

Tutkija Eric Hällström

Miten eduskuntaa narrataan – case ASO

Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta

Taloudellisen romahduksen partaalla vuonna 1989 tuli ajankohtaiseksi pelastaa rakennusalan yrityksiä ja tuottaa työttömyyden takia asuntonsa menettäville kansalaisille uusia vuokra-asuntoja. Rakennuttajayhtiöt joutuivat rahapulassaan turvautumaan vuokratulojen uudisrakentamisessa sataprosenttisesti valtion ja asukkaiden järjestämään rahoitukseen. Monet kansanedustajat kaikista puolueista näkivät pohjoismaisessa asumisoikeusjärjestelmässä tähän tilanteeseen sopivan ratkaisun. Asukkaiden motivointi talojen pääomasijoittajiksi oli onnistunut jo kauan muissa pohjoismaissa antamalla asukkaille mahdollisuus omistaa talonsa asumisoikeusyhdistyksen kautta. Eduskunnassa katsottiin tätä mallia tarvittavan nyt myös Suomessa.

Eduskunnan tahto ei toteutunutkaan niin kuin piti, vaan lainvalmistelussa rakennuttajien aktiivisen lobbauksen ja painostuksen seurauksena pykälät väänntyivätkin päinvastaiseen muotoon, mutta niin höystettyinä, että ne olisivat näyttäneet eduskunnan toivomalta aso-järjestelmältä. Asumisoikeus-sana otettiin pohjoismaisen käytännön vastaisesti tarkoittamaan rakennuttajayhtiöiden taloja ja näille annettiin viiden vuoden varaslähtö jättämällä asumisoikeusyhdistykset lain ulkopuolelle. Yhdistyksistä säädettiin erillinen laki vasta monta vuotta myöhemmin ja niin muotoillen, että se ei koskenut lainkaan yhtiöiden jo rakennuttamia ja omikseen tulkitsemia taloja.

Vielä tälläkin hetkellä, viisitoista vuotta myöhemmin, yli 98 prosenttia suomalaisista asumisoikeusasunnoista on rakennuttajayhtiöiden omistukseen kirjattuina, vaikka ne ovat täysin asukkaiden sijoituksilla ja lainanhoitomaksuilla ostettuja.

Rakennuttajayhtiöt katsovat, että niiden asuntorahastolta saamat rakentamislainat ovat riittävä osoitus talojen omistusoikeudesta.

Kun rakennuttajayhtiöt ajautuivat 1990-luvun lopulla uusiin ongelmiin niiden oman pääoman puuttuessa, taseita korjattiin uudella säädöksellä, millä asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut sallittiin merkittäväksi yhtiöiden taseisiin riskilliseksi omaksi pääomaksi. Tässäkin vaiheessa asukkaille ei annettu valtaa aso-kohteissa, vaikka heistä oli tehty nyt ainoita riskipääoman "sijoittajia". Asukkaiden etujärjestön, kirjanpitolautakunnan ja oikeusministeriön huomautukset jätettiin ottamatta huomioon, mutta silti poliittisille päättäjille vakuutettiin säädösmuutokset tehdyn em. tahoja kuullen. Lakien valmistelu tuntuu olleen kaikissa vaiheissa vahvasti rakennuttajayhtiöiden etujärjestön vaikutukselle alttiina ja suurin osa poliittisista päättäjistä tuntuu olleen melkoisen tietämättömiä esitettyjen säädösten todellisista vaikuttimista ja seurauksista.

Nyt, kevättalvella 2005, kun yhtiöiden hallinnoima suomalainen aso-järjestelmä on tullut uusimpaan kriisiinsä uudisrakentamisen hyytyessä, asukkaiden vaihtuvuuden kasvaessa ja isoimpien asuntojen jäädessä tyhjilleen, aiotaan tilanteesta selvittää säädöksellä, joka purkaisi aso-järjestelmää ja muuttaisi asuntoja tavallisiksi vuokra-

asunnoiksi. Näin rakennuttajayhtiöt ja säädösvalmistelijat ennemmin purkaisivat suomalaista aso-järjestelmää, kuin kehittäisivät sitä asukkaiden päätäntävaltaan ja motivointiin perustuvaksi oikeaksi asumisoikeusjärjestelmäksi. Asuntonministeri Mannisella ja Vanhasen hallituksella on nyt mahdollisuus ratkaista miten suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän tarina jatkuu.

Ensimmäinen laki 650/1990

Pääministeri Harri **Holkerin** hallituksen ja ympäristöministeri Kaj **Bärlundin** aikaan, valtioneuvoston istunnossa 18.5.1990 esitettiin presidentti Mauno **Koivistolle** ympäristöministeriön vanhemman hallitussihteerin Seija **Heiskanen-Frösénin** laatima ehdotus laiksi asumisoikeusasunnoista. Istunto alkoi kello 11.00 ja ennen kyseistä lakiehdotusta käsiteltiin kymmenen muun ministeriön esittelemänä 66 muuta asiaa. Aso-laki otettiin käsittelyyn kolmanneksi viimeisenä asiana. Presidenttiä pyydettiin kolmesivuisen muistion ja monikymmensivuisen lakiluonnoksen saattamana antamaan lakiehdotus eduskunnalle hallituksen esityksenä ja niin, että se astuisi lakina voimaan jo muutaman viikon kuluttua 1.7.1990. *"Kiireellisen esittelyn vuoksi"* lakiluonnosta ei oltu käytetty tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.¹

Asumisoikeusasumisen pysyvyydestä annettiin valtioneuvoston jäsenille selkeä lupaus jo esittelymuistion ensimmäisellä sivulla: *"Asuntolainoitettuja asumisoikeustaloja olisi käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina jatkuvasti eli myös yli laina-ajan."* Myös asumiskustannusten kohtuullisuudesta, mikä käytännössä loisi asumissuhteen pitkän keston, annettiin muistiossa lupaus käsiteltäessä *"...käyttövastiketta, mikä perustuisi ns. omakustannusperiaatteeseen..."*

Ilmeisesti ratkaisevin vaikutus monien asiaan tarkemmin perehtymättömien päättäjien mielikuvaan lailla tavoiteltavasta järjestelmästä oli lakiesityksen yleisperusteluilla. Niin valtioneuvostossa kuin pian tämän jälkeen eduskunnassa hallituksen esitykseksi muuttunutta aso-lakiesitystä HE 59 / 1990 käsiteltäessä enin osa päättäjistä lienee tullut vakuuttuneeksi siitä, että *"...tavoitteena on luoda asuntolainoitettujen asuntojen uusi hallintamuoto, jossa on piirteitä sekä asunto-osakeyhtiöasuntojen että vuokra-asuntojen hallinnasta."* Uudella hallintamuodolla luvattiin asukkaiden voivan *"osallistua asumisoikeustalojen hallintoon"* ja saavan *"päättövaltaa"* sekä *"laajaa vaikutusvaltaa"* minkä painavuutta ja luonnetta korosti samassa yhteydessä todettu asukkaiden rooli oman pääoman sijoittajina. Ilmeisesti lakiehdotuksen hätäisyydestä johtuen tässä kohdassa käytettiin kuitenkin eriskummallista käsitettä *"omapääosuus"*. Asumisoikeusmaksuista mainittaessa kyse ei todellakaan ollut vain jostain kynnyserahasta tai irtisanomissuojan vahvistusmaksusta, vaan aivan oikeasta pääomasijoituksesta: *"Asumisoikeuden hankkija sijoittaa talon rakentamiseen pääomaa, joka voidaan rinnastaa esimerkiksi osakkeenomistajan oman pääoman sijoitukseen."*

Lakiesityksen yleisperusteluissa tuodaan kuusikymmentäviisi kertaa esille asukkaiden itsenäisesti hallitsevat yhdistykset esimerkkinä lailla tarkoitetusta uudesta hallintamuodosta. ”*Asumisoikeusyhdistys*” tai omistava ”*yhdistys*” mainittiin neljäkymmentäkolme kertaa ja ”*asunto-osuuskunta*” kaksikymmentäkaksi kertaa.

Erityisen vahvasti mielikuvaa lailla tavoiteltavasta hallintamuodosta lienevät muokanneet kuvaukset malliksi katsottavista asumisoikeusjärjestelmistä muissa pohjoismaissa, missä asumisoikeus on johdonmukaisesti vain asukkaiden yhdistysten itsehallintoon perustuvaa. Nämä pohjoismaiset aso-esikuvat esitettiin seikkaperäisesti ja yleisperustelujen huipennukseksi. Muut mahdolliset hallintamuodot, kuten esimerkiksi osakemalli oli käsitelty tätä ennen ohi menneen vain teoreettisina vaihtoehtoina parissa laikiluonnoksen valmistelun varhaisempia vaiheita kuvanneessa kohdassa, missä lisäksi annettiin ymmärtää kyseisestä ideasta luovutun. Kertaakaan lakiluonnoksessa ei tuotu selvästi esiin nykyisin Suomessa tosiasiallisesti vallitsevaa voittoa tavoittelevien rakennuttajayhtiöiden omistamaa aso-järjestelmää. Yhtä vähän lakiluonnoksessa mainittiin aikomuksista luoda Suomeen kaksijakoinen aso-järjestelmä, jollainen maassamme tällä hetkellä tosiasiallisesti vallitsee kun osan taloista omistaa rakennuttajayhtiöt ja osan yhdistykset, molemmat eri lakien nojalla. Lakiluonnoksessa erityisesti korostettiin, että ”*lausuntojen pohjalta päädyttiin yhteen malliin...Osakemallista luovuttiin... Yhden mallin järjestelmää pidettiin parempana, oikeusministeriö jopa välttämättömänä, jotta kuluttajat voisivat ottaa käyttöönsä asumisoikeusasumisen ja ymmärtää tämän uuden asumisen hallintamuodon heille asettamat velvollisuudet ja antamat oikeudet.*” Vaihtoehtoisten osake(yhtiö)mallien sekavan ja niukan käsittelyn jälkeen pohjoismaisiin yhdistysomisteisiin hallintamalleihin päätyvän perustelutekstin on tarkoittaen tai tarkoittamatta täytynyt luoda poliittisille päättäjäille vahvan mielikuvan laista, jolla yhdistysomisteinen aso-järjestelmä saataisiin myös Suomeen. Asukkaiden vuokralaista huomattavasti vahvemmassa, omistajaan verrattavasta asemasta antoi mielikuvaa myös lakiesityksen kohdat, joissa käsiteltiin asumisoikeuden siirtämistä ”*perintönä*” jälkipolville sekä hallituksen kaavailemaa jatkoehdotusta, ”*jossa asumisoikeusasunnon hankkimiseksi otetun velan korot rinnastettaisiin omistusasunnon hankkimiseksi otetun velan korkoihin.*” Asunnon hankkiminen ja perinnöksi antaminen ovat paljon konkreettisempia hallinnan kohteita kuin pelkkä asumis(en)oikeus. Käsitteiden epäjohdonmukainen käyttö on luonut pohjaa poliittisten päättäjien tulkinnoille ja odotuksille. Ilmeisesti alkuperäisen pohjoismaisen aso-järjestelmän ja Ruotsista suoraan Suomenkin aso-lain ruotsinkieliseen versioon lainatun nimen ”*bostadsrätt*” tarkoittama oikeus asuntoon oli oikeampi oletus lain tarkoituksesta kuin aivan muuta tarkoittava lain suomenkielisessä versiossa käytetty käsite asumisoikeus. Tämän käsitesotkun vallitessa on voinut käydä niinkin, että poliittisten päättäjien mielikuvat aso-lain asukkaille tarjoamista oikeuksista ovat vaihdelleet riippuen siitä ovatko he lukeneet lakiesityksen suomen- vai ruotsinkielisen version.

