



## Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kommentteja Ympäristöministeriön suuntaviivoista aso-järjestelmän kehittämiseksi

Ympäristöministeriön (YM) dokumentissa *Suuntaviivat asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi* (11.10.2016) on kirjattuna lain valmistelijoiden poimintoja eri tahoilta tulleista keskenään hyvin ristiriitaisista ehdotuksista.

Kriisiytyneen järjestelmän tervehdyttäminen ei ole helppo tehtävä, mutta se on mahdollista ottamalla aiempaa vakavammin huomioon järjestelmän pääomituksista ja kaikista muistakin kuluista taloudellisen maksajavastuun kantavien asukkaiden oikeudet intressit. Kriisiytymisen yhtenä syynä on ollut asukkaiden pitäminen vuokralaisina vaikka heille kuuluisi eduskunnan perustuslakivaliokunnan mukaan vähintäänkin osaomistajan status.

Vuokralaisuus vai (osa)omistajuus, on keskeinen kysymys, josta ratkaisevasti riippuu asumisoikeuden kestävyys ja reaalisen toteutumisen mahdollisuus sillä vuokralaisilla yleensä maksetaan asunto useampaan kertaan, mutta omistajilla asumisen kustannukset yleensä huojentuvat suuresti rakentamislainojen kuoleennuttua.

Asumisoikeusasunnot on markkinoitu luvaten pysyvä, kohtuuhintainen, omistusasuntoon verrattava ja perinnöksi annettava asunto. Lain yleisperusteluissa luvattiin 65 kertaa mainiten pohjoismainen asukkaiden hallitsema yhdistys- tai osuuskuntamalli, josta on edelleen voimassa eduskunnan ponsi hallitukselle. Todellisuudessa valtaosa järjestelmään tulleista asukkaista sai vain kynnyseräyksen vuokra-asunnon, jonka pitkän aikavälin kustannukset osoittautuivat jyrkästi ja loputtomasti kasvaviksi sekä omistusvaihtoehtoon nähden mielettömän kalliiksi. Niinpä suurin osa järjestelmään tulleista on jo muuttanut pois menettämällä samalla asumisoikeuden pysyvyyden, mahdollisuuden antaa asunto perinnöksi ja tavallaan turhaan maksamansa pääomavastikkeet.

Asukkaiden kritiikin kärki osuu voittoa tavoitteleviin kohteiden ulkopuolisiin yhtiöihin etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa asumisen kustannukset ovat korkeimmat kyseisten yhtiöiden hinnoittelussa vastikkeet mm. käyttäen hyväkseen alueen kysyntää, mikä ei ole luvattun omakustannusperiaatteen mukaista. Voittoa tavoittelevien ulkopuolisten yhtiöiden hallinnassa on valtaosa (82%) maamme aso-asunnoista joten niiden suurimpien yritysten menettelytavat etenkin kasvukeskuksissa ovat tahranneet järjestelmän mainetta yleisemminkin vaikka osa alan toimijoista on menetellyt moitteettomasti. Esimerkiksi kaupunkien hallinnassa olevat aso-yhtiöt ovat pitäneet vastikkeet huomattavasti edullisempina kuin voittoa tavoittelevat yhtiöt. Myös asukkaiden hallitsemien aso-yhdistysten kohteissa on kumulatiivisten kustannusten kehitysnäkymä avoimempi ja hyväksyttävämpi kuin voittoa tavoittelevilla yhtiöillä.

Suomen kolmenlaisten asumisoikeusyhteisöjen omistusrakenteiden erilaisuudesta johtuen aso-asukkaat ovat siis hyvin erilaisessa tilanteessa oikeuksiensa toteutumisen osalta. Asukkaiden kannalta kiireellisintä on nyt keskittyä korjaamaan asukkaiden asemaa ja oikeuksia voittoa tavoittelevien ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemisissa kohteissa. Toinen järjestelmän laajenemisen kannalta kiireellinen tehtävä lainsäädännössä on suotuisan säädösympäristön luominen uusien asumisoikeusyhdistysten tai -osuuskuntien perustamiselle ja niiden rakennuttamistoiminnan käynnistämiseksi.

