

Viite: HE 98/2005 vp asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä  
Asiantuntijapuheenvuoro YmV:ssa 27.9.2005

Puheenjohtaja Yht.lis. Eric Hällström  
Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena oli turvata asukkaille pysyvä ja kohtuuhintainen, siis myös pitkällä tähtäyksellä taloudellisesti mielekäs, asumismuoto vuokra- ja omistusasumisen väliin. Järjestelmä sai nimensä muista pohjoismaista, joissa on miljoonilla asukkailla aso-kokemuksia useiden vuosikymmenten ajalta. Hyvämaineinen järjestelmä haluttiin myös Suomeen ja rakentaminen aloitettiin 1990-luvun alussa käyttämällä asukkaiden alkupääomia ja valtion myöntämiä lainoja. Näillä rahoituksilla samalla pelastettiin ylikuumentuneiden asuntomarkkinoiden lakipisteessä arvokuplasta tipahtaneita rakennuttajayhtiöitä konkursseilta.

Rakennuttajayhtiöt organisoivat toiminnan laskuttaen siitä aso-asukkaiden vastikkeilla koottua rahoituspoolia, mutta eivät sijoittaneet kohteisiin omaa pääomaa. Vaikka asukkaista oli näin tulossa aso-kohteiden ainoita riskisijoittajia, hallitus jätti vuoden 1990 laista pois asukkaiden eli heidän aso-yhdistystensä omistajuutta ja valtaa koskevat säädökset. Näin rakennuttajat saivat mahdollisuuden käyttää koottuja varoja luoton saajaksi kirjattuna välikätenä ja alkoivat hallinnoimaan aso-kohteita aivan kuin ne olisivat niiden omaisuutta vaikka omistajakysymys oli vielä avoin. Ensimmäiset asukkaiden aso-yhdistykset saivat kuriositeettina lailliset perusteet vasta viisi vuotta myöhemmin ja niiden piiriin kuuluu tällä hetkellä vain noin yksi prosentti maamme aso-asunnoista kun muissa pohjoismaissa asukkaiden aso-yhdistykset omistavat sata prosenttia aso-asunnoista. Siis 99 % suomalaisista aso-asunnoista on rakennuttajayhtiöiden hallinnassa ja asukkaat ovat niissä vain vuokralaisina. Pääomasijoituksensa vastineeksi asukkaat saivat sentään takaisin irtisaomissuojan, joka samoihin aikoihin poistettiin muilta vuokralaisilta.

Eduskunta liitti vuosien 1990 ja 1994 aso-lakeihin lausumat ja edellytti niissä hallitukselta säädösesityksiä, joilla aso-talot voitaisiin siirtää asukkaiden aso-yhdistysten omistukseen ja hallintaan (Liite 1). Yhä edelleen tämä eduskunnan ja talot maksavien asukkaiden tahto on toteutumatta. Sitä vastoin rakennuttajayhtiöt ovat saaneet jatkuvasti ympäristöministeriön lainvalmistelijan avulla uitettua päätöskoneistoon lakiesityksiä, joilla on entisestään vahvistettu rakennuttajien asemaa ja heikennetty asukkaiden asemaa. Tuoreimpana merkittävänä muutoksena mainittakoon asukkaiden maksamien aso-maksujen (15 % asunnon hinnasta) muuttaminen riskillisiksi omiksi pääomiksi yhtiöiden taseisiin vastoin oikeusministeriön, kirjanpitolautakunnan ja asukkaiden huomautuksia.

Ongelmalliseksi lain teki etenkin se, että vuokralaiset joutuivat näin ilman päätösvaltaa vastaamaan omaisuudellaan toisten tekemistä päätöksistä. Ongelmallista oli myös se, että asukkaiden maksamien aso-pääomien statusta muutettiin taannehtivasti ja yksipuolisesti vain taseongelmia ennakoineiden rakennuttajayhtiöiden intresseistä ja toiveista huolehtien.

Nyt on käsitteilyssä hallituksen esitys HE 98/2005, joka sekkin on saanut alkunsa rakennuttajayhtiöiden aloitteesta. Lakiesityksen sanotaan olevan tarpeen aso-talojen käyttöasteiden ja lainottajan saamisten varmistamiseksi, ason kilpailukyvyyn parantamiseksi ja aso-yhtiöiden kannattavuuden kohentamiseksi. Perusteluista kaksi ensimmäistä on kaikkein heppoisinta, ellei pelkkää hämäystä, sillä lakiesityksessä itsessäänkin todetaan, ettei käyttöasteissa tai saamisten turvaamisessa ole havaittu ongelmia. Lähes olemattomien käyttöasteongelmien hoitamiseksi olisi käytettävissä monia muitakin keinoja kuin uusi tuhti pykäläpaketti. Aso-kohteet olisivat hyvällä markkinoinnilla ja oikeudenmukaisella,

läpinäkyvällä hinnoittelulla, pitkän aikavälin näkymät mukaan lukien sekä laadukkaalla kiinteistöjen hoidolla saatavissa jatkuvasti yhtä kysytyiksi kuin mitä ne ovat olleet aiemminkin. Kiinnostus aso-asumista kohtaan ei ole sinänsä kadonnut mihinkään, vaan kyse on hyödykkeen hintakehityksestä, josta ei anneta edes arviointitietoa sen paremmin nykyisille kuin potentiaalisillekaan asukkaille. (Liite 2) Asumisratkaisuisaan kansalaiset ottavat yleensä vastuuntuntoisesti huomioon pitkän aikavälin kustannukset, joilla on merkitystä etenkin perillisten elämän laadulle nyt ja tulevaisuudessa ( liite 3). Omistusasuminen nykyisillä pilviä hipovilla hinnoilla ei olisi aitoa ja avoimesti omakustannusperiaatteella toimivaa aso-kohdetta houkuttelevampi vaihtoehto vaikka tällä hetkellä asuntolainojen korot ovat alhaalla. Mutta voittoa tavoittelevien ja asukkaita pelkinä vuokranmaksajina pitävien rakennuttajien hallinnoimissa aso-kohteissa ason kilpailukyky ontuu.

Poismuutoista suuri osa on tapahtunut samalla pois kalliiksi käyneeltä alueelta. Esimerkiksi Helsingistä muuttaa vuosittain pois noin 30 000 asukasta ja suurin osa vastoin tahtoaan rajoittamattoman kiinteistökeinottelun ja mielettömien hintojen tähden. On ilmeistä, että kyseinen laki vain kiihdyttää entisestään asumiskustannusten nousua ja nopeuttaa näin entisten asukkaiden poismuuttoa ja uusien varakkaampien asukkaiden saamista tilalle, mikä onkin lain tilaajien toive ja vastaa tavoitteita paremmista voitoista.

Lakiesityksen viimeinen perustelu, rakennuttajayhtiöiden kannattavuuden eli voittojen kohentaminen jää siis ainoaksi varsinaiseksi motiiviksi jonka vakavuutta ei voi epäillä.

Lakiesitys antaisi rakennuttajayhtiöille mahdollisuuden muuttaa verovaroin lainoitettut ja asukkaiden riskipääomalla sekä kovilla vastikkeilla maksamat talot vapaasti hinnoiteltaviksi keinottelun välikappaleiksi. Kyseessä on päänavaus aso-järjestelmän alasajolle. Sen kutsuminen aso-järjestelmän kehittämiseksi on vakavasti harhaanjohtavaa. Lakiesitys, joka nyt, jo ennen varsinaisen aidon aso-järjestelmän toteutumista, ehdottaa järjestelmän purkamista todistaa etteivät aloitteen tekijät pyri vakavasti rakentamaan maamme kaivattua aitoa aso-järjestelmää.

Esityksessä annetaan ymmärtää, että laki olisi tarpeen vain poikkeustapauksien varalta. Jos näin on, tulisi lakiin kirjata selvät pykälät, joilla estetään sen soveltaminen laajemmin. Nyt lakiesitys sallisi jopa subjektiiviset oikeudet rakennuttajayhtiöille kohteiden muuttamiseen paremmin tuottaviksi ja valvovalle viranomaiselle jäisi vain muodollisuuksien kirjaaminen. Asukkaille ei annettaisi edes valitusoikeutta heidän maksamiensa asuntojen ja heidän oman statuksen radikaalien muuttamisten johdosta, puhumattakaan, että esitettäisiin pykälä asukkaiden taloudellisen turvallisuuden takaamiseksi myös pitkällä aikavälillä. Ei ole uskottavaa väittää voittojen kasvua tavoittelevien yhtiöiden ja voitot maksavien asukkaiden taloudellisten intressien käyvän ainakaan pitkällä aikavälillä yksiin.

Jos poliittiset päättäjät nyt kaikesta huolimatta valitsevat keskeneräisen aso-järjestelmän purkamissuunnan, olisi samalla ehdottomasti säädettävä siitä, miten asukkaille hyvitetään heidän vuokrissaan jo maksamat pääomavastikkeet ja asumisoikeusmaksut. Laki on ehdottomasti säädettävä perustuslain säätämisyjärjestyksessä sillä kyseessä on asukkaiden ja yhtiöiden välisten asumisoikeussopimusten taannehtiva muuttaminen vastoin asukkaiden etua ja vastoin yleisiä oikeusperiaatteita. Asukkaat ovat sopimuksilla saaneet omistukseensa asumisoikeuden, joka oikeuttaa pysyvään ja perinnöksi annettavaan oikeuteen hallita huoneistoa ilman irtisanomisuhkaa. Ympäristöministeriön julkinen lupaus (Liite 4) ja muu viranomaistiedottaminen on antanut selvästi ymmärtää, että aso-sopimus merkitsee asukkaille oikeutta asuntojen hallitsemiseen "omistusasunnon tapaan". Kyseessä on niin maamme perustuslain kuin myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuuden suojan piiriin kuuluvat oikeudet. Kansalaisille annettujen lupauksen ja sopimusten mitätöiminen, vaikka sille annettaisiin Suomessa lain voima, merkitsee valmistelevien virkamiesten ja poliittisen päättäjän sotkeutumista sopimattoman kaupallisen menettelyn edistämiseen.

Säätämisen kohteena ovat nyt implisiittisesti ihmisten oikeudet asua maksamissaan kodeissa. Tätä ei lakiehdotuksessa lainkaan tuoda esiin eikä asiaa ole selvitetty myöskään lain valmistelun yhteydessä, mikä todistaa valmistelun puutteelliseksi ja puolueelliseksi.

