

ASiantuntijalausunto
Eric Hällström Yht.lis., Pj.
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry
9.11.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle
Hallituksen esityksestä **HE 189/2020** eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Lausuntopyynnöstänne kiittäen, esitän teille kyseiseen lakiehdotukseen liittyviä kommenttejani kahdessa osassa. Osassa yksi (s. 2 - 9) nostan rajattuun lausuntoaikaan sopivasti esille muutamia keskeisimpiä lakiehdotuksen ongelmia ja tietoja, joiden avulla laista olisi saatavissa kunnollinen. Toiseen osaan (s. 10 - 23) olen koonnut pykäläkohtaiset kommenttini. Lausunnon lopussa (s. 24 - 25) on luettelo lähteistä, joihin kannustan tutustumaan kaikkia, jotka haluavat tietää enemmän maksajien eli asukkaiden näkemyksistä ja kokemuksista asumisoikeudesta ja sen lainsäädännöstä.

Professori Mari Vaattovaara totesi asuntopoliitiikan kehittämisohjelman seminaarissa 9.10.2020 että asuntopoliittisen lainsäädännön liudentuminen on vakava muutos. Tarvitsemme hänen mukaansa empiirisesti tarkentuvan kuvan tilanteesta, riippumatonta tutkimusta muutoksista ja konkreettisia tavoitteita seurattavaksi, jotta emme menetä hyvinvointivaltion sosiaalipoliittisia saavutuksia asuntopoliitiikan puutteessa.

Mottonani on tuo sosiaalisen kestävyysden tärkeys. Pyrin tuomaan maamme asuntopoliitiikan rinnalle myös asumisenpolitiikkaa, enemmän ihmiskeskeisempää lainsäädäntöä, jossa rakennusten ”elinkaarien” ja bisneksen tuottavuuden rinnalla nähtäisiin myös ihmisten eli maksajien elinkaaret, ahkeruudet ja kestävyudet. Asukaslähtöisyys ei saa tarkoittaa asukkaiden jatkuvaa lähtemistä ja vaihtumista. Asumisoikeudesta on tehtävä myös maksajien kannalta kestävää.

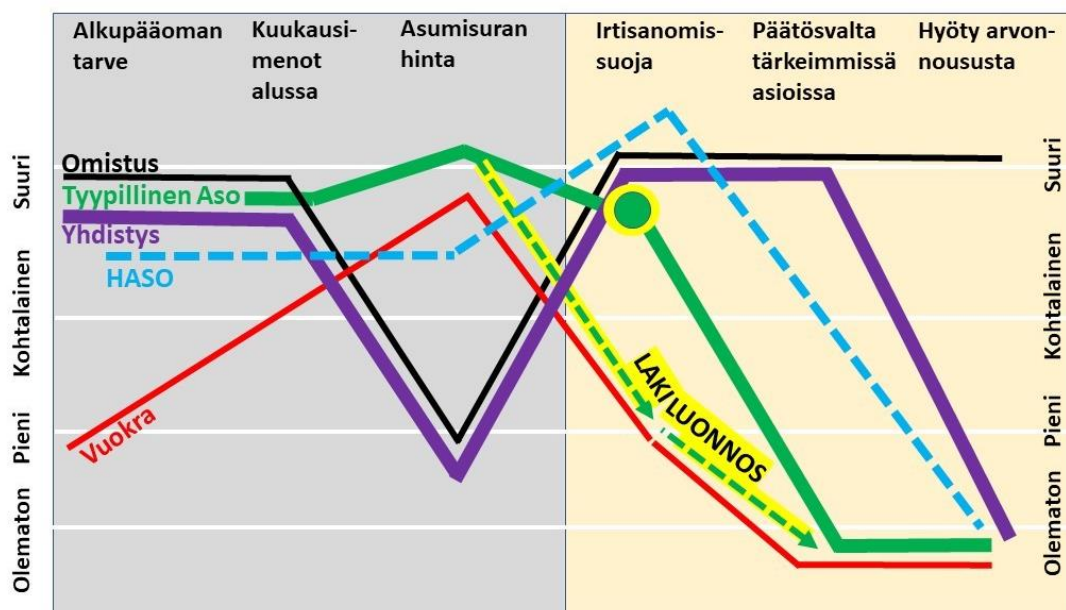
Jo 20 vuotta kestäneen asumisoikeuteen ja asumisen hinnoitteluun erikoistuneen monimenetelmäisen tutkimukseni tuottama tieto perustuu tuhansien asukkaiden kokemuksiin, joita todellakin uskon ja toivon arvostettavan kansanedustajien keskuudessa.

Osa 1

Hallintamuodoista ja lakiesityksen laadinnan takaperoisuudesta

Hallitus esittää asumisoikeuden kattavaksi tarkoitettua lakia, mutta se ei kata riittävän hyvin maamme kaikkia eri asumisoikeustalojen / kohteiden hallintamuotoja. Se kattaa lähinnä vain ne tyypillisimmät kohteet, jotka ovat ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden hallinnassa. Kuvassa 1. avaan laajempaa kokonaisuutta.

Kuva 1. Asukkaiden asema eri asumismuodoissa nyt ja lakiehdotuksen mukaan



Maamme asumisoikeuskohteiden eri hallintamuotojen profiilit olen piirtänyt kuvastamaan karkeasti asukkaiden asemaa alkupääoman tarpeen, kuukausimenojen, koko asumisuran hinnan, irtisanomissuojan, päätösvalan ja asunnon arvonnoususta saatavan hyödyn suhteen.

Kokonaiskuvasta nousee esiin yksi merkittävimmistä profiilien eroista, joka vallitsee tyypillisen, ulkopuolisen yhtiön hallitsemien kohteiden (Tyypillinen asumisoikeus = vihreä) ja asukkaiden oman asumisoikeusyhdistyksen kohteiden (Yhdistys = violetti) välillä: Asumisuran hinta tyypillisessä asumisoikeuskohteessa tulee suureksi verrattuna hintaan yhdistyksen kohteessa. Hintaero on todella suuri, sillä tyypillisen kohteen asukas joutuu asumisuransa aikana maksamaan asunnon tuotantohinnan (rakentamislainaosuutta vastaavan summan) yli kahteen kertaan kun yhdistyksen kohteessa asunnon tuotantohinta maksetaan vain kertaalleen.



Hallitus on kirjannut tavoitteekseen asumisoikeuden kohtuuhintaisuuden vahvistamisen. Siihen tavoitteeseen päästäisiin avartamalla näkökulmaa kattamaan myös yhdistysmallin, joka tuottaa kestävän asumisoikeuden valtavan paljon tyypillistä mallia kohtuullisempaan hintaan. Lakiesitys ei mahdollista tätä kehitysloikkaa hinnan

kohtuullistamiseksi. Sen sijaan lakiesitys hakee ratkaisua asumisoikeussopimusten irtisanomisesta ja asukkaiden muuttamisesta vuokralaisiksi ”erittäin harvoissa, huonosti kannattavien talojen, poikkeustapauksissa”, minkä myönteinen kustannusvaikutus jäisi hyvin epävarmaksi ja joka tapauksessa erittäin marginaaliseksi.



Erisuuntaisuus tavoitteeseen johtavien reaalisten mahdollisuuksien ja lakiesityksessä esitettyjen toimenpiteiden välillä näyttää selittyvän niiden syntymisen eriaikaisuudella. Lakiesityksen pykälät oli kirjoitettu jo edellisen hallituksen aikana silloisten tavoitteiden mukaan ja sittemmin niiden päälle on kirjoitettu istuvan hallituksen hyvin erilaiset tavoitteet.

Kuva 2. Sipilän ja Marinin hallitusten tavoitteet asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi



Lakiesitys on siis kirjoitettu ajallisesti katsoen takaperin. Sipilän hallituksen aikaan laaditut pykälät on koitettu saada näyttämään Marinin hallituksen tavoitteiden mukaisilta mikä on osoittautunut lähes mahdottomaksi tehtäväksi. Se selittää paradoksin pykälästä ja niiden reaalivaikutuksista, jotka ovatkin hallituksen tavoitteiden kanssa pahasti ristiriidassa. Kohtuuhintaisuuden vahvistamisen sijasta vahvistuisikin asumisoikeusasukkaiden vuokralaisuus ja asumisuran kohtuuton hinta, maksettaessa asunto moneen kertaan.

