

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n lausunto hallituksen esityksestä  
HE 120/2010 laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta  
ja lain valmistelusta**

Kiittäen kutsusta tulla kuultavaksi esitämme asumisoikeus- (=aso) lainsäädännön kehittämiseksi seuraavaa:

**1. Asumisoikeuslainsäädännön keskeiset kehittämistarpeet**

Eduskunta on jo vuonna 1990, ensimmäistä aso-lakia käsitellessään vaatinut hallitukselta esitystä yhdestä yhtenäisestä aso-laista, joka koskisi yhtäläisesti kaikkia maamme aso-asuntoja ja asukkaita antaen heille alkuperäisen lain yleisperusteluis-  
sa esitetyn itsenäisen päätäntävällän kohteidensa hallinnossa. Tämä aso-kohteiden hallintarakenteen juridinen sääntely puuttuu yhä edelleen, eikä nyt esitetty lakimuutos tuo parannusta keskeiseen omistus- ja valtaongelmaan vaikka juuri siitä johtuvat järjestelmän lukuisat ongelmat.

Käsillä olevan lakiesityksen merkittävin vaikutus asukkaiden asemaan on valitettavasti kielteinen sillä se vakiinnuttaisi kohteiden ulkopuolisten hallintayhtiöiden kohtuuttoman suuren määräysvallan ja niiden mahdollisuuksia korottaa vastikkeita markkinalähtöisesti sekä salata laskelmat maksajilta.

Valtaosa maamme aso-asukkaista on lainarahalla tekemästään riskillisestä pääomasijoituksesta huolimatta vuokralaisen asemassa ja on harkinnut muuttamista pois järjestelmästä. Kymmenet tuhannet ovat jo muuttaneet pois vastentahtoisesti. Suurimpana syynä muuttoihin on asumisen kohtuuttomat ja jyrkästi kohoavat kuu-  
kausikustannukset sekä pitkän aikavälin kokonaiskustannusten kohoaminen tavalla, joka johtaisi asunnon maksamiseen useampaan kertaan. Asukkaat ovat yleisesti pettyneitä katteettomiin lupauksiin aso-asunnon kohtuu- ja omakustannushintaisuudesta ja omistusasuntoon verrattavasta pysyvyydestä sekä perintökelpoisuudesta. Keskimääräinen aso-asumisen kesto on vain noin kahdeksan vuotta, mikä myös osoittaa, että järjestelmä on nykyisellään kykenemätön tarjoamaan pysyvää asumisratkaisua. Tähän ongelmaan ei käsillä oleva lakiehdotus tarjoa mitään ratkaisua.

**2. Ehdotus ongelman ratkaisuksi**

Aso-järjestelmään kuuluva oikeudenmukainen hallintomalli on mahdollinen ja välttämätön. Mitään tekemättömyys ei ole oikeudellisesti asianmukainen valinta, sillä asukkailla on kysymyksessä sekä asumisen perusoikeuteen että omaisuuden suojan perusoikeuteen liittyvä tärkeä intressi, jonka eduskunta on ponsiensa lisäksi vahvistanut perustuslakivaliokunnan ratkaisulla. Asukkaiden intressin toteutumista ja valvontaa ei pidä jättää enää pidemmäksi aikaa valitusoikeuden ja riittämättömän vi-  
ranomaisvalvonnan varaan, jota myös käsillä olevassa lakimuutoksessa esitetään.

Hallinnan ja omistuksen rakenteellinen ongelma voidaan korjata esimerkiksi säätämällä kaikki aso-kohteet alkuperäisen lain yleisperustelujen tarkoittamalla tavalla asumisoikeusyhdistysten omistukseen. Se olisi täydellinen vastakohta nykyiselle epätydyttävälle hallintomallille, jossa asukkaiden asema perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokratiloissa.

Edellä mainittujen ääripäiden välillä olisi mahdollista säätää myös hallintomallista, jonka lähtökohdassa tunnustettaisiin asukkaille (kohteiden ainoille pääomasijoittajille) edes osaomistajuuteen perustuvat oikeudet. Lainmuutoksella voitaisiin saattaa voimaan osaomistajien (yhtiön ja asukkaiden) kesken pakollisesti sovittavat asiat, joihin sisältyisivät kaikki tärkeimmät päätökset. Asukkaille tulisi säätää vähintäänkin veto-oikeus tärkeimmissä ratkaisuissa. Sopimukset voitaisiin rekisteröidä kuten asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset. Sopimusrikkomuksen varalta tehosteena tulisi olla päätösvallan siirtyminen muodolliselta omistajalta asukkaille. Samalla tulisi säätää niistä menettelytavoista, joilla varmistetaan aito demokraattisuus asukasedustajien valinnassa.

