
VASTAVÄITTEET JA VASTAUKSET

SASO:n ASO-lakiehdotuksen mahdolliset mielipide-erot ja niihin vastaaminen

JOHDANTO

SASO:n aso-lakiehdotus on merkittävä uudistus, joka toteuttaa asukkaille alunperin luvattun omakustannushintaisen ja perinnöksi jätettävän omaisuuserän. Silloin tehdyt ja edelleen voimassa olevat aso-sopimukset nauttivat silloin tehdyistä sitoumuksista, vaikka lakia on kahdesti heikennetty perustuslain omaisuudensuojan vastaisesti. Saadaksean aikaiseksi muutoksia lakiin, ovat ns. yhteishyödylliset toimijat tarkoituksellisesti kriisiyttäneet järjestelmää, jotta he saisivat toivomansa suuntaisia muutoksia lakitekstiin. Nyt olemme lähestyneet sitä kynnystä, joka voi muuttaa kolmannen asumismuodon käytännössä kynnysrahalliseksi vuokra-asumiseksi ilman luvattua omakustannushintaista asumista ja perinnöksi jätettävää omaisuutta.

On odotettavaa, että nykyiset "omistajat", jotka eivät käytännössä ole maksaneet mitään riskipääomista ja heidän etujärjestönsä (KOVA, SAY) esittävät vastustusta. Tämä dokumentti käy läpi todennäköisimmät mielipide-erot ja tarjoaa niihin perusteltuja vastauksia.

Väite 1. OMISTAJIEN OMAISUUDEN SUOJAN LOUKKAAMINEN VASTAVÄITE:

"Lakiehdotus loukkaa nykyisten omistajien (hallintoyhtiöiden) perustuslaillista omaisuudensuojaa. Yhtiöt ovat investoineet järjestelmään ja rakennuttaneet kiinteistöt, ja nyt niiden omaisuus otetaan pois ilman asianmukaista korvausta."

SASO:n VASTAUS:

Tosiasiat:

Hallintoyhtiöt eivät ole sijoittaneet järjestelmään käytännössä mitään omaa pääomaa (0,01% kokonaispääomakustannuksista).

Asukkaat ovat maksaneet:

- Asumisoikeusmaksut: 1,8 mrd €
- Lainojen lyhennykset: 4,5 mrd €
- Lainojen korot: 4,0 mrd €
- Yhteensä 99,9 % järjestelmän kustannuksista

Juridinen peruste:

Perustuslain omaisuudensuoja koskee **todellista omistusta ja investointeja**. Hallintoyhtiöiden "omistus" perustuu lakitekniiseen rakenteeseen, ei todelliseen pääomasijoitukseen. **Tosiasiallinen omaisuudensuojan loukkaus kohdistuu tällä hetkellä asukkaita vastaan**, jotka ovat maksaneet kaiken, mutta eivät omista mitään. Se johtaa siihen, että ei ole mitään perinnöksi

annettavaa, jolla olisi arvoa. Sillä ei ole arvoa, koska asuminen on käytännössä markkinahintaista, siis ei omakustannushintaista. Jos asuminen olisi edullista, niin asunnoista ei muutettaisi pois ja keskimääräinen asumisaika olisi pidempi kuin seitsemän vuotta.

Ratkaisu:

Hallintoyhtiöt säilyttävät roolinsa palveluntarjoajina ja riskien tasaajina **todellisten** riskien osalta. Todellinen riski on yllättävä ja ennalta arvaamaton. He saavat edelleen hallinnointipalkkiot ja suorituspalkkiot. Liiketoimintamalli jatkuu, mutta perustuu aidolle palvelulle eikä vuokralaistetulle, äänettömälle ja näkymättömälle asukaskunnalle.

Väite 2. EPÄTASA-ARVO VANHOJEN VS. UUSIEN ASON HALTIJOIDEN VÄLILLÄ

VASTAVÄITE:

"Lakiehdotus antaa merkittävän edun vanhoille asumisoikeuden eli ason haltijoille, jotka ovat maksaneet vuosia vastikkeita. Uudet asukkaat eivät hyödy samalla tavalla. Tämä rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta."