Kovista ja vieläkin kovemmista ”kohtuuhinnoista”

Lakiehdotuksen mukaan asumisoikeus näyttäisi jo nyt varsin kohtuuhintaiselta. Miksi sitten kuitenkin laaditaan lakia, jonka tavoitteena on ”kohtuuhintaisuuden vahvistaminen”? Tuskinpa ”vahvistamisella” on tarkoitettu vain todetun hyvän asiointilan vahvistamista vielä laillakin. Voimme tulkita hallituksen lupauksen tarkoittaneen, kohtuuhintaisuutta eli hinnan kohtuullisuutta uhkaavien tekijöiden tunnistamista ja niiden vaikutuksen vähentämistä. ”Erittäin harvojen, poikkeustapaustalojen” myynnistä ei ole suurta apua, jos rahantarve olisi oikeasti niin vakava, että siitä täytyisi jopa säätää lailla. Jospa suunniteltu talojen ”vapauttaminen” on sittenkin kerrottua laajempaa? Se selittäisi tämän lakihankkeen, joka lähti liikkeelle yhtiöiden etujärjestö SAY:n väitteestä, että salainen rahoittaja ei anna remonttilainaa ellei asumisoikeussopimuksia irtisanota. Sittemmin Ylen MOT-toimitus paljasti, etteivät ainakaan pankit asettaneet lainalle tuollaista ehtoa. Sittemmin SAY:n remonttipuheet vaihtuivat myyntiaikeiksi ja lakiehdotukseenkin ilmesty vertailulukuja vuokra-asuntojen ”vapauttamisista” mm. heikkojen markkinatilanteiden tähden. Lakiesityksestä sai sellaisen kuvan, että myös asumisoikeusasuntoja olisi tervettä ”vapauttaa” vastaavassa määrin, ensimmäisenä vuonna jopa pari tuhatta ja oletettavasti jatkossa enemmän. Siis ei vain erittäin harvoja poikkeustapauksia. Kumpi on lähempänä totta? Sen lakiesitys jättää lukijan arvattavaksi.

Yksi haitallisimmista tekijöistä hinnan kohtuullisuuden vahvistamisen tiellä on ylihinnoittelusta hyötyvien tahojen tuottama, väärin mielikuviin johtava informatiovaikuttaminen, joka näyttää vaikuttaneen tehokkaasti myös lakiehdotuksen laatijoihin. Lakia lähdettiin kirjoittamaan tarkistamatta SAY:n salaaman rahoittajatahon olemassaolo, resurssit ja motiivit tai niitä ei ole ainakaan tuotu esiin lakiehdotuksessa.



ARA:n Asuntomarkkinakatsauksen hintavertailutiedoista päätellen lakiehdotuksen §33 mahdollistaisi kuukausivastikkeiden nostamisen markkinavuokrien tasolle. Esimerkiksi Helsingissä asumisoikeusasukkaan asumiskustannusten nousuksi tulisi + 46,3 % mistä aiheutuisi vuositasolla asuntoa kohden keskimäärin + 4190 euroa lisää maksettavaa. Koko pääkaupunkiseudulla, jossa sijaitsee 45 % kaikista maamme asumisoikeusasunnoista, laillistuva korotusmahdollisuus olisi keskimäärin + 37,2 % / + 3413 euroa ja koko maassa keskimäärin +15.2 % / + 1289 euroa lisää vuodessa. Nämä korotusmahdollisuudet avautuisivat siis ensivaiheessa ja jatkossa alueen kysynnän kasvaessa korotuksia tulisi lisää. Säädetty raja-arvot ovat usein osoittautuneet tavoitearvoiksi ja niin voi käydä nytkin. Lakiesityksestä puuttuvat ennakointilaskelmat, joilla olisi ennen nousut mahdollistavan pykälän kirjaamista arvioitu lain vaikutuksia asukkaiden talouteen ja hyvinvointiin.

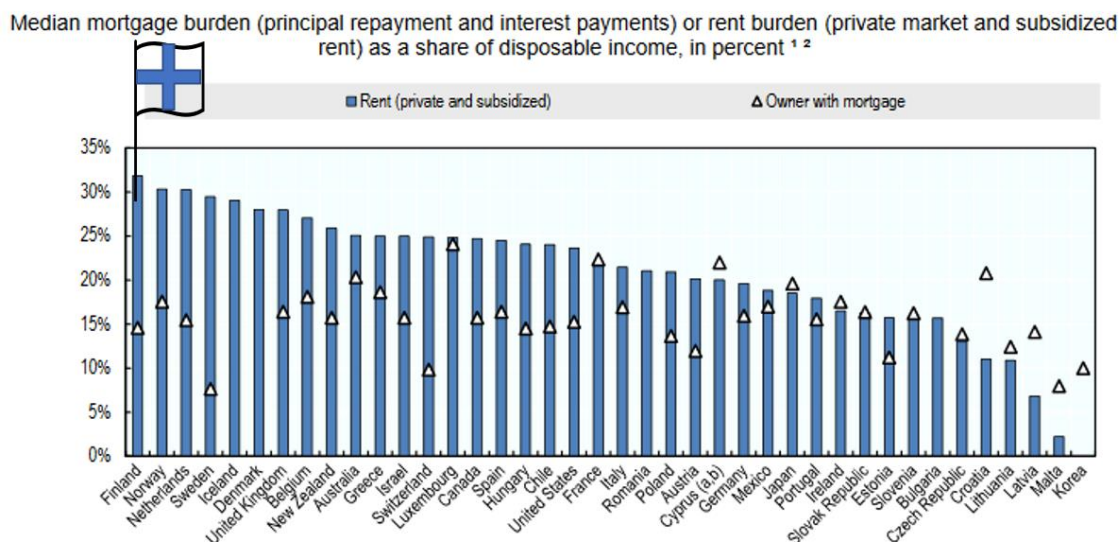


Tuoreimpien EU-tilastojen mukaan viimeksi kuluneen kymmenen vuoden aikana asumisoikeuden kuukausimenojen viitearvona pidetyt vuokrat ovat nousseet Suomessa yli kaksi kertaa nopeammin kuin asuntojen hinnat. EU-maissa keskimäärin vuokrat ovat nousseet noin puolta hitaammin kuin asuntojen hinnat.

 Suomessa vuokrien osuus käytettävissä olevista tuloista on OECD-maiden suurin ja myös ero asunnon ostajan menoihin nähden kärkejajoilla.

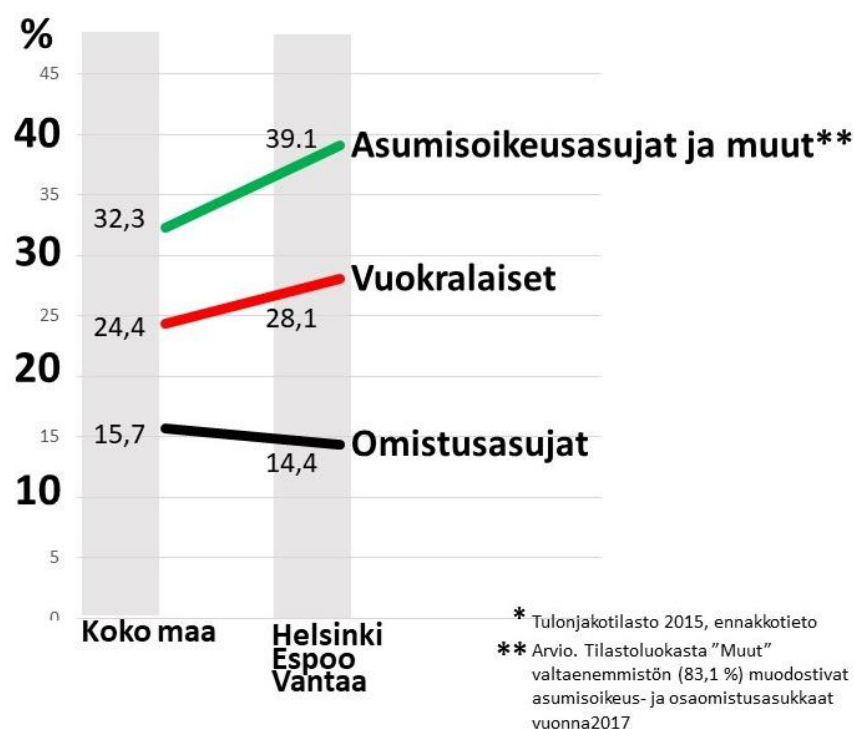


Kuva 3. Asuntolainamenojen ja vuokrien osuus käytettävissä olevista tuloista (2018)



Tilastokeskuksen mittaukset asumiskustannuksista kärsivien osuudesta Suomessa ja pääkaupunkiseudulla asumisen eri hallintamuodoissa.

Kuva 4. Asumismenojen suuresta rasittavuudesta kärsivien osuus hallintamuodoittain





Asumisoikeusasuminen on jo nyt kohtuuttoman kallista, kohtuuttomampaa kuin muissa asumisen hallintamuodoissa, jos asiaa tarkastellaan kuvasta 4. niiden osuudella, jotka kokevat asumisen hinnan suuresti rasittaviksi. Tilastokeskuksen mukaan omistusasujista asumisen hinnan kokee suureksi rasitteeksi koko maassa 15,7 %, vuokralaisista 24,4 % ja muista, jotka ovat lähes kokonaan asumisoikeusasukkaita 32,3 %. Suuresti rasittuneiden osuudet pääkaupunkiseudulla ovat omistusasujilla 14,4 %, vuokralaisilla 28,1 % ja muilla, eli lähinnä asumisoikeusasukkailla 39,1 %.

Kuukausimenojen lisäksi on olennaisen tärkeää katsoa kuvan 5 karkeasti osoittamaa pitkältä aikaväliltä kumuloituvaa asumisen hintaa eri hallintamuodoissa.