Tällaisen lainmuutoksen valmisteluvaiheessa tulee tietenkin kuulla myös asumisoikeusyhtiöiden velkojia, joilla tuskin on oikeudellisesti relevantteja perusteita vastustaa, koska kysymys ei olisi asumisoikeusyhtiöiden riskipositioiden tai lainmukaisten perustoimintalinjojen muutoksesta.

Edellä esitetyin perustein ehdotamme, että lakiesitys HE 120/2010 palautettaisiin jatkovalmisteluun, jossa otettaisiin todella vakavasti huomioon asukkaiden oikeudet intressit. Valmistelun onnistumiseksi olisi ministeriön syytä vihdoin kutsua valmistelutyöhön mukaan myös asukkaiden valtakunnallinen järjestömme, jolla on jo kymmenvuotinen perehtyneisyys aso-lainsäädännöstä sekä vertaansa vailla oleva kenttätuntemus asukkaiden kokemuksista.

Kunnioitavasti

Helsingissä 10.11.2010

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Puheenjohtaja Eric Hällström Yht.lis.

[eric.hallstrom@welho.com](mailto:eric.hallstrom@welho.com) - 050 396 0170

## **Asumisoikeusyhtiöiden kysely ei anna edustavaa kuvaa asukkaiden mielipiteistä**

Asumisoikeustaloja hallinnoivat ulkopuoliset yhtiöt ovat perustamansa Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n (SAY) nimissä ja asukkaiden kustannuksella teettäneet kyselyn, jolla pyritään harhauttamaan mediaa ja asuntopolitiikan päättäjiä kuvittelemaan, että kaikkia asiat olisivat kunnossa. Yhtiön tarkoituksena oli kyselyllään todistaa, että asukkaiden valtakunnallisen järjestön Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n (SASO) esittämä kritiikki ei olisi aiheellista.

Asukkaiden kritiikki on kohdistunut pääosin siihen, että asumisoikeusasuminen tulee kohtuuttomasti luvattua kalliimmaksi ja että asukkailla ei ole luvattua päätäntävaltaa kohteiden talousasioissa.

Suurimmaksi osaksi ASY:n kysely todistaa sen mitä on tiedetty ennenkin: Asumisoikeuskohteissa haluttaisiin asua. Miten sitten on selitettävissä se, että näistä pysyviksi tarkoitetuista asunnoista on lyhyessä ajassa muuttanut pois kymmeniä tuhansia asukkaita keskimääräisen asumisaian ollessa noin kahdeksan vuotta?

SASO:n keräämän tiedon mukaan tärkein syy on asumisen kohtuuton kalteus ja mahdottomuus ennakoita asumiskustannusten kehittymistä jatkossa muuhun kuin kallistuvaan suuntaan. Myös tämä ASY:n kysely osoittaa, että vastaajien on ollut lähes mahdotonta ottaa kantaa väitteeseen "Asumisoikeusasuminen on edullinen asumismuoto". Asteikolla 1 - 7 (Täysin eri mieltä - Täysin samaa mieltä) vastausten keskiarvo sijoittuu keskelle kohtaan 4. Raportin pylväsdiagrammissa on minimiarvoksi lisätty jälkeinpäin vaihtoehto nolla, jota ei tarjottu vastaajille. Menettelyllä saadaan tulos näyttämään positiivisemmalta kuin mitä se on todellisuudessa. ASY:n kyselyn suurin ongelma on johdattelevassa ja tarkoitushakuisessa kysymysten asetelussa ja siinä, ettei kyselyä ole lainkaan kohdistettu niille kymmenhille tuhansille pettyneille ja petetyille, jotka ovat jo muuttaneet pois.

SASO:n tekemässä asukaskyselyssä valtaosa asukkaista piti asumisoikeusasumista kalliina ja olivat siksi harkinneet muuttoa omistussektorille. Myös professori Laurinkarin Ympäristöministeriölle tekemä kyselytutkimus osoitti, että asumisoikeusasukaille ei ole annettu mitään tietoa asumiskustannusten kehittymisestä pitkällä aikavälillä.