SASO:n VASTAUS:

Jokainen ason haltija alkaa samalta viivalta: **omakustannushinta ja sen muodostuminen ajan myötä**. Ei ole kyse "vanhojen etuoikeudesta" vaan **maksuhistorian tunnustamisesta**. Analogia: Jos kaksi ihmistä ottaa asuntolainaa, toinen 20 vuotta sitten ja toinen tänään, ensimmäinen on oikeutetusti lähempänä omistusta, koska on maksanut velkansa korkoineen.

Tällä hetkellä vanhoja ason haltijoita syrjitään uusiin nähden muun muassa siten, että vanhat asukkaat eivät saisi muuttaa remontoituihin asuntoihin, vaan ne on tarkoitettu uusille, sekä siten, että vanhoilta asukkailta viedään autopaikkoja, jotta niitä riittäisi uusille.

Lakiehdotuksen mukainen lunastusoikeus on sama kaikille maksettujen pääomien suhteessa

- Vanhat asukkaat: Ovat maksaneet enemmän → lunastushinta pienempi
- Uudet asukkaat: Ovat maksaneet vähemmän → lunastushinta suurempi
- Molemmat maksavat saman kokonaishinnan asunnosta eli omakustannushinnan
- Tulevat asukkaat hyötyvät eniten:
- Kohdekohtainen omakustannushintaisuus johtaa paljon pienempään vaihtuvuuteen
- Pienempi vaihtuvuus johtaa kaikkien vastikkeiden alenemiseen, noin 5 - 7 % vuositasolla. Kriisikohteissa se voi johtaa vielä suurempaan vastikkeiden laskuun.
- Hyvin yksinkertaista: vaihtuvuus vähenee → kulut alenevat -> kohteet muuttuvat halutuiksi, perintönä jätettäväksi, ylisukupolvisiksi kodeiksi.
- Aito välimallin järjestelmä: läpinäkyvä → ei piilotettua arvonnousua - > eikä piilokustannuksia, kuten nyt – välistävetäjät ja -laskuttajat pois.
- Järjestelmä muuttuu pysyväksi kolmanneksi asumismuodoksi, ei väliaikaiseksi vuokraukseksi ja/tai välitilan asumismuodosta parempaan.
- Järjestelmän luotettavuus – pysyvyys - ohjaa elinikäiseen jopa ylisukupolviseen asumiseen, koska kohdekohtainen omakustannusperusteinen asuminen on ainoa tapa asua

edullisesti.

Väite 3. EPÄTASA-ARVO VARAKKAIDEN VS. VÄHÄVARAISTEN VÄLILLÄ

VASTAVÄITE:

"Vain varakkaat voivat lunastaa asuntonsa. Vähävaraiset jäävät edelleen vuokralaisiksi, mikä luo kaksiluokkaisen järjestelmän."

SASO:n VASTAUS:

Lunastus **EI ole pakollista**. Ason haltija voi jatkaa asukkaana koko elämänsä ilman lunastusta. Aito omakustannushintaisuus hyödyttää **kaikkia asukkaita riippumatta lunastuksesta**. Vastikkeet alenevat kaikille, kun vaihtuvuus vähenee ja sen myötä kulut laskevat.

Aso-haltijan ja aso-osakkaan tasavertainen asema:

- Molemmat omistavat yhdessä aso-yhtiön maksettujen pääomien suhteessa
- Molemmat yhdessä 67 % päätösvallasta
- Ainoa ero: Aso-osakas ei maksa enää toistamiseen perusvastiketta omaan asuntoonsa, sen sijaan hän maksaa hallintopalkkiota (isännöinti+)
- Demokratia ja päätösvalta eivät siis riipu lunastuksesta kohdetasolla.

Lunastus on **pitkän aikavälin säästö, ei luksus**. Ason haltija maksaa joka tapauksessa perusvastikkeita. Monet vähävaraiset omistavat asunnon, koska se on taloudellisesti järkevää pitkällä aikavälillä. Erityisesti jatkossa on tärkeä varautua eläköitymiseen. Ja sen minkä on maksanut, sen myös omistaa.