Aso-lakiesityksen lähetekeskustelussa eduskunnassa 22.5.1990 käytettiin vain kaksi puheenvuoroa.³ Edustaja **Nordman**, joka näyttää tunteneen hyvin pohjoismaisen aso-järjestelmän, kertoi RKP:n eduskuntaryhmän voivan hyväksyä

lakiesityksen vain sillä ehdolla, että *”kun uusi asuntomuoto, asumisoikeudet, otetaan käyttöön, on järjestelmä rakennettava pohjoismaisen mallin mukaisesti. Tämä merkitsee, että toiminta perustuu taloudellisiin yhdistyksiin, joissa vallitsee jäsendemokratia ja joissa jäsenillä on aktiivinen rooli. Näin järjestelmä on toiminut 60 - 70 vuotta Ruotsissa, Tanskassa, Norjassa ja näin se voi toimia myös meillä”*. Lopuksi Nordman totesi, että: *”Ruotsalainen eduskuntaryhmä kannattaa kyllä tätä ensimmäistä askelta asunto-osuuskuntajärjestelmän toteuttamiseksi maassamme, mutta edellytämme, että valmisteluja pohjoismaisen mallin mukaisen pysyvän järjestelmän luomiseksi kiirehdytään.”*

Toisen puheenvuoron käytti Vihreiden edustaja **Soininvaara**, joka sanoi voivansa *”melkein suoraan yhtyä siihen, mitä edustaja Nordman sanoi.”* Soininvaara käytti ilmeisesti lakiesityksen termisekaannukset huomattuaan alkuperäisen bostadsrätt-käsitteen sanatarkkaa suomennosta *”asunto-oikeus”* todetessaan: *”Se muoto, jota hallitus esittää, ei oikeastaan ole asunto-oikeus- tai asunto-osuuskuntajärjestelmä, vaan eräänlainen panttivuokrajärjestelmä ja sellaisena saattaa olla jopa epäoikeudenmukainen ...siinä ei ole niitä myönteisiä, asumiskulttuuria muuttavia vaikutuksia, joita sillä tulisi olla,”*

Keskustelun päätteeksi lakiesitys päätettiin lähettää toiseen lakivaliokuntaan.

Toisessa lakivaliokunnassa lakiesityksen olennaiset heikkoudet tulivat laajempaan ruodintaan. Valiokunnan mietinnössä⁴ todetaan, että hallituksen esitys *”on valmisteltu kovalla kiireellä monenlaisten uuteen järjestelmään kohdistuvien toiveiden ja vaatimusten paineessa. Ehdotetussa järjestelmässä annetaan varsin keskeinen asema asumisoikeustalojen rakennuttajille huolimatta siitä, että heidän ei välttämättä tarvitse sijoittaa taloihin lainkaan omaa pääomaa.”*⁵

Valiokunta edellytti lausunnossaan, että asukkaiden *”oikeuden asuntoon tulisi olla hyvin turvattu. Lisäksi asukkailla tulisi olla hyvät vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.”* Koska lakiehdotuksesta puuttui säädökset asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista, valiokunta edellytti, *”että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokralojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet ...hallintoon ja ... päätöksentekoon.”* Tämä valiokunnan vaatimus oli luonteeltaan yleinen ja oli tarkoitettu koskemaan kaikkia asumisoikeusasukkaita, riippumatta siitä, asuvatko he rakennuttajayhtiöiden vai yhdistysten perustamissa kohteissa. Varmuuden vuoksi valiokunta ilmaisee tämän tahtonsa yhdestä yhtenäisestä yhdistysten omistamasta järjestelmästä myös hyvin selvästi: *”Asumisoikeusjärjestelmän tulee perustua asumisoikeusyhdistysten asuntojen omistukseen ja hallintaan.”* *”Valiokunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi..”* *”Yhdistyspohjaisen asumisoikeusjärjestelmän tulee olla kaikille tarkoitettu ja perustua asukkaiden ja asunnontarvitsijoiden omaan aktiivisuuteen.”*

Valiokunnan tahto oli, että kun lakia uudistetaan, tulee uudistuneen lain koskea kaikkia aso-asukkaita, myös niitä, joiden kohdetta on alettu rakentamaan keskeneräisen lain voimassa ollessa: *”Valiokunta huomauttaa, että sellaisten hankkeiden lainoituspäätöksissä, joita lainoitetaan ennen asukkaiden itsehallinnosta ja asumisoikeusyhdistyksistä säätämistä, tulee varmistaa, että tuleva lainsäädäntö koskee myös niitä.”*

Eduskunnan ensimmäisessä käsittelyssä⁶ ilmeni, että monille edustajille oli syntynyt käsitys asumisoikeusjärjestelmästä asukkaiden yhdistysten omistamana asumismuotona. Jotkut edustajat olettivat käsiteltävän hallituksen esityksen sellaisenaan tuovan pohjoismaisen aso-mallin asukasdemokratioineen Suomeen. Esimerkiksi edustaja **Fred** piti asumisoikeusasunnon myönteisenä puolena, että *”jokainen voi tuntea asunnon omakseen”*... *”on tärkeää, että asumisoikeusasuntoja rakennuttavien yhdistysten jäseniksi voidaan hyväksyä...”* *”...Myös kirkko ja kristilliset yhteisöt voisivat varmasti viedä omalta osaltaan asuntotilannetta eteenpäin osallistumalla omistusoikeusasuntojen rakennuttamiseen, kun niille nyt suodaan tähän mahdollisuus.”*

Keskusteluun osallistui myös edustajia, jotka näkivät lakiehdotuksen puutteet, etenkin pykälien ja yleisperustelujen välisen ristiriidan. Esimerkiksi edustaja **Myller** totesi lakiehdotuksen varsin puutteelliseksi ja kertoi valiokunnan yksimielisistä ponsista jatkovalmistelun ohjaamiseksi: *”Tärkein ja periaatteellisin ponsista on, että hallitus velvoitetaan toteuttamaan jatkovalmistelu niin, että asumisoikeusjärjestelmän perustana ovat asumisoikeusyhdistykset, jotka vastaisivat asumisoikeusasuntojen hallinnasta.”* *Ne 500 asuntoa, jotka siis rakennettaneen tänä vuonna tai joiden rakentaminen ainakin aloitettaneen tänä vuonna, on saatava joustavasti siirrettyä valittuun järjestelmään. Ei ole mitään syytä pitää yllä rinnakkain kahta ... asumisoikeusjärjestelmää.”*

Edustaja **Pietikäinen** kuvasi pohjoismaissa suosittua asumisoikeusjärjestelmää todeten, että *”Sen ajatuksena on olla ns. kolmas tie omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliltä. Siinä yhdistyvät vuokra-asumisen kohtuulliset pääomakustannukset ... ja omistusasumisen varmuus ja vaikutusmahdollisuus. Asumisoikeuden asuntomuotona tulee pohjautua asukkaiden omistukseen ja hallintaan, joko yhdistys- tai osuuskuntapohjalta. Suomen mallissa näyttää taloudellisen yhdistyksen malli toimivan kaikkein parhaiten.”* Pietikäinen totesi, että lakiesitys on sekava, eikä se vastaa lakia valmistelleen työryhmän ajatuksia: *”Asukkaiden omistus-, hallinta- ja päätäntävaltaa on käsitelty hyvin ohuesti, jos ollenkaan. Hallitukselta olisi voinut edellyttää asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lainsäädännön antamista samanaikaisesti kun käsitellään lakiesitystä asumisoikeusasunnoista...Valiokunta huomauttaa siksi, että... myös niillä asukkailla, jotka muuttavat tämän lain perusteella rakennettaviin kohteisiin, tulee olla jatkossa sama omistus-, hallinta- ja päätäntäoikeus kuin asumisyhdistyspohjalla rakennetuissa kohteissa. ...Pidän olennaisena, että asumisoikeusjärjestelmää jatkossa kehitettäessä lähdetään selkeästi yhden järjestelmän pohjalta, joka perustuu asumisoikeusyhdistyksiin ja asukkaiden*

omistukseen ja hallintaan. Odotan ja uskon, että hallitus kykenee lunastamaan siihen kohdistuvat kansalaisten odotukset asuntopolitiikan tehostamisesta ja asumisoikeusasumisen luomisesta todelliseksi kolmanneksi vaihtoehdoksi maamme asuntopolitiikassa pelkän kynnyksrahallisen vuokra-asumisen sijasta.”