Mielikuvien ohella tulisi asian todellisen tilan arvioimiseksi katsoa myös muilla menetelmissä tehtyjä tutkimuksia. Esimerkiksi ARA:n tutkimus osoitti, että asumiskustannukset yleishyödyllisten rakennuttajien kohteissa Helsingissä olivat toissavuonna kolmanneksen korkeammat kuin kaupungin vuokrataloissa. SASO:n selvityksen mukaan yhtiöiden hallitsemisissa asumisoikeuskohteissa maksetaan kolmanneksen korkeampaa vastiketta kuin yhdistysten omistamissa kohteissa.

Kaikesta edellä todetusta huolimatta ASY:n lehdistötiedotteessa väitetään, että "Asumisoikeusasuminen koetaan edullisena asumismuotona." Johtopäätös on aivan väärä ja tarkoitushakuinen.

ASY:n oma mielikuva kustannusten nykyisestä tasosta paljastuu päätelmästä kehittämishaasteksi: "Tavoitteena asumiskustannusten kohtuullisena pysyminen". Asukkaiden valtava enemmistö toivoisi jo nykyisten kustannusten alentamista sillä ne eivät todellakaan ole kohtuulliset. Tilastokeskuksen tekemän kyselyn mukaan joka kolmas asukas valtion lainoittamissa kohteissa on vaikeuksissa asumismenojen kohtuuttomuuden takia.

ASY korostaa tiedotteessaan, että asumisoikeusasuminen on "suositeltava asumismuoto" ja että "suuri osa" suosittelee lämpimästi". Tältä osin olisi tarpeellista saada tietää tuloksista tarkemmin miten suuri osa vastaajista ja millä ehdoilla suosittelisi. Tiedotteesta ei selviä edes se miten monet mahdolliset suosittelijat asettivat ehtoja suosittelukselle. Kuitenkin nämä ehdolliset tapaukset on yhdistetty ilman varauksia suositteluviin. Asumiskulujen kohtuullistumisen tiedetään olevan yksi tavallisimmista ehdoista suosittelukselle, mutta tämä tieto jätetään raportoimatta.

ASY:n tiedotteessa sivutaan myös asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Se tärkeä seikka, että asukkaat haluaisivat osallistua päätöksentekoon, on jätetty vaille numeerista tietoa halukkuuden yleisyydestä. ASY halunnee salata tämän tiedon kuten teki viime vuonna ASY:n suurin jäsenyrittäjä Asokodit Oy oman asukaskyselynsä tulosten esittelyssä. Edes pyydettyä yhtiö ei luovuttanut tietoa asukkaiden osallistumisesta ja asumisen kustannuksia koskevien vastausten tarkemmasta jakaumasta. Salaileva ja mielikuvia harhauttava raportointikäytäntö on otettu nyt myös ASY:n tiedottamiseen.

ASY:n tiedotteessa toki mainitaan asukkaiden pitäen tärkeänä mm. asumisoikeuslainsäädännön yhtenäistämistä, mutta lukijoille jää tämän merkitys aukeamatta. Kyseinen asukkaiden toive tarkoittaa käytännössä asumisoikeuslakien kehittämistä eduskunnan vaatimalla tavalla niin, että asukkaat voisivat yhdistystensä kautta hallita täysin valtuuksin kohteitaan. Tämä suuri muutostarve ei todellakaan ole kuitattavissa ASY:n tiedotteen lauseella "Asukkaat kaipaavat toimintatapojen pientä viilausta". Tässäkin ASY:n johtopäätös on täysin väärä ja tarkoitushakuinen.

ASY:n tarkoituksena on luoda mielikuvaa "asukashallinnosta", jollaista tosiasiallisesti on olemassa, jos sitä mitataan asukkaiden mahdollisuudella päättää todella tärkeistä asioista. Tästä aiheesta on tarkemmin lähteessä [www.asumisoikeus.info](http://www.asumisoikeus.info) -> Keskustelut -> Totuus "asukashallinnosta" vuokra-asiassa.

Asukkaiden aseman asumisoikeuskohteissa määrittelee laki yhteishallinnosta vuokratiloissa, valitettavasti. Suuria muutoksia siis tarvitaan.

Eric Hällström Yht.lis.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n puheenjohtaja  
[www.asumisoikeus.info](http://www.asumisoikeus.info)  
[eric.hallstrom@welho.com](mailto:eric.hallstrom@welho.com)  
puh. 050-3960170