Väite 4. PÄÄOMAMAKSUIJEN TODENTAMINEN MAHDOTONTA

VASTAVÄITE:

"On käytännössä mahdotonta todentaa tarkasti, kuinka paljon kukin ason haltija on maksanut pääomamaksuja vuosien varrella, erityisesti vanhoissa kohteissa."

SASO:n VASTAUS:

Lakiehdotus ratkaisee tämän tulevaisuudessa: § 51 uusi mom. 3: "Jokaiselle ason haltijalle ja aso-osakkaalle pidetään kirjanpidossa 'kertyneiden maksujen tiliä', jonka hallintoyhtiö päivittää vuosittain.

Menneisyyden käsittely:

Yhtiöillä on kirjanpito ja laskutushistoria. Vanhat tositteet ja maksukuitit ovat saatavilla. Mahdolliset epäselvyydet voidaan ratkaista

- Konservatiivisella arvioinnilla (epäselvissä tapauksissa, arvio asukkaan eduksi)
- Kohteen keskiarvolla, jos yksittäisen asukkaan tietoja ei ole

-
- Sovittelulla yhtiön ja asukkaan välillä

Todellisuus: Nykyisinkin lasketaan asumisoikeusmaksun palautus lähdön yhteydessä. Jos palautus osataan laskea, osataan myös lunastushinta.

Väite 5. LIIAN SUURI HYPPÄYS (EI MITÄÄN → KAIKEN OMISTAMINEN)

VASTAVÄITE:

"Ehdotus on liian radikaali. Se muuttaa järjestelmän yhdellä kertaa täysin. Olisi parempi tehdä asteittainen uudistus."

SASO:n VASTAUS:

Kyse **EI ole "kaikesta tai ei mitään" -hypystä**. Asukkaat **ovat jo maksaneet kaiken** (99,9 %). Lakiehdotus vain **tunnustaa olemassa olevan tosiasian**. Analogia: Jos olet maksanut asuntolainasi kokonaan, et "hyppää" omistukseen – olet jo omistanut sen omistuksesi on lisääntynyt sitä maksaessasi.

Asteittaisuus on sisäänrakennettu:

- 1. Ensin: Omakustannushintaisuus (§ 32, § 33) → vastikkeet alenevat, kun taloutta hoidetaan kustannustehokkaasti ja systemaattisesti oikein.
- 2. Sitten: Läpinäkyvyys ja raportointi (§ 50-51) → asukkaat näkevät todelliset kulut, eikä peiteltyjä, vaikeasti avattavia lukuja, jotka ovat könttäsummia tiliöinneissä.
- 3. Sitten: Asukasdemokratia (§ 6a) → 67% päätösvalta. Nykyinen näennäisdemokratia ei palvele ketään eikä mitään. Tämän takia pääosassa kohteita ei edes ole asukastoimikuntia. Miksi olisi kun et kuitenkaan voi vaikuttaa yhtään mihinkään.
- 4. Lopuksi: Lunastusoikeus (§ 78a) → pääomarakenteen vahvistaminen, asukkaiden sitouttaminen, kustannusten lasku ja valtion riskin vähentäminen.

Todellisuus: Status quo on kestämatön. Nykyinen järjestelmä rikkoo perustuslakia (asukkaiden omaisuudensuoja). Vaihtuvuus on liian korkea (keskimääräinen asumisaika vain 7 vuotta). 45 % asukkaista kokee vastikkeet rasittaviksi (2023 - 2024). Järjestelmä on kriisissä. Pienet korjaukset eivät riitä. Järjestelmää on systemaattisesti kriisiytetty. Aso yhtiöiden toimesta. Tämä mahdollistaa asukkaiden omaisuuden siirtämisen "herrattomana rahana" Aso yhtiöiden omistajille.

Väite 6. PIILOTETTU ARVONNOUSU (jopa 20 MRD €) ON ANSIOTON

"Aso-talojen käypä arvo voi olla 20 mrd € suurempi kuin tasearvot. Lakiehdotus antaisi tämän arvonnousun asukkaille ilmaiseksi, mikä loukkaa omistajien oikeuksia tähän varallisuuteen."