Edustaja **Aittoniemi** toi esille havaitsemansa rakennuttajayhtiöiden suuren kiinnostuksen aso-rahoja kohtaan ja arveli lakiesityksessä esiintyvän sanan ”yleishyödyllinen yhteisö” johtavan harhaan. Hän katsoi, että kyseinen sana ”voi jopa tarkoittaa rakennuttajayhtiöitäkin. Kuitenkin on tärkeitä, että nämä eivät ole kahmimassa niitä rahoja, joita tässä järjestelmässä pyörii. Olen kuullut, että eräät poliittisella pohjalla toimivat rakennuttajayhtiöt ...kahmivat jo itselleen tontteja päästäkseen rahajoille tässä systeemissä.” Aittoniemi toivoi, että ”poliittiset yhtiöt” pudotettaisiin pois ja kohteiden rakennuttaminen annettaisiin yhdistysten oikeudeksi.

Edustaja **Saastamoinen** kritisoi lakiesityksen laatimista suurella kiireellä mutta katsoi, että ”Tavoitteet asumisoikeusasuntoissa ovat tavoittelemisen arvoiset: Asuntoon tahi asumiseen kiinni pienellä pääomalla, edullisesti kiinni omaan asuntoon. Tavoitteena myös asukaskohtaisuus, asukasdemokratia, ... säästäminen... Mallina tässä on ollut... ruotsalainen asumismuoto... Toivottavasti asumisoikeusasuntoasia todellakin muodostuu varteenotettavaksi vaihtoehdoksi, mutta kehittämisestä tässä asiassa vielä on.”

Ensimmäisen käsittelyn päätteeksi asia lähetettiin suureen valiokuntaa.

Seuraavan päivän 13.6.1990 istunnossaan **suuri valiokunta** yhtyi toisen lakivaliokunnan edellä kuvattuun mietintöön ja toivoi siinä aso-lakiin ehdotettujen muutosten toteuttamista.⁷ Vielä samana päivänä asia tuotiin toiseen käsittelyyn eduskunnan suureen saliin.

Toisessa käsittelyssä⁸ keskustelun aloittanut edustaja **Lehtosaari** totesi, että ”lakiesitys asumisoikeusasunnoista herätti valiokuntakäsittelyssä monia kysymyksiä, jopa lievää hämmennystä. Tähän sekavaan lakiesitykseen valiokunta tekikin muutamia korjauksia, joitten ansiosta lakiesitys jossain määrin parani.” Mutta seuraavasta päätellen Lehtosaaren mielestä muutoksia olisi tarvittu huomattavasti enemmän: ”Hallituksen toimesta on annettu ymmärtää, että tämän lain myötä asunto-ongelmat poistuisivat. Tällaiset toiveet on syytä viimeistään tässä vaiheessa unohtaa. Valiokunnassa oltiin lähestulkoon yksimielisiä siitä, että tällä lakiesityksellä ei asuntojonoja lyhennetä eikä poisteta niitä ongelmia, joita asuntorintamalle on kasaantunut... Tätä lakia on markkinoitu asunto-oloja kohentavana lakiesityksenä. Valitettavasti taas kerran kansalaiset... joutuvat pettymään hallituksen antamiin lupauksiin.”

Hallituspuolueen vastauspuheenvuorossa edustaja **Myller** kiisti missään väitetyn, että kyseisellä lailla poistettaisiin asuntopula ja palasi aiemmassa käsittelyssä puolustamaansa yhdistysmalliin: ”Toivottavasti tämä (aso) vaihtoehto muodostuu sekä asukkaiden että perustettavien asumisoikeusyhdistysten kannalta sellaiseksi,

että tulevaisuudessa yhä suurempi osa suomalaisesta asuntokannasta on asumisoikeusasuntoja... tavoitteena on...että asumisoikeusyhdistykset muodostuvat henkilöistä, jotka näitä asuntoja hakevat ja ovat kiinnostuneita myös hallitsemaan asumisoikeusyhdistysten kautta asuntoja ja aktiivisesti vaikuttamaan siihen, mitä heidän asumisessaan tapahtuu.”

Edustaja **Löyttyjärvi** totesi, että: *”Meillä tarvitaan välttämättä yhteiskunnan lujempaa otetta asuntopolitiikkaan. Ylipäättänsä tarvitaan asuntopolitiikkaa. Markkinavoimat eivät ihmisten asunto-ongelmia kykene ratkaisemaan. ..Tarvitaan ihan uusiakin vaihtoehtoja. Asumisoikeusasunnot voivat olla tällainen keino. Eduskuntahan itse otti kantaa kuluvan vuoden budjettia käsitellessään siihen, että tällainen (pohjoismainen aso) vaihtoehto meillekin tulisi saada. Samaten toinen lakivaliokunta, joka tässä talossa asuntopoliittista lainsäädäntöä käsittelee, on useassa mietinnössään ottanut kantaa tämän vaihtoehdon kehittelyn puolesta. Tämä lakiesitys...on kuitenkin varsin kiireessä valmisteltu ja puutteellinen. Se... tulee päätettäväksi ilman... lainsäädäntöä, jonka puitteissa voidaan perustaa taloudellista toimintaa harjoittavia asumisoikeusyhdistyksiä. Kuitenkin jotta asumisoikeusjärjestelmästä voisi muodostua todella erilainen vaihtoehto vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rinnalle, olisi välttämätöntä ...että järjestelmä voisi toimia nimenomaan asunnontarvitsijoiden ja asukkaiden omilla ehdoilla heidän hallitsemanaan järjestelmänä.”* Löyttyjärvi piti vuokralaisdemokratialainsäädäntöön viittaamista riittämättömänä *”kun on kysymys asumisoikeusjärjestelmästä, jossa olisi kaikki perusteet luoda itsehallinnollinen järjestelmä, jossa asukkaat itse voivat päättää asuntojen hoitoon liittyvistä kaikista kysymyksistä.”* Hän toivoi, että *”asumisoikeusasuntojärjestelmän kehittäminen ei pysähdy todellakaan tähän lakiin, josta nyt päätetään, vaan nopeasti saadaan yhdistysten perustamisen mahdollistava lainsäädäntö ja tässä yhteydessä myös tarkistetaan tätä lakia siten, että siitä voi tulla todella asukkaiden kannalta toimiva...vaihtoehto.”* Löyttyjärvin halusi luotavaksi yhden yhtenäisen yhdistysomisteisen aso-järjestelmän, mikä käy ilmi lauseesta: *”Toivottavasti hallitus valtioneuvoston päätöstä valmistellessaan kuitenkin... huolehtii siitä, että järjestelmästä tulee riittävän joustava, jotta...tämän järjestelmän puitteissa syntyneet asunnot voidaan joustavasti sopeuttaa uusittavaan lainsäädäntöön ja asumisoikeusyhdistysjärjestelmään.”*

Edustaja Myller yhtyi Löyttyjärven kritiikkiin lakiehdotuksen puutteista todeten, että *”Koko valiokunta oli myös monin osin sitä mieltä ja sen vuoksi niinkin monta pontta yksimielisesti valiokunnan mietintöön on tehty, nimenomaan siitä näkökulmasta, miten hallinta ja omistus asumisoikeusasuntojen osalta tulisi järjestää.”* Kovaan asuntopulaan viitaten Myller puolusti lainsäätämisen nopeata aikataulua, mutta myönsi lain keskeneräisyyden: *”...se on totta, että ei ole mitään järkeä tulevaisuudessa ylläpitää kahta asumisoikeusjärjestelmää, vaan nämä(keskeneräisen lain nojalla rakennettavat asunnot) on ilman muuta nivellettävä siihen järjestelmään, joka toivottavasti ainakin ponsien mukaan on tuleva, eli asumisoikeusyhdistyksiin.”*

Edustaja **Laurila** sanoi pitävänsä *”asumisoikeuslainsäädännön kehittämistä ja tätä ensi askelta erittäin tärkeänä.”* Hän esitti kuitenkin *”pienenä epäilyksenä...että*

saattaa tulla vielä eteemme melkoisia yllätyksiä esimerkiksi asumisoikeusasunnon perimisen kohdalla. Palattakoon eduskunnassa siihen aikanaan, jos asia menee suuntaan, jota me emme toivo.”

Toisen käsittelyn päättyessä lakiehdotus pantiin pöydälle seuraavaan täysistuntoon. Kolmannessa käsittelyssä⁹ 19.6.1990, jossa lakiehdotus voidaan vain joko hyväksyä tai hylätä, päätettiin se hyväksyä ilman keskustelua.

Eduskunnan vastauksessa hallitukselle¹⁰ 27.6.1990 todetaan, että *”Eduskunta edellyttää, että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratulojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet...asumisoikeustalojen hallintoon ja ...päätöksentekoon... tavoitteena tulee olla asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseensa.”* Eduskunnan vastauksessa vielä tähdennetään em. tavoitteiden toteuttamista yhdistysmallin avulla: *”Eduskunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi ja joka toteuttaa edellä esitettyjä kehittämistavoitteita.”*

Edellä kuvatun perusteella on erittäin selvää, että eduskunta halusi nyt esitettyä ja keskeneräisenä hyväksytyä lakia kehitettäväksi niin, että asumisoikeusjärjestelmästä saataisiin pohjoismaisen mallin mukaisesti yhdistysomisteinen. Eduskunta ei toivonut, että nyt esitetyn ja hyväksytyyn lain ja siihen perustuvan asumisoikeusjärjestelmän rinnalle luotaisiin kokonaan uusi erilainen ja eri lainsäädäntöön perustuva asumisoikeusjärjestelmä. Päinvastoin, kaikki esitetyt puheenvuorot, ponnet ja lausumat pyrkivät ensimmäisen aso-lain täydentämiseen kohti yhtä yhtenäistä asumisoikeuslainsäädäntöä ja -järjestelmää, jossa asukkaiden yhdistyksillä on ratkaiseva päätäntävalta ja vastuu.