Kuva 5. Asumisuran kokonaishinta pitkällä aikavälillä eri hallintamuodoissa.



Lakiesityksessä ei tarkastella asumismenoja kuukautta pidemmällä ajanjaksolla. Sen suppea tarkastelu estää näkemästä miten merkittävästi asumisen kokonaishinta on riippuvainen asunnon hallintamuodosta. Aikaperspektiivi on olennaisen tärkeä tarkastelun dimensio etenkin asumisoikeudessa, jonka on luvattu olevan ”pysyvä ja perinnöksi annettava” ja siinä suhteessa ”omistusasuntoon verrattava”.



Pitkän aikavälin kustannusten jättäminen tarkastelun ulkopuolelle on selvä osoitus siitä, että lakiehdotuksen laatija näkee asumisoikeusasukkaat vuokralaisina tai kuten lakiehdotuksessa sanotaan, ”pitkäaikaisina vuokralaisina”. Se on pahasti ristiriidassa sen kanssa, että toisaalla esitetään kehitettävän vuokralaisuuden ja omistajuuden ”välimallia”. Myöskään ”pitkäaikaisuus” ei vastaa tavallista todellisuutta.

Yleensä asumisoikeusasukkaat ovat pitäneet asunnostaan ja etenkin sen sijainnista, mutta sitäkin katkerampaa on asunnosta luopuminen. Suurin osa asumisoikeusasukkaista on jo vaihtanut pois asumisoikeusjärjestelmästä ja heistä valtaosa on siirtynyt omistussektorille tai Helsingin kaupungin omistamalle HASO:lle. Tyypillinen selitys poismuutolle on ollut kohtuuton kustannuskehitys verrattuna pitkän aikavälin

kokonaiskustannuksiltaan edullisempiin vaihtoehtoihin. Pysyväksi tarkoitetut asumisoikeusasunnot ovat laajalti muuttuneet tyypillisesti tilapäisasumisen kohteiksi.

Asukasvaihtuvuuden syitä voi päätellä mm. SASO:n asukaskyselyistä, mutta myös ARA:n tiedoista. Niiden mukaan esimerkiksi HASO:n vetovoimasta kertoo paljon pitkällä tähtäyksellä turvallisen omistajataustan lisäksi myös looginen yhteys muita yhtiöitä kolmanneksen edullisemmän kuukausivastikkeen ja puolta pienemmän asukasvaihtuvuuden välillä. Lakiesityksen laatija on jättänyt tämän tärkeän ilmiön tarkastelematta.



Kuva 6 osoittaa miten pysyvän asumisoikeuden toteutumiselle ratkaisevan tärkeä sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys riippuu siis arviointihetken kustannusten lisäksi tulevan kustannuskehityksen ennakkoinnista ja kohdetta hallitsevan organisaation luotettavuudesta, joka riippuu asukkaan tai hänen valitsemansa edunvalvojan asemasta ja oikeuksista organisaation tärkeimmät päätökset tekevässä elimessä.

Kuva 6. Kestävän asumisoikeuden pyramidi

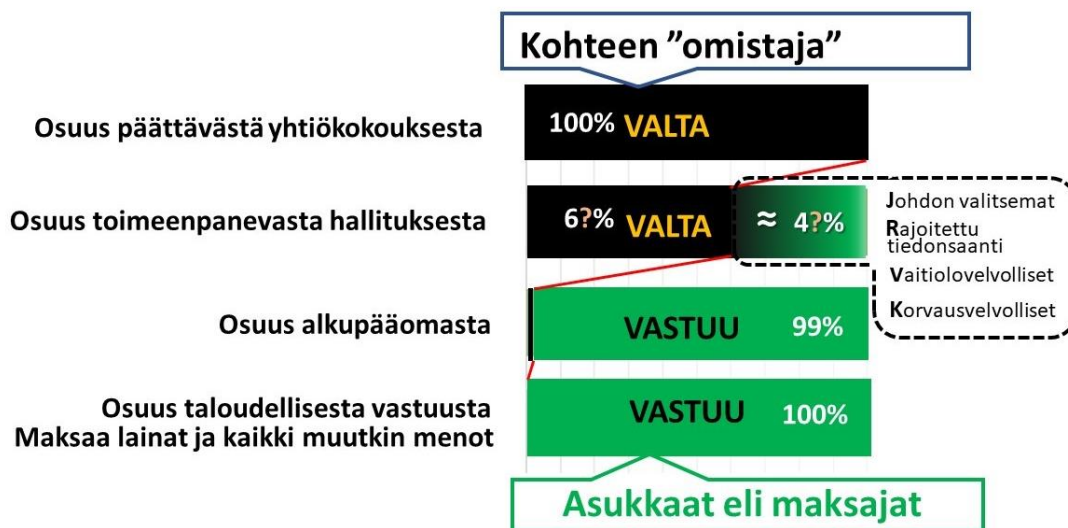


Vastuusta ja vallattomuudesta, ylivallasta ja tasavallasta

Edellä todetusta seuraa, että onnistuakseen istuvan hallituksen tavoitteiden toteuttamisessa, lain tulisi varmistaa, että kaikki kustannukset maksavien asukkaiden edunvalvonta ja päätösten tekoon osallistumien ulottuisi organisaation tärkeimpien päätösten ylimmälle tasolle. Nykyään suurimmassa osassa maamme asumisoikeuskohteista valta ja vastuu ovat äärimmäisen pahasti epätasapainossa kuten kuva 7 osoittaa. Asukkaat ovat kantaneet ja kantavat kaiken taloudellisen vastuun, kohteen ulkopuolisen

isännöintiyhtiön käyttäessä kaikkea tärkeintä valtaa. Osakeyhtiöt ja säätiöt käyttävät valtaansa enimmäkseen liikesalaisuuden varjossa.

Kuva 7. Päätösvallan ja taloudellisen vastuun jakautuminen toimijoittain



Lakiehdotus antaisi kosmeettista ehostusta nykytilaan, mutta vallan ja vastuun jyrkkää epätasapainoa se ei korjaisi. Jos esimerkiksi isännöintiyhtiön yhtiökokous päättäisi myydä asumisoikeuskohteen jollekin suurelle sijoittajalle, asukkailla ei olisi mitään mahdollisuutta vaikuttaa asiaan. Lakiehdotus antaisi vain mahdollisuuden muutamalle asukasedustajalle ehkä kuulla tulevasta kaupasta toimeenpanelevan hallituksen kokouksessa, mutta rangaistuksen uhalla vaitiolovelvollisina he eivät saisi kertoa asiasta mitään muille asukkaille ennen kuin on jo myöhäistä, mikäli asukkaat olisivat halunneet vaikkapa perustaa asumisoikeusyhdistyksen ja lunastaa jo kokonaan tai pitkälle maksamansa kohteen yhteisölliseen hallintaansa ja välttyäkseen menettämästä asumisoikeuttaan. Tässä vain yksi esimerkki tilanteesta, jossa lakiehdotuksen asukkaille suomalaisä tiedonsaantiin ja vaikutusvaltaan jäisi täysin merkityksettömäksi.



Asumisoikeuden kestävän turvan tähden laissa tulisi säätää vähintäänkin toimijoiden välisestä tasavallasta. Nykyisin tyypillinen ulkopuolisten yhtiöiden ylivalta on loogisesti, moraalisesti ja asukkaille taloudellisesti, siis myös sosiaalisesti epäoikeudenmukainen ja kestävä.

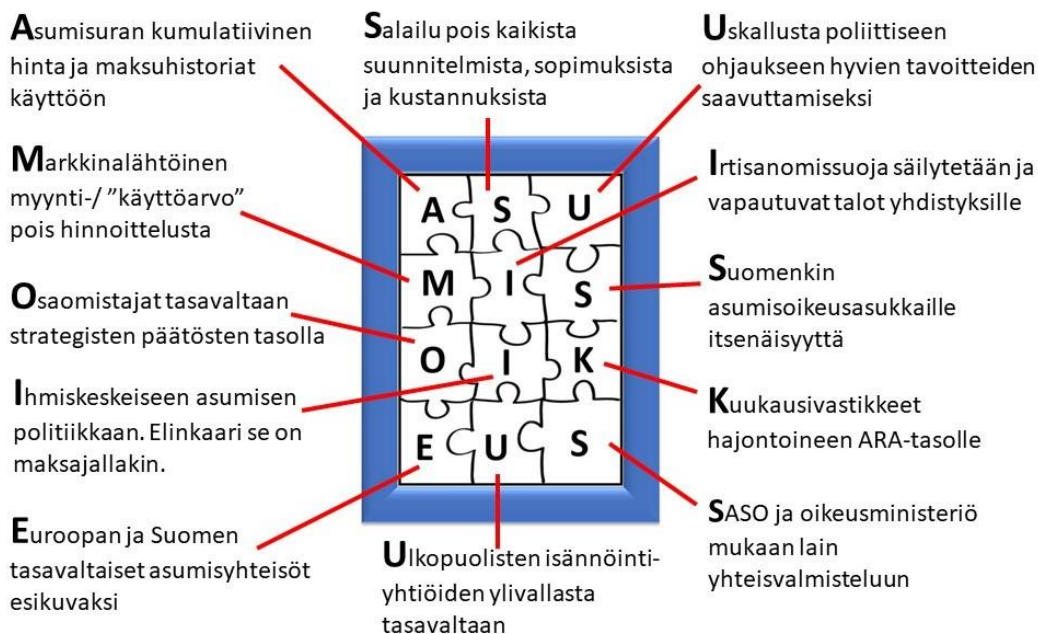
Erityisesti niissä, kohteissa, joita ollaan irrottamassa asumisoikeusjärjestelmästä, tulisi olla asukkaille säädetty ensisijainen lunastusoikeus kohteeseensa perustamansa asumisoikeusyhdistyksen nimiin. Tällainen ratkaisu mahdollistaisi yhtiölle vaikka kaikista kohteista luopumisen ilman, että tarvitsisi irtisanoa asumisoikeuksia. Kyllä kohteitaan tunnollisesti maksaneille ja hoitaneille kaikille asukkaille voisi vihdoin myös Suomessa antaa pysyvän ja taloudellisesti turvallisen asumisoikeuden.