SASO:n VASTAUS:

Arvonnousua ei anneta kenellekään vaan se käytetään järjestelmän vahvistamiseen ja valtion riskin vähentämiseen:

- 1. Aasukkaat ovat maksaneet rakentamisen (asumisoikeusmaksut + vastikkeet)
- 2. Aasukkaat ovat maksaneet kaikki lainojen lyhennykset (4,5 mrd €)
- 3. Aasukkaat ovat maksaneet kaikki lainojen korot (4,0 mrd €)
- 4. Aasukkaat ovat maksaneet kaikki Aso-yhtiöiden virhearvioinnit, jotka ovat 100-kertaisia Aso-yhtiöiden vaatimattomiin osakepääomiin (2 MEUR) verrattuna.

Kuka omistaa arvonnousun oikeutetusti? Jos omistaa asunnon ja sen arvo nousee, arvonnousu on sinun. Aasukkaat ovat maksaneet 99,9 % kustannuksista → he ovat tosiasiallisesti maksaneet asunnot. Hallintoyhtiöt eivät ole sijoittaneet omaa pääomaa → heillä ei ole oikeutta arvonnousuun.

Omakustannushintaisuus estää arvonnousun hyödyntämisen ja luo pysyvän välimuodon vuokra-asumisen ja omistusasumisen välille:

- Ason haltija ei voi myydä voitolla (§ 78a mom. 7)
- Lunastettu asunto siirtyy vain omakustannushintaan
- Edelleensiiro, perintö ja lahjoitus omakustannushintaan
- Arvonnousu ei hyödytä ketään yksittäistä asukasta, se luo vakauden välimallin järjestelmään.
- Tämä mahdollistaa vähävaraisille asujille omakustannushintaisen asumisen. Omakustannushintainen asuminen tukee yhteiskunnan vakautta kriisiaikoina, koska silloin vähävaraisimmat pystyvät kuluttamaan.

Oikeudenmukainen jako: Aasukkaat maksaneet 99,9% → omistavat 99,9%. Hallintoyhtiöt maksaneet 0,01% ja omistavat 0,01%. Tehdyistä virheistä huolimatta he ovat jo nostaneet sijoituksensa korkoineen osinkoina takaisin.

Väite 7. "LUNASTUSOIKEUS OMAKUSTANNUSHINTAAN - PUUTTUUKO OIKEUSPERUSTE?"

VASTAVÄITE:

"Mihin perustuu oikeus lunastaa asunto omakustannushintaan? Se, että me asolaiset ollaan kollektiivisesti maksettu jopa kokonaan asunnot, ei sitä mielestäni oikeuta. Jos vaadimme sellaista johon ei oikeesti ole muuta perustetta kuin, että se olisi ihan kohtuullista, se heikentää meidän uskottavuutta. Lunastusoikeus omakustannushintaan ei tule ikinä onnistumaan - niin oikeudenmukaista kuin se minustakin olisi."

SASO:n VASTAUS:

1. Oikeusperusteet lunastusoikeudelle

Lunastusoikeus ei perustu pelkkään "kohtuullisuuteen" vaan vahvoihin juridisiin ja taloudellisiin perusteisiin:

-
- **Todellinen omistus:** Asukkaat ovat maksaneet 99,9% järjestelmän kustannuksista (asomaksut 1,8 mrd €, lainojen lyhennykset 4,5 mrd €, korot 4,0 mrd €). Juridisesti omistus syntyy maksamalla, ei paperilla olevan omistuskirjan kautta.
 - **Perustuslaillinen omaisuudensuoja:** PL 15 §: "Jokaisen omaisuus on turvattu." Asukkaat ovat sijoittaneet omaisuutensa asuntoihin, mutta eivät omista sitä - tämä on perustuslain vastaista. Lunastusoikeus korjaa tämän ristiriidan.
 - **Alkuperäisen lain tarkoitus:** Vuoden 1990 asumisoikeuslain yleisperusteluissa mainitaan 65 kertaa "pohjoismainen asukkaiden yhteisöjen hallintamuoto" tavoitteena. Lunastusoikeus toteuttaa tämän alkuperäisen vision.
 - **Syrjimättömyys:** Ilman lunastusoikeutta asukkaat maksavat samalla rahalla eri kohtalon - vuokra-asujat eivät omista, omistusasujat omistavat. Aso-asukkaat ovat tällä hetkellä syrjityssä asemassa: maksavat omistusasumisen hinnan mutta saavat vain vuokraoikeuden.