## **Tehtävä 1: Asukkaiden aseman korjaaminen voittoa tavoittelevien ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemisissa kohteissa**

- \*Säädetään osuuskunta- tai yhdistysrakenteen kattavasta käyttönotosta
- \*Säädetään ko. yhtiöiden hallitsemat kiinteistöt vastuineen osuuskunnan omistukseen
- \*Säädetään asumisoikeusmaksujen ja niiden summasta vähintään 50%:n suuruisen yhtiön panoksen hyväksymisestä osuusmaksuina
- \*Säädetään asukkaiden (edustajien) vähimmäisosuudeksi edustajistossa 2/3
- \*Säädetään avoimesta ja demokraattisesta ehdokasasettelusta ja vaalimenettelystä

## **Tehtävä 2: Uusien osuuskuntien tai yhdistysten perustamisen ja rakennuttamisen edistäminen**

- \*Säädetään perustajajäsenten etuoikeudesta päästä perustamaansa kohteeseen
- \*Säädetään uusien jäsenten hyväksyminen osuuskunnan tai yhdistyksen hallituksen tehtäväksi viranomaisten esitysten pohjalta
- \*"Säädetään" esim. MAL-sopimuksin kuntien velvollisuudeksi omakustannushintaisten hyvällä sijainnilla olevien tonttien osoittaminen perustettaville aso-osuuskunnille tai -yhdistyksille
- \*"Säädetään" kuntien velvollisuudesta välittää sähköpostitse osuuskuntien / yhdistysten sekä niiden rakennushankkeiden perustamiskutsut saatteineen viipymättä asumisoikeusjonoon ilmoittautuneille
- \*Säädetään osuuskuntien / yhdistysten muihin ns. yleishyödyllisiin rakennuttajiin nähden tasaveroisesta oikeudesta valtion myöntämiin asuntorakentamisen lainoihin ja korkotukiin

Edellä mainituin toimin vahvistetaan asumisoikeutta, sen kestävyttä, asukkaiden sitoutumista ja motivaatiota uusien kohteiden perustamiseen ja pääomittamiseen.

Valitettavasti voittoa tavoittelevat ulkopuoliset yhtiöt ovat järjestelmän alusta asti pyrkineet primääristi vain voittojensa kohentamiseen itse substanssin eli asumisen pysyvyyden ja edullisuuden jäädessä toissijaiseksi. Ilman SASO:n puuttumista asioihin, lakia tuskin olisi aikanaan muutettu rajoittamaan osingonjakoa tai lunastusaikoja.

Nyt SASO tekee kaikkensa, että kyseiset vaikuttajat eivät saisi avattua päätä asumisoikeuden pysyvyyden purkamisille lakiteitse, mikä olisi merkittävä periaatteellinen heikennys ja poistaisi ainoan seikan, jolla asumisoikeus erottuu edukseen vuokralaisuudesta. Osuuskunta-/yhdistysmallissa ei rakennuksen remontista tai realisoinnista tehdä tekosyytä yhdenkään asukkaan asumisoikeuden perumiselle sillä käytettävissä on tilapäisiä asuntoja, joista voi palata joko remontoituun tai vastaavaan asumisoikeusasuntoon. Asukkaiden hallitsemassa järjestelmässä ei ole tarvetta pidäytyä todellisen omakustannusperiaatteen suomasta hintakilpailusta markkinatilanteiden säilyttämiseksi mahdollisimman tuottoisina. Mm. siksi asukkaiden hallitsemisissa kohteissa käyttöasteet ovat korkeat ja asukasvaihtuvuus alhainen.