Toinen laki 1072/1994

Ministeri **Halosen** aikana oikeusministeriössä perustettiin 23.5.1990 virkamiestyöryhmä, jonka tehtävänä oli *”selvittää, millaisia lainsäädäntötoimia vaaditaan, jotta voitaisiin perustaa asumisoikeusyhdistyksiä tai vastaavia yhteisöjä, jotka voisivat olla hallituksen esityksen 59 / 1990 vp. sisältävässä asumisoikeusasuntoja koskevassa lakiehdotuksessa tarkoitetun asumisoikeustalon omistajia...”*¹¹ Työryhmä veloitettiin kuulemaan *”asumisoikeusasumiseen liittyviä kysymyksiä tuntevia asiantuntijoita.”* Puheenjohtajaksi kutsuttiin oikeusministeriöstä hallitusneuvos Rauno **Vanhanen** ja lainsäädäntöneuvos Pauliine **Koskelo** sekä vanhempi hallitussihteeriksi Seija **Heiskanen-Frösén** ympäristöministeriöstä ja esittelijäksi Erkki **Asikainen** asuntohallituksesta. Työryhmälle annettiin asettamisvaiheessa määräajaksi eduskunnan toivoman ”pikaisuuden” tähden 31.12.1990. Myöhemmin tätä määräaikaakin kuitenkin jatkettiin oikeusministeriön päätöksellä 30.4.1992 saakka.

Ehdotuksessaan¹² laiksi asumisoikeusyhdistyksistä työryhmän aluksi saatesanoissaan kertoo eduskunnalta saamansa toimeksiannon ja osoittaa ikään kuin ymmärtäneensä, että Suomen asumisoikeusjärjestelmä pitäisi saada rakentumaan asumisoikeusyhdistyksille, mutta jo seuraavassa kappaleessa työryhmä ilmoittaa rajautuneensa vain mahdollisesti tulevia asumisoikeusyhdistyksiä ja niiden itsensä rakennuttamia kohteita koskevien asioiden sääntelyyn. Työryhmä ei tarttunut lainkaan kysymykseen yhden yhtenäisen asumisoikeusjärjestelmän luomisesta asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet turvaten kuten eduskunta oli toivonut: *”Jo rakennettujen tai rakenteilla olevien asumisoikeustalojen osalta työryhmä on lähtenyt ...siitä, että ne voisivat... edelleen jäädä niiden nykyisten omistajien omistukseen, joskaan esteitä niiden siirtämiselle asumisoikeusyhdistysten omistukseen ei myöskään olisi.”* Työryhmä katsoi, että asumisoikeusyhdistys voisi vapaaehtoisella kaupalla hankkia jäseniensä asuttaman talon yhdistyksen omistukseen, mutta jättäessään laatimatta tuollaiseen omistuksen vaihtoon soveltuvat säädökset, työryhmä tosiasiallisesti jätti kaupan ehdot rakennuttajayhtiöiden määrättäväksi tavalla jossa tuskin otettaisiin huomioon asukkaiden jo maksamia rakentamislainoja.

Toimeksiannon vastaisesta rajauksestaan huolimatta työryhmä kirjoitti tavoitteiltaan sekavaa esitystä ehdotuksensa johdannossa myös lausunnonantajille. Ensimmäisessä kappaleessa kerrotaan kuinka vuoden 1990 aso-laista jäi pois säännökset asukkaiden yhteisistä vaikuttamismahdollisuuksista. Heti seuraavassa lauseessa, ikään kuin edellä todetusta puutteesta johtuen tämän täydentävän *”esityksen tarkoituksena on saada aikaan keinot, joilla asukkaiden osallistumismahdollisuudet voitaisiin toteuttaa asumisoikeusjärjestelmää vastaisuudessa kehitettäessä. Osallistumismahdollisuudet toteutuisivat siten, että asumisoikeusyhdistykset voisivat olla asumisoikeustalojen omistajia ja yhdistyksen jäsenistö pääsääntöisesti muodostuisi asukkaista ja asumisoikeusasuntoa hakevista henkilöistä, joilla siten olisi päätösvalta kaikissa yhdistyksen asioissa.”* Ehdotuksen lukijalle ei käy selvästi ilmi, milloin työryhmä on tarkoittanut mitään. Esimerkiksi lauseesta *”Ehdotuksen tarkoituksena on turvata asumisoikeusasunnoissa asuville vuokra-asuntojen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin verrattuna paremmat vaikutusmahdollisuudet”* ei voi tietää tarkoitetaanko sillä kaikkia aso-asukkaita, vai vainko niitä, jotka asuisivat yhdistysten omistamissa kohteissa. Juuri tämä yleinen puhe asumisoikeusasukkaista ja -järjestelmästä antaakin ymmärtää, että työryhmän laatimat säädösehdotukset aso-yhdistyksistä koskisivat kaikkia aso-asukkaita. Varsinaisista pykälistä tämä olennainen ja kaikkia aso-asukkaita tasapuolisesti koskeva periaate on kuitenkin jätetty pois.

Siitä huolimatta, että työryhmä jätti toimeksiannon vastaisesti pyytämättä lausunnot yhdistysmuotoisen aso-asumisen ainoilta todellisilta asiantuntijoilta muista pohjoismaista, ei työryhmän lakiluonnos välttynyt kritiikiltä.¹³ Muiden muassa **valtiovarainministeriö** moitti työryhmän ehdotusta aivan toisenlaisen elinkeinotoiminnan sääntelyyn tarkoitettua normiston suorasta kopioinnista ja arveli, ettei sillä saavutettaisi tarkoitettua lopputulosta.

Asuntohallitus toivoi lausunnossaan, että asumisoikeusjärjestelmää kehitettäisiin yhtenä kokonaisuutena: *”...järjestelmän kehittämiseksi ja ...toimintaedellytysten turvaamiseksi tulisi asumisoikeusyhdistyslain yhteydessä tarkistaa myös muuta asumisoikeuslainsäädäntöä... Asumisoikeusyhdistyslakiesityksessä ei oteta kantaa asumisoikeusasuntojen tuottamiseen yhdistyslainsäädännön säätämisen jälkeen.* Asuntohallitus piti ehdotettua yhdistysten lainoitukseen liittyvää menettelyä hallinnollisesti raskaana ja arveli tulevaisuuden oikein ennakoiden: *”... hyväksyttävien yhdistysten koko ja tyyppi jää täysin viranomaisharkintaan. Liikkeelle lähtevien yhdistysten merkitys voi jäädä vähäiseksi koko asumisoikeusjärjestelmän kannalta...”* Työryhmän alkuperäisen toimeksiannon ja eduskunnan tahdon muistaen Asuntohallitus tähdensi lausunnossaan vielä: *”Että yhdistysmallista tulisi todellinen vaihtoehto asumisoikeusasuntojen tarjontaan, olisi pyrittävä suosimaan yhdistyspohjaista tuottamista myös lainsäädännöllä.”*

Asukasliitto ry kiinnitti huomiota siihen, että työryhmä jätti ehdotuksessaan auki kysymykset asumisoikeusasuntojen tuottajajärjestelmästä ja rakentamislainoihin oikeutetuista tahoista. Asukasliitto pohti lausunnossaan eri vaihtoehtoja ja katsoi yhdistysmallin paremmaksi.

Asuntokiinteistöliitto ry näyttää lausunnossaan lähteneen oletuksesta, että työryhmän ehdotus toteuttaisi eduskunnan tahtoman kokonaisjärjestelmän. Tästä optimismista johtuen Asuntokiinteistöliitto piti todennäköisenä, että maahamme tultaisiin perustamaan niin lukuisa määrä asumisoikeusyhdistyksiä, että pitivät yliorganisoitumisen välttämiseksi *”parempana lähinnä Ruotsin mallia, jossa asumisoikeusasukkaan perusorganina on asumisoikeusyhdistys...”*

Myös **Asuntosäästäjät** ry lähti lausunnossaan siitä, että vasta asumisoikeusyhdistyksistä annettavan lain jälkeen *”voidaan asumisoikeusasumisen kohdalla puhua asuntojen uudenlaisesta hallintamuodosta omistusasumisen ja vuokralla asumisen välillä.”* Asuntosäästäjät katsovat, että *”Lain tarkoittamien yhdistysten toiminnan alettua tulee valtion asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnettävät lainat osoittaa vain asumisoikeusyhdistyksille. Myös olemassaoleva tai rakenteilla oleva asumisoikeustalokanta tulee mahdollisimman pian siirtää asumisoikeusyhdistysten omistukseen.”*

Myös **Nuorisoasuntoliitto** ry otti lausunnossaan selvästi kantaa yhdistysomisteisen asumisoikeusjärjestelmän puolesta, *”jotta asumisoikeusasuminen...bostadsrätt... toteutuisi myös Suomessa samanlaisena vaihtoehtona kuin muissa pohjoismaissa.”*

Pääkaupunkiseudun asumisoikeusyhdistys ry piti hyvänä, että asumisoikeusyhdistyksistä tulisi asumisoikeustalot omistavia yhdistyksiä aatteellisten yhdistysten sijaan ja asumisoikeuden haltijat kuuluisivat yhdistykseen.

Vuokralaisten keskusliitto piti myönteisenä, *”että varsinaisen omistusasumisen..*

ja vuokra-asumisen rinnalle on kehitetty välimuoto, asumisoikeusasunnot. Ruotsissa vastaavantyyppinen järjestelmä... on ollut varsin suosittu asumismuoto jo pitkään. Kyseessä oleva lakiehdotus asumisoikeusyhdistyksistä antaa hyvän perustan järjestää asumisoikeuksien haltijoiden keskinäiset suhteet ja hallinto. ” Lausunnosta voitaneen päätellä myös Vuokralaisten keskusliiton ajatelleen, että maahamme saataisiin esitetyllä täydennyslailla yhtenäinen yhdistysomisteinen asumisoikeusjärjestelmä. Vuokralaisten keskusliiton lausunto herättää kuitenkin epäilyksiä kiireisestä vastaamisesta sillä keskeinen kommentointi ei kohdistu lausunnolle lähetettyyn aso-yhdistyslain sisältöön vaan pikemminkin edelliseen aso-lakiin. Lausunnossa on myös termillinen kömmähdys kun ruotsalaisen asumisoikeuden nimeksi annetaan ”hyresrätt”.