2. Historiallinen esimerkki: Torpparilaki 1918

Väite "ei tule ikinä onnistumaan" on ymmärrettävä mutta historiallisesti virheellinen. Suomessa on jo toteutettu täsmälleen vastaava uudistus:

TORPPARILAKI 1918 (Laki vuokra-alueiden lunastamisesta 135/1918)

- Hyväksytty eduskunnassa: 17.7.1918
- Vahvistettu: 15.10.1918
- Voimaan: 1.5.1919
- Tulokset: 46 645 torpparia ja 45 580 mäkitupalaista lunasti vuokramaansa
- Yhteensä 910 000 hehtaaria maata siirtyi omistukseen

Analogia aso-järjestelmään on kiistaton:

TORPPARIT 1918 vs. ASO-ASUKKAAT 2026

Vuosikymmeniä viljelty ja parannettu maata → Vuosia maksettu asuntoa (99,9% kustannuksista)

Ei juridista omistusta, vain vuokraoikeus → Ei juridista omistusta, vain asumisoikeus

Tosiasiallinen suhde maahan (koti, elinkeino) → Tosiasiallinen suhde asuntoon (koti, perhe)

Lunastusoikeus alle käypään hintaan (v. 1914 taso) → Lunastusoikeus omakustannushintaan

Maanomistajat saivat korvauksen (obligaatiot) → Hallintoyhtiöt jatkavat palveluntarjoajina

Yhteiskunnallinen oikeudenmukaisuus ja eheys → Yhteiskunnallinen oikeudenmukaisuus ja eheys

Keskeiset opit torpparilain toteuttamisesta:

1. Poliittinen tahto ratkaisee: Vuonna 1918 torpparikysymys oli poliittisesti vielä kiistanalaisempi kuin aso-kysymys nyt. Sisällissodan jälkeen asia kuitenkin ratkaistiin nopeasti - eduskunta hyväksyi lain selvin luvuin 104-2. Yhteiskunnallinen oikeudenmukaisuus voitti yksityisomistuksen suojan.

2. Lunastushinta alle markkinahinnan: Torpparit eivät maksaneet täyttä markkinahintaa - korvaus jäi "tuntuvasti käyvän hinnan alapuolelle eli v. 1914 tasoon" (noin 50% käyvästä arvosta). Peruste: torpparit olivat jo vuosikymmeniä tehneet työtä ja parantaneet maata. Sama peruste pätee aso-asukkaisiin, jotka ovat maksaneet 99,9% kustannuksista.

3. Valtio rahoitti siirtymän: Maanomistajat saivat korvauksen valtion obligaatioina (200 milj. mk, 5% korko). Valtio toimi välittäjänä ja mahdollisti rauhanomaisen siirtymän. Sama malli toimisi aso-järjestelmässä: valtio voi tukea siirtymää takausvastuiden kautta.

4. Yhteiskunnallinen merkitys oli valtava: Torpparilaki "laajensi Suomen itsenäistä pienviljelijäluokkaa ja antoi laajoille kansanosille omaa maata. Tämä vaikutti osaltaan

kansan eheytymiseen sisällissodan jälkeen" (Wikipedia). Aso-lunastusoikeus tekisi saman: loisi vakaan asukaskunnan ja vahvistaisi yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta.

3. Muut poliittiset realiteetit

- **Valtion intressi:** Valtio hyöttyy lunastusoikeudesta: se vähentää valtion takausriskiä (lunastusrahat lyhentävät valtion takaamia lainoja), lisää verotuloja (varainsiirtovero), ja vakauttaa järjestelmää (vaihtuvuus vähenee → kriisikohteet vähenevät).
- **Kompromissimahdollisuudet:** Lunastusoikeus voidaan toteuttaa asteittain: ensin pilotit, sitten laajempi käyttöönotto. Siirtymäaika (2027-2028) antaa aikaa sopeuttaa järjestelmää. Hallintoyhtiöt säilyttävät roolinsa palveluntarjoajina - liiketoiminta jatkuu, vaikka omistus siirtyy.
- **Kansalaisten tuki:** 86% asukkaista arvostaa pysyvyyttä, 45% kokee vastikkeet liian korkeiksi (2023-24). Demokratiassa kansalaisten enemmistö saa äänensä kuuluviin - poliittinen paine kasvaa, kun järjestelmän epäoikeudenmukaisuus tulee julkisuuteen.

