettaviksi mainostetut asumisoikeusasunnot ovat muuttuneet tyypillisesti tilapäisasunnoiksi. Kaikkein enimmin nykyisen käytännön vahvistamisesta, kärsisivät ne iäkkäät asukkaat, jotka ovat vastikkeissaan jo kertaalleen maksaneet asunnon. Olisi aivan kohtuutonta jos he joutuisivat vuokralaisten tapaan maksamaan asuntonsa pääomakustannusosuuden toistamiseen tai jopa kolmanteen kertaan vain siitä syystä, että alueen kysyntä on nousussa tai koska yhtiö ei ota lainkaan huomioon asukkaan maksuhistoriaa. Eikö sen pitäisi riittää välimallissa, että Asumisoikeusasukas jää vaille alueen kysynnän kasvun omistusasujalle tuomaa reaalista asunnon arvonnousua. Miksi lainsäädännöllä mahdollistetaan välimallin asumisoikeusasukkaat kärsimään vuokralaisen taakka asunnon maksamisesta useampaan kertaan?

Lainvalmistelijat ovat käyttäneet kritiikittömästi sanoja ”yhteisö” ja ”asukashallinto”, jotka indoktrinoivat luulemaan, että asukkailla olisi yleisesti merkittävää valtaa tärkeistä asioista päätettäessä. Vaikka uusin laki toi pieniä parannuksia, ei se ratkaisevasti korjannut järjestelmän suurinta ongelmaa, joka on vallan ja vastuun eriytyminen. Kuva 7. osoittaa, että asukkaat yhä edelleen kantavat kaiken taloudellisen vastuun ja kohteiden ulkopuoliset isännöintiyhtiöt tekevät kaikki tärkeimmät päätökset.

Kuva 7.



Lainvalmistelijat ovat vaienneet lausuntojen yhteenvedossa § 33:een liittyneestä SASO:n adressista, johon muutamassa viikossa, ilman mediain tukea, kertyi lähes puolitoista tuhatta allekirjoitusta. Adressin teksti hieman lyhennettynä kuuluu näin: *”Ympäristöministeriössä laadittu lakiluonnos (§33) antaisi yhtiöille mahdollisuuden nostaa käyttövastikkeita markkinavuokrien tasolle... Markkinavuokrien tapaan jatkuvasti nousevat käyttövastikkeet nostaisivat asumisoikeusasukkaan asumisuran kokonaishinnan yli kaksi kertaa kovemaksi kuin mitä tulee omistusasunnon ostajan asumisuran kokonaishinnaksi. Tätä ei voi mitenkään pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet 99 % kohteidensa riskillisestä alkupääomasta ja lisäksi 100 % yhtiön kaikista menoista. Markkinavuokrien tasoinen asumisen hinnoittelu ei vastaa ARA –rahoituksen tarkoitusta.*

*Lakiluonnoksen §33 tulee muuttaa muotoon: **Käyttövastike ei saa olla vastaavalla sijainnilla olevista samanveroisista ARA-huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi**”* [www.adressit.com/asumisoikeusvastikkeet](http://www.adressit.com/asumisoikeusvastikkeet)

Tuo adressissa esitetty muotoilu on edelleen pätevä. Se mahdollistaisi asumisoikeuden kestävyuden ja asukkaiden perusturvan, olisi oikeudenmukainen, aidosti kohtuuhintainen ja toteuttaisi Marinin hallituksen lupauksen kohtuuhintaisuuden vahvistamisesta, vähentäen samalla asumistukien tarvetta, pakkomuuttoja sekä segregatiota. Tämän korjauksen tehtyään hallitus voi pitävästi osoittaa tehneensä sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä asuntopolitiikkaa. Kun otetaan huomioon myös hintahäädöistä aiheutuneiden muuttojen ja niiden aiheuttamien ylimääräisten remonttien ympäristövaikutukset, kyse on myös ympäristöllisesti kestävästä politiikasta.

Asumisen kumulatiivisen kokonaishinnan kohtuullisena pitämistä tulisi jatkossa varmistaa asukkaiden maksuhistoriaa ja sillä katettua pääomameno-osuutta seuraamalla, raportoimalla avoimesti ja käyttämällä vastikelaskelmissa asiaan kuuluvalla tavalla moninkertaisen maksattamisen välttämiseksi.

Tiedusteluihin vastaa:

Eric Hällström, Yht.lis.  
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kunniapuheenjohtaja  
eric.hallstrom@hotmail.fi  
Puh. 044 987 5652

Lisää tarkempia tietoja tästä teemasta on saatavissa myösi näistä lähteistä:

Hallituksen esitys asumisoikeuslaiksi sisältää ison perusturvariskin. Eric Hällström, Yht.lis., Pj., Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry, 7.3.2021

<https://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/perusturvariski20210317.pdf>

Asiantuntijan lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä HE 189/2020. Eric Hällström, Yht.lis., Pj., Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry, 9.11.2020.

<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2020-AK-330324.pdf>

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta asumisoikeuslaiksi, 14.7.2020.

<http://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto Sipilän hallituksen Asumisoikeuslakiehdotuksesta ASUMISOIKEUSFINAL.

[www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASUMISOIKEUSFINAL.pdf](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASUMISOIKEUSFINAL.pdf)

Miten eduskuntaa narrataan – case ASO Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta.

[www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf)

Asumisoikeuslain muutos ei saa johtaa markkinavuokrien tasoihin vastikkeisiin. 1461 allekirjoittajaa.

[www.adressit.com/asumisoikeusvastikkeet](http://www.adressit.com/asumisoikeusvastikkeet)

Yle:n MOT-raportti: Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. <https://areena.yle.fi/1-50163907>

Yle:n Ajankohtaisen kakkosen ohjelma ”Matti Vanhanen Asumisoikeusasumisesta.

<https://areena.yle.fi/1-50093156>.

Yle:n MOT-raportti ”Sota omasta ASUMISOIKEUSkodista” 11.12.2017

<https://areena.yle.fi/1-3849195>.