



2018

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry Dnro YM4/609/2007 13.8.2007

EHDOTUS MINISTERI JAN VAPAAVUORELLE ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄN UUDISTAMISEKSI

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry ehdottaa, että Ympäristöministeriö

- 1) asettaa asiantuntijatyöryhmän pohtimaan asumisoikeusasumisen kokonaisuudistusta ja sitä koskevan lainsäädännön muuttamista
- 2) käynnistää asumisoikeusasumista käsittelevän laajan tieteellisen tutkimuksen, joka tuottaa luotettavaa tietoa asuntopoliittisen keskustelun tarpeisiin.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO) haluaa maamme ainoana asumisoikeusasukkaiden valtakunnallisena etujärjestönä nimetä edustajansa sekä asiantuntijatyöryhmään että tutkimuksen ohjausryhmään. Aiemmasta asukasjärjestöjen kuulemiskäytännöstä johtuen tähdennettäköön, että Vuokralaisten keskusliitto (VKL) ei voi asumisoikeusasioissa korvata SASOa, sillä se ei ole erikoistunut asumisoikeusasioihin SASOn tapaan, eikä SASO ole VKL:n jäsen.

Tutkimusaineistoa tulee kerätä monimenetelmäisesti niin yhtiöiden kuin myös yhdistysten kohteista. On tärkeää, että nykyisten ja entisten aso-asukkaiden sekä asoon pyrkivien näkemykset, kokemukset, maksuvalmiudet ja elämänvaiheet otetaan riittävän painokkaasti huomioon. Myös skandinaavisia kokemuksia tulee kartoittaa ja arvioida. Tutkimushankkeen tieteelliseksi johtajaksi on alustavasti lupautunut Asumisen tutkimusohjelman tutkimusprofessori Anneli Juntto Kuopion yliopistosta.

Asumisoikeus (aso) tarkoittaa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentaminen on lainoitettu aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaan. Asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeuden saadakseen talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Lisäksi hänen on maksettava asunnosta kuukausittain käyttövastiketta. Aso-asukkaita on Suomessa nyt noin sata tuhatta. Asumisoikeus on marginaalinen asumisvaihtoehto Suomessa, vaikka se on merkittävä Skandinaviassa.

Ongelma 1: Aso asumisen rinnastetaan vuokra-asumiseen

Virallisesti annetut lupaukset aso-asumisesta omakustannusperiaatteella omistusasunnon tapaan ovat jäämässä vaille katetta. Tavoiteltu omistus- ja vuokra-asumisen (keskivaiheen) välimuoto on jäänyt Suomessa saavuttamatta. Asumisoikeusasuminen on lähellä vuokra-asumista ja kaukana omistusasumisesta – tehdäänpä vertailut sitten lähes millä kriteerillä tahansa. Suomessa aso-asukkaiden lakisääteinen asema aso-yhtiöiden hallinnoinnissa on sama kuin vuokralaisen asema vuokrataloissa. Asukkailla ei ole mahdollisuutta saada riittävästi aso-asumistaan koskevia tietoja tai päätäntävaltaa. Asukasvaihtuvuus aso-taloissa on lähellä vuokratalojen ja kaukana omistustalojen vaihtuvuudesta.

Ongelma 2: Aso-yhtiöiden toiminta tekee aso-asumisen epätaloudelliseksi

Aso-asukkaat ovat aso-talojen maksajia ja siten pääomasijoittajia, mutta sijoituksen tuotto on negatiivinen. Professori Juhani Laurinkarin Ympäristöministeriölle tekemän tutkimuksen keskeinen ja kriittinen johtopäätös oli, että aso-asukkailla puuttuu mahdollisuus arvioida aso-asumisen kustannuksia pitkällä aikavälillä.

Valtio on taannut rakennuttaja-yhtiölle edullisen lainan, jonka asukkaat maksavat pääomavastikkeina. Aso-yhtiöt eivät ole lupautuneet alentamaan pääomavastikkeita aso-talon rakentamislainojen tultua maksettua. Sen vuoksi pitkän aikavälin kustannuskehitys ja aso-asumisen kumulatiivinen kokonaishinta uhkaavat tehdä asosta erittäin epäedullisen asumismuodon.