ASUMISOIKEUS-”palapelin” kestävä ratkaisu (Kuva 8) ei ole vaikea jos / kun lainsäätäjä säätää saataville tarvittavat palaset.

Kuva 8. Asumisoikeuden kestävä ratkaisu

Ratkaisu: Miten asumisoikeus kestäväksi?



Suosittelen vakavasti tutustumista seuraaviin pykäläkohtaisiin kommentteihin ja etujärjestömme kotisivun linkeistä avautuviin lähteisiin.

Osa 2. Pykäläkohtaiset kommentit

§ 4 – 5 Yhteisökäsitteen voi mieltää kattavan myös asukkaat, mutta kuitenkin omistajaksi säädetäisiin vain kohteiden ulkopuoliset yksityiset osakeyhtiöt tai säätiöt muissa kuin yhdistysten kohteissa. Epäselväksi jää mm. se ovatko asukkaat tämän lain mukaan mukana omistavassa, yhteisöksi kutsutussa, yhtiössä vai eivätkö ole.

Yhteisö-käsitteen määrittelemättömyys aiheuttaa ongelmia monissa muissakin pykälissä. Tällaisenaan laki mahdollistaisi edelleen myös muiden, kuin rakennuttajaorganisaatioiden, omistajuuden, mutta sulkisi pois asumisoikeusyhdistysten mahdollisuuden omistajuuteen jopa niissäkin tapauksissa, joissa kohde olisi tulossa myyntiin. Epäselväksi jää myös se millaisia omistajuuksia sallittaisiin omistajaorganisaatioiden taustalle. Tämän määritteleminen on ratkaisevan tärkeää sen varmistamiseksi, ettei asumisoikeuskohteita omistavan yhtiön pääomistajat pääsisi, omine asumisen kohtuuhintaisuuden kanssa ristiriidassa olevine voittotavoitteineen, vaikuttamaan omistajan ja sen alihankkijoiden toimintaan.

§ 11 Jälleen epäselväksi jää, ovatko asukkaat mukana yhteisössä, joka valitsee uudet asukkaat vai tekeekö valinnat yksistään kohteen ulkopuolinen yhtiö tai säätiö. Yhdistysten kohteissa asukasvalinnan tekee asukkaista muodostuva yhdistyksen hallitus, joskin valintaan voivat vaikuttaa myös muut asukkaat.

§ 12.3 ”Muu erityisryhmä”- käsite tulee rajata sosiaali- tai terveystieteellisiin perusteluihin muodostuviin erityisryhmiin.

§ 13.1 Asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnissa Hakualue-käsitteen määrittely puuttuu. Epäselväksi jää, voisiko kuitenkin omistaa toisen asunnon, jos se poikkeaisi joiltain ominaisuuksiltaan haetusta Asumisoikeusasunnosta.

§ 13.2 Jos ei oteta huomioon elinkeinolle välttämätöntä varallisuutta, niin sehän mahdollistaa helposti kakkosasunnon omistamisen myös hakualueella. Varallisuusselvityksessä vaadittavat dokumentit myöntäjineen tulee nimetä ja tallentaa sähköisesti hakujärjestelmään väärinkäytösten ehkäisemiseksi. Miksi varallisuuden arviointiperusteet jätettäisiin valtioneuvoston säädettäväksi?

§ 14.2 Pitäisi perustella miksi 55+hakijat saavat omistaa muita asuntoja. Tätä ikäsyrvivää, Asumisoikeusasuntojen kohdennusta ja työikäisten liikkuvuutta heikentävää poikkeusmahdollisuutta ei tulisi tarjota enää jatkossa.

§ 14.4 ”kohtuullinen hakuaika” tulee määritellä tarkasti ja sen tulee olla vähintään kaksi viikkoa.

§ 15 ARA:n ylläpitämään sähköiseen järjestelmään tulee tallentaa myös hakijan kelpoisuutta osoittavat viranomaisten vahvistamat dokumentit, varallisuus mukaan lukien sekä lokitiedostoon hakijan tietoja käsittelevien henkilöiden nimet organisaatioineen. Tämä on välttämätöntä valintamenettelyn asianmukaisuuden jälkivalvonnan mahdollistamiseksi.

§ 16 Hakemusten ja liitteiden toimittaminen sähköisesti on säädettävä pääsäännöksi. Hakemusten käsittelystä vastaava toimija on velvoitettava tallentamaan saapuneet hakemukset lokitietoineen kansioon, jossa on myös kopio haettavaksi kuuluttamisesta mediatietoineen ja aikaleimoineen. Nämä tiedot ovat välttämättömiä tallentaa kaksi vuotta toiminnan lainmukaisuuden jälkivalvonnan mahdollistamiseksi.

Hakijoista tulee tallentaa myös puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet, joiden kautta tulee ensisijaisesti viestiä hakijoille prosessiin liittyvistä tiedoista. Tämä on tarpeellista prosessin nopeuttamiseksi, kustannusten minimoimiseksi ja toimenpiteiden dokumentoitumisen helpottamiseksi.

Asumisoikeuden tarjoamista ja hakumenettelyä koskevat säädökset ovat keskeisiä järjestelmän vakauden ja luotettavuuden kannalta sillä ne mahdollistavat asukasrakenteeseen ja sen myötä kohteen rajoituksista vapauttamiseen vaikuttamisen. Näin ollen niistä säätämistä ei tule delegoida asetuksin tms. alemman tasoisin säädösin muunneltavaksi.

§ 17 Jälleen määrittelemätön yhteisö-käsite tulee korvata tarkemmalla ilmauksella elleivät asukkaat voi osallistua tulijoiden valintaan.

§ 17.1 Rajoituksista vapautettavien kohteiden asukkaiden asettaminen vuokralaisina etusijalle muiden Asumisoikeuskohteiden asukasvalinnoissa kiihdyttää myös muiden kohteiden asukasrakenteen muuttamista vuokralaispainotteiseksi ja johtaa niidenkin rajoituksista vapauttamisehtojen täyttymiseen. Tällainen säädös siis edistää Asumisoikeusjärjestelmän alasajoa ja siksi se on korvattava rajoituksista vapauttamista koskevien ehtojen korjauksella, jolla varmistetaan asumisoikeuksien säilyvyys vaikka jokin kohde irrotettaisiinkin tämän lain alaisuudesta. Järkevintä olisi säätää etuosto-oikeus vapautettavan kohteen asukkaille perustetun tai perustettavan asumisoikeusyhdistyksen nimiin, jolloin kohde siirtyisi asumisoikeusyhdistyksistä 1994 säädetyn lain piiriin.

Asumisoikeuden tarjoamista ja hakumenettelyä koskevat säädökset ovat keskeisiä järjestelmän vakauden ja luotettavuuden kannalta sillä ne mahdollistavat asukasrakenteeseen ja sen myötä kohteen rajoituksista vapauttamiseen vaikuttamisen. Näin ollen niistä säätämistä ei tule delegoida asetuksin tms. alemman tasoisin säädösin muunneltavaksi.

§ 18 Mahdollistaa vuokra- ja omistustalojen muuttamisen asumisoikeustaloiksi. Miten tämä voi vaikuttaa yhtiön muissa kohteissa perittäviin vastikkeisiin ja onko se ristiriidassa vastikkeen määräytymissäädöksen kanssa?

§ 21 ”ja muut seikat” on liian epämääräisesti ilmaistu.

§ 24 *”Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai käyttövastike kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää”* Tämä lause korjattava niin, että vapautus käyttövastikkeen maksamisesta on täysimääräinen kyseiseltä ajalta.

Tapahtuu myös vahinkoja, jotka eivät ole asukkaan eikä yhtiön laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta aiheutuneita. Niiden osalta on selvennettävä yhtiön velvollisuutta ottaa riittävät vakuutukset ja hakea niistä korvausta.

