

Vetoamus asumisoikeuksien pelastamiseksi

Suomessa tyypillinen, aso-kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsema, asumisoikeusjärjestelmä on pahassa kriisissä. Aso-järjestelmän sekä rakentamisen kaikki kustannukset, riskipääomasta lähtien, maksaneet aso-asukkaat ovat syyttöminä joutuneet maksamaan yhtiöiden omistajien tekemät satojen miljoonien virheet. Mikäli ympäristö-ministeriö edistää yhtiöiden ehdottamia lakimuutoksia, tulevat asumisoikeus-sopimusten irtisanomiset lisääntymään entisestään ja koko järjestelmä on vaarassa kaatua taloudellisiin sekä juridisiin epäkohtiinsa. Yhtiöt hakevat nyt lupaa aso-sopimusten entistä helpompaan irtisanomiseen ilman asukkaista johtuvaa syytä.

Pysyväksi, jopa elinikäiseksi luvatusa aso-asumismuodosta on sen lyhyen historian aikana lähtenyt pois jo arviolta kymmeniä tuhansia ruokakuntia ja vauhti näyttää vain kiihtyvän. ARA:n tilastojen mukaan vuosivälillä 2023 – 2024 aso-sopimuksensa vuoden aikana irtisanoneiden määrä lisääntyi parilla tuhannella (+73,6 %) tasolle 4818. Samaan aikaan tyhjillään olevien asuntojen määrä nousi lähes parilla tuhannella (+262,4 %) tasolle 2602. Vuokra-asumiskäyttöön otettujen asuntojen määrä lisääntyi sadoilla (+24,8 %) tasolle 1638. Yhteensä ei-asumisoikeuskäytössä olevien aso-asuntojen määrä lisääntyi vuodessa yli neljällä tuhannella (+88,5 %) tasolle 9058 asuntoa.

Kriisin ratkaiseminen on mahdollista katsomalla asukaspaon syitä ja poistamalla ne. Syistä suurimmaksi on osoittautunut se, ettei aso-järjestelmälle kuuluvaa ja laissakin luvattua "välimallia" ja "omakustannuseriaatetta" ole toteutettu alkuperäisen, vuoden 1990, aso-lain yleisperusteluissa luvattulla tavalla. Välimallin "konkretisointi" on jäänyt markkinointiviestinnässä luonnehdintaan: "*Turvallinen kuin omistusasunto, huoleton kuin vuokra-asunto.*" Asukaspako kertoo päinvastaista ja asukaskyselyiden mukaan kyse on kestävästä aso-asumisen todennäköisen kokonaishinnan kertomatta jättämisestä mainonnassa sekä sopimuksessa. Tämä kuluttajansuojalain vastainen rikkomus on johtanut asukkaiden pettymyksiin, kun heille on muutaman vuoden asuttuaan selvinnyt, että pitkä aso-asumisura tulee kaksinkertaiseksi kuin vastaavanlaisen omistusasunnon lainojen ja vastikkeiden hoito yhteensä.

Tarvitaan siis kuluttajansuojalain mukainen muutos aso-lakiin, yhtiöiden markkinointiviestintään ja aso-sopimukseen, mutta sen lisäksi tarvitaan myös taannehtiva korjaus nykyisten asukkaiden kohteluun pitkän asumisuran hinnoittelussa. Välimallissa asuville, omistusasumisen kaltaiseksi luvattu turvallisuus ja pysyvyys edellyttävät kustannusten allokointimallin, ns. "tasausmallin" korjaamista niin, ettei asukas joudu maksamaan muiden kohteiden rakentamis- ja korjauskustannuksia. Järkevää ja oikeudenmukaista kohteiden välistä tasausta olisi käytettävä vain yllättävästi realisoituneiden riskien toteutuessa.

Pitkän asumisuran loputon ja perusteeton ylihinnoittelu on aso-asukkaan omaisuuden suojan rikkomista, joka lisää tarpeettomasti asukasvaihtuvuutta ja siitä aiheutuvia remonttikustannuksia. Kyseisten kustannusten kuormittavuutta asukkaille lisää myös se, etteivät yhtiöt hyödynnä niiden rahoittamiseen saatavia lainoja, vaan maksattavat kulut nopeasti jo muutoinkin ylläpidetuilla asukkailla.

Kyseisiltä osin aso-systeemi tulisi korjata kiireimmiten. Asukkaiden maksuhistoria on tiedossa ja sitä tulee käyttää. Toimivia esimerkkejä löytyy hyvin hoidetuista aidoista asoyhdistysten kohteista ja asunto-osuuskunnista, joita on maailmalla tuhansia ja Suomessakin muutamia. Jos ministeriö ei olisi rajannut noita mallikkaita esimerkkejä pois "*Asumisoikeusjärjestelmän riskien hallinta*"-selvityksestään vuonna 2016, emme varmaankaan olisi nyt tässä tilanteessa, jossa riskit ovat valtavat, juuri asukkaille. Tuoreiden tutkimusten mukaan noin joka toisella maamme aso-ruokakunnista talous on jo nyt kriittisellä rajalla joten loputtomasti nouseva kk-maksu on heille häätöhinnoittelua.