Asumisoikeuden pysyvyyden poistamisvaatimustaan voittoa tavoittelevat yhtiöt perustelevat erityisesti väitteellä pankkien haluttomuudesta lainoittaa aso-kohteita asumisoikeuden pysyvyyden tähden. SASO:n pankkisektorilta saaman tiedon mukaan yhtiöiden väite ei pidä

paikkaansa. Asumisoikeuden pysyvyys ei haittaa lainan saantia, mutta voi kyllä haitata talojen myymistä kovanrahan asunnoiksi.

YM:n suuntimisessa väläytetyt asumisoikeusosuuskunnat olisivat kelpo ratkaisu edellyttäen, että se toteutetaan muodossa, joka vahvistaa asukkaiden todellisen päätösvallan kattavuuden ja demokraattisuuden. Tähän tarkoitukseen sopisi Suomessa vuonna 1994 säädetty yhä voimassa oleva laki asumisoikeusyhdistyksistä, mutta sen vaikutusta ei tuolloisen hallituksen lakiesityksessä ulotettu kattamaan kaikkia aso-kohteita vaikka eduskunta on yhä voimassa olevassa ponnessaan toivonut kaikki aso-asunnot kattavaa osuuskunta- tai yhdistysmallia. Myös osuuskuntalaki antaa hyvän pohjan järjestelmän uudelleen säätämiseksi. Nyt olisi vihdoin toteutettava eduskunnan ja järjestelmän kaikki kulut maksavien asukkaiden tahto osuuskunta- tai yhdistysmallilla. Samalla saavutettaisiin kaikkien maamme aso-asukkaiden lähes yhdenvertainen oikeudellinen kohtelu kumulatiivisten asumiskustannusten ja siitä riippuvan asumisoikeuden kestävyden osalta.

Kaikkia osuuskuntamaisesti toimivia asukkaiden omia aso-yhdistyksiä koskeva laki astui Ruotsissa voimaan jo 1930 ja sen piirissä siellä on nyt yli 31 000 taloudellista yhdistystä, joista valtaosa, n. 22 000, omistaa kiinteistönsä. Suomessa ollaan tuosta kehityksestä jäljessä pian kolmen sukupolven verran eikä vieläkään Suomessa ole taloudellisia aso-yhdistyksiä enempää kuin kuusi, joista viisi omistaa kiinteistönsä. Kuudeskin yhdistys olisi halukas ottamaan kohteensa hallintaansa, mutta kohdetta nyt hallitsevan ulkopuolisen voittoa tavoittelevan yhtiön omistajat ovat kieltäytyneet omistusjärjestelystä kohteen kohta maksaneiden asukkaiden yhdistyksen kanssa. Sitä vastoin ne yllättäen myivätkin koko yhtiön kaikkine kohteineen itseään lähellä olevalle säätiölle.

Tuollainen peli pitää nyt viheltää poikki. Tarvitaan suuri oikeudenmukainen omistusrakenteellinen uudistus jonka toteuttaminen ei ole mahdollista ilman lainsäätäjän vahvaa otetta.

Kunnioittavasti Helsingissä 21.10.2016

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

Eric Hällström

Mikael Friman

Petra Nyman

Puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Sihteeri

[eric.hallstrom@hotmail.fi](mailto:eric.hallstrom@hotmail.fi)

[mikael.friman@gmail.com](mailto:mikael.friman@gmail.com)

[petra.nyman@outlook.com](mailto:petra.nyman@outlook.com)

Puh 044 987 5652

Ympäristöministeriön tiedote: [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/ASOuudistuksen\\_suuntaviivat\\_nahtavilla%2840596%29](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/ASOuudistuksen_suuntaviivat_nahtavilla%2840596%29)

Tapatumien taustaa:

<http://yle.fi/.../20.../12/16/asumisoikeusasunnot-suuri-puhallus>

<https://www.facebook.com/notes/asumisoikeusasukkaat/aso-lait-kriittisess%C3%A4-vaiheessa/1229746073744282>

Facebook-sivu: <https://www.facebook.com/Asumisoikeusasukkaat/>

Facebook-ryhmä: <https://www.facebook.com/groups/907862855986865/>