Tässä pykälässä tulee säätää rajausta yhtiön oikeuksille tehdä asunnossa ei-välttämättömiä muutoksia, jotka ovat vastoin asumisoikeuden haltijan tahtoa. Tämän varmistamiseksi ei-välttämättömiin, tarkasti määriteltäviin, muutostöihin tulee yhtiön saada ja tallentaa asumisoikeuden haltijan vapaaehtoinen ja selväsanainen suostumus.

§ 25 Asukkaan tekemien tai teettämien muutostöiden ja niihin liittyvien materiaalien korvauksista asunnosta luovuttaessa tulee laatia valtakunnallisesti yhteneväinen korvaustaulukko, jonka avulla tulee otettavaksi huomioon muutoksista kuluneen ajan lisäksi myös muutosten laadun kestävyys ja kunto luovutusajankohdana.

§ 30 Huoneiston käyttö kiellettyyn tarkoitukseen tulee yleensä ilmi vain saman kohteen muille asukkaille. Tästä syystä säädökseen tulisi lisätä asukastoimikunnan oikeus vaatia yhtiöltä puuttumista asunnon laittomaan käyttöön. Yhtiön tulee kuukauden kuluessa asukastoimikunnan ilmoituksesta vastata sähköpostitse asukatoimikunnan puheenjohtajalle, mihin toimiin yhtiö on ryhtynyt laittoman toiminnan estämiseksi. Yhtiölle tulee säätää vaiheittain kovenevat toimenpiteet, joiden avulla se voi ja on velvollinen puuttumaan laittomaan toimintaan.

§ 31 Huoneistolle ja tai kiinteistölle aiheutettujen vahinkojen lisäksi tässä tulee mainita muille asukkaille sekä heidän omaisuudelleen aiheutetut vahingot ja häiriöt sekä niihin liittyvät sanktiot.

§ 33 Tämä pykälä tällaisenaan sallisi vastikkeiden nostamisen lähes samalle tasolle rajoituksettomien vuokrien kanssa. ”Käyttöarvon”-käsite, joka rinnastuu myyntiarvoon, on markkinalähtöisen hinnoittelun käsitteitä ja ristiriidassa kustannuslähtöisen omakustannushinnoittelun periaatteiden kanssa. Tuota nykyisin harjoitettavaa sekavaa ja epäloogista käytäntöä ei tulisi uudella lailla mahdollistaa jatkossa. Selkeintä olisi säätää velvoittavasti pitäytymään vain kustannuslähtöisessä hinnoittelussa, joka on sopusoinnussa omakustannusperiaatteen kanssa. Näin ollen viitetasoa ei tulisi hakea rajoittamattomilta markkinoilta. Siis tässä lainkohdassa tulisi enimmäisvertailutasoksi määritellä korkeintaan vastaava ARA-vuokra. Perusteita olisi jopa sitäkin alemmalle hinnoittelulle ottaen huomioon, että Asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet 99 % kohteensa omasta pääomasta, luottaessaan lupaukseen asumisoikeuden kestävydestä ja menettäessään vaihtoehtoiselle omistusasuntoratkaisulle pitkällä aikavälillä laskettavissa oleva suuret taloudelliset hyödyt.

Vuokra- ja omistusasumisen välimalliksi tarkoitetun asumisoikeuden asumiskustannusten tulisi niin lyhyellä kuin myös pitkällä tähtäyksellä asettua kustannusten osalta vertailumallien kustannustasojen keskivaiheille. Näin hinnoittelu vastaisi luotuja ja oikeutettuja odotuksia, taloudellisia mahdollisuuksia sekä asumisoikeuden kestävyuden edellytyksiä.

Lakiehdotus ilman tässä esitettyjä korjauksia betonoisi nykyisen hinnoittelukäytännön, joka on johtanut alkuperäisasukkaiden valtaosan pakenemiseen kohtuuttoman hintatrendin takia. Edullisiksi ja pysyviksi, jopa perinnöksi annettaviksi mainostetut asumisoikeusasunnot ovat muuttuneet tyypillisesti tilapäisasunnoiksi.

Kaikkein enimmin nykyisen käytännön vahvistamisesta, kärsisivät ne iäkkäät asukkaat, jotka ovat vastikkeissaan jo kertaalleen maksaneet asunnon. Olisi aivan kohtuutonta jos he joutuisivat vuokralaisten tapaan maksamaan asuntonsa pääomakustannusosuuden toistamiseen tai jopa kolmanteen kertaan vain siitä syystä, että alueen kysyntä on noussussa tai koska yhtiö ei ota lainkaan huomioon asukkaan maksuhistoriaa. Eikö sen pitäisi riittää välimallissa, että Asumisoikeusasukas jää vaille alueen kysynnän kasvun omistusasujalle tuomaa reaalista asunnon arvonnousua. Miksi lainsäädännöllä mahdollistetaan välimallin asumisoikeusasukkaat kärsimään vuokralaisen taakka asunnon maksamisesta useampaan kertaan? Ministeriö on vaiennut lausuntojen yhteenvedossa tähän pykälään liittyneestä SASO:n adressista, johon muutamassa viikossa kertyi lähes puolitoista tuhatta allekirjoitusta. Adressin teksti hieman lyhennettynä kuuluu näin:

”Ympäristöministeriössä laadittu lakiluonnos (§33) antaisi yhtiöille mahdollisuuden nostaa käyttövastikkeita markkinavuokrien tasolle... Markkinavuokrien tapaan

jatkuvasti nousevat käyttövastikkeet nostaisivat asumisoikeusasukkaan asumisuran kokonaishinnan yli kaksi kertaa kovemaksi kuin mitä tulee omistusasunnon ostajan asumisuran kokonaishinnaksi. Tätä ei voi mitenkään pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet 99 % kohteidensa riskillisestä alkupääomasta ja lisäksi 100 % yhtiön kaikista menoista. Markkinavuokrien tasoinen asumisen hinnoittelu ei vastaa ARA –rahoituksen tarkoitusta. Lakiteksti loukkaa myös Euroopan Unionin sallittua valtion tukea koskevia komission päätöksiä State aid No E 2/2005 ja N642/2009, joiden mukaan yksityisille osakeyhtiöille sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävällä tuella tuotetut asunnot tulee vuokrata asukkaille alle markkinahintaan.

Lakiluonnoksen §33 tulee muuttaa muotoon: Käyttövastike ei saa olla vastaavalla sijainnilla olevista samanveroisista ARA-huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi”.

§ 34 Tässä lainkohdassa tarvitaan erittelyä ja selkeyttä aiheuttamisperiaatteen mukaisesti mahdollisimman tarkalle hallinta-/kohdetasolle vietyä. Tulee esimerkiksi selvästi todeta, ettei nykyisten kohteiden asukkaille saa koitua maksettavaa uusien kohteiden hankinnasta.

Nykyinen budjetointi, jossa kohdekohtaisesti avataan maksajille eli asukkaille nähtäväksi erittely vain hoitomenojen osalta, kattaa vain noin viidenneksen kaikista menoista. Siis valtaosa menoista on erittelemätöntä eli vailla avoimuutta. Asukkaat eivät nykyisellään eikä lakiesityksen mukaan myöskään jatkossa saisi tietää esimerkiksi kohteensa lainojen lyhennystilannetta/-historiaa, korkojen osuutta, lainanantajaa, muita lainan ehtoja.

Eri menoluokkien menoille tulee asettaa raja-arvoiksi kiinteistöalan keskiarvot, joita ei saa ylittää.

Korkojen/osinkojen maksaminen kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden omistajille ei ole perusteltavissa yleishyödyllisen omakustannusperiaatteen mukaiseksi.

Yhtiölle ”lain mukaan kuuluvat velvoitteet” ja täysin avoin ”muut syyt” tulee eritellä ja kirjata näkyviin, jolloin niiden aiheellisuus ja kohtuullinen enimmäistaso on arvioitavissa sekä säädettävissä.

Asumisoikeuden kestävyys kannalta hinnoittelu on ratkaiseva tekijä. Näin ollen niistä säätämistä ei tule delegoida asetuksin tms. alemman tasoisin säädösin muunneltavaksi.

§ 35 Tämä pykälä mahdollistaisi kohtuuttoman määrän muiden kohteiden menoista maksatettavaksi asukkailla, joiden kohteen myynti-/käyttöarvon yhtiö määrittelee kohonneen alueen kysynnän kasvaessa. Tämä menettely ei mitenkään vastaa aitoa omakustannusperiaatetta ja tuottaa ongelmia etenkin ikääntyneille asukkaille, jotka ovat jo kertaalleen vastikkeissaan maksaneet asuntonsa lainaosuuden ja ovat täysin syyttömiä alueen kysynnän kasvuun. Näitä ongelmia on kommentoitu myös § 33:n kohdalla. Lakiehdotus ei tuollaisenaan tuo mitään korjausta nykyiseen tasausjärjestelmään. Siksi sitä on korjattava ottaen valmisteluun mukaan myös maksajien eli asukkaiden etujärjestö SASO, jolla on rakentavia ehdotuksia konsensuksen saavuttamiseksi ja asumisoikeuksien kestävyys turvaamiseksi. Täyden avoimuuden lisäksi tulee menojen tasauksen eli oikeudenmukaisen tasapainon löytämiseksi optimoida menojen allokointi niin, ettei se muodostu kohtuuttomaksi menojen kasaamiseksi asukkaille, jotka ilman omaa

syytään ovat joutuneet ja lakiehdotuksen mukaan joutumassa kärsimään menojen jyrkästä kasaamisesta markkinalähtöisen hinnoittelun tähden. Markkinalähtöinen, asunnon ”myyntiarvon” mukaan arvioidun ”käyttöarvon” käyttäminen hinnoittelussa ei kuulu luvattuun omakustannushinnoitteluun.