Jos aso-kohteita lähdetään muuttamaan tavallisiksi omistus/vuokra-asunnoiksi tulee asuntoja tähän mennessä maksaneilla asukkailla olla vähintään etusija omaksi lunastamiseen. Lunastuksen loppuhintaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon asukkaiden jo maksamat pääomavastikkeet. (Enin osa vuokrasta on pääomavastiketta, vaikka lakiesityksessä puhutaan harhaanjohtavasti vain käyttövastikkeesta.) Loppuerän maksamiseen tulee varata aikaa siinä määrin, ettei lunastus aiheuta asumiskustannusten nousua ja asukkaiden poismuuttoja. Aso-talon hallintamuodon muuttuessa tulee vastikkeensa maksaneiden asukkaiden halutessaan saada välittömästi ne oikeudet, jotka kuuluvat asunto-osakeyhtiöiden osakkaille riippumatta siitä paljonko rakentamislainaa on vielä jäljellä. Ensisijaisena vaihtoehtona tulisi kuitenkin harkita suomalaisen aso-järjestelmän kehittämistä edelleen kohti todellista ja aitoa asumisoikeutta, jossa riittävän suurten kohteiden hallinnasta vastaavat asukkaiden asumisoikeusyhdistykset.

Osoituksena asukkaiden konkreettisesta valmiudesta ottaa aso-yhdistyksen kautta hallintaansa maksamansa talot, oheistan yhden esimerkkikohteen asukkaiden vetoamuksen (Liite 5). Vastaavaa nykyisten asukkaiden aso-kysyntää on kentällä vaikka kuinka paljon, mutta valitettavasti lain valmistelussa ei ole lainkaan selvitetty nykyisten asukkaiden kiinnostusta kehittää omalla tavallaan aso-järjestelmää asumisvaihtoehtona. Tästä syystä lakiesitys olisikin palautettava takaisin valmisteluun ja veloitettava hallitus ottamaan eduskunnan aiemmat ponnet sekä nykyisten asukkaiden intressit vakavasti huomioon.

- Liite 1. Muistiinpanoja asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta (21 s.)
- Liite 2. Asukaskyselyn tulokset (18 s.)
- Liite 3. Asumiskustannusten kehittyminen pitkällä aikavälillä (1 s.)
- Liite 4. Ympäristöministeriön lupaus (1 s.)
- Liite 5. Vetoamus Eduskunnan ympäristövaliokunnalle (2 s.)

Ym UP 52/2005/G JJ

HE 98/2005 UP

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n  
**Aasukyselyn tulokset**

Syky 2002 Pääkaupunkiseutu

**Aineiston kertyminen viikoilla 45 ja 46 / 2002**

**Kohteet ja palaute**

	Kohteita	Jakelu	Palaute	Vastausprosentti
TA	6	212	122	58
YH	6	168	89	53
SATO	4	275	118	43
VVO	1	82	35	43
Muut	1	10	7	70
YHTEENSÄ	18	747	373	50

**Kohteet valmistumisvuoden mukaan**

Valmistumisvuosi	%
90 – 95	26,9
96 – 99	56,0
00 – 02	17,2

**Vastaajat iän mukaan**

Ikä vuosina	%
- 29	7,9
30 – 39	31,4
40 – 49	36,6
50 – 59	16,3
60 –	7,9

**Vastaajat ruokakunnan koon mukaan**

Henkilöitä	%
1	27,7
2	33,7
3	17,8
4	16,7
5	3,3
6	0,8

### Vastaajat asumisoikeusasunnossa asuttujen vuosien mukaan

Aso-vuosia	%
0 – 1	16,8
2 – 4	26,3
5 – 7	40,6
8 –	16,2

### Vastaajat aikuisena tehtyjen muuttojen mukaan

Muuttoja	%
1 – 3	24,9
4 – 7	50,1
8 -	24,9

### Oletko kuluneen vuoden aikana ajatellut muuttavasi joskus pois aso-kohteesta?

	%
En ole ajatellut	28
Olen hieman ajatellut	40
Olen vakavasti ajatellut	32

### Jos olet ajatellut jättää aso-kohteen, niin mistä seuraavista syistä?

Syyt	%
Korkeat asumiskustannukset	83
Sijoitukseni kannattamattomuus pitkällä tähtäyksellä suhteessa omistusasumiseen	70
Pettymys asukkaan asemaan hallinnossa	45
Kiinteistön huono hoito	26
Ongelmalliset naapurit	8
Aso-maksun menettämisen riski	43
Vastikkeiden nousu näyttää kohtuuttomalta	94
Sopivaa vaihtoasuntoa ei löydy aso-kohteista	12
Muut syyt	11

**Arvosana väliltä 4 – 10 nykyisen kohteen isännöinnistä ja kiinteistön hoidosta**

<u>Arvosana</u>	<u>%</u>
4	11
5	12
6	18
7	27
8	24
9	6
10	1

**Arvosana väliltä 4 – 10 nykyisen kohteen omistajan toiminnasta**

<u>Arvosana</u>	<u>%</u>
4	19
5	19
6	21
7	24
8	13
9	2
10	1

**Arvosana väliltä 4 – 10 asukkaan vaikuttamismahdollisuuksista nykyisessä kohteessa**

<u>Arvosana</u>	<u>%</u>
4	20
5	23
6	21
7	20
8	13
9	3
10	0

**Missä määrin oheiset väittämät vaikuttivat hakeutumiseesi aso-asukkaaksi?**

Väittämät	Ei vaikut- tanut lainkaa n	Vaikutt i hiema n	Vaikutt i paljon
	%	%	%
Aso-asunto on pysyvä ja turvallinen	1	15	84
Rakennuttajat toimivat yleishyödyllisesti ilman voitontavoittelua	26	33	40
Vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella	11	32	58
Aso-asunto on kohtuuhintainen	2	16	82
Asukkaat saavat kaikki taloustiedot ilman rajoituksia	33	39	27
Voit hallita asuntoasi omistusasunnon tapaan	4	26	70
Asukkaat saavat talokohtaisesti päättää tärkeistäkin asioista	17	38	45
Asukkaiden asema on paljon vahvempi kuin vuokrataloissa	3	20	77
Yhdistysten aso-talot suosittuja muissa pohjoismaissa	47	27	26
Asumiskustannukset pienenevät lainojen tultua maksetuiksi	19	26	55
Valtion aso-kohteeseen myöntämä laina on edullista	27	33	40

**Mitä mieltä olet oheisista väittämistä tällä hetkellä?**

Väittämät	Vahvasti eri mieltä	Lähinnä eri mieltä	En osaa sanoa	Lähinnä samaa mieltä	Vahvasti samaa mieltä
	%	%	%	%	%
Aso-asunto on pysyvä ja turvallinen	5	11	15	45	23
Rakennuttajat toimivat yleishyödyllisesti ilman voitontavoittelua	31	31	24	13	2
Vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella	35	27	19	17	2
Aso-asunto on kohtuuhintainen	23	32	6	32	7
Asukkaat saavat kaikki taloustiedot ilman rajoituksia	26	22	35	14	2
Voit hallita asuntoasi omistusasunnon tapaan	17	25	12	35	11
Asukkaat saavat talokohtaisesti päättää tärkeistäkin asioista	29	29	20	18	3
Asukkaiden asema on paljon vahvempi kuin vuokrataloissa	14	20	16	36	13
Yhdistysten aso-talot suosittuja muissa pohjoismaissa	3	1	55	24	16
Asumiskustannukset pienenevät lainojen tultua maksetuiksi	47	18	19	10	6
Valtion aso-kohteeseen myöntämä laina on edullista	33	15	38	10	4



**Miten seuraavat eri tahojen pyrkimykset onnistuessaan vaikuttaisivat kiinnostukseesi jatkaa aso-asukkaana?**

	Vähentäisi paljon	Vähentäisi hieman	Ei vaikutusta	Lisäisi hieman	Lisäisi paljon	En osaa sanoa
	%	%	%	%	%	%
Asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien vähimmäistason määrittelyllä vuokralaisen oikeuksien tasolle	21	9	10	25	17	17
Asukkaiden maksamien aso-maksujen kirjaaminen yhtiöiden taseissa riskilliseksi omaksi pääomaksi, jonka saanti pois muuttaessa riippuisi yhtiön taloustilanteesta	64	8	5	6	6	12
Aravalainan takaisinmaksuehtojen ja koron kohtuullistaminen	1	2	7	29	48	12
Aso-talon / -kohteen siirto asukkaiden yhteiseen omistukseen asoyhdistyksen avulla ja asumiskustannusten selkeää alenemisen lainojen tultua maksettua	5	2	2	14	71	6

## Sanalliset vastaukset kysymykseen "Miten haluaisit aso-järjestelmää kehitettävän? "

- Ruotsin mallin mukaisesti.
- Järjestelmän purkaminen ja muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi
- Osa-omistussuuntaan: tuntuu että vuokrat rahat menevät hukkaan, kun asunto ei koskaan tule olemaan oma ja vuokra vain nousee vuosi vuodelta.
- Aso-taloyhtiö asukasyhdistyksen hallintaan, laina-aika 50 v:ksi >asumiskustannukset tasaisemmat 1. ja myöhemmille asukkaille.
- Aso-talon siirto asukkaiden yhteiseen omistukseen.
- Kukin taloyhteisö omaksi taloudelliseksi yksiköksi, jonka omistus asukkaiden asumisoikeusyhdistykselle.
- Järjestelmän läpinäkyvyyttä lisättävä.
- Saavuttaa sen perusidea aso-muodossa.
- Enemmän pohjoismaisen mallin mukaiseksi.
- Vastaamaan enemmän esim. osa-omistusmallia.
- Ruotsin järjestelmää vastaavaksi.
- Edullisemmaksi, selvemmäksi, reilummaksi.
- Pohjoismaiden mallin mukaan, kuten esim. Ruotsissa.
- Ruotsalaiseen malliin.
- Suoraan Ruotsin tyyliin.
- Ruotsin malliin. "Rahastus" aisoihin!
- Asumiskustannukset kohtuullisemmiksi.
- Turvallisuus, kohtuuhintaisuus
- SASOlla on hyviä ajatuksia.
- Turvalliseksi ja kustannuksiltaan edulliseksi vaihtoehdoksi muihin verrattuna.
- Aso-yhtiöiden "piilovoitto" kuriin ja taloustiedot avoimesti esille.
- kts. kohta 6.: hyväksyn SASOn pyrkimykset asukkaiden aseman vahvistamiseksi kohti pohjoismaista aso-mallia, jossa yhdistykset omistavat talot.
- X) kolmois-kohdan mukaisesti: aso-talon/kohteen siirtäminen asukkaiden yhteiseen omistukseen...
- Asumiskustannusten ja vastikemaksujen noustessa pitäisi myös isännöinnin ja kiinteistön hoidon huomattavasti parantua.
- Haluaisin tuntea olevani OMISTAJA, en vuokralainen.
- Hankinnoissa/kunnostuksissa epäoikeudenmukaisuus, "se saa joka huutaa koviten".
- Isännöinnin ja huoltojen + korjauksien kehittäminen niin ettei asukas maksaisi turhasta työstä.
- Kannatan SASOn ajamaa linjaa.
- Omistus siirrettävä asukasyhdistyksille, pääomavastikkeen laskettava kun lainoja maksetaan.
- Tietoa lisää osakkaille!
- Mahdollisuus ostaa huoneisto haluttaessa tai lisätä omistusosuutta huoneistossa.