Omistajuus ja määräysvalta ovat vain rakennuttaja-yhtiöllä, vaikka ne eivät ole tehneet riskillisiä pääomasijoituksia. Rakennuttaja-yhtiö voi myydä aso-asunnon eikä asukkaille ole lailla turvattu etuosto-oikeutta maksamaansa asuntoon. Asukkaan maksamia pääomavastikkeita – joilla yhtiö on maksanut valtion tukemia lainoja – ei tunnusteta asunnon myyntihintaa määrättäessä.

Järkevän taloudellisen näköalan puute saa monet asukkaat muuttamaan pois aso-asunnosta, vaikka he viihtyisivätkin aso-talossa hyvin. Aso-asunnon jo maksaneiden, esimerkiksi ikääntyneiden asukkaiden näkökulmasta katsottuna ongelma on räikeä, jos tulojen pienentyessä asumiskustannukset kuitenkin jatkavat loputonta nousuaan – vaikka henkilökohtainen asuntolaina on jo maksettu.

Ratkaisun avaimia 1: Aso-asukkaat ymmärretään pääomasijoittajina

Aso-järjestelmä voidaan kehittää laadullisesti ja määrällisesti merkittäväksi asumisvaihtoehdoksi myös Suomessa. Suomessa on potentiaalia ainakin kymmenkertaistaa aso-asuntojen määrä nykyisestä (30 000 asuntoa), silloin aso-asuntojen %-osuus olisi lähes sama kuin muissa Pohjoismaissa.

Asukkaiden maksamalle aso-pääomalle tulisi suoda sama omaisuuden suoja kuin omistusasunnoille. Asukkaiden eli aso-riskipääoman sijoittajien asema aso-yhtiöissä tulee määritellä kuten muidenkin pääomasijoittajien asema yhtiöissä. Pääoman sijoittajina aso-asukkaat antaisivat huomattavan lisäpanoksen asuntotuotantoon, jos lainsäädäntö turvaisi asukkaille samat oikeudet kuin Skandinavian maiden aso-järjestelmissä.

Aso-asumisen järkevä uudistaminen rohkaisisi asukkaita perustamaan uusia rakennuttajaorganisaatioita, mikä lisäisi kilpailua, kohtuullistaisi hintoja ja toisi helpotusta asuntopulaan kasvukeskuksissa ilman ylivelkaantumisia.

Ratkaisun avaimia 2: Aso-asumista ei rinnasteta vuokra-asumiseen

Aso-asukkaita pitäisi kohdella samalla tavalla kuten muitakin asuntolainan maksajia esimerkiksi verotuksen korkovähennyksessä ja asumistuessa: myös aso-asukkailla pitää asuntolainan korot ottaa huomioon asumistukipäätöksissä ja opintotuen asumislisää laskettaessa eikä rinnastaa aso-asumista vuokra-asumiseen.

Olisi oikeudenmukaista sallia aso-asukkaille helpotusta maksuista asunnon tultua kertaalleen maksetuksi. Asukkaille tulee antaa asunnon myyntitilanteessa etuosto-oikeus asuntoonsa ja maksetut pääomavastikkeet on otettava huomioon asunnon hintaa määritettäessä.

Asumisoikeusasumisen parannusten tulee koskea uusien aso-asukkaiden lisäksi myös kaikkia nykyisiä asukkaita.

Toivomme, että Ympäristöministeriö toteuttaa Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n ehdotuksen mahdollisimman nopeasti.

Kunnioittaen,



Eric Hällström
puheenjohtaja, yht. lis.
050-3960170
eric.hallstrom@welho.com



Veikko Perttula
varapuheenjohtaja, hall.maist.
044-5889724
veikko.perttula@visiopaja.fi

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry: www.freewebs.com/sasory