ASO-asunnot Oy vastustaa yhteen yhtenäiseen aso-järjestelmään siirtymistä ja pitää myönteisenä, jos rakennuttajayhtiöt ja yhdistykset voivat kilpailla aso-markkinoilla. Yhtiön mielestä ”*myös nykyisessä järjestelmässä toteutuu tai voidaan toteuttaa kaikki eduskunnan asumisoikeusasunnoista annetun lain käsittelyn yhteydessä antamat lausumat.* Lausunnon allekirjoittanut yhtiön johto tiesi eduskunnan nimenomaan vaatineen omistusjärjestelyjä yhtiöiden suuntaan, jotta asukkaiden asema vahvistuisi riittävästi. Lausunnossa vastataankin juuri tähän seuraavalla pahasti harhauttavalla väittämällä: ”*Asoasunnot Oy:n omistamissa kohteissa on jo tällä hetkellä käytössä hallintojärjestelmä, missä asukkailla on kohteessa lähes samanlaiset vaikutusmahdollisuudet talon asioihin kuin asunto-osakeyhtiön osakkailla.*” Todellisuudessa asukkaiden asema on niin Aso-asunnot Oy:n kuin muidenkin rakennuttajayhtiöiden kohteissa juridisesti ja myös käytännössä vuokralaisen asema.

YH-rakennuttajakeskus Oy:n lausunnossa kannatetaan yhtiö- ja yhdistyspohjaisten järjestelmien kehittämistä rinnakkain. Perusteluna tälle todetaan, että myös yhtiöiden järjestelmässä ”*on aitoa pyrkimystä luoda asukashallinto, jossa asukkaat käyttävät todellista päätösvaltaa.*” Lisäksi YH-rakennuttajat osoittivat lakiehdotuksesta merkittävän puutteen ja ennakoivat osuvasti mutta erittelemättä tarkemmin siitä aiheutuvan ongelmia: ”*voimassa olevan yhtiöpohjaisen järjestelmän harmonisointi (aso-yhdistys-)lakiehdotuksen kanssa on jäänyt liian vähälle huomiolle. On ilmeistä, että nykyisen yhtiömuolaisen asumisoikeustoiminnan ja esitetyn yhdistystoiminnan yhteensovittamisessa tulee ilmenemään ongelmia, joita tässä ehdotuksessa ei olle ratkaistu.*” Tämä lause osoittaa YH-rakennuttajienkin odottaneen lakiehdotusta, jolla oltaisiin päästy yhtenäiseksi harmonisoituun ja yhteensovitettuun aso-lainsäädäntöön. Yksi keskeisimmistä yhteensovittamisen ongelmista, jota lakiehdotuksessa ei edes sivuttu, olisi ollut yhdistysten perustaminen ja vallan sekä vastuiden määräytyminen rakennuttajayhtiöiden edellisen vaillinaisen lain pohjalta käynnistämässä kohteissa.

Suomen Opiskelija-asunnot Oy suhtautui lausunnossaan myönteisesti ”*sellaisten asumisjärjestelmien kehittämiseen, jotka perustuvat asukkaiden omaan aktiivisuuteen. Jos asumisoikeusyhdistyksistä halutaan saada toimivia edellyttä se kuitenkin muutoksia lakiesitykseen...tulisi vielä harkita tarvitaanko erillistä varsin*

yksityiskohtaista ja monimutkaistakin lakia asumisoikeusyhdistyksistä vai voidaanko ne tavoitteet, jotka liittyvät asukkaiden ja jonottajien asemaan ja osallistumiseen, saavuttaa kehittämällä nykyistä asumisoikeusjärjestelmää...” Opiskelija-asunnot Oy:n lausunnossa esitetään runsaasti käytännöllisiä seikkoja, joilla asumisoikeusyhdistysten onnistunutta liikkeellelähtöä olisi tuettava, ettei ”*asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen jää kuolleeksi kirjaimeksi...muutokset voitaisiin tehdä myös nykyiseen asumisoikeusjärjestelmään. Näin voitaisiin taata se, että asetetut tavoitteet asukkaiden ja jonottajien vaikutusvallan ja osallistumisen lisäämisestä toteutuisivat ja asumisoikeusjärjestelmästä maahamme toimiva ja hyväksytty asumismuoto.*” Näin siis Opiskelija-asunnot Oy:nkin lausunnon laatijat katsoivat järkeväksi tavoitella yhtä yhtenäistä asumisoikeusjärjestelmää.

TA-asumisoikeus Oy:n lausunnossa todetaan työryhmän ehdotus ”ansiokkaaksi” ja lähes samoin sanoin muiden rakennuttajayhtiöiden tapaan TA antaa tukensa aso-järjestelmän hajauttamiselle yhtiö- ja yhdistyspohjaisiin kohteisiin. Lausunnossa kiitellään ehdotuksen varsin selkeästi rajattua toimintamallia asukashallinnon toteutuksesta ja väitetään, että ”*kyseinen asukashallinnon toteuttamismalli voitaneen lähes yhdenmukaisesti toteuttaa myös yhtiömuotoisissa asumisoikeusyhteisöissä.*” TA:n mielestä ”*valinta (yhtiö- ja yhdistysmuotoisen) järjestelmien keskinäisestä paremmuudesta tapahtuisi käytännössä asumisoikeusasuntojen hakijoiden suorittamien valintojen perusteella.*” Tämä ajatus ei sallisi asumisoikeusasumisesta yhtiön kohteissa kokemusta saaneille asukkaille mahdollisuutta ratkaista kantaansa siirtyäkseen yhdistysmalliin lunastamalla kohteen itselleen ottamalla maksamattomat lainat vastuulleen.

Asuntorakennuttajayhdistys **ASRA** ry kiinnitti huomiota siihen, että yhdistysmallin ja nykyisen yhtiöpohjaisen mallin yhteensovittaminen on jäänyt esityksen ulkopuolelle. ”*ehdotetusta laista puuttuvat siirtymäsäädökset nykyisen ja uuden järjestelmän väliltä...nykyiseen järjestelmään kuuluvilla yhteisöillä tulisi olla mahdollisuus sulautua yhdistysmuotoiseen järjestelmään. Tämä edellyttää, että asumisoikeusyhdistyksellä tulee olla oikeus ostaa yhteisön osakkeet, jolloin vanhan muotoinen yhteisö toimisi yhdistyksen osana.*”

Keskuskauppakamari piti ehdotettua lakia monimutkaisena ja byrokratiaa tarpeettomasti lisäävänä. Se teki seikkaperäisesti monien sivujen verran lainsäädäntötekniisiä ja myös sisällöllisiä korjausehdotuksia, jotka koskivat lähinnä ehdotettujen säännösten suhdetta olemassaolevaan muuhun lainsäädäntöön.

Suomen kiinteistöliitto ry esitti kritiikkinä, että ”*Toimikunnan työ keskittyi vain asumisoikeusyhdistyksiä koskevan säännösten laatimiseen. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin aiheellista samalla tarkastella asumisoikeusjärjestelmää kokonaisuutena...Jatkovalmistelussa tulisi myös tutkia se tapa, jolla nykyinen yhtiöpohjainen järjestelmä yhdistetään uuteen yhdistyspohjaiseen järjestelmään.*”

Espoon kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiain osaston mielestä ehdotettu järjestelmä on monimutkainen, mutta toivoo, että aso-lainoja voitaisiin myös jatkossa myöntää muillekin tahoille kuin vain yhdistyksille.

Finlands svenska kommunförbund piti toivottavana, että olemassaoleva asuntokanta voitaisiin liittää (yhdistysomisteiseen) järjestelmään... taloittain. *"Förbundet förordar att det ges möjligheter också till att de första bostadsrättbostäder som byggts kunde införlivas i de nya föreningar som grundas..."*

Helsingin kaupunginhallitus katsoi, että aso-lainoja tulisi jatkossa antaa yhdistysten ohella myös yhtiöille, mutta *"lakisääteisesti tulisi ottaa kantaa myös siihen kuinka muiden kuin yhdistysten omistuksessa olevien asumisoikeusasukkaiden vaikutusmahdollisuudet turvataan...Lähtökohtana tulisi olla, että järjestelmä olisi kaikille samassa asuntojen hallintomuodossa asuville yhtäläinen."*

Jyväskylän kaupungin asuntoasiaintoimisto katsoi, että *"ongelmalliseksi käytännössä muodostuu tilanne siltä osin, että samanaikaisesti asumisoikeusyhdistyksiä säädellään asumisoikeusasunnoista annetun lain ja asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain nojalla...Koko skandinaavisen asumisyhdistystoiminnan perimmäisenä tarkoituksena on se, että se mahdollistaa jäsentensä mahdollisuuden asumisoikeusasumiseen oman jonotussääntöjärjestelmänsä mukaisesti Näin ei ehdotuksen mukaan meillä tapahtuisi."*

Lahden kaupungin asuntotoimiston mielestä *"Asumisoikeusyhdistykseen perustuva asumisoikeusjärjestelmä on varmasti täysin perusteltu ratkaisu. Perusteltuna ei kaikilta osin voitane pitää sitä, että asumisoikeustuotanto käynnistettiin nykyiseltä pohjalta ensin ja vasta toiminnan ollessa jo vakiintuneissa muodoissa käynnissä, annetaan laki asumisoikeusyhdistyksistä, joilla pyritään korvaamaan nykyinen omistuspohja."*

Suomen Kaupunkiliiton toimisto katsoi, että uuden lain sijasta olisi *"selvitettävä voitaisiinko nykyistä asumisoikeusjärjestelmää säätelevää lakia ... edelleen kehittää...Asukkaiden vaikutusvallan lisääminen...on täysin tahdonvaraista nykyisenkin järjestelmän puitteissa. Mikäli valtiolta haluaa varmistaa näiden tavoitteiden toteutumisen, se voi kytkeä asukasvaikuttamista koskevia ehtoja myös rahoitusehtoihin."*

Suomen Kunnallisliiton ympäristöosaston mielestä laki asumisoikeusyhdistyksistä on tarpeen, *"jotta asunnontarvitsijat voivat halutessaan tyydyttää asunnontarpeensa yhdistysmuotoisen asumisoikeusasumisen kautta."* Kunnallisliitto osoitti lakiehdotuksesta monia epäloogisuuksia ja arveli, ettei kaavailluilla ehdoilla syntyisi kovin laajassa mitassa.