- Aso-talon siirto asukkaiden yhteiseen omistukseen aso-yhdistyksen avulla.
- Paljolti entisellään, ison vakavaraisen yhtiön hallussa, mutta lainojen ehdot paremmiksi.
- Pohjoismainen malli tänne vain. Taloyhdistysten omistukseen.
- Asumisoikeusjärjestelmä niinkuin muissa Pohjoismaissa turvallista ja pysyvää asumista kohtuuhinnalla.
- Oikeudenmukaiseksi, kohtuuhintaiseksi turvalliseksi asumisvaihtoehdoksi (taitaa olla pelkkää sanahelinää!)
- Turvalliseksi asua ilman kohtuuttomia vuokrankorotuksia.
- Asukasystävälliseksi. Turvalliseksi.
- Tietysti ymmärrettävään ja parempaan suuntaan, niinkuin ostaessa luvattiin!
- A. Järjestelmän palauttaminen yleishyödylliseksi. B. Omaksi lunastamisen mahdollisuus luotava.
- Ruotsin mallin mukaan. Varteenotettava kilpailija omistusasunnolle.
- Samoilla asioilla kuin SASO.
- Ehkä selvä ero tavalliseen vuokra-asumiseen. Nyt ei juuri eroa ole. Vastikkeet vain nousevat.
- Pysyisi omistusasunnon ja vuokra-asunnon välissä. Asukkaille päätösvaltaa kuten omistusasunnoissa. Asumisturvallisuutta. Rahat takaisin muuttaessa!
- Asukkaan vaikuttamismahdollisuuksia lisittävä, päätösvaltaa yhtiötä koskevista taloudellisista asioista, isännöitsijän, huoltoyhtiön valinnassa ( mm. sopimuksien hintojen kilpailuttaminen jne.). Selkeää tietoa oman yhtiön todellisista kuluista (huolto/isännöintisopimukset, lainat, niiden korot jne.). Eli onko perityt vastikkeet yms. käytetty "oman" yhtiön kuluihin, vai kulkeutuuko vastuikkeet jonnekin muualle.
- Asukkaiden pitäisi saada vaikuttaa enemmän taloyhtiön asioihin.
- Aso-kohteisiin voitaisiin yrittää saada yhdenmukaisuutta lisää. Eri omistusyhtiöiden välillä on eroja esim. suhtautumisessa mm. asunnon sisäseinien maalaamiseen, joka, jos on helposti toteutettavissa, parantaa asumisviihtyvyyttä huomattavasti -> YH-rakennuttajilla täytyy anoa lupa etukäteen ja palauttaa valkoinen takaisin muuttaessa pois. VVOlla kuulopuheiden mukaan ilmoitus riittää ja tehdystä parannuksesta maksetaan korvausta 5 vuoden poisto-periaatteella. YH-rakennuttajilla Satutie 1:n kerrostaloissa on asennettu "putki" pesukoneen poistovedelle, rivitaloissa ei ole (miksiköhän?). YH-rakennuttajilla Satutie 2:n vuokra-asunnoissa on parempi varustelu (korkea jääkaappi, korkea pakastin, lapsiportit, parveke...). Saman rakennuttajan Satutie 1 aso-asunnoissa ei em. asioita löydy. Vuokra on n. 160,- edullisempi kuussa, jolloin lyhytaikaiseen asuntoon vuokra-as. olisi parempi.
- Rakennuttaja-omistajan mielivaltainen sanelupolitiikka olisi pystyttävä purkamaan.
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia lisittävä.
- Pienissä asioissa asukkaiden kuulemista kuten marjapensaat pois, käytävien pintaremontit.

- Asukkaiden päätäntävaltaa on lisättävä (asuntoon liittyvät asiat kuten seinien väri) ja vuokrat saatava kohtuullisiksi.
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia vastikkeiden määräytymiseen lisättävä.
- Asukkaille enemmän valtaa. Lisää aso-kohteita, jotta vaihtaminen helpottuu. Kulut kohtuullisiksi myös isoissa asunnoissa.
- Asukkaiden vaikuttamismahd. lisääminen päätöksissä. Asumiskustannusten muodostamisperusteet asukkaiden tietoon.
- Enemmän asukkailemääräämisvaltaa.
- Vaikutusmahdollisuutta lisää yhtiön asioissa.
- Asukkaille enemmän vaikutusmahdollisuuksia, mahdollisuus talkootöihin huoltoyhtiön sijasta osittain.
- Sananvaltaa asukkaille.
- Hallinnon pilkkominen yksiköihin, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantaminen (esim. taloyhtiöittäin pitäisi pystyä säästämään omalla toiminnalla vaikka kiinteistön hoidossa).
- Enemmän valtaa asukkaille.
- Asumiskustannuksia huomattavasti pienemmäksi, kenties myös lunastusoikeus omaksi.
- Yhtiövastikkeet kohtuulliseksi..
- Vuokra halvempi.
- Vastikkeet kohtuullisia ja pienenisivät talolainan tultua maksetuksi.
- Kohtuutonta on nostaa 7 vuoden aikana asumiskustannuksia 7.740 mk / vuosi -vrt.alkutilanteeseen.
- Yhtiön rahoitus joustavammaksi, jos rahoituskulut nousevat. Aso-maksun osuus voisi olla nykyistä isompi, vaikka 30 %.
- Kehitettävä niin, että asumiskustannukset pienenee talon tultua maksetuksi. Asukkaiden oikeudet säilytettävä ennallaan. Ei saa heiketä.
- Asunnon kustannukset kohdistumaan vain yhteen taloyhtiöön.
- Lainojen vuosimaksut pois, as.kust. alas kun lainat pienenee! Saton pisteytys pois!
- Mahdollisuus lunastaa omaksi jossain vaiheessa.
- Alkupesäisen idean mukaisesti: asumiskustannukset kohtuulliselle tasolle.
- Vuokrat ei saisi nousta jatkuvasti. Muuttaessa ei vuokraa, jos uutta ei löydy, syytön kai itse siihen on.
- Kun lainat maksettu, vastike alenee.
- Asuntomenot kohtuullisiksi ja mieluummin alaspäin.
- Asumiskustannukset alhaisemmiksi.
- Maksamalla laina pois asumiskustannukset saisi pienemmäksi.
- Asukkaiden mahdollisuuksia lisättävä, mahdolliset säästöt omalle talolle hyödyksi. ARAVALAINAN korko!!!! Epäreilua vuokralaisia kohtaan.
- Poliitikkojen tulisi helpottaa rakennuttajan lainaehdoja edullisemmäksi, Asukkaille enemmän sananvaltaa
- Vastikkeet järkevämmiksi tai mahdollisuus ostaa omaksi.
- Asumiskustannukset halvemmaksi. Jos satsaa asuntoon, pois muuttaessa korvaukset paremmiksi.

- Aukkaat voisivat vaikuttaa enemmän asioihin. Vastikkeet eivät saa olla tällä tasolla kuin nyt ovat.
- Kohtuulliset käyttövastikkeet, hallinto pois rakentajilta!
- Omistajan taloudelliset luvut ja tulevat suunnitelmat salataan asukasdemokratialta. Rahaa kerätään esim. remonttirahastoihin ilman selvityksiä.
- Vastikkeiden käyttö oman aso-talon hyväksi, ei kaikkien SATO-talojen.
- Aso-asuntojen määrää pitäisi lisätä, nyt valinnan varaa on liian vähän, jos haluaa vaihtaa toiseen aso-asuntoon. Lisäksi tarvittaisiin enemmän asuntoja yksinäisille, ei pelkästään perheille.
- En tiedä, mikä tämä aso-yhdistys-juttu on, ja miten se vaikuttaa asumiseen. Lisäinfo olisi tarpeellista.
- Edullisempaan suuntaan vuokrien suhteen, niinkuin on luvattu.
- Laajennetaan.
- Aukkaille mahdollisuus myös ostaa asunto omaksi.
- Aso-asunnon haltijan mahdollisuus vaihtaa asuntojonosta vapautuviin asuntoihin, jos ei tyytyväinen nykyiseen.
- Ihan hyvä systeemi. Pitää jatkaa ja rakentaa tulevaisuudessa lisää aso-taloja. Talot pitäisi rakentaa paremmin.
- Aso-asunnon siirto joko aso-yhdistykselle tai aso-asunnon lunastaminen omaksi.
- Jatkuvan entisenlaisena?
- Siten, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja että asumisen taso säilyy hyvänä.
- Asomaksun alentamista.
- Haluaisin, että asunnon voisi ostaa omaksi tai että asumiskustannukset laskisivat ajan mittaan.
- Järjestelmällä on annettava katetta asukkaalle myös luottamuksena, ts. hoidettuina tehtävinä.
- Kiinteistöjen hoito on ollut tasoltaan heikko, verrattavissa omistusasuntojen huoltofirmoihin edelleen!
- Aukkaat voisivat hallita asuntonsa omistusasunnon tapaan.
- Sijoitetulle pääomalle enemmän vastiketta eli lähemmän omistusasumista - nyt tilanne lähes surkeampi kuin vuokralaisena.
- Avoimuutta taloudellisiin asioihin omistajayhtiössä, asukkaille mahdollisuus vaikuttaa asioihin, nykyinen asukkaan asema vaikuttaa pelinappulana olemiselta, hyväuskoisia on viilattu linssiin!
- Asumisoikeusasunto pitäisi olla mahdollista ostaa omaksi.
- Selkeät säännöt/pykälät lakiin.
- Niin, että olisi taloudellisesti kannattavaa asua pitkälläkin tähtämellä. Enemmän vaikutusmahdollisuutta oman asunnon suhteen ja hallintoon.
- Asumiskustannukset nousevat koko ajan, se on suurin huolenaiheeni.
- Vuokrat eivät saisi nousta kohtuuttomasti, ei maksettaisi toisten taloyhtiöiden lainoja.
- Aso-järjestelmä ei pidä ainakaan purkaa. Päinvastoin laajentaa ja joustoa asunnonvaihtoihin.
- Vastikkeiden oamkustannusperusteisuus. Kustannusten ja talouslaskelmien avoimuus.