Asumisoikeuden kestävyys kannalta hinnoittelu on ratkaiseva tekijä. Näin ollen siitä säätämistä ei tule delegoida asetuksin tms. alemman tasoisin säädöksiin muunneltavaksi.

§ 36 Osinkojen maksaminen perustuu liikevoittoihin. Jos ja kun asuntotuotantoa sanotaan voittoa tavoittelemattomaksi, niin silloin se ei myöskään voi tuottaa osinkoa. Kaikkein vähiten niille toimijoille, jotka eivät ole tehneet riskisijoitusta eikä myöskään rakennuttaneet asuntoja, vaan ovat ne vain ostaneet isännöitäväkseen vedoten voittoa tavoittelemattoman yleishyödyllisyyden nimeen. Asumisoikeuskohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden osinkotuloja on siksikin vaikea perustella, koska 99 % riskisijoituksesta tehneet asukkaat eivät saman lain mukaan olisi vastaavasti saamassa osinkoja sijoituksestaan. Voittojen ja osinkojen tuottaminen maksajilta eli asukkailta enimmäkseen salatessa alihankintojen kilpailutusmenettelyssä ja taloushallinnon laskentajärjestelmässä antaa mahdollisuuden kontrolloimattomien ja ylimitoitettujen siirtämällä kätettyjen voittojen sekä osinkojen tuottamiseen asukkaiden kustannuksella.

§ 37 Kilpailutettaviin hankintoihin tulee liittää myös rahoitukset kohteen hankintavaiheesta lähtien ja ottaen huomioon myös vaihtoehtojen vertailukelpoiset pitkäaikaisvaikutukset. Merkittäviä menoja aiheutuu myös johtamisesta, vakuutuksista, tietojärjestelmistä, mainonnasta ja tutkimuksista, joiden tulee olla kilpailutuksen kohteina.

Kansalliset kynnysarvot (60 000 euroa tavarahankinnoissa, palveluhankinnoissa ja suunnittelukilpailuissa; 150 000 euroa rakennusurakoissa; 500 000 euroa käyttöoikeussopimuksissa) ovat niin korkeita, että niiden alapuolella voidaan jättää suurin osa hankinnoista kilpailuttamatta. Yhtiöiden on helppo toteuttaa isompiakin hankintoja kohdekohtaisina, jolloin juuri mitään ei tarvitsisi kilpailuttaa.

Asukkaiden eli maksajien ehdotettu oikeus ”osallistua kilpailuttamiseen” jäisi lakiehdotuksen mukaan varsin näennäiseksi kuten myös ”esitysten” tekemisen oikeus vailla mitään lain suomaa vaikuttavuutta. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet hallinnon eri tasoilla voisivat realisoitua paremmin asukkaiden valitsemille asukasedustajille säädetyllä oikeudella osallistua hankintaprosessin alkuvaiheesta asti hankintojen kilpailuttamiseen. Tällöin mukaan tulisivat myös ne ratkaisevan tärkeät prosessin vaiheet, joissa päätetään hankintapyyntönsisällöstä, tarjousten arviointikriteeristä ja niistä tahoista, joille tarjouspyyntö lähetetään. Näin meneteltäessä vähenisi riski hankintojen tekemisestä isännöintiyhtiön kanssa samassa konsernissa tai muussa voitonsiirron mahdollistamassa taloudellisessa kytköksessä olevilta alihankintayrityksiltä.

§ 38 Laissa tulisi säätää käyttövastikkeen muutoksesta ilmoittamisesta eikä vain korotuksesta ilmoittamisesta. Muotoilu ei saa vahvistaa sitä mielikuvaa, että vastike aina vain nousisi sillä välillä n aiheellista myös alentaa vastiketta.

Muutoksesta ilmoittamistakin tärkeämpää on vastikkeen oikeellisuuden varmistaminen ja sen osoittaminen ilmoituksen yhteydessä päteviin avoimiin laskelmiin viitaten

sekä niihin vievän linkin liittäminen. Laskelmien pätevyyden säätämisessä tulee ottaa huomioon mitä on esitetty kohdissa §33 - §36.

§ 41 Ainut todellinen asukashallinto on asumisoikeusyhdistysten kohteissa. Valtaosassa maamme asumisoikeuskohteista tai -yhtiöistä ei ole mitään asukashallintoa sanan varsinaisessa merkityksessä, sillä asukkaat eivät niissä hallitse mitään merkittävää päätösprosessia. Eräänä välimuotona voidaan pitää Helsingin kaupungin omistaman HASO:n kaltaista organisaatiota, jossa avoimuus on viety tavallista pidemmälle ja kansalaisille on kuntavaalien kautta mahdollisuus vaikuttaa yhtiöön sen ylimmällä tasolla. Aidon asukashallinnon luomiseksi tulisi ottaa vahvasti mallia järjestelmään alun perin tavoitelluista asumisoikeusyhdistyksistä ja konsensusta tarvittaessa myös HASO:sta. Näiden valmiiden ja toimiviksi koeteltujen mallien hylkäämiselle ei ole lakiesityksessä esitetty päteviä perusteita. Esitetyn lain nimestä lähtien annetaan silti ymmärtää että kyseessä olisi kaikkia asumisoikeusasuntoja koskeva yleislaki vaikka se jättää ulkopuolelleen juuri sellaiset kohteet, joissa Marinin hallituksen kirjaamat tavoitteet on jo pisimmälle saavutettu. Pelkkä viittaus lakiin asumisoikeusyhdistyksistä ei riitä asialliseksi perusteluksi sen mallikkaan sisällön huomiotta jättämiseen jos / kun ollaan tosissaan kehittämässä maamme asumisoikeusjärjestelmää kokonaisvaltaisesti.

§ 42 – 43 Asukastoimikunta tulee säätää normaalitilaksi jokaiseen lainoitus-/rakennuskohteeseen. Yhtiön tulee aina asumisoikeussopimuksen yhteydessä jakaa uusille asukkaille tieto kohteen asukastoimikunnasta ajantasaisine yhteystietoineen (vähintään puheenjohtajan nimi, puhelinnumero ja sähköpostiosoite). Uudessa kohteessa on ensimmäisen asukastoimikunnan valitseva asukaskokous kutsuttava kahden viikon ennakolla isännöitsijän toimesta koolle pidettäväksi kohteessa viikon kuluessa muuttopäivästä. Asukaskokouksen ja asukastoimikunnan merkitystä vähentävät, jopa mitätöivät, vaihtoehdot niiden korvaamiseksi tulee jättää pois laista. Lainsäätäjän ei tule lain arvovallalla viestittää, että asukastoimikunta on yhdentekevää ja voidaan jättää myös kutsumatta kokoon. Pikemminkin tulisi pyrkiä vahvistamaan asukkaiden yhteisöllisyyttä ja aktiivisuutta yhteisten asioiden hoitamiseen.

Asukaskokous tulee säätää pidettäväksi vähintään kerran kevätkaudella ja kerran syyskaudella. Asukastoimikunta tulee valita sääntömääräisessä syyskokouksessa, jossa valitaan asukastoimikunnalle puheenjohtaja sekä vähintään kolme muuta jäsentä.

Asukaskokouksen paikasta ja ajankohdasta päättää em. puitteissa asukastoimikunta, joka kutsuu isännöitsijän tai muut tarvittavat asiantuntijat kuultavaksi. Kokouksen päätöksistä tuotettava, vähintään puheenjohtajan vahvistama, dokumentti tallennetaan viikon kuluessa kaikkien asukkaiden vapaasti luettavaan verkko-osoitteeseen tai kohteen asukkaille rajatun some-ryhmän julkaisuihin.

Asukaskokouksen kutsuu vähintään kuukauden ennakolla koolle asukastoimikunta käyttäen ilmoitusta kohteen asukkaille rajatussa some-ryhmässä, jokaisen rappukäytävän ilmoitustauluilla, kaikille yhteisissä kulkupaikoissa, kuten roskienkeruupisteessä sekä tekstiviestillä ja sähköpostilla.

Sekaannusten välttämiseksi ei tule säätää, että samaan kohteeseen voitaisiin valita useita asukastoimikuntia. Sen sijaan asukkaat voivat asukastoimikunnan lisäksi muodostaa ilman byrokraattisia kiemuroita ja pykälien tai lupien kyselemisiä vapaasti muita, kulloinkin tarpeelliseksi katsomiansa, toimintaryhmiä.