4. Mitä tapahtuu ilman lunastusoikeutta?

Jos lunastusoikeus hylätään, seuraukset ovat vakavat:

- **Järjestelmän romahdus:** Aukkaat äänestävät jaloillaan - muuttavat pois kun ymmärtävät, että maksavat omistusasumisen hinnan ja vielä yli tuplasti, mutta eivät omista mitään. Vaihtuvuus kasvaa → kulut nousevat → kierre kiihtyy.
- **Omaisuuksien siirto ilmaiseksi:** Kun järjestelmä romahtaa, omaisuus (20 mrd € käypä arvo) siirtyy ilmaiseksi finanssisijoittajille. Aukkaat menettävät kaiken maksamansa. Tämä on oikeudellisesti ja eettisesti kestäväntöntä.
- **Valtio maksaa laskun:** Kriisikohteet → valtion takaukset realisoituvat → veronmaksajat maksavat. Lunastusoikeus on valtiolle edullisin ratkaisu pitkällä aikavälillä.

YHTEENVETO

Lunastusoikeus ei perustu pelkkään "kohtuullisuuteen" vaan vahvoihin perusteisiin:

1. **Juridisiin perusteisiin:** Todellinen omistus, perustuslaillinen omaisuudensuoja, alkuperäisen lain tarkoitus, syrjimättömyys.
2. **Taloudellisiin perusteisiin:** Aukkaat maksaneet 99,9% kustannuksista → omistavat oikeutetusti 99,9%.
3. **Historialliseen ennakkotapaukseen:** Torpparilaki 1918 toteutti täsmälleen saman uudistuksen - ja se onnistui. 46 645 torpparia lunasti maansa. Yhteiskunta eheytti ja oikeudenmukaisuus toteutui.
4. **Poliittiseen realismiin:** Valtio hyöttyy, kansalaiset tukevat, kompromissit mahdollisia.
5. **Välttämättömyyteen:** Ilman lunastusoikeutta järjestelmä romahtaa → omaisuus siirtyy ilmaiseksi finanssisijoittajille → valtio maksaa laskun.

Kysymys ei ole "onnistuuko", vaan "onko poliittista tahtoa". Torpparilaki 1918 osoitti, että Suomessa on ollut rohkeutta toteuttaa oikeudenmukaisia maauudistuksia silloinkin, kun ne loukkasivat omistajien etuja. Sama rohkeus tarvitaan nyt. Vaihtoehto on järjestelmän romahdus ja asukkaiden täydellinen omaisuuden menetys.

Lähteet torpparilaille:

- Wikipedia: "Laki vuokra-alueiden lunastamisesta"

-
- Maankäyttö-lehti 3/2003: "Miksi maareformeja?"
 - Svinhufvud-säätiö: "Torpparien ja tilattomien tyytymättömyys..."
 - Obligaatio.fi: "Torpparilainat"

YHTEENVETO

SASO:n ehdotus ei ole radikaali – se on perustuslain mukainen ja oikeudenmukainen. Radikaalia olisi omaisuuden ilmainen siirto Aso-yhtiöiden omistajille. Ehdotus tunnustaa tosiasiat ja korjaa historiallisen epäoikeudenmukaisuuden. Se toteuttaa vuoden 1990 lain yleisperustelujen alkuperäisen vision ja lupauksen pohjoismaisesta asukasomistajuudesta.

Kysymys ei ole, saako joku liikaa, vaan saako asukas sen, minkä on jo maksanut. Ja näin ollen oikeutta sijoitukselleen.

Vastaus on selvä: Kyllä.

5.2.2026

Yambhu™ AI Best Practice