- Vuokrakehitys sellaiseksi, että tässä on mahdollisuus asua eläkkeelläkin
- Vuokrien kohtuullistaminen, tiedot lainatilanteesta, vaikutusmahdollisuus
- Vuokrien kohtuullistaminen ja asumistason parantaminen
- Todellinen mahdollisuus vaikuttaa omalla toiminnalla vastikkeen suuruuteen, turhat hyödyntävoittelijat pois systeemistä
- asukasdemokratiaa lisää
- Kun lainat on maksettu, niin asmiskustannukset tulisi laske, Ei NOUSTA? Huh, huh
- Asunnon vaihtaminen helpommaksi
- Aso-yhtiön pitäisi pystyä valitsemaan itse isännöinti, korot alas, tasapuolistaminen alue kohtaisella yhtiöiden gruppauksella "sieltä syvältä" Meillä ei ikinä tule vuokra laskemaan tätä menoa vaikka lainaa on maksettu jo 9 vuotta! Olen tehnyt sopimuksen ja sopimusta on muutettu koko ajan minua kuulematta. Asiakkaat maksavat Saton voitot. Aasukkaat eivät saa riittävästi tietoa taloyhtiön isännöinnin kustannuksista.
- Niin että asumiskustannukset pienenevät kun yhtiön lainat pienenevät
- Pohjoismainen malli. Ei riistetä asukasta
- Että saisi parveke lasituksen teettää ilman monimutkaisia hakemuksia. Asunnot tehty asumsta varten. miksi näin ole?
- Lainojen maksut yhtiökohtaisiksi. Isännöinti paremmaksi
- Asukkaiden asukkaiden vahvistamiseksi kohti pohjoismaista mallia
- Siten, että asumista voisi harkita vielä eläkeiässäkin
- Sato ulos koko järjestelmästä = perseestä
- Vastikemaksut pitäisi yrittää pitää nykyisellä tasolla. Vastikemaksu on noussut joka vuosi.
- Kustannuksiltaan edullisimmiksi ja kohti pohjoismaista yleistä mallia
- Mahdollisuus lunastaa asunto, hallita asuntoa omistusasunnon tapaa, parantaa vaikutusmahdollisuuksia
- Kunhan nyt ei lakkautettaisi
- Vastikkeet kohtuullisen kokoisiksi ja pienemmiksi lainan tultua maksettu. Nykyisellään aso-järjestelmä ei täytä sitä
- Turvalliseksi ja kohtuuhintaisiksi
- Turvalliseksi ja kohtuuhintaisiksi
- Pohjoismaista mallia. Kiinteistökohtaista kustannusvastaavuutta parannettuna, samalla vaikutusmahdollisuuksia vaikuttaa oman kohteen kuluihin.
- Mahdollisuutta lunastaa asunto
- Laajennettava monien ulottuville, enemmän asukkaiden hallittaviksi
- Vastikkeiden nostot kuriin, viime vuodet nosseet kohtuuttoman paljon ja heikoin perustein
- Kulut saatava pienemmiksi. Nyt hallinto- korkokulut liian korkeatLisää joustovaraa mm. asuntoa vaihtaessa tai tilapäiseen ulovuokraamiseen. Palveluja pystyttävä kilpailuttamaan, nyt esim. pakkoliitto suoraan VVO-isännöin kanssa
- Asuntoja Eiran rantaan

- Aso:n korotuspaineiden epätasaisuus eri kohteiden kesken pitää saada poistettua eli pääomavastike m<sup>2</sup>:ltä saman suuruisiksi paikasta ja kohteesta riippumatta.
- Turvalliseksi ja kohtuuhintaisiksi ja vaikutusmahdollisuus hallintoon
- Yhdistykset omistaisivat talot
- Asunnon saisi ostaa omaksi. Omarahotteiselle kunnan korko.
- Kun lainat maksettu kohteessa -> vuokrien merkittävä lasku
- Talojen yhteisöön selkeyttämistä -> pienten taloryhmien booliiksi. Avoimuutta hallintoon.
- Suunnilleen siten kuin SASO pystyy kehittämään. Minulle tärkeintä, että vastikkeet alenevat sille kohtuuhintaiselle tasolle, jolla ne olivat tänne muuttaessa.
- Kunkin taloyhtiön tulot omaan käyttöön
- Aukas voisi halutessaan lunastaa asunnon itselleen vähitellen
- Omistusasumisjärjestelmän suuntaan
- Lainojen lyhennysten vaikutus vuokriin tulisi hyödyttää asukkaita
- Pitäisi jollakin tavalla saada asumiskustannukset alas kun on asuttu useita vuosia
- Ei ainakaan sellaiseksi kuin Ruotsissa, että aso-asunnosta joutuu maksamaan sairaita hintoja
- Siten, että asunto ennenpitkää tulisi omaksi
- Aravalainan takaisinmaksuehtojen ja koron kohtuullistaminen ja asumiskustannusten selkeä aleneminen lainojen tultua maksetuksi
- Omistusasunnon suuntaan
- Aravalainojen korkotaso alas. Lainojen takaisinmaksu tai mahdollisuus lunastukseen 15-20 vuoden asumisen jälkeen. Asumiskustannukset ja kunnostukset ja ylläpito talokohtaisesti.
- Vastikkeiden nosto perusteetonta. Ei vaikutusmahdollisuuksia. Varustelut yms hankinnat nolla arvoisia 5-10 vuodessa..
- Ruotsinmallin mukaan
- Kehittää toimenpiteitä, jotta asumiskustannukset pysyvät kohtuullisena
- Vaikutusmahdollisuudet, kohtuulliset asumiskustannukset. Asunnon lunastamismahdollisuus.
- Asukkaan aseman vahvistaminen. Isännöinnin valvonta selkeästi yhteenpaikkaan, kiinteistön huollon/korjausten valvonta
- ASO-järjestelmä säilytettävä, aravalainan korko alemmaksi
- Mahdollisuus lunastaa asunto itselleen
- Vastike suhteessa kohteen lainan takaisinmaksuun. Nyt vaan nousee!!
- Oikeudenmukaisesti asukkaita ei saisi lyödä halolla päähän
- Yhdistykset omistavata talot ja asukkaat voisivat vaikuttaa enemmän
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia parannettava
- Korkotukijärjestelmän uudistaminen vrt. enne -94 rakennetut
- vastikkeet pienemmiksi
- Asukkaan huomioonottamista lisättävä. Vaikutusmahdollisuutta kasvatettava.
- Asukkaiden omistustason nosto, / vuokrien alentaminen

- Asukkaan tarpeen mukaan rakennuksen omistusoikeus pääomaksi, vuokraoikeus omalla sopimuksella
- Pohjoismaista mallia kohden
- Systeemin kehittäminen yleishyödylliseen suuntaan. ASO-maksut saatava lähtiessä takaisin.
- Asukkaalle enemmän vaikutusmahdollisuuksia kustannusten hallintaan
- Todellista hallintoa enemmän asukkaille. budjetti, tulos ja tase julkisiksi. Lainat kohdekohtaisiksi. Kynnysraha pysyköön vieraana pääomana. vastikkeet omakustannusperiaatteena.
- Pysyvyys, turvallisuus, edullisuus
- Omistus oman yhdistyksen kautta. Asukkaan vaikutusmahdollisuudet kuntoon. Asumiskustannukset turvattava edullisiksi
- Kuten SASO sitä yrittää kehittää
- Asunton tekemät investoinnit (parketti, lasitus ym.) selkeämmin korvattavaksi, jos/kun muuttaa pois.
- Talot maksajille / aso-yhdistyksille
- Erittelyt kustannustason nousun perusteista saataviksi. Osto-oikeus asuntoon jossain vaiheessa.
- Talot yhdistysten omistukseen. Vähintään ASO-maksun takaisinsaanti turvattava.
- Asumiskustannusten laskettava ajanmittaan. Asukkaiden sijoituspanoksen oikeus turvattava.
- Ruotsin mallin mukaan. Tosin tässä grynderien tuskin onnistuu.
- Nykyinenkin malli ihan hyvä, jos asumiskustannukset eivät nouse liikaa
- ASO-asukastoiminnalle enemmän vaikutusmahdollisuutta aso-yhtiöön
- Asunnot kohtuuhintaisiksi, turvallisiksi
- Tarvittaessa olisi mahdollisuus vaihto aso-asuntoa pienempään tai saman kokoiseen ilman, että anoo uutta numeroa jonossa
- Millä tavalla tulisi toimia, että vuokrat pysyisivät kohtuullisina
- Ehdot samat mitkä on
- Merkittävä päätösvalta asukkaille. Aso-maksujen sekä vuokravastikkeen tarkka kohdentaminen ao asuntoyhtiöön.
- Ruotsin mallin mukaan..
- ASO-talot asoyhdistysten omistukseen. Isännöinti tulee saada valita vapaasti.
- Isännöinti avoimeksi
- -Asunnon lunastaminen mahdolliseksi.
- -Pohjoismaiden tasolle aso-asukkaan oikeudet.
- -Kiinteistön hoito / isännöinti omistajan / aso-yhdistyksen vastuulle aina.
- -Kohti omakustannusperiaatetta ja demokratiaa.
- -Valtion tasapuolinen tuki tälle asumismuodolle.
- -Sason esitysten mukaisesti.
- -Asukkaiden hallintaoikeutta lisättävä.
- -Edullisemmaksi ja yhteishankintoja sekä yhteistyötä tekeväksi.
- -Järkeistää vastikkeiden tason.
- -Piha-alueen hoidon ja yleisten sääntöjen selkeyttäminen.
- -Asukasyhdistykset voisivat hankkia asunnot omistukseensa.