Asukastoimikunnan tai sen jäsenen erottamisesta ei tarvitse säätää erikseen sillä joka syksy olisi mahdollisuus valita uusi asukastoimikunta. Yhden vuoden aikana demokraattisesti valittu elin, jolla ei ole edes merkittäviä valtuuksia, tuskin pystyy aiheuttamaan ongelmia, joiden takia tarvittaisiin erottamisia. Säädöksiin on pikemminkin pyrittävä jo ennalta varmistamaan, että valitut henkilöt ovat aidosti asukkaiden asialla eivätkä tuota ikäviä yllätyksiä. Siksi olisi viisaampaa säätää siitä miten asukkaiden tahto toteutuu jo henkilöitä valittaessa. Siinä, kuten yleensä demokraattisissa vaaleissa, auttaa ehdokkaiden kunnollinen esittely ja ”tenttaaminen” hyvissä ajoin ennen valintakokousta esimerkiksi asukkaiden someryhmässä. Some-ryhmän ylläpitäjästä tulisi säätää päätettäväksi asukaskokouksessa.

§ 44 ”Asukashallinto” käsite on tässäkin liian epämääräinen ja harhaanjohtavan mainosellinen sillä varsinaista hallintaa eli päättämistä on rajattu ulottumaan vain toisarvoisiin asioihin. Enimmäkseen käytetään ”osallistuu”, ”käsittelee” ja ”tekee esityksiä” -sanoja, joiden merkitys käytännössä jää arvailujen ja yhtiön johdon kulloinkin mielivaltaisesti sallimien mahdollisuuksien rajoihin.

”Asukashallinnon” suuruuden mielikuvan vahvistamiseksi listaa on venytetty myös sillä, että sillä olisi nyt laillinen oikeus jopa ”valvoa” huolto- ja korjaustoimenpiteitä. Eikö se ole säätämättäkin selvää, että asukkaat, jos ketkä, ollessaan huolissaan talon toimivuudesta, ja kärsivät ilmaantuneista vioista, ovat juuri ne, jotka tekevät vikailmoitukset ja tarkkailevat, että korjaukset tulee tehtyä oikein ja ripeästi. Merkitsisikö tuon momentin puuttuminen sitä, että asukkaat eivät saisi ”valvoa” huollon toimintaa, mitä se sitten tarkoittaakin.

§ 45 Tässäkin pykälässä käsitteiden rajat tuntuvat olevan hukassa. Laissa viljellään paljon yhtiöiden suosimaa ”yhteisö” käsitettä antaen ymmärtää, että asukkaatkin kuuluisivat siihen. Kuitenkin tässä pykälässä paljastuukin, että yhteisöllä tarkoitettaneen asuinkohteen ulkopuolista isännöintiyhtiötä sillä sen ja asukkaiden väliin muodostettaisiin yhteistyöelin. Näin sanatarkasti lakiehdotuksessa: ”Asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin.”

Tämän keskusteluelimen merkitys rajoittuu vain suositusten antamiseen, joten sen todellinen merkitys yhtiön toiminnan ohjaamisessa jää arvailujen ja yhtiön johdon mielivallasta riippuvaiseksi.

Siitä huolimatta yhteistyöelimen jäsenten valinta on syytä tehdä oikein, myös siinä tapauksessa, että käytettäisiin vaaleja. Vaalin toteuttamistavasta ehdokkaiden asettamisineen, tasapuolisine esittelyineen, äänestyksen toteuttamisineen ja salaamisineen sekä ääntenlaskentoineen olisi säädettävä selvästi ja niin, että prosessi olisi läpinäkyvä ja luotettava kaikille äänestäjille.

Ei pidä säätää, että ”*Asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä oman asumisoikeuskohteensa edustaja, vaan hän käsittelee asumisoikeusyhteisön asioita kokonaisuutena*” sillä se ei pidä paikkaansa. Edustuksellinen demokratia pitää sisällään oikeuden edustaa valitsijoitaan ja tuoda keskusteluun mukaan kokemuksia ja ehdotuksia, jotka ovat nousseet oman kohteen konkretiasta. Niillä voi olla suurikin yleisempi merkitys yhtiön koko asuntokantaa koskevien kehittämistarpeiden ja ratakisumahdollisuuksien osoittamisessa. Pyrkimys rajoittaa lailla asukasedustajien sananvapautta yhteistyöelimien keskusteluissa on perustuslain vastaisena syytä jättää

pois tästä lakiehdotuksesta. Moisen ehdotuksen taustalla on yhtiöiden johdon halu hallita keskusteluja, kuten se onkin tähän saakka tehnyt aiemmissa yhteistyöelimissä kunnes päätti lakkauttaa elimet kun asukasedustajat kyselivät asioita, joita johto halusi salata. Nyt yhtiöt siis haluaisivat lainsäätäjältä vahvistuksen sensurointioikeudelleen yhteistyöelimissä käytävissä keskusteluissa. Mikä yhteistyöelin se semmoinen on, jossa etukäteen tukitaan maksajien suut ja määrätään mistä saa puhua? Ei tällainen säädös vastaisi ainakaan Marinin hallituksen ilmoittamaa pyrkimystä lisätä avoimuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Ehdotettu pykälä kuvastaa lakiehdotuksen yleisempääkin henkeä ja pyrkimystä pikemminkin rajata kuin lisätä asukkaiden oikeuksia, vaikka perusteluosiossa päinvastaista väitetään.

Aidon yhteistyön vastaisen tendenssin paljastavana huippuna on pykälän loppuun kirjoitettu ehdotus, että elimen tehtävät voisikin hoitaa ”asumisoikeusyhteisö” tarkoittaen siis yhtiötä.

Lauseeseen *”Yhteistyöelimen tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja niiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa asumisoikeusyhteisössä.”* tulee ”asumisoikeuskohteiden” eteen liittää sanat ”asukkaiden ja asukasryhmien” sillä perustuslaki edellyttää ihmisten tasapuolista kohtelua. Tämän unohtaminen lakiehdotuksesta paljastaa selvästi, että lakiehdotuksen laatija on ajatellut vain talokeskeistä asuntopolitiikkaa eikä lainkaan ihmiskeskeistä asumisen politiikkaa.

§ 46 Mahtipontinen ja harhaanjohtava sana ”Asukashallinto” tulisi korvata paremmin todellisuutta kuvastavalla sanalla. Esimerkiksi ”Asukasedustajien kuuleminen tai myöntävaikuttaminen” tms. Pykälän otsikoksi ei tulisi valita hallitsemiseen so. päätösvaltaan viittaavaa sanaa, joka ei edusta hyvin todellisia erittelyssä lueteltuja vaikuttamismahdollisuuksia. Vain yhdessä kohdassa yhdeksästä elin päättää jostain ja siinäkin vain talojen järjestysäännoista, käytännössä ei suuremmalti edes niistäkään sillä ne ovat jo ajassa vakiintuneet ja sidoksissa yleisempiin virallisiin säädöksiin tai vapauksiin, joita ei voida talokohtaisesti rajoittaa, ellei rajoituksista ole mainintaa jo asumisoikeussopimuksissa.

Selvyyden vuoksi tulisi tarkentaa mitä elintä tässä pykälässä tarkoitetaan vai onko todellakin tarkoitus luoda kuvaa mahtavasta asukashallinnosta, joka olisi kaiken yläpuolella? Se kysymys herää väkisin kun tuon ”asukashallinto”-mahtailun ja hokemisen ohella ei ole lainkaan käsitelty sitä todellisuudessa kaiken ylitse käyvää päätöselintä, joka tekee isoimmat päätökset maamme lähes kaikkia asumisoikeusasuntoja koskien, se elin on kohteiden ulkopuolisen säätien hallitus tai osakeyhtiön yhtiökokous. Niissä ei ole mukana ainuttakaan maksajien eli asukkaiden edustajaa. Sekavuuden huipuksi tähän ”Asukashallinto”-pykälään on upotettu maininta, ”asumisoikeusyhteisön yhtiökokouksen” pöytäkirjasta, joka tulee toimittaa yhteistyöelimelle. Tuo antaa aivan harhaisen kuvan, että asumisoikeusyhteisöllä, johon tässäkin indoktrinoidaan myös asukkaiden mukamas kuuluvan olisi mukamas yhtiökokous. Tämä on vakava valhe ja harhautus.

