

Miksi ympäristöministeriön luonnos asumisoikeuslaiksi (13.5.2020) tulisi palauttaa valmisteluun?

Yleistä

Eduskunnalla on tärkeämpääkin tehtävää kun ryhtyä korjailemaan lakiluonnosta, jonka valmistelussa ei ole huolellisesti noudatettu lainvalmistelun ohjeita edes kaikissa perusasioissa.

Esimerkiksi ympäristöministeriö (YM) ei ole kutsunut lain yhteisvalmisteluun järjestelmän kaikki kustannukset maksavien asukkaiden etujärjestö SASO:n edustusta eikä oikeusministeriön (OM) edustusta, vaikka kyse on asumisoikeudesta ja myös sen merkittävästä yhdistyssektorista, joka on OM:n vastuulla. Yhteisvalmisteluun on saanut osallistua vain lakiehdotuksen tehnyt isännöintiyritysten yhdistys SAY.

Kun ollaan säätämässä yleistä asumisoikeuslakia, olisi edes perusteltava kunnolla se, miksi asumisoikeusyhdistykset on haluttu pitää poissa tästä kokonaisuudesta aivan erillisen lain puitteissa. YM ei ole perustellut myöskään sitä, miksi se on sivuuttanut eduskunnan ponnin, jossa nimenomaan edellytettiin kakkien asumisoikeusasuntojen saattamista yhden yhtenäisen järjestelmän ja lainsäädännön piiriin.

Yhdistysmallista ja sen kokemuksista olisi saanut olennaisen tärkeää tietoa pyrittäessä Marinin hallituksen tavoitteisiin eli vahvistamaan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja asumisen kohtuuhintaisuutta.

Lakiluonnos on valmisteltu Sipilän hallituksen aikaisin linjauksin, jotka ovat pahasti ristiriidassa Marinin hallituksen asumisoikeutta koskevien tavoitteiden kanssa. (Kuva 1 / Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, SASO:n lausunto, s.2. <http://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>)

Peruslinjausten ja lakiluonnoksen lähtökohtien jyrkän ristiriitaisuuden tähden ei ole mielekästä tyypistää lausunnonantajien ja eduskunnan vaikutusmahdollisuuksia vain yksittäisten pykälien kommentointiin. Tarvetta on tarttua myös isoihin ongelmiin lainvalmistelussa koskien lähtökohtia, tavoitteita, perusteluja, vaikutusarviointeja, johtopäätöksiä ja etutahojen kohtelua. Nyt ollaan tarjoamassa valtioneuvostolle vietäväksi eduskuntaan lakiluonnos, joka ohjaa ylintä lainsäädäntöelintä kapeakatseisiin ratkaisuihin, joiden vaikutukset olisivat asukkaille aivan päinvastaiset kuin istuvan hallituksen lupaukset. Tällaista farssia ei pitäisi päästää tapahtumaan, vaan lakiluonnos olisi palautettava huolelliseen valmisteluun, johon kutsuttaisiin mukaan myös OM ja maksajia edustava SASO.

Myös valmisteluun liittyvissä kyselyissä on ollut vahva tendenssi tuottamaan haluttuja, ennalta arvattavia tuloksia. Tästä tarkemmin dokumentista: ([http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Arvio%20YMn%20ja%20PTTn%20syksyn%202015%20ASUMISOIKEUSkyselysta .pdf](http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Arvio%20YMn%20ja%20PTTn%20syksyn%202015%20ASUMISOIKEUSkyselysta.pdf))

Hyvän lainsäädännön ohjeiden mukaan ratkaistaviin kysymyksiin tulee määritellä vaihtoehtoiset ratkaisut ja arvioida niiden vaikutukset. Nyt näin ei ole toimittu.

Hallitusohjelman tavoitteiden mukaisena ei voi pitää sitä, että lakiluonnos kumoaisi ilman perusteluja nyt voimassa olevan lain yleisperustelut ja niissä 65 kertaa tavoitteeksi mainitun skandinaavisen asukasdemokratian.

Nykytilan kuvauksessa pitäisi tuoda esiin se täydellinen ristiriita, joka vallitsee nykyisen lain yleisperustelujen ja pykäliden välillä. Siinä olisi ollut yksi keskeinen ongelma ratkaistavaksi kun aloitetaan lainsäädännön valmistelu suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän, kuten on annettu ymmärtää, kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi.

Länsimaisen oikeuskäytännön mukaan yleisperustelut ovat vahvemmat, jos niiden ja pykäliden välillä vallitsee ristiriita. Nyt YM menettelee lakiluonnoksessaan aivan päinvastoin ja ottaa lähtökohdaksi vain vallitsevat pykälät ja hylkää asumisoikeusjärjestelmän alkuperäiset tavoitteet ikään kuin niitä ei olisi olemassakaan.

Menettely muistuttaa tapaa, jolla nykyisen lain sisäinen ristiriita ja siitä seuranneet yhä vallitsevat ongelmat syntyivät. Prosessista on julkaistu eduskunnan asiakirjojen pohjalta tarkka raportti ”Miten eduskuntaa narrataan” ja se on ladattavissa osoitteesta <http://asumisoikeus-asukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf>

Myös nyt käsiteltävässä lakiluonnoksessa on havaittavissa ristiriitaisuuksia tavoitteiden ja pykäliden välillä. Ristiriitaisuus johtuu siitä, että Sipilän hallituksen aikaan laadittuja pykälä on koitettu perustella Marinin hallituksen ohjelmasta poimituilla täysin päinvastaiseen pyrkivillä tavoitelauseilla. Siis kauniista tavoitteistaan huolimatta lakiluonnoksen pykälät romuttaisivat eikä suinkaan kehittäisi asumisoikeusjärjestelmää. Tällainen tekele ei ole lainsäätäjän ohjeiden mukainen eikä kelvollinen vietäväksi eduskuntaan ainakaan Marinin hallituksen nimissä.

Lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on pahoja puutteita. Sipilän hallituksen aikaisen lakiluonnoksen, nyt uudelleen käyttöön otetut, linjaukset ovat lähtökohtaisesti liian kapeakatseisia eivätkä hyödynnä kaikkea merkittävää käytettävissä olevaa tietoa. Esimerkiksi hallinnolliset vaihtoehdot ja niiden erot maksajille eli asukkaille pitkällä aikavälillä aiheutuvista kustannuksista suurine eroineen on jätetty esittämättä, vaikka SASO on tuonut ne esille monissa aiemmissakin lausunnoissaan.

Siis **tärkeimmät vaikutukset asumisoikeuden haltijoihin on jätetty arvioimatta** eli kohteiden ulkopuolisen yksityisomistajuuden ikuistamisen ja markkinalähtöisen hinnoittelun vahvistamisen seuraukset asukkaiden toimeentuloon.

Myös **tärkeimmät vaikutukset julkiseen talouteen on jätetty arvioimatta**. Tärkein eli lainojen ennenaikaiset palautukset rajoituksista vapauttamisen yhteydessä puuttuu kokonaan, mutta kuitenkin laki on tarkoitus esitellä eduskunnalle ns. budjettilakina. Selittääkö tämä asumisoikeuslain runnomisen erillään eduskunnan edellyttämästä kokonaisvaltaisesta asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vaikka aikataulut olisi voitu hyvin synkronoida yhteen?