## **Sanalliset vastaukset kysymykseen ”Mitä muuta haluat viestittää SASOn hallitukselle?”**

- Teette hyvää työtä, jatkakaa samaan malliin.
- OK toimintaa
- Kiitos; kuulemiin.
- Hyvä, kun on tämä SASO.
- Annan täyden kannatukseni SASOn toiminnalle.
- Loistavaa toimintaa - hienot tavoitteet!
- Keep on fighting, never lose!
- Aso-maksun menettämisen riski: mistä lähtien aso-maksun menettäminen on ollut mahdollista?
- Onnea ja menestystä taistelussa tuulimyllyjä vastaan! Isännöintiasiat kuriin!
- Toivottavasti teillä on vaikutusmahdollisuuksia.
- Onnea! Olemme jo luopuneet ja ostimme oman asunnon.
- Jos aso-maksun takaisinsaamisessa riskiä tulee yhtään, aso-oikeus tulee saada myydä m,arkkinahintaan eteenpäin. Nykyinen maksun tuotottomuus on hyväksyttävää vain takaisinmaksun riskittömyyden vuoksi.
- Pohjoismaiden, etenkin Ruotsin mallia asukkaat kehuneet, ehkä vois katsoa mallia.
- Tsemppiä taisteluun tuulimyllyjä vastaan!
- Olisi hyvä jos joskus olisi mahdollista ostaa kiinteistö omaksi.
- Pitäkää asukkaiden puolia!!!
- Taistelkaa oikeuksiemme ja inhimillisen asumisen puolesta osinkokeinottelijoita ja kapitalisteja vastaan.
- Jos järjestelmä puretaan, menettääkö asukas sekä rahansa että asuntonsa?
- Aso kiinteistöjen ja pihojen kunnossapidämisen tärkeyttä.
- Ja porraskäytävien ikkunoiden pesu - ei pesty koskaan.
- Tsemppiä
- Kyllä aso-järjestelmän puolia on hyvä pitää.
- Siirtäkää talousasioissa päätäntävaltaa asukkaille.
- Hyvä että etuja puolustetaan. Tässä maassa ei ole asuntopolitiikkaa.
- Rouvienpolku 11 A ja B rapun autojen järjetön pysäköinti hallintaan.
- Ihmettelen vain, että miksi Suomessa - kun jokin asia saadaan toimimaan edes kohtuullisesti - aletaan heti puhua sen lakkauttamisesta.

- Pitäkää pintanne!! Kiitos.
- Tsemppiä
- Järjestelmän purkaminen ei ole ratkaisu epäkohtiin.
- Kuulin että koko järjestelmää muutetaan niin ettei samalla numerolla saisi enää uutta asuntoa (isompaa tai pienempää) perhetilanteen muuttuessa. Sellaista suunnitelmaa ei ehdottomasti saa toteuttaa: sehän vie pohjan pois koko idealta.
- Hyvä että asukkaat ovat aktiivisia ja pitävät puoölensa "mafiaa" vastaan.
- Pisteytys on todella typerä järjestelmä.
- Siivous paremmaksi!! Sisääntuloaula suttuinen, hissi aina liikainen/epäsiisti. Huono siivous saattaa yhteiset tilat äkkiä huonoon kuntoon.
- Sisua, tsemppiä ja hyvää joulua!
- Yksinkertainen raportti yhtiön taloustilanteesta ja talousnäkemystä.
- Että talot pidetään kunnossa. Eikä päästetä rapistumaan. Ja huolto pelaisi.
- Enemmän tietoa SASO:n toiminnasta sekä myös ASO-asiaa (lehtinen).
- Ettei vuokraa nostettaisi joka vuosi!
- Ihanaa, että olette olemassa = vaikuttamassa.
- Asumisoikeustaloja hoidetaan huonosti, jolloin yhteiskunnan varoja käytetään väärin.
- Tarvitaan adressi joka toimitetaan Ymp.ministeriölle - MEDIAlle ennen 29.11.!! Vaalit tulossa- nyt tehtävä jotain !!! Tilanne on KESTÄMÄTÖN - vastikkeet nousseet n. 10 % kolmessa vuodessa!!!
- Vuokrat kohtuuttomia.
- Ei muutoksia!
- Hoitaisi asukkaiden asiat ja rahat oikein!!
- Toivottavasti lainojen tultua maksetuksi tämä asumiskustannusten nousu kuriin.
- Mieli-piteeni aso-järjestelmän mahdollisesta purkamisesta on, että se olisi katala teko valtion taholta asumisoikeusasukkaita kohtaan.
- Lisää tiedotusta luukuista!
- Olen kiinnostunut toiminnastanne ja haluaisin postia ja tietoa liittymisestä.
- Pitäkää puoliamme.
- Kovat piippuun. Kansalaistottelemattomuutta.
- Pysykää tiukkana!
- En tiennyt koko SASOsta. Nyt liitymme.
- Lisää tiedottamista.
- Aso järjestelmä säilytettävä! vaikka nykymuotoisena. Pienituloisen yksin asuvan miehen ainoa mahdollisuus kohtuu asumistasoon.
- Mistä johtuu, että asukas normaalisti irtisanouduttuaan, pois muutettuaan joutuu maksamaan vielä 3 kk vuokraa, vaikka uusi asukas olisi ollut tulossa heti. Odotettiinko, että määrätyn henkilön jonotusnumero tulee kohdalle? Edelläoleva asukkaan kertoman mukaan.
- Älkää antako tuhota tätä asumismuotoa.
- Jatkaa taistelua! Ja miten yhdistykseen voi liittyä (jollei oo atk:ta) Haluaisin, että tämän talon asukkaille jaettaisiin siitä lisätietoa.

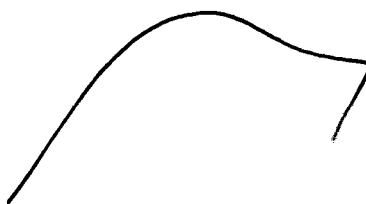
- Tsemptakaa.
- Olette hyvällä asialla!
- Asunnon vaihtaminen pitäisi olla sujuvampaa.
- Vuokra on viidessä vuodessa noussut kohtuuttomasti suhteessa koron laskuun sekä indeksiin. Lisäksi suoranaista laittomuutta! Asiakasta pakotettiin maksamaan vuokraa 3 kk yli irtisanomisajan!!!
- Neliövuokran pitäminen kohtuullisella tasolla, kohtuuton korotus per vuosi.
- Omassa taloyhtiössä aikaan saatu säästö pitäisi saada oman taloyhtiön hyväksi.
- Mainostakaa itseänne julkisuudessa, jos saatais vaikutusmahdollisuuksia enemmän ja päättäjille selvä viesti.
- Jatkakaa aktiivisesti!
- Aso-asunto on ollut pettymys, koska vaikuttamismahdollisuudet ovat niin huonot ja vastikkeet nousevat säännöllisesti.
- Tsemppiä!
- Ara-korot huomattavasti alhaisemmalle tasolle.
- Nykyinen vastikkeiden määrittäminen karkottaa asukkaat, mitäs tehdään kun asukkaat alkavat vaatia mm. remontoimista...
- Tsemppiä, vaikkakin teillä näyttää olevan aika suuria esteitä edessä.
- Tsemppiä (liityn/liitymme SASOon , emme ole tienneet tästä "vastikepommista"!
- Tsemppiä ja kiitos meidän yhteisten asioiden edistämisestä.
- Vuokra noussut 1/3, vaikka asunto venhenee. kulkuyhteydet hankalat, kehnot, asunto pieni
- Vastike/vuokran korotus joka vuosi paljon, miksi??
- kiinteistön hoito, isännöinti, huolto
- Hyvä, että asuukailta kysytään asioita
- ASO-asuminen hyväksi vaihtoehdoksi
- Taloyhtiössämme laina-aika on omavaltaisesti, ilmoittamatta muutettu 25 vuodesta 50:een vuoteen. Ei tarvitse ihmetellä korotuspaineita
- Vuokrien kohtuullistaminen
- Aso-asunnot tarpeellinen vaihtoehto Suomen asmisskulttuurissa
- Koittakaa jaksaa taistella SAO-mafiaa vastaan!
- Pienet asunnot ovat kohtuu edullisia verrattuna vuokra-asuntoihin mutta suuremmat (yli 60 m2) ovat aivan liian kalliita. Ei kannata asua sellaisessa, kun omaa maksaa halvemmalla.
- Vastikeet kuriin
- Ainakaan voimassaolevia oikeuksia ei saisi heikentää jälkikäteen
- Tehkää kaikkenne, jotta järjestelmä säilyy ennallaan ja että sitä kehitetään asukkaiden parasta ajatellen.
- Ettei vuoksia nosteta vuosittain, melkein joka vuosi. Lainojen maksu milloin loppuu? Vuokrat alkaisi laskea?
- Asumiskustannukset ja vastikkeet alas
- Hienoa, että yhdistys on olemassa. Pitäisi varmaankin tutustua paremmin sen toimintaan.
- Antaa palaa, viekää asia loppuun, tukea täältä