Turun kaupunginhallitus huomautti lausunnossaan, että ”...*työryhmä ei ole toimeksiantonsa huomioon ottaen tehnyt täsmällisiä ehdotuksia, vaikka työryhmässä on keskusteltu mm. nykyisen asumisoikeusasuntokannan omistuksesta yhdistysten toiminnan alettua.*”

Vantaan kaupungin asuntoviraston lausunnossa arvostellaan ehdotettua tarpeettoman suurta määrää uutta lainsäädäntöä ja kysytään, ”*Eikö asiaa (yhdistysten omistajuutta) voitaisi hoitaa täydentämällä asumisoikeusasunnoista annettua lakia...? Mielestämme tärkeätä olisi saada asukkaille välitön talokohtainen vaikutusmahdollisuus.*” Vantaan kaupungin mukaan ”*Yleisvaikutelma lakiesityksestä on, että halutaan muuttaa nykyistä tuotantojärjestelmää, vaikka sen epäkohtia ei ole todettu.*”

KHT-yhdistys teki tilintarkastukseen liittyviä parannusehdotuksia.

Suomen ylioppilaskuntien liitto ry katsoi, että ”*Asumisoikeusyhdistykset liittyvät olennaisena osana toimivaan asumisoikeusjärjestelmään. Asumisoikeusyhdistysten asema on välttämätöntä määritellä lainsäädännöllisesti.*”

Teknillisen korkeakoulun lausunnossa pidetään puutteena asumisoikeusjärjestelmässä sitä, että ”*nykyisin asumisoikeuden haltijoilla ei ole mainittavia oikeudellisia vaikuttamismahdollisuuksia asumista ja taloa koskevissa asioissa. Ajatus, että asumisoikeuden haltijat asumisoikeustalon omistajana olevan yhdistyksen jäsenenä voisivat käyttää päätäntävaltaa, vastaa nykyaikaista käsitystä kansalaisten tasaveroisista vaikutusmahdollisuuksista asumisen laatuun ja muihin olosuhteisiin.*”

Tilintarkastajayhdistys HTM ry teknisiä kommentteja.

Suomen kuluttajaliitto ry:n mielestä ”*asumisoikeusjärjestelmää on nyt kehitettävä täyttämään siihen kohdistuvat odotukset. Asumisoikeusasuntojärjestelmää on muissa pohjoismaissa rakennettu jo pitkään osuustoiminnallisessa muodossa. Tällöin taloudellinen yhdistys omistaa ja hallitsee taloja. Myöskin Suomen osalta olisi harkittava uutta lainsäädäntöä taloudellisia yhdistyksiä varten... Tulisi harkita myös voitaisiinko asumisoikeusyhdistyksille antaa mahdollisuus hankkia ... omistukseensa taloja, joiden asukkaille tarjotaan mahdollisuutta tulla yhdistyksen jäseniksi...*”

Ympäristöministeriön kansliapäällikön lausunnossa moititaan lakiehdotuksen tekstiä tarpeettoman laajaksi ja monimutkaiseksi, epäillään paikoitellen sen järkevyyttä sekä laatijoiden asiantuntemuksen puutetta ja arvellaan, että ehdotuksen toistasataa pykälää tulevat tulkintavaikeuksiensa tähden aiheuttamaan satoja kanteita. Kansliapäällikkö toivoi lopuksi valmistelijoiden ratkaisevan ensin ”*lakiehdotuksen linjat*”, jonka jälkeen olisi mahdollista suorittaa yksityiskohtainen lakitekninen tarkistus.

Suomen Pankkiyhdistys katsoi, että ehdotetut uudet säästökassat olisivat tarpeettomia sillä pankit voivat valmiilla palveluillaan hoitaa kyseiset tehtävät.

Työryhmän työssä väitettiin kehitettävän edellisellä lailla aloitettua järjestelmää kuten eduskunta edellytti, mutta todellisuudessa järjestelmä jätettiin sillensä ja sen rinnalle luotiin säädöksiä toisen, aivan erillisen järjestelmän pohjiksi ja nekin niin hankaliksi, ettei rinnakkaisestakaan järjestelmästä tulisi vaarallista kilpailijaa yhtiöiden omimalle ja neljän vuoden "varaslähdön" saaneelle aso-järjestelmälle.

Eduskunnan lausumassa edellytettiin yksiselitteisesti, että hallituksen olisi tullut kehittää säädöksiä, joilla vuoden 1990 lakia täydentäen *"turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville (siis kaikille) vuokratulojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet..."* *"edellä esitettyjä kehittämistavoitteita"* toteuttamaan eduskunta edellytti *"säännösehdotuksia ...asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi."* Viittauksellaan kakkia asumisoikeusasukkaita koskeviin oikeuksiin eduskunta teki toimeksiannossaan selväksi, että myös uusien säädösten tulee koskea kaikkia asumisoikeusasukkaita. Työryhmässä kuitenkin päädyttiin, ilmeisesti ASRA:n ohjauksessa, tulkitsemaan eduskunnan tahtoa niin, ettei se lainkaan koskisi yhtiöiden rakennuttamissa asokohteissa asuvia asukkaita.

Pääministeri **Ahon** hallituksen aikaan ja ministeri **Pokan** johtaessa oikeusministeriötä, tuotiin 11.3.1994 **valtioneuvoston istuntoon** presidentti **Ahtisaaren** hyväksyttäväksi ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä. Kymmenen ministeriön ja yhteensä 36 asian joukossa kyseinen asia käsiteltiin järjestyssijalla 17. Asiakirjoina olivat liuskan saatemuistio ja usean kymmenen sivun mittainen lakiluonnos. Saatemuistion alkulauseessa kerrotaan kyseisellä lailla kehitettävän edelliseen, asumisoikeusasunnoista annettuun, lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää ja kerrotaan työryhmän ehdotuksesta pyydetyn lausunnot yhteensä 37 viranomaiselta yhteisöltä. Saatteessa vakuutettiin lisäksi, ettei ehdotuksella olisi organisaatioon kohdistuvia eikä taloudellisia vaikutuksia. Tasavallan presidentti hyväksyi lakiluonnoksen annettavaksi hallituksen esityksenä¹⁴ (16 / 1994 vp.) eduskunnalle.

Saatemuistion viimeinen toteamus ehdotuksen vaikuttamattomuudesta organisaatioihin ja taloudellisiin asioihin madalsi ehdotuksen hyväksymiskynnystä, mutta se paljastaa samalla, että ehdotus ei lainkaan vastaa toimeksiantoa, jonka nimenomaisena tavoitteena oli järjestelmän kehittäminen ja kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen. Lain vaikutusten vähättelystä huolimatta sillä on ollut erittäin ratkaisevia piiloon jätettyjä vaikutuksia niin asumisoikeusrakennuttajien kuin myös asukkaiden organisoitumiseen sekä organisoitumatta jäämiseen kuten myös niihin taloudellisiin näköaloihin ja näköalojen puutteisiin, miljardien eurojen siirroista ja omaisuuksien kirjauksista puhumattakaan, joita lain puitteissa syntyneet omistajuudet ja vuokralaisuudet ovat eri tahoille oikeuksiksi tai velvollisuuksiksi antaneet.

Kansanedustajille jaettu lakiesitys esittäytyi heti alkuriveillään aiempaan lakiin perustuvan järjestelmän kehittämisenä. Myös yleisperustelujen johdanto alkaa lauseella. *"Ehdotettu laki asumisoikeusyhdistyksistä täydentää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650 / 90) mukaista asumisoikeusjärjestelmää."* Esityksen perustelut jatkuvat siihen tapaan muotoiltuina, että asiaan paremmin paneutumattomat kansanedustajat voivat hyvin olettaa tällä lailla laajennettavan kaikkien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuuksia saada yhdistyksen kautta heiltä puuttuvaa ja eduskunnan edellyttämää vaikutusvaltaa. Ehdotuksen perusteluissa kerrotaan kymmenien sivujen verran asumisoikeusyhdistyksen suomista oikeuksista ja kuvataan toistamiseen myös pohjoismaiset esikuvat, jotka olivat mukana jo edellisen lain "perusteluissa".

Esityksen vaikutuksia käsitelleessä luvussa vielä vakuutetaan, että *"Asumisoikeusyhdistysten jäsenenä asumisoikeuden haltijoilla tulee olemaan nykyistä paremmat vaikutusmahdollisuudet.."* Tämä lause kuvastaa lakiesityksen hämäävää tyyliä. Siinä tarkoitetaan selvästi kaikkia asumisoikeusasukkaita, myös jo vuoden 1990 lain nojalla rakennettujen kohteiden asukkaita sillä lakiesityksen käsittelyn aikaan ei vielä ollut olemassa muunlaisten kohteiden asukkaita, jotka olisivat voineet saada *"nykyistä paremmat"* vaikuttamismahdollisuudet.

Lakiesityksen valmistelua kuvanneessa kohdassa kerrataan eduskunnan toimeksianto ikään kuin se olisi otettu sellaisenaan vakavasti lähtökohdaksi esityksen valmistelleessa työryhmässä. Kansanedustajille ei mainittu mitään siitä toimeksiannon olennaiset tavoitteet mitätöineestä eduskunnan lausumien tulkinnasta, johon työryhmä oli päätenyt jo alkuvaiheessa. Valmistelussa kerrottiin kuullun eri etutahoja ja valmistelua tehdyn 37 lausunnon pohjalta. Edellä mainituista lausunnoista oli jatkovalmistelussa tulkittu kahdeksantoista pitäen työryhmän ehdotuksia "pääosin tarpeellisina ja kannatettavina". Kahden lausunnonantajan oli tulkittu suhtautuneen kielteisesti ja kolmen varauksellisesti. Tämän jälkeen esitysteksti muuttuu yksityiskohtaisen "pykäläviidakon" kuvaukseksi.