Yhteiskunnallisista vaikutuksista on tärkein jätetty kertomatta: Nykyisen lain yleisperuste-
lujen kumoamisen myötä heitetään peruuttamattomasti haaveet niissä luvatussa asukkaiden
yhteisöllisesti hallitsemasta eurooppalaisesta välimallista aitoine omakustannushintoineen.
Tilalle viriteltyä asunto-osuuskunta-mallia ei voida vielä pitää korvaavana, sillä vasta aika
näyttää tuleeko siitäkään asukkaiden kokonaistaloudellisen intressin mukainen. Ainakaan
nykyisten, noin sadan tuhannen asumisoikeusasukkaan taloudellista ongelmaa se ei tule kor-
jaamaan, joten asumisen hallintamuotojen ns. välimalli yhteiskunnallisesti merkittävänä ta-
voitteena näyttää lakiluonnoksen sosioekonomisten vaikutusten myötä kuihtuvan pian ko-
koon vaikka nimi jäisi.

Yhdenvertaisuusvaikutuksista tärkein on jätetty kertomatta. Kohteiden ulkopuolisten yhti-
öiden yksityisomistuksen ikuistamisella vakiinnutetaan nykyisin vallitsevaa eriarvoisuutta eri
asumisoikeuden hallintamuotojen piirissä asuvien osalta. Yhdistysten hallitsemisessa koh-
teissa kaikki hallinto on avointa ja demokraattisesti järjestettyä ja aidosti omakustanteinen
asumisuran hinta puolta pienempi kuin ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemisessa kohteissa.
Tämä näkyy asumisoikeuden kestävyysnäkökulmasta eroina suhteessa kohteiden ulko-
puolisiin valtakunnallisiin isännöinti-yhtiöihin, joissa asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat
kaikkein vähäisimmät ja asukasvaihtuvuus kaikkein suurinta.
Näiden ääripäiden välissä on vaihtelevaisesti toteutettuja käytäntöjä kuntien omistamien
asumisoikeusyhtiöiden kohteissa.

Edellä mainittujen kolmen hallintomallin lisäksi on nyt esitetyllä lakiluonnoksella rajoituk-
sista vapauttamisena tulossa vielä lisää erilaisuutta ja eriarvoisuutta kun osalta asumisoi-
keusasukkaista irtisanottaisiin asumisoikeussopimus ja yhtiöiden mielivallasta riippuen
heistä tulisi joko vuokralaisia, pakkosiirrettyjä asumisoikeusasukkaita tai joissain, todennä-
köisesti hyvin harvoissa, tapauksissa omaksilunastusten kautta osakkeenomistajia.

Tässä sekamelskassa ja rytäkässä tulee eriarvoisuus repeämään nykyistäkin suurempiin mit-
toihin kun pitkäaikaisimmat ikääntyneet asukkaat eivät enää pystyisi maksamaan uudelleen
asuntoaan ja joutuisivat jättämään omaksilunastuksen mahdollisuuden käyttämättä samalla
kun nuoremmat työkäiset ja parempituloiset asukkaat käyttäisivät sen todennäköisemmin
hyväkseen, mikäli sellaista vaihtoehtoa tarjottaisiin. Tämä asukkaita pahasti eriarvoistava
ratkaisu jäisi lakiluonnoksen mukaan yhtiöiden mielivallan varaan.

Todennäköisesti asumisoikeusasukkaiden enemmistö joutuisi esitetyn lain seurauksena
maksamaan asumisurastaan kaksinkertaisesti verrattuna omistusasunnon ostajan asumis-
uran hintaan. (Kuva 6, SASO:n lausunto, s. 16) Se olisi irvikuva siitä ”kohtuuhintaisuuden
vahvistamisesta”, jota istuvan hallituksen ohjelmassa luvataan.

Markkinalähtöisen hinnoittelun vahvistamisen myötä lakiehdotus eriarvoistaisi asumisoi-
keusasukkaat myös suhteessa ARA-vuokralaisiin, joiden ei tarvitse maksaa ahneimpien asu-
misoikeusyhtiöiden rajuja vastikkeita eikä kymmenien tuhansien kynnyksärahoja korkoineen.

Marinin hallituksen kirjattuna tavoitteena on asumisoikeuden kohtuuhintaisuuden vahvista-
minen, mutta lakiluonnos merkitsisi kohtuuttoman markkinahinnoittelun vahvistamista.

Asukkaiden etujärjestön lausunto nyt käsittelyyn tuodusta lakiehdotuksesta on luettavissa täältä: <http://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>
Lakiluonnoksen aiemmasta, Sipilän hallituksen aikaisesta, versiosta esitetty, nykyistä täydentävä, lausunto on luettavissa täältä: <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASO-FI-NAL.pdf>

Pykäläkohtaisia huomioita

§4 Asumisoikeustalon omistajuus on mahdollistettava myös perustettavalle tai jo olemassa olevalle, vuoden 1994 lain tarkoittamalle asumisoikeusyhdistykselle tilanteissa, joissa kohteen hallintamuotoa ollaan muuttamassa. Etusija tulisi luonnollisesti antaa asukkaille, jotka ovat kohteen lainat ja muut kulut jo kokonaan tai pitkälle maksaneet ja haluaisivat jatkaa asumisoikeusasukkaina. Tämä vaihtoehto olisi kaikkein oikeudenmukaisin ja kohtelisi asukkaita tasa-arvoisimmin, sillä kaikille ei ole taloudellisesti mahdollista vuokralaisuuteen jatkuvasti nousevalla vuokratrendillä eikä asunnon omaksilunastukseen hinnalla, joka todennäköisesti voisi tarkoittaa asunnon maksamista toiseen kertaan.

Asumisoikeusjärjestelmästä ja rajoituksista vapautusta tavoittelevalla kohteen ulkopuolisella taholla ei tule olla oikeutta suurempaan korvaukseen kuin minkä se on itse sijoittanut kohteeseen. Näin ollen kaiken maksaneiden asukkaiden muodostaman asumisoikeusyhdistyksen taloudellisena yhdistyksenä osuuskunnan tapaan tulisi voida jatkaa siitä taloudellisesta tilanteesta, joka vallitsee kohdetta vapautettaessa.

Kyseinen asukkaiden yhteinen etusija myyntiin tulevien kohteiden osalta on käytössä myös esimerkiksi Ruotsissa ja se koskee siellä myös vuokralatojen asukkaita, jotka perustavat asumisoikeusyhdistyksen.

Ulkomaista puhumattakaan, myös Suomessa on hyvin menestyviä asumisoikeusyhdistysten kohteita osoittamaan, että sellainen malli toimisi myös meillä. Se olisi varmin, oikeudenmukaisin ja tasa-arvoisin tapa toteuttaa Marinin hallituksen tavoitteet asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi ja sopisi yleisemminkin, eikä vain ”kannattamattomuus-” tai ”rahoitusongelma-” tilanteissa, käytettäväksi. Sitä edellyttäisivät myös eduskunnan ponnet, jotka ovat jo pitkään odottaneet hallitusta, joka ottaisi ne vakavasti ja toteuttaakseen.

Paremmen puutteessa voisi asumisoikeusjärjestelmän demokratisoinnin aloittaa edes niistä kohteista, joista nyt ollaan nykyisten vastuutahojen toimesta luopumassa. Jos kyseisiä kohteita väitetään kannattamattomiksi, niin miksei voisi antaa ne kohteet maksaneiden asukkaiden yhteisöllisesti hallittavaksi heidän sitä tahtoessaan?

Tällainen omistusjärjestely edellyttäisi tietenkin kohteen taloudellisten sitoumusten ja mahdollisten remonttitarpeiden tarkkaa selvittämistä, mutta pitäisihän ne selvittää siinäkin tapauksessa, kun arvioidaan kohteen vapauttamisen edellytyksiä ja myyntihintaa.

Asumisoikeusjärjestelmän kehittämisenä ei voi pitää sitä, että asumisoikeuskohteita lakkautetaan ja asumisoikeussopimuksia irtisanotaan. Kehittämistä monessakin mielessä olisi se, että asukkaiden sallittaisiin jatkaa asumisoikeusasukkaina kaikkein demokraattisimmaksi ja

avoimimmaksi osoitettavalla hallintomallilla, joka on myös asukkaille edullisin sillä yhdistyskohteessa heidän ei tarvitse maksaa asuntoaan moneen kertaan.

Asumisoikeuskohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden yksinvaltiuden ikuistaminen on luonnoksessa otettu ainoaksi malliksi. Sille lähtökohdalle, eli osakeyhtiön tai säätiön omistajien ehdottomalle määräysvallalle on alistettu kaikki muut ratkaisut. Tämä perusratkaisu on rajannut kustannuskehitysvaihtoehtojen lisäksi myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kehittämistä niin, ettei mitään merkittävää parannusta ole tulossa vaikka Marinin hallitusohjelman kirjaus sellaista edellyttäisi. (Kuva 2 / SASO:n lausunto, s. 4).

Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat? Sitä periaatteellista pohdintaa YM välttelee jatkuvasti, vaikka nykyisin asuntojen omistajina esiintyvät yhtiöt eivät voi esittää yksinvaltiudelleen muuta oikeutusta ja todistetta kuin lainapaperit. Asian käsittely jätettiin eduskunnassa aikoinaan kesken, odottelemaan rakentamislainojen kuoleutumista. Nyt kun asia on aktualisoitumassa, olisi päättäjien hyvä lukea myös SASO:n näkemys asiasta: <http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Kenelle%20asumisoikeusasunnot%20kuuluvat.pdf>

§13 Asumisoikeusasunnon tarve.

Lause: ”Arvioinnissa ei oteta huomioon varallisuutta...” tulisi kirjata muotoon: ” Arvioinnissa ei oteta huomioon asuntovarallisuudesta poikkeavaa muuta varallisuutta...”. Tämä on tarpeen estämään asumisoikeusasuntojen joutumista asuntosijoittajille.

§14 Miksi sallitaan asumisoikeusasuntojen jakaminen kakkosasunnoiksi 55+ vuotiaille? Kyseinen lainkohta voitaisiin korjata nyt, sillä se on ikäsyryjä, vaikeuttaa nuorempien työikäisten liikkuvuutta, eikä muutenkaan vastaa asumisoikeusjärjestelmän varsinaisia tavoitteita. Lakimuutos ei saisi kuitenkaan koskea taannehtivasti järjestelmässä jo asuvia.

Talon omistajan määräämä ”kohtuullinen haku-aika” antaa liian paljon pelaamisen varaa. Kun asunto tiedotetaan haettavaksi, tulee tiedotteen olla yleisesti nähtävillä vähintään viikon tai kaksi. Tällä vähennettäisiin mahdollisuutta kuuluttaa asunto vapaaksi vain hetkeksi, jolloin vain osa yleisesti kiinnostuneista saisi tiedon kyseisen asunnon vapautumisesta.

Mielivaltaisen lyhyt haku-aika mahdollistaa nykyistä paljon runsaamman vuokralaisten ottamisen, mikä vähentää asumisoikeusmaksutuloa ja asumisoikeusasukkaiden määrää johtaen kohteen kannattamattomuuskriteerin täyttymiseen, jolla voi hakea talon vapauttamista rajoituksista.

§16 Asuntoja hakevien kannalta olisi järkevintä, että kaikki tarjolle tulevat asumisoikeusasunnot olisivat näkyvissä ARA:n ylläpitämässä järjestelmässä vähintään viikon tai pari ja hakijoiden kiinnostuksesta jäisi samalla merkintä viranomaisen järjestelmään. Jos yhtiöt voivat vapaasti määrätä asunnon hakuajan, lisäksi se niiden mahdollisuutta myös todeta lyhyiden haku-aikojen umpeuduttua, ettei halukkaita ilmaantunut. Tämä puolestaan antaisi mahdollisuuden ottaa asunto yhtiölle ”tyhjänä” tai antaa vuokralle. Näin olisi varsin helppoa täyttää kohteen asumisoikeusjärjestelmästä irrottamisen asukasrakenne-ehto.

Riittävä minimihaku-aika tulee säätää lailla ilman ministeriölle, valtioneuvostolle tai ARA:lle annettavaa mahdollisuutta vesittää lailla tavoiteltu asunnon tarvitsijoiden oikeus tulla otetuksi huomioon asuntoja jaettaessa.

Yhtiöt on veloitettava joka tapauksessa pitämään haettavan asunnon koko hakuajan esillä myös haettavien asuntojen listalla internetsivullaan ARA:n keskitetyn järjestelmän lisäksi.

§ 17 Asumisoikeuden haltijan valinta.

Lakiluonnoksen muotoilu mahdollistaa dominoefektin asukasrakenteen muuttamiseksi monissa kohteissa rajoituksista vapauttamisen ehdon täyttäväksi. Tämä ongelma johtuu yhtiöille annettavasta mielivallasta päättää mitä statusta ne tarjoavat rajoituksista vapautettavan talon asukkaille. Jos yhtiö päättää muuttaa kohteen asuntoyhtiöksi, johtaa se siihen, että kyseisen kohteen asumisoikeudesta luopumaan joutuvista ja asunnon omaksi lunastukseen kykenemättömistä asukkaista suurin osa joutuu turvautumaan vuokralaisuuteen heille osoitettavasta toisesta asumisoikeustalosta, jonne heidät valittaisiin ennen asumisoikeusasukkaita. Näin yhä useampien asumisoikeuskohteiden asukasrakenne tulisi pian muuttamaan rajoituksista vapauttamisen asukasrakenne-ehdon täyttäväksi.

Tältä dominoefektiltä ja asumisoikeusjärjestelmän vääjäämättä kohde kerrallaan purkavalta ketjureaktiolta voi välttyä vain antamalla rajoituksista vapautettavaksi haettavan tai myyntiin tulevan tai muutoin huonosti hoidetun talon asukkaille etuoikeus ottaa talo asukkaiden asumisoikeusyhdistyksen nimiin.

§ 18 Vuokratalon tullessa myyntiin, on sen asukkailla oltava etuosto-oikeus perustamansa asumisoikeusyhdistyksen nimiin. Perustelut on esitetty muissa kohdissa.

§ 30 Asunnon luovuttaminen muuhun kuin asumisoikeussopimuksen tehneen omaan käyttöön asumisoikeusasuntona on ehdotetulla muotoilulla lähes rajatonta ja riippuvaista pelkästään yhtiön mielivallasta, käyttötarkoituksen muutoksen tarkistamisen resursseista tai mahdottomuudesta esittää riittävä ”perusteltu syy”, joka estäisi muutoksen.

Laissa tulisi selvästi säätää ne ”erityiset syyt”, joiden perusteella asunnon käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa. Myös asunnon poikkeavan käytön enimmäiskestolle tulisi säätää selvä takaraja, ettei asumisoikeustalot lähtisi enenevässä määrin luisumaan pois varsinaisesta käyttötarkoituksestaan. Muiden muassa AirBnB:n kaltaista harmaata taloutta harjoitetaan jo nyt asumisoikeustaloissa. Sellaisen kieltäminen ei yksin riitä, vaan säännön rikkomisesta on säädettävä vaikuttava sanktio.

Talon omistajalle on annettava riittävä tuki asunnon väärän käytön estämiseksi selkein säädösin jo tässä laissa eikä lykättävä kiistoja ruuhkaisten tuomioistuinten riesaksi.