Asumisoikeuksien pysyvyyden turvaamista olisi viimeistään nyt tehostettava ja suoritettava avoin tilintarkastus ja asukasedustajien vaalin demokratisointi sekä mandaatin merkittävä suurentaminen, joiden avulla voitaisiin karsia salailua, taloudellisia väärinkäytöksiä ja inhimillisen maksukyvyyn sekä aidon omakustannusperiaatteen ylittäviä hankintoja ylivelkaantumisineen. Ylimääräinen aso-yhtiöiden tilintarkastus voisi olla myös säästöjä hakevan maan hallituksen näkökulmasta perusteltua.

Aso-yhtiöiden taholta on jälleen ehdotettu lakimuutosta, joka antaisi yhtiöille mahdollisuuden irtisanoa asumisoikeussopimuksia varsin heppoisin ja helposti manipuloitavin perustein. Aiemmillä kerroilla tuo samainen, heikosti perusteltu lakiehdotus on kaatunut perustuslakivaliokunnassa asukkaille koituvien seurausten arvioinnin puutteeseen. Tilanne on edelleen sama, joten toivottavasti ministeriö ei edistä kyseistä asukkaiden etujen vastaista lakimuutoshanketta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että ns. aso-”yhteisöissä” on kaksi osapuolta, rakennusten omistajat ja asumisoikeuden omistavat asukkaat. Osapuolten intressit ovat rakenteellisesti muodostuneet kovin vastakkaisiksi, mitä lainsäätäjä tuskin halusi. Niinpä omistaja voi, minkään estämättä, tehdä omistuksensa kasvattamiseksi ratkaisuja, jotka ovat räikeästi ristiriidassa aidon omakustannusperiaatteen ja asumisen turvallisuuden eli pysyvyyden kanssa. Sen vuoksi on välttämätöntä, että kaikki kustannukset, riskit ja jopa alkupääomatkin maksavat asumisoikeusasukkaat saavat turvan ja oikeuden päättää muutoksista ja taloudesta sillä tavalla että aso-lakia ei voi sivuuttaa osakeyhtiöillä eikä liikesalaisuussäädöksillä. Asukasyhteisöjen tulisi saada käyttää asukkailta kerättyjä ja yhteiskunnan myöntämiä varoja asukkaiden etujen ajamiseen vähintäänkin yhtä helposti ja yhtä paljon kuin omistajat saavat nykyisin käyttää niitä omien etujensa ajamiseksi.

Alan yhdistykset, KOVA, SAY ja VKL eivät millään mandaatilla edusta asumisoikeuden haltijoita, vaikka ne mielellään antavat niin ymmärtää. Valitettavasti myös ARA on toistuvasti erehtynyt rahoittamaan aso-asukkaiden ”kuulemisen” vain yhtiöiden ohjaamien kyselyiden avulla, ilman asukkaiden etujärjestön edustusta kyselyiden ohjausryhmissä. Tuoreimpana esimerkkinä Asuntosäätiön ja TA-yhtiön ohjauksessa toteutettu asukaskysely, jonka kysymysten asettelu ja raportointi olivat paikoitellen erittäin tendenssimäistä, antaen vajaan ja raportoinnissa jopa vääristyneen yleiskuvan asukkaiden ajatuksista. Siitä huolimatta yhtiöt käyttivät kyselyyn 45 000 € asukkailta laskutettua rahaa, ARA:n osuuden ollessa 15 000 €. Tämä kuvastaa konkreettisesti sitä, mikä asema ja rooli yhtiöiden kuluista kaiken maksavilla aso-asukkailla on ns. ”asukashallinnossa”, ns. ”yhteisössä” ja ns. ”tasavallassa”.

Vetoamme Teihin Arvoisa Ministeri Multala, että ympäristöministeriö asettaisi pian tasapuolisen työryhmän selvittämään ja ehdottamaan ratkaisuja asumisoikeuksien pelastamiseksi. Vuonna 2000 perustettu aso-asukkaiden valtakunnallinen etujärjestö SASO odottaa kutsua delegaatiolleen, jolla on annettavanaan paljon aidosti asukkaiden kokemuksista karttunutta tutkittua tietoa ja näkemystä ongelmien ratkaisemiseksi tehokkaalla ja oikeudenmukaisella tavalla.

Helsingissä 18.2.2025

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n hallitus

Tärkeitä osoitteita: www.sasory.fi ja www.ericallan.fi
joista löytyvät esimerkiksi nämä tärkeät dokumentit:

Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten?

<https://bin.yhdistysavain.fi/1609559/e6XE5ep1PGkDzxntCdz30b1GFO/SASO%20asukaskysely%202023.pdf>

Avoin viesti Orpon hallitukselle

https://bin.yhdistysavain.fi/1609559/J2FLr22YpgRr7BfF4FN40b79lp/Avoin_Viesti_Orpon_hallitukselle.pdf