Myönteisten ja kielteisten lausuntojen määräsuhteesta esitetty laskelma saattoi monien kansanedustajien kohdalla madaltaa lain hyväksymiskynnystä ja luoda turvallisuudentunnetta asian hyvästä ja laajapohjaisesta valmistelusta. Johtuivatpa tuollaiset lausumien yksioikoiset kannatti-/vastusti -tulkinnat sitten valmistelijoiden osaamattomuudesta tai tahallisesta harhauttamispyrkimyksestä, on eduskunnan ja kansanvallan arvostuksen kannalta ensiarvoisen tärkeää, että kyseiset lausunnot käytäisiin uudelleen läpi ennen kuin on syntynyt peruuttamatonta vahinkoa. Lain valmistelijoiden olisi tuotava julki lausuntojen kaikki maininnat kaikkiin asiakohtiin, isoja ja pieniä asioita sekoittamatta ja annettava poliittisille päättäjille avoimesti mahdollisuus tarkistaa jatkovalmistelun asianmukaisuus. Oma nopea lausuntojen lukemiseni ei tue lainvalmistelijoiden tulkintaa. Kuten monet lausunnonantajista olivat kriittisesti panneet merkille, työryhmä jätti peruslinjauksensa ja poikkeamisen eduskunnan toimeksiannosta lähinnä suullisten keskustelujen tasolle ja poliittiselle päättäjille tarjottiin hyväksyttäväksi suuri joukko

yksityiskohtiin meneviä ja huonosti perusteltuja pykäläiä, joiden lopputuloksena eduskunnan edellyttämät muutokset vain näyttäisivät toteutuvan vaikeivät todellisuudessa toteutuisikaan. Eduskunnan toivoman yhtenäisen aso-lainsäädännön ja aso-järjestelmän sijaan työryhmä esittikin lähinnä rakennuttajien toivomaa hajautettua järjestelmää, joka ei heikentäisi yhtiöiden valtaa. Monien rakennuttajayhtiöiden eräiden muidenkin rakennuttajayhtiöitä lähellä olevien tahojen lausunnoissa kannatettiin hajautettua järjestelmää, mutta vieläkin enemmän oli sellaisia lausuntoja, joissa kaivattiin kunnioittavampaa suhtautumista eduskunnan tahtoon ja toivottiin yhtenäistä yhdistysomisteista aso-järjestelmää, joka koskisi kaikkia maamme aso-asukkaita yhdenvertaisesti. Lausuntojen enemmistöä ei ainakaan voi millään tulkita tueksi työryhmän omapäiselle poikkeamiselle eduskunnan asettamista tavoitteista.

Eduskunnassa 15.3.1990 käydyssä **lähetekeskustelussa** käytti puheenvuoroja vain kaksi kansanedustajaa. Edustaja **Mäkipää** kehui lakiesitystä ja kertoi sen mystisestä jarruuntumisesta edellisen hallituksen aikaan. Hän näyttää hämääntyneen lakiesityksen perusteella ajattelemaan, että tällä lailla asumisoikeusyhdistyksistä saataisiin vihdoinkin Suomeenkin pohjoismainen yhdistysmalli kaikkien aso-asukkaiden hyödyksi: ”*Jostain syystä asumisoikeusjärjestelmää luotaessa ei kaikilla hallituspuolueilla ollut halua tehdä asumisoikeusjärjestelmästä yhtä toimivaa kuin muissa Pohjoismaissa. Voimakkaimmin SMP:tä tuki tuolloin mahdollisimman pitkälle menevän asumisoikeusjärjestelmän luomisessa silloinen hallituskumppani RKP. Jo tuolloin otettiin esille asumisoikeusyhdistysten malli, mutta jostain syystä päädyttiin tuolloin tähän saakka noudatettuun huomattavasti rajallisempaan järjestelmään. Nyt hallitus on antanut eduskunnalle esityksen, jolla kehitetään asumisoikeusasunnosta annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto eli asumisoikeusyhdistys. Tämän yhdistyksen toimesta asukkaalla tulisi olla nykyistä suurempi mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa...*”

Edustaja **Kautto** piti lakiesitystä hyvänä, mutta epäili, ettei sekään takaa, että asumisoikeusasuntoja saataisiin lisää.

Keskustelun päätteeksi asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.

Ympäristövaliokunnan mietinnössä¹⁵ lähdetään siitä, että ”*tarkoituksena on kehittää asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto, asumisoikeusyhdistys... Lailla asumisoikeusyhdistyksistä kehitettäisiin vuonna 1990 säädettyä asumisoikeusjärjestelmää siten, että...malli parantaisi...asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia... Saadun selvityksen mukaan nykyisissä asumisoikeusasunnoissa asukkaana olevat pitävät asukasdemokratian parantamista tällä tavoin tärkeänä.”*

Valiokunta ehdotti lakiehdotuksen hyväksyttäväksi, ”*jotta ne, jotka ovat kiinnostuneita järjestämään asumisensa asumisoikeusyhdistysten kautta, saisivat tämän mahdollisuuden.*”

Lisäksi valiokunta edellytti, ”hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lainsäädännön edelleen kehittämiseksi.”

Valiokunnan ratkaisevaan käsittelyyn ottivat osaa puheenjohtaja **Seppänen**, varapuheenjohtaja **Vanhanen** sekä jäsenet **Hautala**, **Ihamäki**, **Karhunen**, **Korkeaoja**, **Kuuskoski**, **Myller**, **Rask**, **J.Roos**, **Virrankoski** ja **Vuorensola**.

Ympäristövaliokunnan mietinnön pohjalta otettiin hallituksen esitys ensimmäiseen käsittelyyn¹⁶9.9.1994. ”Keskustelun” ainoan puheenvuoron käytti edustaja Myller, joka totesi, että ”Kysymys on asumisoikeustalojen hallinnasta. Asumisoikeusasuntojahan on rakennettu jo noin vuoden ajan... Tähän saakka ongelmana on ollut se, että hallintoa asumisoikeusasunnoissa ei ole järjestetty ja tähän ongelmaan laki pyrkii vastaamaan.”

Lakiehdotuksen toisessa käsittelyssä¹⁷ 16.9.1994 edustaja Kautto kertoi sanomalehti Keski-suomalaista ja rakennuttajayhtiön johtajaa Eero **Saastamoista** lainaten kuinka huolestuttavaa on ”*mikäli yhdistykset päästetään tuottamaan ja hoitamaan asumisoikeustaloja...*” Kautto piti etenkin pienten kohteiden taloudellista kantokykyä arveluttavana ja kertoi kuinka Ruotsissa valtion korkotuen leikkaukset johtivat 1990-luvun alussa jopa vuokrien kaksinkertaistumiseen ja pakottivat monet asukkaat luopumaan asumisoikeusasunnostaan. Tyhjilleen jääneet asunnot olivat puolestaan vähentäneet yhdistysten tuloja ja ajaneet niitä konkurssiin. Kautto katsoi, että Suomessa aso-asukkaiden ”*asumiskustannukset ovat liian kalliit ... kun vielä suurin osa ostajista ottaa osan asumisoikeusmaksusta lainana, se lisää asumiskustannuksia. Kun asukas sijoittaa edellä mainitun suuruisen summan asumiseensa, on hänellä oikeus odottaa, että se edes jonkin verran näkyisi muissa asumiskustannuksissa. Pelkällä asumisturvalla ei asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen suuruutta voi enää riittävästi perustella... On siis syytä miettiä, miten säästämistä voitaisiin motivoida aikaisempaa enemmän.*”

Suomalaisten aso-asukkaiden kohtuuttomat taloudelliset rasitukset ovat syntyneet yhtiömallin myötä, mutta tämän yhteyden Kautto jätti puheessaan tuomatta esiin. Edustaja Hautala piti Kauton kuvailemaa suomalaista aso-politiikkaa ristiriitaisena paradoksina, jossa ei ole onnistuttu yhdistämään asukasdemokratiaa ja talouden riskittömyyttä.

Edustaja Vanhanen vastasi Kautolle puolustaen yhdistysten mahdollisuuksia menestyä asumisoikeuskohteiden omistajina: ”...ei pidä ihmisiä...pelottaa sillä, että järjestelmä olisi jotenkin turvaton, koska kukin yhdistyksistä joutuu lain nojalla liittymään...lunastustakuurahastoon, joka...lopulta lunastuksesta huolehtii... vakavaraisuuden sijasta vielä tärkeämpää on se, että...yhdistyksissä riittää itsessään järkeä... sijoittaa asunnot oikeille paikoille.”

Edustaja Kautto myönsi, ”*että todellakin sillä, minne rakennetaan, on erittäin suuri merkitys, eli kylmästi pitäisi keskittyä kysyntäpaikkakunnille suurimpiin kohteisiin,*

jolloin sadaan riittävää volyymia.” Lopuksi hän totesi olevansa ”sitä mieltä, että meillä pitäisi kokonaisuudessaan kaikissa asumismuodoissa korostaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.”

Edustaja Aittoniemi tunnusti, että ”Minä en ole koskaan oikein mieltänyt asumisoikeusasuntoja... En ole niin tarkkaan tutkinut lainsäädäntöä, mutta tiedän, että niissä on myös mahdollisuus tietyn tyyppisesti asukasyhdistyksenä osallistua... Näkisin, että tällainen yhdistys on välttämätön... muuten tulee suuri susi koko asumisoikeusasuntojärjestelmästä.”

Edustaja Kautto korosti toistamiseen ja aiempiin puhujiin yhtyen, että vuokra-asuntoihin verrattuna asumisoikeuskohteiden ”taloja ja huoneistoja hoidetaan selvästi paremmin...vaikka kynnyks omaan on vain pienikin, se kuitenkin koetaan aivan eri tavalla omaksi ja omaksi asuinyhteisöksi. Tätä merkitystä mielestäni täytyy asumisoikeusasuntojen kohdalla erityisesti painottaa.”