§ 31 Asunnolle vahinkoa tuottavat asukkaat voivat tuottaa vahinkoa myös kiinteistölle ja etenkin naapureille, jotka joutuvat kärsimään myös mahdolliset melu-, likaisuus- ja turvattu-muushaitat, niin asumisviihtyvyyden heikkenemisenä kuin myös hoitomenojen kohoamisena. Vahinkojen korvaaminen ripeästi tilanteissa, joissa vahingon tuottanut ei siihen pysty tai ole halukas, jäänee liian helposti yhtiön ja sitä kautta asukkaiden maksettavaksi. Siksi olisi välttämätöntä vaatia asuntoa tilapäisesti haltuunsa saavilta riittävä vahinkovakuutus talon omistajan haltuun.

§ 32 Käyttövastike.

”Kohtuullinen” on määriteltävä tarkasti ottaen huomioon myös asumisuran myötä kertyvä kokonaishinta. Asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa asuminen henkilöille, joilla ei ole mahdollisuutta omistusasuntoon eikä ARA-vuokra-asuntoon.

”Kohtuullisuutta” ei tule kytkeä loputtomasti ja nopeasti kohoaviin vapaiden markkinoiden hintoihin ja vuokriin.

Mitä tässä tarkoitetaan sanalla ”sovittu”? Kuka sopii, kenen kanssa ja miltä ”muilta osin”? Tämä pykälä on tulkittavissa niin, että epämääräinen ”kohtuullisuus” menisi sumeana pääperiaatteena ylitse tarkempien säädösten mikäli syntyy ristiriitaa tulkinnoista. Se antaisi myös mahdollisuuden ”sopia” esim. yhtiön ja asukkaan välisellä asumisoikeussopimuksella säädöksistä poikkeavasti neuvottelu-/markkinatilanteissa, joissa yhtiöllä on saneluvalta.

Tämän pykälän olennainen sisältö on hyvin ristiriitainen. Ensin se toteaa, että vastikkeen tulee olla kohtuullinen, mutta heti perään lisää ”muilta osin”, siis miltä muilta osin: Onko tarkoitus, että vastikkeen ei tulisi olla kaikilta osin kohtuullinen?

Käyttövastike nimenä ei anna oikeaa kuvaa ilmiöstä. Asunto-osakeyhtiöillä on selkeästi yhtiövastike = pääomavastike + hoitovastike. Asumisoikeusyhtiöillä käyttövastike pitää sisälleen liikesalaisuuden kätköissä (n. 80 %) vaikka mitä, myös ei vastikkeeksi katsottavaa. Esim. asukkailta perittävä raha, joka määräytyy markkinatilanteen mukaan ei ole vastiketta eli ei vastaa reaalista kustannusperustetta. Asumisoikeusyhtiön ns. ”käyttövastike” kattaessaan niin pääomamenoja kuin myös yhtiötason hoitomenoja yms. on sumea ja kaipaa erittelyn myös kohdetarkkuisesti. Asukkaiden olisi saatava kuukausittain tieto siitä minkä osuuden he ovat maksamassa ja jo maksaneet kohteensa pääomamenoista (lainojen kuolelutukset ja korot eritellen), kohteen hoitomenoista ja yhtiön hoito- sekä hallintomenoista. Kohteiden pääomamenojen kuoleentumisen seuranta on tärkeää, jotta asukkaat voisivat nähdä missä vaiheessa heidän kokonaisvastikkeensa olisi oikeudenmukaista pienentyä välttyäkseen maksamasta asuntoaan moneen kertaan kuten nykyään tapahtuu.

§ 33 Käyttövastikkeen määräytyminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa.

Asukkaiden kannalta **keskeinen ongelma on asumisuran kumulatiivisen hinnan kohoaminen täysin kohtuuttomalle tasolle** (Kuva 5 / SASO:n lausunto, s. 11) ottaen huomioon, että alun perin kaikki asukkaat valittiin sosioekonomisiin perusteisiin, luvaten pysyvä, edullinen, omistusasuntoon verrattava, omakustannushintainen ja jopa perinnöksi annettava asunto.

Loputtomasti nousevan kustannustrendin ja lainojen kuoleentumisen jälkeisestä vastikkeiden kohtuullistamisesta kieltäytymisten aiheuttaman näköalattomuuden tähden valtaosa alkuperäisistä asukkaista on jo jättänyt pettyneenä asumisoikeuskotinsa ja muuttanut pois järjestelmästä, joka on täten muuttunut tyypillisesti tilapäiseksi kynnysrahalliseksi vuokra-asumiseksi.

Perusteluissa ei ole esitetty miten SASO:n kannanotto tähän keskeiseen, asumisuran kokonaishinta-ongelmaan on otettu huomioon tai millä perusteilla jätetty huomiotta / hylätty. Tällä laiminlyönnillä on erittäin merkittävästi poikettu lainsäätäjän ohjeista.

Marinin hallituksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on asumisen kohtuuhintaisuuden vahvistaminen, mutta YM sivuutti täysin tuon maksajien etujärjestön esittämän oleellisen asumisoikeuden / asumisen oikeuden kestävyys-aspektin kohtuuhintaisuuden / hinnan kohtuullisuuden arvioimiseksi ja toteuttamiseksi. YM rajasi hintatarkastelun vain kuukausitasolle, mikä ei ole relevanttia kestävien asumisratkaisujen kokonaistaloudellisessa vertailussa.

Myös asumisoikeusasumisen akuutin kustannusrasituksen arvioinnissa YM käyttää vain isännöintiyhtiöiden antamiin ilmoituksiin perustuvia, ARA:n välittämiä, puutteellisia keskiarvotietoja, tarkistamatta niiden pätevyyttä, soveltuvuutta ja riittävyttä Marinin hallituksen tavoitteiden edellyttämällä tavalla.

Eri hallintamuotojen kustannusvertailussa käytetyistä asumisoikeusasumisen hinnoista puuttuvat asumisoikeusmaksun lyhennykset ja korkomenot sekä asukkaiden itsensä maksamat remontit. Niitäkin merkittävämpi tietovaje syntyy rajautumisesta vain keskiarvoihin. Niiden taakse kätkeytyy vuositasolla tuhansiin euroihin yltävä hintahaarukka, joka vallitsee eri yhtiöiden kohteiden välillä.

YM ei ole ehdotuksista huolimatta tehnyt lähempää tarkastelua, joka olisi paljastanut eri yhtiöiden välisten suurien hintaerojen korreloivan vahvasti asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kanssa. Mitä enemmän asukasdemokratiaa, sitä edullisempaa asumista. Tämänkin tiedon olisi pitänyt johtaa asumisoikeusyhdistysten kokemusten hyödyntämiseen sillä istuvan hallituksen kirjattuna tavoitteena on samanaikainen asukasdemokratian ja kohtuuhintaisuuden edistäminen. Siitä huolimatta YM jumiutui vain kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden yksinvaltiuteen ”kehittämisen” lähtökohtalinjauksena.

YM on jättänyt myös hyödyntämättä sille toimitetun Tilastokeskuksen tuottaman tiedon, jonka mukaan asumismenoista kärsivien osuus asumisoikeusasukkaista on pääkaupunkiseudulla ylivoimaisesti suurempi kuin vuokralaisilla tai omistusasujilla. (Kuva 4 / SASO:n lausunto, s. 9)

Tämän tietäen ei ole lainkaan yllättävää, että lakiluonnoksen §33 sai asukkailta täystyrmäyksen (Adressin allekirjoitukset / SASO:n lausunnon liite 1. ss. 25 – 38).

Vaikka Marinin hallitusohjelma edellyttää kohtuuhintaisuuden vahvistamista, YM lakiluonnos tekee juuri päinvastoin. Se heikentää kohtuuhintaisuutta. Vaikka rajoituksista vapautettavat talot keventäisivät yhtiöiden taloutta himpun verran, se ei mitenkään takaisi sitä, että kevennys tulisi asukkaiden maksamiin vastikkeisiin tai olisi ollenkaan merkittävä vaikutukseltaan. Lakiluonnos pikemminkin luo edellytyksiä vastikkeiden korottamisille yhä laajemmin ja laillisemmin kun se säätäisi mahdolliseksi vastikkeiden nostamisen markkinavuokrien tasolle sielläkin, missä ne eivät vielä ole sillä tasolla.