- Mielestäni asumisoikeusasuminen on hyvä välimuoto vuokra- ja omistusasumisen välissä.
- Tsemppiä, olette oikealla asialla
- Miksi ASO-järjestelmä muuten toimii esim. Ruotsisa loistavasti.
- Yhteiskunnallista tehtävää, jota varten se perustettiin kohtuuhintainen, pysyvä ja turvallinen asumismuoto omistus- ja vuokra-asumisen välimuotona, jossa asukkailla valtaa ja vaikutusmahdollisuuksia.
- Pohjoismaista mallia. Kiinteistökohtaista kustannusvastaavuutta parannettuna, samalla vaikutusmahdollisuuksia vaikuttaa oman kohteen kuluihin.
- Jatkakaa taistelua
- Hyvä kysely - toivotan tsemppiä yhteisten asioittemme hoidossa
- Kiitokset asktiivisuudestanne!
- Systeemi Ruotsin mallin mukaises!
- Vastikkeiden nousut perusteltava tarkemmin
- On idioottimaista perustella vanhojen kohteiden maksujen nousua markkinointikulujen nousulla
- Jatkakaa!!!
- Kiitos kun olette olemassa.
- Jotain tarttis tehdä ettei vuokrat nousis kohtuuttomiksi niinkuin joissain kohteissa näyttää tapahtuvan
- Kustannukset alas, bisneksen teko pois
- Tsemppiä! Omistusmahdollisuus ei niin tärkeä kuin asumisen edullisuus ja vaikutusmahdollisuus päätökseen
- Lisää ja laajempaa tiedottamista asukkaille
- Näytte ja kuulutte liian vähän, joten enemmän actionia!
- Kiitos aktiivisuudestanne ja etujemme ajamisesta
- Mielestäni kaikki hyvin
- Vuokrataso on jo noussut VVO:n ja kaupungin vuokrien tasalle, kun sen piti olla edullisempi, koska maksamme asumisoikeusmaksun
- Älä romuta asumisoikeussysteemiä!
- Jonkinlainen pelkistetty "uutiskirje" olisi paikallaan
- ASO-järjestelmää ei tule purkaa
- Hämärämiehet ulos, rehelliset sisään, mikäli sellaisia löytyy?? Hyvin suunniteltuja asuntoja kohtuuhintaan
- ASO-maksun takaisinsaanti varmistettava aukottomasti
- ASO-asumisen lainsäädännön uudistaminen/tarkentaminen
- Selkeämmät kysymykset
- Vastuu taloutilanteesta, lisää infoa asukkaille.
- Mahdollisuus lunastaa asunto joskus omaksi tuntuu houkuttelvalta - kunpa ensin taloyhtiö
- ASO-maksuja ei saa siirtää omaksi pääomaksi
- Sitkeyttä ja jaksamista tärkeässä asiassa! Kiitos teille aktiiveille!
- Hyvää työtä!!
- Pohdittavaksi miten moninkertaistaa jäsenmäärä. Yhdistyksen perustamismahdollisuuksien tosi pohdintaa, kannattaako tai ei?
- Siirtäkää sivunne pois MSN:stä niin minäkin liityn jäseneksi.

- Tsemppiä!! Vuokraboikottia!
- Vuokravastike, liian usein korotetaan.
- Vuokratakuut takaisin
- Esim. As. toimikunnan pj:n osallistumista aso-yhtiöiden tilaisuuksiin missä päätetään talon asukasasioista
- jatkakaa / hyvää työtä
- Asukkaille tulisi kertoa miten voi vaikuttaa vuokriin alentavsti. On hullua, että pääsääntöisesti vuokra nousee kun vuosi vaihtuu. Kenen kukkaro tällaista kestää.?!
- Miten vuokrat voivat olla näin korkeat, koska aso-talot on rakennettu huonoista materiaaleista (halvimmasta) sekä kalusteista.
- Joukkohenkeä ja voimaa vaikuttaa lainsäädäntöön.
- Voimakasta asian eteenpäin viemistä pysvän kohtuuhintaisen asumisoikeuden turvaksi .
- Mainostakaa itseänne
- Miten olisi jokunen ilmoitus yhdistyisestä vaikkapa jossain aluelehdessä.
- Taloustietoa. Vuokrankorotus, mistä se johtuu??
- -Hieno asia, että yhdistys on olemassa.
- -Sason julkista profiilia voisi edelleen korottaa. Hienoa toimintaa!
- -Hyvä, yrittäkää vain vaikuttaa edelleen!
- -Olen asunut aso-asunnossa vasta 2kk, joten vaikuttamismahdollisuuksista en tiedä mitään. Kaikki on niin uutta.
- -Kohteessamme on parvekkeiden ovien toimituksessa ongelmia. Olemme ostaneet ovet, mutta emme ole niitä saaneet!
- -Kiitos!
- -Olisiko mahdollista saada tietoa Sasosta. Olen kuullut yhdistyksestä toiselta asukkaalta.
- -Kiitos taistelusta hyvän asian puolesta!

---

Lisätietoja: Eric Hällström 050-3960107 [eric.hallstrom@welho.com](mailto:eric.hallstrom@welho.com)



Eric Hällström 26.9.2005

## Muistiinpanoja 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 motiivointi 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 vääntyivätkin 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. Tässäkään 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, keväällä 2005, kun yhtiöiden hallinnoima suomalainen aso-järjestelmä on tullut uusimpaan kriisiinsä uudisrakentamisen hyytyessä, asukkaiden vaihtuvuuden kasvaessa ja isoimpien asuntojen jäädessä tyhjilleen, aiotaan tilanteesta selvitä säädöksellä, joka purkaisi aso-järjestelmää ja muuttaisi asuntoja tavallisiksi vuokra-asunnoiksi. Näin rakennuttajayhtiöt ja säädösvalmistelijat ennemmin pur-

kaisivat 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.<sup>1</sup>

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 käsiteltävässä *"...käyttövastiketta, mikä perustuisi ns. omakustannusperiaatteeseen..."*

Ilmeisesti ratkaisevin vaikutus monien asiaan tarkemmin perehtymättömien päättäjiä mielikuvaan lailla tavoiteltavasta järjestelmästä oli lakiesityksen yleisperusteluilla. Niin valtioneuvostossa kuin pian tämän jälkeen eduskunnassa hallituksen esitykseksi muuttunutta aso-lakiesitystä HE 59 / 1990<sup>2</sup> 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 *"pääösvaltaa"* 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 jostain kynnyshasta tai irtisanomissuojan vahvistusmaksusta, vaan aivan oikeasta pääomasijoituksesta: *"Asumisoikeuden hankkija sijoittaa talon rakentamiseen pääomaa, joka voidaan rinnastaa esimerkiksi osakkeenomistajan oman pääoman sijoitukseen."*

---

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

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



Lakiesityksen yleisperusteluissa tuodaan kuusikymmentäviisi kertaa esille asukkaiden itsenäisesti hallitsemat yhdistykset esimerkkinä lailla tarkoitettua 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 asosivut 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 asojärjestelmää. Yhtä vähän lakiluonnoksessa mainittiin aikomuksista luoda Suomeen kaksijakoinen asojärjestelmä, 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 tarkoittanut tai tarkoittamatta täytynyt luoda poliittisille päättäjille vahvan mielikuvan laista, jolla yhdistysomisteinen asojärjestelmä 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 asojärjestelmän 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.<sup>3</sup> Edustaja **Nordman**, joka näyttää tunteneen hyvin pohjoismaisen asojärjestelmän, kertoi RKP:n edus-

---

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

kuntaryhmän 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 kiirehditään."*

Toisen puheenvuoron käytti Vihreiden edustaja **Soininvaara**, joka sanoi voivansa *"melkein suoraan yhtyä siihen, mitä edustaja Nordman sanoi."* Soininvaara käytti ilmeisesti lakiesityksen termisekaanukset 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, asumiskulttuurua muuttavia vaikutuksia, joita sillä tulisi olla,"*

Keskustelun päätteeksi lakiesitys päätettiin lähettää toiseen lakivaliokuntaan.

Toisessa lakivaliokunnassa lakiesityksen olennaiset heikkoudet tulivat laajempaan ruodintaan. Valiokunnan mietinnössä<sup>4</sup> 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."*<sup>5</sup>

**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 vuokratalojen 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*

---

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

<sup>5</sup> Kansanedustajat Kautto ja Vanhanen ovat vahvistaneet 15.6.2001 Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajille, että aso-lakiin alunperin kaavailuista asukasdemokratiapykäläistä luovuttiin rakennuttajien uhattua rakentamiskoikotilla.

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 kohdella 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 käsittelyssä**<sup>6</sup> ilmeni, että monille edustajille oli syntynyt käsitys asumisoikeusjärjestelmästä asukkaiden yhdistysten omistamana asumismuotona. Jotkut edustajat oletti-  
vat käsiteltävän hallituksen esityksen sellaisenaan tuovan pohjoismaisen aso-mallin asukasdemokrati-  
ooneen 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 puutteelli-  
seksi ja kertoi valiokunnan yksimielisistä ponsista jatkovalmistelun ohjaamiseksi: ”Tärkein ja periaat-  
teellisin ponsista on, että hallitus veloitetaan toteuttamaan jatkovalmistelu niin, että asumisoikeusjär-  
jestelmän perustana ovat asumisoikeusyhdistykset, jotka vastaisivat asumisoikeusasuntojen hallinnas-  
ta.” Ne 500 asuntoa, jotka siis rakennettaneen tänä vuonna tai joiden rakentaminen ainakin aloitetta-  
neen 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 sa-  
manaikaisesti kun käsitellään lakiesitystä asumisoikeusasunnoista... Valiokunta huomauttaa siksi, et-

---

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

tä... 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 kynnysrahallisen 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 asumisoikeusasuntolaissa 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 kehitlemistä 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.<sup>7</sup> Vielä samana päivänä asia tuotiin toiseen käsittelyyn eduskunnan suureen saliin.

**Toisessa käsittelyssä**<sup>8</sup> 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 lähes tulkoon yksimielisiä siitä, että tällä lakiesityksellä ei asuntojonoja lyhennetä eikä poisteta niitä ongelmia,

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

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

*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 asuntopoliitiikkaan. Ylipäänsä tarvitaan asuntopoliitikkaa. 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 (pohjoismaainen 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." Löyttyjärvikin 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 asu-  
misoikeusyhdistyksiin."*

Edustaja **Laurila** sanoi pitävänsä *"asumisoikeuslainsäädännön kehittämistä ja tätä ensi askelta erittäin tärkeänä."* Hän esitti kuitenkin *"pienenä epäilyksenä...että saattaa tulla vielä eteemme melkoisia yllä-  
tyksiä esimerkiksi asumisoikeusasunnon perimisen kohdalla. Palattakoon eduskunnassa siihen aika-  
naan, jos asia menee suuntaan, jota me emme toivo."*

Toisen käsittelyn päättyessä lakiehdotus pantiin pöydälle seuraavaan täysistuntoon. Kolmannessa käsittelyssä<sup>9</sup> 19.6.1990, jossa lakiehdotus voidaan vain joko hyväksyä tai hylätä, päätettiin se hyväksyä ilman keskustelua.