Edustaja Vanhanen yhtyi Kauton edelliseen puheenvuoroon asumisoikeusasukkaiden vastuullisuudesta: ”...jos asukas satsaa...asuntoonsa omaakin rahaa, kyllä siitä paremmin huolta kantaa.” Lisäksi Vanhanen toivoi lain kehittämistä demokraattisemmaksi niin, että asumisoikeusyhdistyksen voisivat itse päättää asukasvalinnasta.

Edustaja Mäkipää toi esiin tyytyväisyytensä siihen, että ”Tämän lain perusteella kehitetään asumisoikeusasunnosta annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää... yhdistyksen toimesta asukkailla tulee olla nykyistä suurempi mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa.” Hän ilmiselvästi oletti tällä lailla tuotavan pohjoismainen yhdistysomisteinen malli nyt myös Suomeen todetessaan, että ”haluamme luoda Ruotsin ja Norjan mallin mukaisesti asumisoikeusjärjestelmän...” Suurta luottamustansa valiokunnassa tapahtunutta valmistelua kohtaan hän ilmaisi toteamalla: ”Kaiken kaikkiaan - itse en ole valiokunnan työskentelyyn osallistunut - pieniä korjauksia, teknisiä tarkastuksia lukuun ottamatta valiokunta on ollut yksimielinen.”

Edustaja Kautto käytti viimeisen puheenvuoron todeten, ”että yhteiskunnan ja päätöksentekijöiden velvollisuus on ottaa huomioon jo lakeja säätäessään, että ihmiset eivät joutuisi heräämään kauniista unelmista karuun arkeen. Tässä yhteydessä on hyvin tärkeätä nimenomaan se, että taloudelliset vastuut rakennetaan sellaisiksi, että ihmiset ne kestävät...kaikki eivät halua asua edes tällaisessa kynnyksellisessä vuokra-asunnossa, joiksi (rakennuttajayhtiön omistaman) asumisoikeusasunnon voi oikeastaan määritellä, vaan haluavat omaa asuntoa.

Toisessa käsittelyssä kuten useissa aiemmissakin keskusteluissa niin monilla puhujilla kuin varsinkin asiaan paneutumattomalla edustajien enemmistöllä on ilmeisesti ollut melkoisen sekava kuva silloisesta ja tulevasta asumisoikeusjärjestelmästä. On tyypillistä, että puheenvuoroissa käsitellään

sekaisin niin yhtiömalliin kuin myös yhdistysmalliin liittyviä asioita osaamatta erotella niitä toisistaan. Yleisenä kuvitelmana on todennäköisesti ollut, että laki asumisoikeusyhdistyksistä tuo suomalaiseen asumisoikeusjärjestelmään eduskunnan kaipaaman ja sellaisena esitellyn demokratialisän, joka luonnollisesti koskisi kaikkia aso-asukkaita.

Lain kolmannessa käsittelyssä¹⁸ 20.9.1994 laki hyväksyttiin keskustelutta.

Eduskunnan vastauksessa hallitukselle 26.9.1994 todetaan: ” *Eduskunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lainsäädännön edelleen kehittämiseksi.*”

Maassamme on tällä hetkellä noin tuhat aso-kohdetta, joista yhdistysten omistamia vain muutama. Asumisoikeusyhdistysten hallinnoiman ”järjestelmän” toimivuus on siis ollut lähes nolla, mutta silti em. ministeriöt eivät ole ryhtyneet eduskunnan edellyttämiin lainsäädännöllisiin toimiin yhdistyspohjaisen aso-järjestelmän kehittämiseksi. Rakennuttajien toivomia lakiuudistuksia on tehty sittemmin useita, niistä merkittävimpänä vuoden 2003 laki.

Kolmas laki 127/2003

Rakennuttajayhtiöiden aso-toiminta lähestyi vuonna 2002 suoritustilaa siinä määrin huolestuttavasti, että ne tilasivat ympäristöministeriöltä uuden lain, jolla asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut voitaisiin kirjata yhtiöiden taseissa omaksi pääomaksi, mikä lisäisi niiden vakavaraisuutta. Samalla tämä merkitsi kyseisten rahojen riskillisyyden eli aseman heikentymistä maksuunsaantijärjestyksessä mikäli yritys joutuisi taloudellisiin vaikeuksiin.

Asukkaiden etujärjestö, kirjanpitolautakunta ja oikeusministeriö huomauttivat lausunnoissaan, ettei asukkaiden oikeusturvaa voitaisi esitetyllä tavalla heikentää eikä varsinkaan taannehtivasti ja yksipuoleisesti. Tästä huolimatta laki esiteltiin muuttamattomana poliittisille päättäjille saattein, joiden mukaan laissa olisi mukamas ollut kyse vain kirjanpitoteknisistä muutoksista ja asukkaiden aseman parantamisesta. Katteeksi viimeksi mainittua ajatellen tehtiin lakiin ”kyytipojaksi” pykälä, jolla asukkaille annettiin peräti vuokralaisen asema.

Saman syksynä ympäristöministeriön asettama työryhmä pohti asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä. Työryhmä pyysi eri tahojen kannanottoja joukkoon kysymyksiä, joista asukkaiden etujärjestön vastausta pyydettiin vain muutamiin kohtiin ja rajattiin järjestelmän isoimmat asiat lausuntopyyntön ulkopuolelle. Rakennuttajayhtiöt sen sijaan saivat mahdollisuuden vastata moniin asukkaita koskeneisiin tärkeisiin kysymyksiin. Näiltä pohjin työryhmä laati kevääksi 2003 ehdotuksensa, jossa mm. asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista oli 400 riviä tekstiä, ja siitä ainoan asukkaita virallisesti edustavan rekisteröidyn yhdistyksen lausunnosta ympäröityä

referoidut kolme riviä. Ei ihme, että tällaisen työn lopputulemana työryhmä arveli, ettei asumisoikeusasukkaiden asemassa ole mitään parannettavaa.

Valmisteilla oleva uusi laki avaa rakennuttajien pyynnöstä pään aso-järjestelmän purkamiselle mahdollistaessaan aso-asuntojen muuttamisen tavallisiksi vuokra-asunnoiksi. Jos näin menetellään jo ennen kuin asumisoikeusjärjestelmää on edes oikeasti kokeiltukaan, voimme me asukkaat kuten myös useimmat poliittisista päättäjistä tullemme kaksinkertaisesti petetyiksi.

Huomasin ympäristöministeriön äskettäin siirtäneen verkkosivullaan syrjäisempään paikkaan vuosia olleen lupauksen: ” *Maksamalla asumisoikeusmaksuna 15 % asunnon hankintahinnasta ja sen jälkeen kuukausittain kohtuullista käyttövastiketta saa oikeuden hallita asuntoa omistusasunnon tapaan. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990)*” Toivottavasti tämän lupauksen siirtäminen huomaamattomampaan paikkaan ei tarkoita sitä, että ministeriö haluaisi perääntyä lupauksestaan. Tämä lupaus on annettu kansalle, myös kansanedustajille ja siitä on pidettävä kiinni. Nyt tarvitaan ministeriössä lainvalmistelutöitä kyseisen lupauksen lunastamiseksi. Mikäli näin ei tapahdu, olisi avoimesti kerrottava, miksi talot halutaan antaa rakennuttajayhtiöille vastoin pohjoismaista aso-käytäntöä. Jos sitäkään vastausta emme kuule, niin vahvistuu epäily hallinnon kovasta korruptoituneisuudesta.

Suomen asumisoikeusjärjestelmän se osa (82 %), joka on ulkopuolisten voittoaan maksimoivien yhtiöiden hallinnassa on nyt kriisissä. Ratkaisuvaihtoehtoja on kaksi, joko kyseisten yhtiöiden tai maksavien asukkaiden itsenäisyyden lisääminen. Lainvalmistelu tuntuu tähän saakka painottuneen yhtiöiden vaatimaan suuntaan vaikka koko järjestelmän taloudellinen ja aatteellinen pystyssäpito on asukkaiden harteilla.

Nyt kun valmistaudumme Suomen itsenäisyyden satavuotisjuhlintaan olisi suotava myös maamme sadalle tuhannelle aso-asukkaalle mahdollisuus iloita itsenäisyydestä omistusasujien tapaan.

1 Valtioneuvoston pöytäkirja 18.5.1990, 50 / 1990, liitteet 67 a ja 67 b.

2 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. HE 59 / 1990 vp.

3 Eduskunnan pöytäkirja 22.5.1990, 1818 - 1821. PTK 60 / 1990 vp.

4 Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 6 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 6.6.1990. II LaVM 6 / 1990 vp.

5 Kansanedustajat Kautto ja Vanhanen ovat vahvistaneet 15.6.2001 Suomen

Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajille, että aso-lakiin alunperin kaavailuista asukademokratiapykälästä luovuttiin rakennuttajien uhattua rakentamisboikotilla.

6 Eduskunnan pöytäkirja 12.6.1990, 2480 - 2485. PTK 76 / 1990 vp.

7 Suuren valiokunnan mietintö n:o 77 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 13.6.1990. SuVM 77 / 1990 vp.

8 Eduskunnan pöytäkirja 13.6.1990, 2520 - 2523. PTK 79 / 1990 vp.

9 Eduskunnan pöytäkirja 19.6.1990, 2607. PTK 83/1990 vp.

10 Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 27.6.1990. Perustelul. II LaVM,4.

11 Oikeusministeriön päätös 1634 / 41 / 90 OM, 23.5.1990.

12 Ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä, työryhmän ehdotus 24.6.1992. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto.

13 Lausunnot lakiehdotuksen lausuntopyyntöön DN:o 1634 / 41 / 90, Oikeusministeriön kirjaamo.

14 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 16 / 1994 vp.

15 Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 9 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, YmVM 9 / 1994.

16 Eduskunnan pöytäkirja 9.9.1994. PTK 76 / 1994 vp.

17 Eduskunnan pöytäkirja 16.9.1994. PTK 82 / 1994 vp.

18 Eduskunnan pöytäkirja 20.9.1994. PTK 83 / 1994 vp