Vastikkeen vertailutason määrittely laissa on erittäin tärkeä seikka kustannusvaikutusten kannalta. YM:n lakiluonnos asettuu roimiin korotuksiin johtavalle linjalle ja on pahasti ristiiridassa myös Kuluttajariitalautakunnan muutaman vuoden takaisen ratkaisun kanssa.

Sijainnin merkitystä ja painoarvoa käyttövastikkeen määrittelyssä ei ole problematisoitu eikä perusteltu luvatus omakustannusperiaatteen kannalta. Myös käyttövastikkeen ja käyttöarvon määritelmät ongelmiseen on jätetty avaamatta.

Käyttöarvoksi ei tulisi ottaa markkinahintaa. Asuntojen tapauksessa kyse on muustakin kuin vain sijainnista ja neliöistä. Ei voi jättää tarkastelematta niitä eroja, joita on asumisoikeusasunnolla ja muiden hallintamuotojen asunnoilla: Esimerkiksi vapaasti hinnoiteltuun vuokra-asuntoon nähden asumisoikeusasunnon käyttöarvon merkittävä osa on ollut sen parempi irtisanomisturva, josta on myös pitänyt maksaa kova kynnyserä.

Omistusasuntoihin verrattuna asumisoikeusasunnon vertailukäyttöarvo romahtaa siinä vaiheessa kun omistusasunnon lainat on kuolettu, mutta asumisoikeusasukas jatkaa edelleen loputtomiin yhtiön, mm. uusien kohteiden takia, ottamien lainojen lyhentämistä ns. ”perusvastikkeita” maksaessaan. Valtaosa asumisoikeusasukkaista on huomannut ”käyttöarvon” romahtamisen ja ne, joille se on ollut mahdollista, ovat siirtyneet pois järjestelmästä, yleensä omistussektorille.

Asumisratkaisut pyritään yleensä tekemään pitkälle katsoen. Käyttöarvon määrittelyssä olisi siis relevantimpaa ja oikeudenmukaisempaa katsoa asumisuran hintaa eikä vain asumiskustannusta senhetkisen kuukauden kohdalta.

Kun yhtiö käyttää käsitettä ”Käyttöarvo” synonyyminä vapailla vuokramarkkinoilla vallitseville vuokrille, olisi selvempää käyttää käsitettä ”markkina-arvo”. Siitä onkin kysymys nyt kun yhtiöt havittelevat markkinoilla kannattamattomiksi väittämiensä kohteiden myymistä. Kyse ei suinkaan ole vain ns. ”kannattamattomista” kohteista sillä alan suurin toimija on jo ottanut kaikkien kohteiden osalta käyttöön vastikemäärittelyssään kohteen ”Myyntiarvon”!

Yhtiöt ovat alusta asti olleet erittäin kiinnostuneita asumisoikeusasuntojen myymisestä ja tehneet siihen liittyviä lakimuutosehdotuksia, jotka ovat myös menneet läpi. Yhtiöiden intressi voittojen ja osinkojen saamiseen näkyi jo järjestelmän alkuvaiheessa kun niiden toivomalle osingolle oli määritelty vain vähimmäistaso, mutta ei ylärajaa. Asukkaiden oikeuksista ei kannettu huolta sillä pois muuttavan asumisoikeusmaksun palauttamiselle ei ollut määritelty mitään ajallista takarajaa. SASO sai korjattua kyseisiä epäkohtia vähemmän vakaviksi. Yhtiöiden vaatimuksesta myös asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut siirrettiin lakimuutoksella taseen riskillisiin ”omiin” pääomiin, mutta ilman mitään maksajien eli asukkaiden edustusta ylittä päätösvaltaa käyttävässä yhtiökokouksessa, vaikka asukkaiden maksama osuus omasta pääomasta on 99 %.

Nyt bisneslähtöinen ansaintalogiikka näyttää muuttuneen niin, että perinteisen alihankintojen ylläskutuksen ja lainanlyhennysten lykkäämisten rinnalle on tavoitteeksi asetettu asukkailla maksatettujen asuntojen irrottaminen kohde kerrallaan asumisoikeusjärjestelmästä ja sen tuottoja hillitsevistä rajoituksista. Verukkeiksi asumisoikeuksien joukkoirtisanomiselle on esitetty mm. harvojen kohteiden perusparannuslainojen saamisen vaikeutta jos asukkailla on irtisanomissuoja. Kyseinen YLE:n MOT-toimituksen selvityksessä epätodeksi osoittautunut lakimuutoksen perustelu on kriiikkimäisesti otettu YM:n lainvalmistelun lähtökohdaksi tarkistamatta vaatimuksen takana olevan, yhtiöiden salaaman ”näkyttömän käden” todenperäisyyttä ja perimmäisiä aikeita. Sellainen taho, joka saa vaatimansa lainsäätämipro-

sessin käyntiin, ei varmaankaan ole kiinnostunut vain muutamien vanhojen talojen perusermonttien rahoittamisesta, vaan nyt on kyse valtavan paljon suuremmasta offensiivista. Voiko lainsäätäjä, ministeriö, valtioneuvosto ja eduskunta mukaan lukien sokeasti palvella tuntematonta tahoa?

Tuore Vaasan tapaus osoittaa, että järjestelmästä ei olla poistamassa vain rähjäisiä tai muutoin heikosti kelpaavia asuntoja. Asumisoikeusasukkaita häädetään pois maksamistaan asunnoista jo nyt käyttäen perusteluna rakennuksen myyntiä. Vuokralaiseksi voisi jäädä. Tämä tapaus paljastaa kuinka oikeaan SASO:n aiempi lausunto "ASO-FINAL" Sipilän hallituksen ajoilta, osuikaan varoittaessaan yhtiöiden, yhdessä ministeriön kanssa, ajamasta, tästä samaisesta, lakihankkeesta, joka avaisi pään asumisoikeussopimusten joukkoirtisanomisille ja talojen muuttamiselle kovanrahantaloiksi .

Kyseinen lakiehdotusta, joka nyt on uudelleen tulolla, perustellaan välttämättömäksi "vain harvojen perusermonttia kaipaavien kohteiden lainoituksen saamiseksi". Perustelun hämäräperäisyys alkaa jo siitä, että yhtiöt salaavat ne taustallansa olevat rahoittajat / sijoittajat, joiden asettamana ehtona on asumisoikeussopimusten irtisanominen. Perustelujen heikkous paljastuu myös vaasalaisesta tapauksesta, jossa asumisoikeuksien alasajo ei liity mitenkään talojen remontoimisen tarpeeseen. Perusteluna käytetään vain "kannattamattomuutta", joka erittäin helposti "osoitettavissa" kirjanpidollisin kikkailuin .

Myös rakennuksen "kysyntää" voidaan säädellä heikoksi laiminlyömällä sen markkinointi ja jopa lähettämällä asukkaille irtisanomiskirjeitä vaasalaisittain. Väite heikosta kysynnästä ja kannattamattomuudesta on pahasti ristiriidassa alueen markkinakatsauksen kanssa. Kyseessä on Vaasan muuttovoittoisin alue. Kirjeen viittauksella ARA:n antamaan myyntilupaan hädälle tulee virallista painoarvoa, jota suomalaiset kuuliaisesti noudattavat. ARA on asettanut kovanrahantaloksi muuttamiselle ehdon, että talossa ei saisi asua asumisoikeusasukkaita. Siksi asukkaita on kirjeellä kehotettu irtisanomaan itse itsensä. (Dokumentti / www.asumisoikeusasukkaat.fi , etusivu, tuoreimmat julkistukset.)