**Eduskunnan vastauksessa hallitukselle**<sup>10</sup> 27.6.1990 todetaan, että *"Eduskunta edellyttää, että halli-  
tus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokra-  
talojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet...asumisoikeustalojen hallintoon ja  
...päätöksentekoon... tavoitteena tulee olla asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseen-  
sä."* Eduskunnan vastauksessa vielä tähdennetään em. tavoitteiden toteuttamista yhdistysmallin avul-  
la: *"Eduskunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset  
sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka pe-  
rustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuulli-  
siksi ja joka toteuttaa edellä esitetyjä 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 asumisoikeusyhdis-  
tyksiä tai vastaavia yhteisöjä, jotka voisivat olla hallituksen esityksen 59 / 1990 vp. sisältyvässä asu-*

---

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

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

*misoikeusasuntoja koskevassa lakiehdotuksessa tarkoitettun asumisoikeustalon omistajia...*<sup>11</sup> Työryhmä veloitettiin kuulemaan *"asumisoikeusasumiseen liittyviä kysymyksiä tuntevia asiantuntijoita."* Puheenjohtajaksi kutsuttiin oikeusministeriöstä hallitusneuvos Rauno **Vanhanen** ja lainsäädäntöneuvos Pauliine **Koskelo** sekä vanhempi hallitussihteeri Seija **Heiskanen-Frösén** ympäristöministeriöstä ja esittelijä 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.

**Ehdotuksessaan**<sup>12</sup> **laiksi asumisoikeusyhdistyksistä työryhmän** aluksi saatesanoissaan kertaa 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 laa-

---

<sup>11</sup> Oikeusministeriön päätös 1634 / 41 / 90 OM, 23.5.1990.

<sup>12</sup> Ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä, työryhmän ehdotus 24.6.1992. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto.

timat 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.<sup>13</sup>

Muiden muassa **valtiovarainministeriö** moitti työryhmän ehdotusta aivan toisenlaisen elinkeinotoiminnan sääntelyyn tarkoitetun 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 uudenaikaisesta 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."*

---

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



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 vastaaventyypinen 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 esitellyillä 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 osakkaila."* 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 ole ratkaistu."* Tämä lause osoittaa YH-rakennuttajienkin odottaneen lakiehdotusta, jolla oltaisiin päästy yhtenäiseksi harmonisoituun ja yh-

teensovitettuun 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 hyväksytyt 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 asukkailla mahdollisuutta ratkaista kantaansa siirtymään 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 kritiikkinään, 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 byggs 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** asuntoasiain toimisto 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 *"Asumisoikeusyhdistyksiin 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 valtiovalta haluaa varmistaa näiden tavoitteiden toteutumisen, se voi kytkeä asukasvaikuttamista koskevia ehtoja myös rahoitusehtoihin."*

**Suomen Kunnallisiiton** ympäristösosaston mielestä laki asumisoikeusyhdistyksistä on tarpeen, *"jotta asunnontarvitsijat voivat halutessaan tyydyttää asunnontarpeensa yhdistysmuotoisen asumisoikeu-*

*sasumisen kautta.*" Kunnallisliitto osoitti lakiehdotuksesta monia epäloogisuuksia ja arveli, ettei kaavauilla 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 tasa-veroista 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 lakitekhninen 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 pohjaksi 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 rakennuttamisessa aso-kohteissa 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 esityksenä<sup>14</sup> (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.

---

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

**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 paremman"* 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 pitäneen 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 laaja-pohjaisesta valmistelusta. Johtuivatpa tuollaiset lausumien yksioikoiset kannatti-/vastusti -tulkinnat sitten valmistelijoiden osaamattomuudesta tai tahallisuudesta 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 pykäläitä, joiden lopputuloksena eduskunnan edellyttämät muutokset vain näyttäisivät toteutuvan vaikkeivät todellisu-

nessa 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 mietinnössä<sup>15</sup> 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 asukkaina olevat pitävät asukasdemokratian parantamista tällä tavoin tärkeänä."*

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

---

<sup>15</sup> Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 9 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. YmVM 9 / 1994.

Lisäksi valiokunta edellytti, "hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lain-säädännön 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 käsittelyyn<sup>16</sup> 9.9.1994. "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 käsittelyssä<sup>17</sup> 16.9.1994 edustaja Kautto kertoi sanomalehti Keski-suomalaisista 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. Tyhjiilleen 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."

---

<sup>16</sup> Eduskunnan pöytäkirja 9.9.1994. PTK 76 / 1994 vp.

<sup>17</sup> Eduskunnan pöytäkirja 16.9.1994. PTK 82 / 1994 vp.



Edustaja Kautto myönsi, "että todellakin sillä, minne rakennetaan, on erittäin suuri merkitys, eli kylmästi pitäisi keskittyä kysyntäpaikkakunnille suurimpiin kohteisiin, jolloin sadaan riittävää volyyymia." 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 kynnys 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 asumisoikeusyhdistykset 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 käsittelyssä<sup>18</sup> 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 suoritusilaa 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 kirjanpitol teknisistä 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 vastaus- ta pyydettiin vain muutamiin kohtiin ja rajattiin järjestelmän isoimmat asiat lausuntopyyntöön ulkopuolel- le. Rakennuttajayhtiöt sen sijaan saivat mahdollisuuden vastata moniin asukkaita koskeneisiin tärkei- siin 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 ympäröidyt kolme riviä. Ei ihme, että

---

<sup>18</sup>Eduskunnan pöytäkirja 20.9.1994. PTK 83 / 1994 vp

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 enne kuin asumisoikeusjärjestelmää on edes oikeasti kokeiltukaan, voimme me asukkaat kuten myös useimmat poliittisista päättäjäistä tullemme kaksinkertaisesti petetyiksi.

Huomenna 18.3.2005 menemme asukkaiden valtuuskuntana asuntoministeri Mannisen luokse esittämään vetoituksen, että asumisoikeuslakeja täydennettäisiin säädöksellä joka mahdollistaisi talojen siirtämisen yhdistyksille ottaen huomioon asukkaiden jo maksamat pääomalyhennykset.

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 ja myös eduskunnalle ja siitä on pidettävä kiinni. Nyt tarvitaan ministeriössä lainvalmisteluitä kyseisen lupauksen lunastamiseksi. Mikäli näin ei tapahdu, olisi avoimesti kerrottava, miksi talot halutaan antaa rakennuttajayhtiöille vastoin pohjoismaista aso-käytäntöä.

Tätä kirjoitettaessa rakennuttajat ovat saaneet eduskuntaan saakka lakialoitteensa (HE 98 / 2005), jonka tarkoituksena on päästää aso-kohteet vapaaksi aso-rajoituksista. Muodollisena syynä lakimuutokselle esitetään aso-talojen käyttöasteiden varmistamisen tarvetta vaikka käyttöasteet ovat lähes sataprosenttisia. Todellisena intressinä on saada asukkaiden maksamat talot nyt rakennuttajayhtiöiden rajoittamattoman voitontavoittelun välineiksi. Lain yleisperusteluissa annetaan ymmärtää, että valmistelussa olisi kuultu myös asukkaiden edustajia, mutta todellisuudessa laista ei löydy ainuttakaan merkittävää kohtaa, missä olisi otettu huomioon asukkaiden oikeudet intressit myös pitkällä tähtäyksellä taloudellisesti turvattuun asumiseen.

On mielenkiintoista ja järkyttävää seurata läheltä miten rakennuttajatahojen harjoittama viranomaisten ja poliitikkojen ohjailu on ilmeisesti johtamassa miljardien arvoisten, veronmaksajien lainoittamien ja asukkaiden maksamien asuntojen joutumiseen ansiottomasti rakennuttajayhtiöiden omistukseen ja asukkaiden joutumiseen irtisanomissuojattomiksi vuokralaisiksi. Saapa nähdä huomaako eduskunta tämän lain merkittävän sen omien toteutumattomien ponsiensä tappamista. Ponsilla eduskunta toivoi hallitukselta säädöksiä, joilla olisi mahdollistettu aso-talojen siirtäminen asukkaiden aso-yhdistyksille.

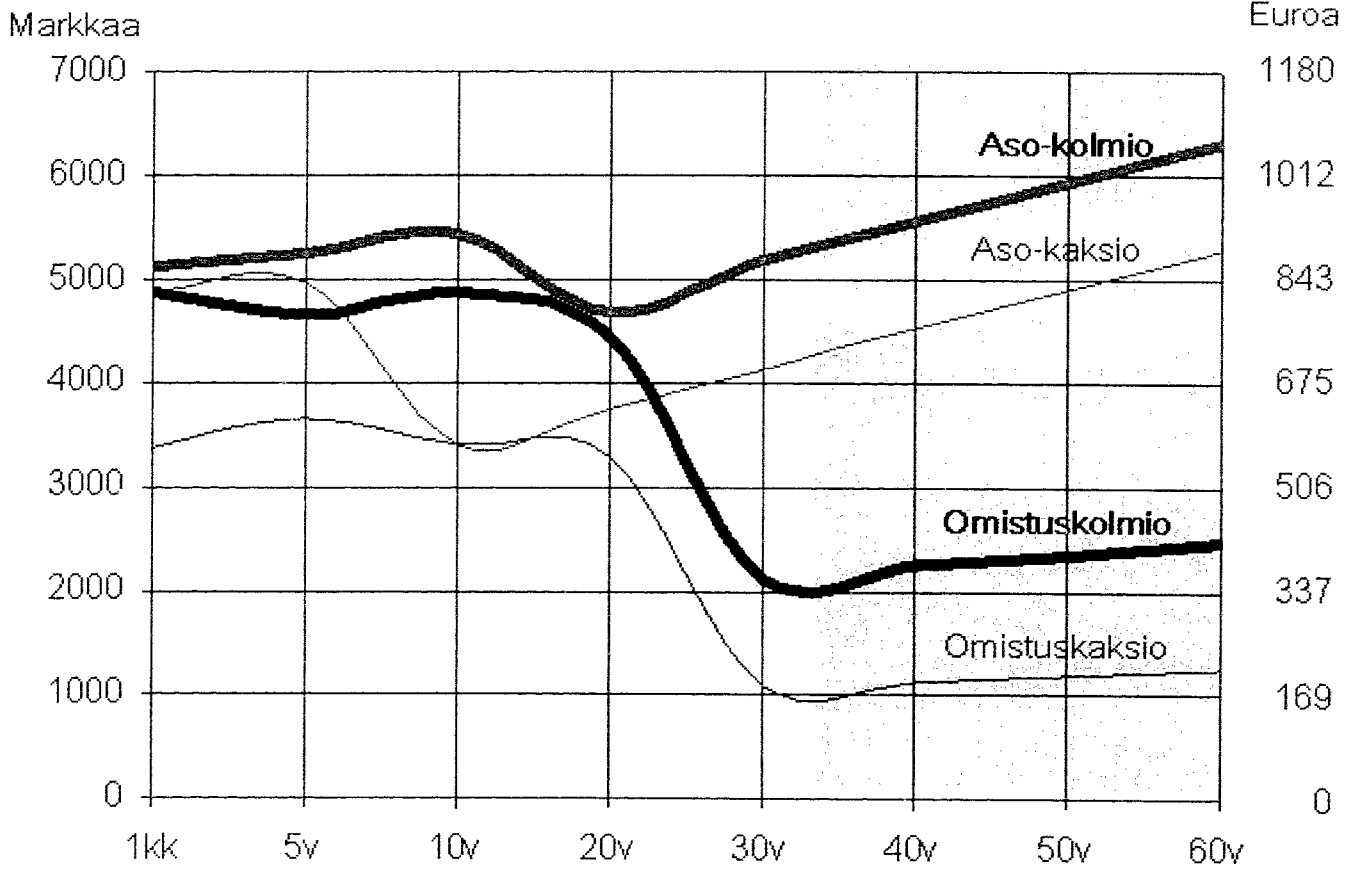
... jatkuu 27.9.2005 Ympäristövaliokunnassa