Jos valmisteilla oleva laki toteutuu, se antaisi laillisen mahdollisuuden vaasalaisen tempun tekemiseen koko maassa jo siinä vaiheessa kun asumisoikeusasukkaita on enää vain puolet asukkaista. Silloin yhtiö voisi tehdä lopuille asukkaille joukkoirtisanomisen. Asukkailla sen paremmin kuin ARA:lakaan ei ole tietoja ja mahdollisuuksia valvoa maamme yli tuhatta asumisoikeuskohdetta ja niiden kirjanpidon, asukasvalinnan ja markkinoinnin asiallisuutta, joten viritteillä on järeä aikapommi, johon yhtiöille annetaan pykäläsytkärit .

Yhtiöiden salaamalla taustasijoittajilla on kiire runnoa laki läpi viimeistään nyt, kun se ei onnistunut Sipilän hallituksen aikaan. Asumisoikeusasukkaiden muuttaminen vuokralaisiksi ja asumisuran hinnan tuplaaminen ei ole kohtuullista minkään hallituksen säätämänä.

Kestävää asumisen oikeutta ei voida turvata markkinalähtöisessä järjestelmässä, jossa alueen mahdollisesti kasvavaa kysyntää hyväksi käyttäen vuokrat ja asuntojen hinnat nousevat vauhdilla, joka ei ota mitenkään huomioon asukkaiden maksukykyä, esimerkiksi sen eläköitymisestä aiheutuvaa heikkenemistä.

Markkinoiden jatkuvaan hintojen kasvuun ”käyttöarvo”-käsitteen avulla kytketty asumisoikeusvastikkeen korottaminen on käytännössä johtanut asukkaiden vaihtumiseen maksukyvyn perusteella. Kasvukeskuksissa asumisoikeusvastike on siis ollut tuhansille asukkaille häätöhintaista.

§ 34 Käyttövastikkeella katettavat menot.

Tasausjärjestelmä on osoittautunut kasausjärjestelmäksi kasvukeskusten asukkaiden näkökulmasta, sillä heidän maksettavakseen on kasattu kohtuuttoman paljon menoja, ei ainoastaan joidenkin syrjäseutujen kohteiden vajaakäytöstä johtuen, vaan ennen muuta todennäköisesti uusien tonttien hankinnoista ja uusien kohteiden rakentamisista sekä uusien kiinteistöjen hankintoihin liittyvistä rahoitusmenoista sekä ylihinnoitelluista alihankinnoista johtuen, menojen, jotka on pidetty asukkailta salassa. Myös ylivarauksia on tapahtunut.

Osinkojen nostaminen ei vastaa voittoa tuottamattoman toiminnan periaatetta. Käyttövastike on todella väljästi määritelty kun siihen voisi sisällyttää myös ”9) *Muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä*” aiheutuvia menoja.” Maksajien turvaa heikentää myös lakiluonnoksessa valtioneuvostolle ja ARA:lle annettu mahdollisuus vesittää laissa säädettyä omilla ratkaisuillaan.

§ 35 Tasaus ja jyvitys.

Tämäkin tulisi nyt riippumaan markkinoista ja valtioneuvoston myöhemmin tekemistä asetuksista. Joten tämä mahdollistaa kohtuuttomankin suuret korotukset. Asukkaiden mahdollisuus ”käsittellä” jyvitystä ei merkitse mitään, sillä niistä kuitenkin päätetään tai on jo ennen ”käsittelyä” päätetty yhtiön johdossa. ”Käsittely”-sanalla luodaan vain mielikuvaa, ikään kuin asukkaat päättäisivät noista asioista. Todellisuudessa kyse on vain yhtiön johdon ratkaisujen saamisesta tiedoksi ja niistä turisemista vailla mitään vaikutusta.

Markkinalähtöisyys vai kustannuslähtöisyys hinnoittelun perustana? Asukkaille on luvattu kustannuslähtöisyys jopa omakustannuslähtöisyys, mutta nyt ollaan ikuistamassa markkinalähtöisyyttä, jossa eri suuruisten makro- ja mikroalueiden puitteissa arvioitavien sijaintien sekä niihin liittyvien muuttuvien ympäristötekijöiden sekä markkinatilanteiden vaihtelujen perusteella asumisen hintaa säädeltäisiin yhä voimakkaammin.

Menettely ei ole oikeudenmukainen ainakaan niitä asukkaita kohtaan, jotka ovat asuneet kohteessa pitkään, maksaneet kohteen lainoja ja kohentamista vielä eläkkeelle päästyäänkin ja tulojensa pienennyttyä liki puoleen työssäkäyntiajan tuloista. Olisi varsin kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista kiihdyttää markkinoiden uusiin trendeihin ja kysyntään vedoten ns. ”tasauksen” ja ”jyvityksen” jyrkentämisellä heidän asumismenojaan, jotka jo nyt ovat kesto-kyvyn rajoilla. Käytännössä tuollainen toiminta olisi erittäin vastuutonta häätöhinnointelua ja täysin vastoin Marinin hallituksen ohjelmassa todettuja tavoitteita kohtuuhintaisuuden vahvistamiseksi.

§36 Osingon tai muun hyvityksen maksaminen.

Sanat ”...tai muuta hyvitystä” on liian väljästi kirjoitettu. Sehän mahdollistaa vaikka mitä niin laadullisesti kuin myös määrällisesti ja ilman julkisia myöntämiskriteereitä. Tuollainen mahdollistaisi esimerkiksi rajoituksista vapautettavien talojen lahjoittamisen pilkkahintaan tai il-

maiseksi taholle, joka ei ole sijoittanut niihin mitään. Tällaista kannustinta asumisoikeustalojen keinotekoisesta ”kannattamattomuudesta” osoittamiseen tai asukasrakenteen manipuloimiseen rajoituksista vapauttamista tavoitellen, ei pitäisi lakiin kirjata.

§38 Käyttövastikkeen korottamisesta ilmoittamiseen tulee vaatia liitettäväksi seikkaperäinen erittely korotuksen perusteista euromääräisine seurauksineen.

§44 ”Asukashallinnon” kohdekohtaiset oikeudet.

Kuten ennenkin, ei mitään varsinaista valtaa tärkeimmissä talous- ja hallintoasioissa. ”Käsittelee” ja ”osallistuu valmisteluun” yms. päättää muutamista pikkuasioista, mutta ei hallitse mitään.

Tämä pykälä ei lisää avoimuutta eikä paranna asukkaiden vaikutusvaltaa niin kuin Marinin hallituksen tavoitteet edellyttäisivät. (Kuva 2 / SASO:n lausunto, s. 4)

§45 Yhteistyöelin, jollainen on ollut ennenkin, on osoittautunut vain keskusteluerkehoksi, joka ”käsittelee”, ”antaa suosituksia ja ohjeita”, jotka eivät velvoita päättäjiä mitenkään.

Edustajat voidaan ehkä valita vaaleilla tai olla valitsematta. Kohdekohtaisia asioita ei käsitellä vaikka niillä olisi merkitystä kokonaisuuden kannalta. Jäsenet ovat vaitiolovelvollisia.

Elin ei ole pakollinen vaan sen tehtävät voisi hoitaa myös muulla tavoin. Tämä pykälä ei takaa avoimuuden lisääntymistä eikä paranna asukkaiden vaikutusvaltaa niin kuin Marinin hallituksen tavoitteet edellyttäisivät. (Kuva 2 / SASO:n lausunto, s. 4)

§46 ”Asukashallinnon” oikeudet:

”lausuu”, ”esittää”, ”neuvottelee”, ”osallistuu valmisteluun”, päättää muutamista pikkuasioista, mutta ei hallitse mitään. Tämä pykälä ei takaa avoimuuden lisääntymistä eikä paranna asukkaiden vaikutusvaltaa niin kuin Marinin hallituksen tavoitteet edellyttäisivät. (Kuva 2 / SASO:n lausunto, s. 4)

§48 Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Täysin avoinna on ehdokasasettelun, ehdokkaiden esittelyn ja vaalin toteuttamistavan määrittely demokraattiseksi.

§50 Tiedoksisaanti oikeus ja tiedottamisvelvollisuus

koskisi rajatusti vain ”tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseen” tarvittavaa tietoa. Tämä supistus vesittää pyrkimyksen avoimuuteen sillä se on tulkittavissa yhtiöiden taholla rajatuksi vain siihen tietoon, jota yhtiön johto ei halua pitää liikesalaisuutena. Esimerkiksi yhtiön strategiset tulevaisuuden suunnitelmat, vaikkapa tämä lainsäädäntöhanke tai kohteiden myyntiaikeet tai uusien lainojen ottamiset, joilla voi olla mitä merkittävimpiä asukkaiden talouteen vaikuttavia seurauksia, eivät kuuluisi avoimuuden piiriin, sillä tämän lain mukaan asukkailla tai heidän edustajillaan, ei olisi oikeutta osallistua yhtiön ylimmän päätöselimen kokouksiin. Sellaista oikeutta ei ole nykyisinkään, joten uusi laki vain vahvistaisi nykykäytännön eikä kehittäisi lainkaan avoimuutta eikä asukkaiden vaikutusvaltaa. Jos uudella lailla haluttaisiin kehittää asukasdemokratiaa, tulisi siinä säätää asukkaiden edustuksesta myös yhtiökokouksessa.

§51 Asukkaille eli järjestelmän kaikki kulutut maksaville asukkaille tulee lailla säätää oikeus saada faktoihin perustuvaa ennakkointitietoa myös vastikekehityksestä pitkällä aikavälillä niin, että siitä ilmenee eritellysti hoitomenot, investointimenot, lainojen kuoletusmäärä ja -aste sekä korot rahoituslähteittäin.

§52 Asukkaiden vähemmistöosuus hallituksessa ei vastaa avoimuuden ja vaikutusvallan lisäämistarpeisiin sillä hallitus on vain toimeenpaneva elin. Tärkeimmät päätökset tehdään yhtiökokouksessa, jossa ei olisi lakiluonnoksen mukaan ainuttakaan asukkaiden edustajaa, vaikka asukkaat ovat vastanneet 99-prosenttisesti pääomasijoituksesta ja 100-prosenttisesti kaikista yhtiön menoista. (Kuva 2 / SASO:n lausunto, s. 4)

§53 Valvoja ja tilintarkastaja ovat salassapitovelvollisia ja vahingonkorvausvastuussa. Tarkastuskertomus ei siis voi avata mitään tärkeimmistä asioista maksajille?

§54 Neuvottelukunta "Seuraa", "tekee aloitteita" ja "antaa lausuntoja". Tämäkään keskusteluelin ei pysty korvaamaan puuttuvaa asukademokratiaa.

§55 Lakiluonnos ehdottaa, että valtioneuvosto voisi asetuksella säätää "asukashallinnon" oikeuksista. Mihin sitten tarvitaan tämän säätämistä laissa? Jos valtioneuvosto haluaisi lisätä asukademokratiaa, niin se olisi kestävimällä tavalla tehtävissä esittelemällä laki, jossa asiasta säädetään nyt vahvasti ja selvästi.

§74 Asumisoikeusasunnon tarjoamisesta asumisoikeusasunnoksi olisi säädettävä tarkasti niin, ettei siitä vain muodollisesti ja minimaalisesti tekemällä tulisi keino manipuloida asukasrakennetta, niin, että talon rajoituksista vapauttamisen ehdot täyttyisivät.

§75 Käyttötarkoituksen muutos "erityisestä syystä" on varsin arvoituksellinen ja löysä ilmaus niistä tilanteista ja ehdoista, joiden vallitessa käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollinen. Pykälä 75 pitkälti mitätöisi pykälän 74 sillä yhtiöille tulisi mahdolliseksi myös ilman ARA:n lupaa muuttaa tilojen käyttötarkoitus ilman päätöksentekijöille kohdistuvaa sanktiota, sillä kaikki kulut, myös sakot olisi mahdollista maksattaa syyttömällä asukkailla. Pykälän 74 rikkomisesta aiheutuvat sanktiot voitaisiin myös antaa anteeksi, jos rikkomuksia olisi runsaasti ja sanktio "muuten muodostuisi kohtuuttomaksi". Tämäkin on varsinaista lainsäädäntöä kun tehdään pykälä, jolla kumotaan edellinen pykälä. Miksi ihmeessä?

§80 Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen mahdollistettava myös asukkaiden perustamalle asumisoikeusyhdistykselle, jolla olisi etuosto-oikeus. Tämä olisi Marinin hallituksen tavoitteiden kannalta ainut oikea ratkaisu, sillä asumisoikeusyhdistyksissä avoimuus on täydellistä, asukkaiden vaikutusvalta suurinta ja asumisuran hinta ylivoimaisesti edullisin. Miksi juuri tätä hallintomuotoa ei todeta lakiluonnoksessa, mahdollisten luovutuksensaajien joukossa? Sitä ei ole mitenkään perusteltu. Tämäkin ratkaisu osoittaa selvästi, ettei YM:llä ole ollut vakavaa aikomusta toteuttaa Marinin hallituksen tavoitteita.

§88 Käyttö- ja luovutus (&->hinta-)Rajoituksista vapauttaminen.

Vapaarahoitteiset vapautettavissa ilman mitään rajaa kunhan vain asumisoikeusasukkaat on ensin häädetty tai päätetty häätää.

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen vapauttamisen ehtoina ovat edellä mainitun lisäksi lainojen takaisin maksaminen ja se, että vapauttaminen edistää asuntomarkkinoiden toivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista.

Mikäpä olisi helpompaa kuin pitää osa asunnoista tyhjillään joko laiminlyömällä remontointi tai markkinointi tai ylihinnottelemalla tai vaikkapa irtisanomalla asukkaita vaasalaisittain. Kaikkien em. menetelmien käytöstä on jo saatu näyttöä.

Moisella pykälällä ja sen tarjoamalla "lottovoitolla" ei tulisi kannustaa yhtiöitä nykyistä vielä enemmän käyttämään em. keinoja vapauttamisten laajamittaiseen hakemiseen. Päätä ei tule avata asumisoikeussopimusten joukkoirtisanomisille ja järjestelmän romuttamiselle kun Marinin hallituksen tavoitteeksi on kirjattu järjestelmän kehittäminen. Miten asukkaiden joukkomittainen irtisanominen mukamas edistää avoimuutta, asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia tai asumisen kohtuuhintaisuutta? Irtisanottaville ei lainkaan ja useimmille tois-taiseksi jäämään sallituille vain mahdollisen nimellisen ja hetkellisen korotustahdin hidastuksen verran, jos sitäkään. Luonnoksen laki jättäisi tämänkin asian yhtiöiden johtajien mielival-lasta riippuvaiseksi.

Kohteiden helpolla vapauttamisella ei kehitetä myöskään asukasvalintaa, vaan pikemminkin luodaan kannusteita asukasrakenteen manipulointiin kohteiden vapauttamisten edistä-miseksi. Se käy valitettavan hyvin yksiin sen pykälän kanssa, jolla asukasvalinta jätettäisiin vain yhtiöiden mielivallan kohteeksi.