Ymp 52/2005/1 dg  
HE 98/2005 vp

## Asumiskustannusten kehittyminen pitkällä aikavälillä

vuoden 2000 rahassa



— Antti Siikänen & Sari Konenranta: Asumisvaihtoehtoja – ominaisuudet ja asumismenot, Kuluttajaviraston julkaisu 3 / 2000

▬ Antti Siikasen 17.5.2005 vahvistama trendioletus

Em UP 52/2005/J 88

HE 98/2005 vp

Asumisoikeus Microsoft Internet Explorer provided by TM

Tiedosto Muokkaa Näytä Suosikit Työkakut Ohje

Etä Suosikit Media

ENTERASOFT.companys/Asumisoikeus.fi/hm

DashBar Enter search words here Search Price Comparison Yellow Pages

Ympäristöministeriö Asumisoikeus ja vuokra-asuminen Nuorten asuminen Asunon hankinta-asutus

[Asuminen](#)

## ASUMISOIKEUSASUMINEN

Asumisoikeus on vaihtoehto asunon ostamiselle ja vuokraamiselle. Maksamalla asumisoikeusmaksuna 15 % asunon hankintahinnasta ja sen jälkeen kuukausittain kohtuullista käyttövastiketta saa oikeuden hallita asuntoa omistusasunon tapaan (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990).

Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan [Asumisoikeus - vaihtoehto omistus ja vuokra-asumolle](#).

Lisätietoja asumisoikeusasunnuksesta saa myös Nuorisotasuntoliton (p. 09-7740 280) julkaisemasta Nuorten asunto-oppaasta.

[Asuminen](#) | [Haku](#) | [Palaute](#)

Ym VP 52/2005 / K 83

HE 98/2005

Vetoamus  
Eduskunnan Ympäristövaliokunnalle

**Milloin asumisoikeuslainsäädäntö saadaan valmiiksi eduskunnan toivoman ja asukkaille luvatus pohjoismaisen mallin mukaisesti? Tarvitaan säädös aso-talojen siirtymisestä asukkaiden yhdistyksille ottaen huomioon asukkaiden jo maksamat lainojen lyhennykset.**

Me allekirjoittaneet asumisoikeustalo Hiomokuja 3:n asukkaat Helsingistä vetoamme omasta (ja 80 000:n muun suomalaisen aso-asukkaan) puolesta teihin vaikuttajiin, jotta me tai perillisemme emme joutuisi maksamaan asunnostamme jatkuvasti nousevaa vuokraa, mikä pitkällä tähtäyksellä pakottaa muuttamaan pois maksamastamme asunnosta.

Vetoamme teihin, että meille, jotka maksamme yksin 100-prosenttisesti aso-talomme kaikki rakentamis-, rahoitus- ja käyttökustannukset sekä rakennuttajien nostamat osingot, suotaisiin oikeudenmukaisella lainsäädännöllä mahdollisuus jäädä asuntoihimme myös pitkällä tähtäyksellä. Tämä edellyttää lakimuutosta, joka mahdollistaisi aso-kohteen siirtämisen oikeudenmukaisin ehdoin rakennuttajayhtiöltä asukkaiden muodostamalle asumisoikeusyhdistykselle. Lakimuutoksella tulisi suomalaisille aso-asukkaille suoda samat oikeudet kuin on muidenkin pohjoismaiden aso-asukkailla. Tärkein näistä oikeuksista on itsenäinen päätäntävalta aso-kohteen kaikkiin asioihin ja mahdollisuus asumiskustannusten merkittävään alenemiseen rakentamislainojen tultua maksetuiksi.

Vuoden 1990-aso-lain (650/1990) perusteella rahoitettujen ja rahoitettavien rakennusten siirtäminen asukkaiden yhdistyksille aidon pohjoismaisen aso-mallin mukaisesti oli myös eduskunnan toistaiseksi täyttymätön tahto. Tämä käy ilmi hallituksen aso-lakiehdotusten HE 59/1990 ja HE 16/1994 käsittelyn yhteydessä syntyneistä eduskunnan asiakirjoista. Ilmeisesti näin lienee tahtonut myös maan hallitus, sillä lain yleisperusteluissa mainitaan 65 kertaa pohjoismainen yhdistys- tai osuuskuntaomisteinen asumisoikeusmalli ainoana esimerkkinä lailla tavoiteltavasta järjestelmästä.

Vetoomuksemme saa tukea myös perustuslain säädöksistä, jotka suojaavat omaisuutta ja velvoittavat julkista valtaa edistämään jokaisen oikeutta asumisen omatoimiseen järjestämiseen. Ympäristöministeriökin on mm. verkkosivullaan luvannut, että "aso-asukkaana voit hallita asuntoasi omistusasunnon tapaan", mitä se sillä sitten tarkoittaakaan. Todellisuudessa meillä suomalaisilla aso-asukkailla on nyt vain vuokralaisen päätäntävalta siivoustalkoista yms., vaikka olemme aso-kohteiden ainoita riskisijoittajia. Lailla (127 / 2003) on rakennuttajien toivomuksesta taannehtivasti määrätty maksamamme asumisoikeusmaksut jopa riskilliseksi omaksi pääomaksi yhtiöiden taseisiin. Näin meneteltiin siitä huolimatta, että asukkaiden järjestö, kirjanpitolautakunta ja oikeusministeriö osoittivat lausunnoissaan asukkaiden oikeuksia heikennettävän taannehtivasti ja ilman asukkaiden suostumusta. Maamme aso-järjestelmässä vaillitsee nyt moral hazard –tilanne kun rakennuttajayhtiöt tekevät päätöksiä omistajavaltuuksin ja asukkaat joutuvat maksamaan kaikki päätösten seuraukset ilman mitään valtaa.

Emme ole huolissamme vain omasta puolestamme. Pääkaupunkiseudun aso-asukkaille syksyllä 2002 kohdistetun kyselyn mukaan nykyisestä rakennuttajayhtiöiden omimasta aso-järjestelmästä (joka kattaa yli 99% maamme aso-asunnoista) on poismuuttoa harkinnut 72 prosenttia ja heistä 94 prosentin mielestä tärkeimpänä syynä on vastikkeiden kohtuuton nousu. 70 prosenttia poismuuttoa harkinneista pitää nykyisenkaltaiseen aso-kohteeseen sijoittamista pitkällä tähtäyksellä kannattamattomana suhteessa omistusasumiseen. Vastaajista 85 prosentin halut jatkaa aso-asukkaana lisääntyisivät, jos talot voitaisiin siirtää asukkaiden yhdistyksille ja asumisen kustannukset alenisivat selkeästi lainojen tultua maksettua.

Vetoamme teihin vaikuttajiin, että suomalainen asumisoikeuslainsäädäntö saatettaisiin nopeasti kunniakkaaseen päätökseen yhden yhtenäisen aso-lain muodossa ja niin, että sen piiriin pääsisivät myös ne 99% maamme aso-asukkaista, joita laki asumisoikeusyhdistyksistä (1072/1994) ei vielä nykyisin koske.

Lainsäädännön keskeneräisyydestä johtuen miljardien arvoiset aso-kiinteistöt ovat jäämässä pysyvästi maksajilta eli asukkailta ansaitsematonta voittoa tavoitteleville rakennuttaja- / isännöitsijäyhtiöille, jotka eivät ole sijoittaneet kohteisiin lainkaan omaa pääomaa. Toivottavasti tämä suuri vääryys voidaan estää teidän avullanne.

Tätä asiaa koskevissa tiedusteluissa ja vastauksissa voitte käyttää osoitteita:  
Eric Hällström, Hiomokuja 3 A 43, 00380 Helsinki, Puh. 050-3960170

Kunnioitavasti

Helsingissä 27.9.2005

Eric Hällström  
Helena Hällström  
Anja Keipi  
Timo Puhakka  
Tuovi Puhakka  
Irja Jantunen  
Keijo Karvonen  
Mika Härmä  
Riina Kuukka-Härmä  
Maila Weppling  
Ture Weppling  
Outi Havas  
Ilkka Havas  
Oili Virtanen  
Tuula Kuovi  
Lasse Lyytikäinen  
Asta Sorsa  
Mervi Kuula

Mirjam Koivumäki  
Riikka Sutinen  
Milja Aitolehti  
Juha Pöyry  
Markku Kivelä  
Miia-Mari Maffeo  
Kristiina Koskiranta  
Marko Naoasi  
Sirpa Ärmänen  
Heta Saarinen  
Jens Lindblom  
Heli Kukko  
Jorid Soid  
Teija Werkkomäki  
Ella Mikkola  
Sari Karén  
Kerkko Vanhanen  
Eila Malonen

Katarina Nyman  
Marja-Liisa Peltola  
Jaana Pasanen  
Kirsi Halme  
Leena Turvanen  
Irmeli Arokanto  
Anna Maija Pikkarainen  
Ossi Ryösä  
Veera Vihavainen  
Nguyen Bach Tuyet  
Antti Eharand  
Janne Rämä  
Jaana Friman  
Markku Syrjä  
Rauni Honkanen