Pykälä sallisi kohteiden vapauttamisen "pääsääntöisesti" taloille, joiden lainapäätöksestä on kulunut kymmenen vuotta. Siis "sivusääntöisesti" myös jo alle kymmenen vuoden ikäisille taloille. Muotoilu mahdollistaisi vieläkin uudempien kohteiden vapauttamisia. Tällöin kyse olisi joko rakentamisen & lainoittamisen suuren virheratkaisun asukkaille kalliiksi käyvästä korjaamisesta tai todennäköisemmin vain vaasalaismallin mukaisesta uudehkon kohteen myymisestä petettyjen asukkaiden kärsimysten kustannuksella. Suoraan sanottuna kyseessä olisi vain laillistettu keinottelu, jollaista ei suomalaisessa oikeusvaltiossa saisi sallia, saattikka synnyttää ja tukea lainsäädännöllä.

§89 Käyttö- ja luovutus(&->hinta-)Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa. Tätä koskevat samat kommentit kuin pykälää 88. Lisäksi on todettava, ettei laki luonnostellussa muodossa anna asukkaille riittävää turvaa sillä se mitä asunnoille ja asukkaille tapahtuu va-pauttamisen yhteydessä, jäisi kokonaan yhtiöiden mielivallasta riippuvaiseksi. Yhtiön joh-toko saisi yksin päättää mikä tulee talon uudeksi hallintamuodoksi? Tähän tarvitaan lakisää-teinen prosessi, jolla turvataan asukkaiden oikeudet kestäväan asumisoikeuteen tavalla tai toisella. Asunnot maksaneilla asukkailla tulee olla ratkaiseva rooli uusista omistusjärjeste-lyistä päätettäessä eli asukkaiden tulisi antaa etuosto-oikeus perustetun asumisoikeusyhdis-tyksen nimiin.

Omaksilunastusvaihtoehto on esitetty houkuttelevasti, jotta laki saataisiin tuollaisenaan hyväksytyksi, mutta ei ole lainkaan varmaa, kuinka moni vapautettavien kohteiden asukkaista todella voisi saada tuon mahdollisuuden. Mahdollisuus omaksilunastukseen ei ole epävarmaa ainoastaan sen tähden, että yhtiö voi olla myös tarjoamatta omaksilunastusta, vaan se riippuu myös asukkaiden erilaisista taloudellisista tilanteista. Asuntonsa lainaosuudet vastikkeissa jo pitkälle tai kokonaan maksaneilla, yleensä pienehköjen eläketulojen varassa elävillä asukkailla ei ole läheskään samoja mahdollisuuksia omaksilunastukseen kuin nuoremmilla työkäisillä. Laki siis kohtelisi asukkaita hyvin eriarvoisesti. Jos kauemmin asunut asukas joutuu maksamaan asuntoansa toiseen kertaan.

Asunnon velkaosuuden suuruus ja huomiointi lunastushinnassa ja tulevassa vastikkeessa on liikesalaisuuksien tähden täysin pimennossa niin, ettei sen paremmin lainsäätäjät kuin maksajakaan tiedä mitä tuleman pitää. Eihän näin voida sokkona mitään sopia tai säätää kun alkeellisintakaan ennakkointia asumisen tulevasta hinnasta ei voida tehdä tietojen pimentämisen takia.

Oma ongelmansa liittyy myös velkaosuuden laskentaperiaatteeseen; onko se riittävä vain asuntokohtaisena vai tulisiko sen olla myös maksajakohtaista esimerkiksi asunnonvaihtajien tapauksissa.

Kaikkein oikeudenmukaisinta olisi luovuttaa yhtiöltä vapautuva talo asukkaiden muodostamalle asumisoikeusyhdistykselle vastuineen ja tuloineen hintaan, jossa on otettu huomioon talosta jo maksetut lainat. Katsottakoon lainoista maksetuiksi se osuus, minkä yhtiö on perinyt asukkailta perusvastikkeissa pääomakuluina. Tätä erittelyä ei ole toistaiseksi annettu asukkaille tietoon, mutta yhtiöillä on se tiedossaan ja voitaisiin säätää avattavaksi maksajille eli asukkaille.

Vasta tuollaisin tiedoin olisi mahdollista tehdä päätöksiä mahdollisesta omaksilunastuksesta. Ilman em. tietoja, jotka puuttuvat myös yleiseltä tasolta, ei olisi viisasta säätää lakia, jonka kustannusvaikutukset jäisivät vain arvailujen varaan.

Istuvan hallituksen kirjattuna tavoitteena on asumisen kohtuhintaisuuden vahvistaminen. Siihen johtavan lainsäädännön tulee perustua huolella valmisteltuihin faktoihin eikä täydellisen epätietoisuuteen.

Hyvä lainsäädäntö ei myöskään lykkää valmistelutehtäviä valtioneuvoston myöhemmin aseuksilla säädettäväksi, kuten nyt yritetään säätää. Sekamelska astuisi kuitenkin voimaan pian ja alkaisi tuottamaan asukkaille arvaamattomia taloudellisia vaikutuksia sillä voisi kestää vuosia ennen kuin valtioneuvosto olisi ennättänyt vaikutuksia selvittämään ja korjauksia säätämään. Olisi lainsäätäjältä edesvastuutonta huitaista näin huolimattomasti ja huolettomasti laadittu laki voimaan varsikaan kun siihen ei ole esitetty mitään pakottavaa syytä.

§90 Menettely vapautettaessa taloja vajaakäyttötilanteissa.

Myynti ”käypään” hintaan antaa liikaa pelivaraa. Hinnan on oltava kilpailutettu julkisesti. Taloa ei saa myydä taholle, joka on missään kytkennöissä myyjään tai sen palveluksessa olevaan. Asukkaiden asumisoikeusyhdistykselle tulee säätää etuosto-oikeus.

Miten todennetaan, että oikeutta omaksilunastukseen ei ole loukattu?

Miksi taas sysätään keskeneräinen valmistelutyö yleensä vaalikausittain vaihtuvalle valtioneuvostolle ja samalla annetaan sille mahdollisuus myös vesittää lailla säädetty? Lain tulee olla huolella valmisteltu ja vankka turva asukkaille.

§103 Käyttövastikkeen kohtuullisuuden ja oikeellisuuden selvittäminen on lakiluonnoksessa sysätty alioikeuden huoleksi. Paljon järkevämpää olisi tässä laissa avata nämä keskeiset käsitteet niin, ettei niistä syntyisi epäselvyyttä ja kiistoja. Istuvan hallituksen keskeisiä tavoitteita on kohtuuhintaisuuden vahvistaminen. Koskapa lakiluonnos ei sisällä tuon keskeisen kohtuuhinta-käsitteen avausta ja määrittelyä, tulee laki senkin tähden palauttaa kunnolliseen valmisteluun, johon kutsuttaisiin mukaan myös oikeusministeriö ja maksajien eli asukkaiden etujärjestö SASO edustajineen.

§116 Lain voimaantulopäivä on onneksi jätetty avoimeksi sillä vielä on laissa hiomista ja taustaselvittelyissä paljon tekemistä. Parempi tehdä hitaasti hyvää kuin hosumalla huonoa.

Lopuksi

Asumisoikeusjärjestelmän kaikki kustannukset maksavien asukkaiden etujärjestö SASO on vuodesta 2000 lähtien osallistunut sille suoduin lausuntomahdollisuuksin rakentavasti asumisoikeusjärjestelmän ja sen lainsäädännön kehittämiseen. Niin tulee myös jatkamaan, toivottavasti jatkossa tasa-arvoisena neuvotteluosapuolena kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden kanssa YM:n johtamassa lainsäädännön yhteisvalmistelussa, johon kutsuttaisiin mukaan myös oikeusministeriön edustus.