Hyvä lainsäädäntö ei saa sortua tämän lakiesityksen kaltaiseen harhauttamiseen ja demokratiailluusioiden maalailuun vastoin tosiasioita. J.K. Paasikiven kriteereillä tätä lakiesitystä voisi sanoa tyhmäksi sillä hänen mielestään ”Tosiasioiden tunnustaminen on

kaiken viisauden alku”. Tietenkin voidaan nyt kysyä myös, mitkä ovat ne tosiasiat, joiden edessä lakiehdotuksen laatija on mahdollisesti katsonut viisaaksi jättää käsittelemättä asumisoikeusjärjestelmän todellisen hallintarakenteen. Todennäköisesti ratkaisuun on vaikuttanut ratkaisevasti lakiehdotuksen alkujaan tehnyt yhtiöiden perustama lobbausorganisaatio SAY, mutta varmasti myös ne asuntorakentamisen vähentämishuhat, joita alan yhtiöt ovat perinteisesti väläyttelleet seurauksina elleivät he saa haluamiaan muutoksia säädösympäristöön. Nyt on kysyttävä: Onko oikeusvaltioperiaatteiden mukaan viisasta laatia maksajien eli asukkaiden asumiskustannuksia ja asumisoikeuden kestoa radikaalisti heikentävä lakiehdotus, jonka tärkeimmät pykälät ovat rahastavan osapuolen mainitseman, mutta anonymiksi jättämän, salaperäisen tahon X vaatimia? Vai olisiko sittenkin viisaampaa ja oikeudenmukaisempaa lähettää lakiehdotus takaisin perusteelliseen valmisteluun, johon saisi osallistua myös maksajien etujärjestö SASO sekä oikeusministeriö. Yhtiöitä pelkäävien päättäjien tulisi muistaa se tosiasia, että kaikki ne miljardit eurot, joilla isännöintiyhtiöt pelaavat, ovat jo tulleet tai tulevat asukkaiden maksettaviksi. Perustuslain suoja on tarkoitettu ihmisille eikä yhtiöille, saatikka niitä omistaville sijoitusorganisaatioille.

Ei pidä uskoa YM:n lausuntoyhteenvetoonsa kirjaamaa väärää väitettä, jonka mukaan SASO mukamas vastustaisi menojen tasausta. Sitä se ei tee, mutta vaatii tasaukseen oikeudenmukaisuutta ja avoimuutta, sillä tasaukseksi kutusuttu systeemi nyt pikemminkin kasaa kuin tasaa, kuluja kohtuuttomassa määrin asukkaille, jotka ovat uskoneet lupaukseen omakustannusperiaatteen noudattamisesta ja muuttaneet alueelle, jolla asumisesta on sittemmin ryhdyttykin rahastamaan alueen kasvaneeseen kysyntään vedoten vaikka sillä ei pitäisi olla tontinvuokran muutoksia lukuun ottamatta mitään muuta tekemistä omakustannusperiaatteen kanssa.

§ 47 Pykälässä on käsitelty sekaisin kohdekohtaisia asukaskokouksia ja yhtiökohtaisia yhteistyöelimiä. Molempien elimien asioita on käsitelty myös aiemmissa pykälissä ja niihin liittyvissä tämän dokumentin kohdissa. Selkeämpää olisi koota yhteen kaikki kutakin elintä koskevat asiat elimittäin ryhmitellen.

Molempien elimien kokoon kutsumiset on tehtävä kuukauden ennakolla. Se lisäisi osallistumismahdollisuuksia ja samalla vaikuttamismahdollisuuksia kuten Marinin hallitusohjelmassa on kirjattu tavoitteeksi.

Yhteistyöelimen puheenjohtajasta on ensimmäisen kerran maininta tässä pykälässä kokoonkutsujana, mutta olisi syytä säätää myös siitä miten puheenjohtaja valitaan. Hyvän yhteistyöperiaatteen mukaista olisi edes joka toisella kertaa antaa puheenjohtajuus asukasedustajien keskuudesta valitsevalle henkilölle.

§ 48 ”Asukashallinto” ei ole mikään orgaani, jolla voisi olla kokouksia. Äänioikeus ja vaalikelpoisuus on säädettävä koskien asukaskokousta, jos sitä tarkoitetaan. Säädöksen voisi kirjata myös ehdolle asettumisesta ja ehdokkaiden esittelystä, jotta valitsijat voisivat hyvissä ajoin saada tiedon vaihtoehtoista.

§ 49 Äänten mennessä tasan, tulee puheenjohtajan mielipiteen olla etusijalla arpakautioon nähden. Säädetävän vaalimenettelyn mitätöinnin mahdollistava loppulause on ristiriitaisena syytä jättää pois.

§ 50 - 51 Pykälät sisältävät tiedonsaantia ja tiedottamisvelvollisuutta merkittävästi rajoittavia kohtia. Asukaskokous ei saisi tietoa mistään muusta kuin niistä asioista, joita toisaalla laissa olisi säädetty sen minimaalisten oikeuksien piiriin kuuluviksi ja joista myös yhtiön johto haluaa tiedottaa. Säädös tuottaisi tuollaisenaan tulkintaerimielisyyksiä siitä tarvitaanko kyseistä tietoa elimen oikeuksien täyttämiseen vai ei. Jos asukaskokoukselle pyydetäisiin esimerkiksi tiedot siitä, mikä on kohteen lainojen lyhennystilanne, mistä lainat on otettu ja millä korko- ja lyhennysehdoilla, niin kohteen ulkopuolisen isännöintiyhtiön johto voisi jättää nykyiseen tapaan nuo tiedot antamatta vedoten siihen, että kyseiset asiat kuuluvat vain yhtiötasolla käsiteltäviksi. Toinen asukkaille ratkaisevan tärkeä puuttuva tieto on vastikkeen muutos lainojen tultua kuoletuiksi. Tästä asiasta on tähän saakka kuultu yhtiöiden johtajilta vain vähättelyä tapaan ”älkää te siitä huolehtiko, kasvatte silloin jo koiranputkea jos ne joskus tulevat maksetuiksi” ja ”ei lainoja tulla koskaan maksamaan loppuun”. Yhtiöiden johtajien haluttomuus kertoa totuus tulevasta selittynee asukkaille suunnitellulla ja tällä lakiehdotuksella vahvistettavalla vuokralaisstatuksella, joka tarkoittaisi sitä, ettei vastike tulisi missään vaiheessa madaltumaan, vaikka kohteen lainat saataisiin maksettua pois. Kun nykyään noin 80 % asukkailta kerätyistä vastikkeista menee yhtiön tasausjärjestelmäksi nimeämään mustaan aukkoon ja asukkaiden tiedonsaannin ulkopuolelle vedoten mm. liikesalaisuuteen, niin valtaosa tiedoista voitaneen edelleen pitää piilossa vedoten vaikkapa nykyiseen budjetoitinkäytäntöön, jossa erittelyt kohdistuvat lähinnä vain kiinteistön fyysisiin hoitomenoihin ilman perusvastikkeella katettavien mm. pääoma- ym.-menojen erittelyä. Lakiluonnos ei parantaisi tietojen saantia juuri tämän suurimman, perusvastikkeella katettavan menoerän osalta. Myöskään talolle yhtiön taholla suunnitellusta ”kohtalosta”, vaikkapa asumisoikeusjärjestelmästä irrottamisaikeista, asukkailla ei olisi mitään mahdollisuutta saada todellista tietoa, sillä sekään asia ei lakiehdotuksen mukaan kuuluisi asukkaille. Miksi salailu tulisi edelleen mahdollistaa uudellakin lailla? Tämä ei vastaa läheskään riittävästi Marinin hallituksen kirjaama tavoitetta avoimuuden lisäämiseksi.

§ 52 Asumisoikeuden haltijoiden edustuksen riittävyyden, aitouden ja vaikutusvallan varmistamiseen yhtiöiden johdossa eivät lakiehdotuksen muotoilut riitä. Parhaimmillaankin asukasedustajien vähemmistöön säädetäväksi ehdotettu osallistuminen kohdistuisi vain yhtiön toimeenpanevaan hallitukseen ja jättäisi kaikki tärkeimmät päätökset tekevän ylimmän päättävän elimen, yhtiökokouksen, vaille ainuttakaan asukasedustajaa, vaikka 99 % riskillisestä pääomasta on otettu asukkailta. Asukasedustajien saaminen mukaan edes yhtiön toimeenpanevaan hallitukseen jäisi epävarmaksi sillä lakiehdotus antaa sille ”tai”-sanalla vaihtoehdoksi ”vastaavan muun toimielimen” sekä vain ”muun elimen”, jonka tehtävä on parhaimmillaankin rajattu vain talokohtaisiin kiinteistöhoitoasioihin, kattaen vain noin 20 % vastikkeilla katettavien menojen kokonaisuudesta.

Sen lisäksi, että lakiehdotus säätäisi asukkaiden edustajat pieneen vähemmistöön vähempimerkityksissä elimissä, se vielä lisäksi jättää ulkopuolisen isännöintiyhtiön

johdon valtaan päättää ketkä lukuisista asukasedustajaehdokkaista voisivat päästä mukaan kyseiseen elimeen. Tämä nykyisinkin käytössä oleva epädemokraattinen menettely on aiheellisesti tehnyt valittujen ”edustajien” edustavuuden aitouden ja kattavuuden hyvin kyseenalaiseksi. Tiedossa on jopa tapauksia, joissa yhtiön johto on hallitustyöhön liittyvillä vastuilla ja riskeillä pelotellen koittanut saada asukkaiden asettaman ehdokkaan luopumaan ehdokkuudestaan. Tiedossa on myös tapauksia, joissa yhtiön taloudellisessa riippuvuussuhteessa olevia henkilöitä on johdon toimesta valittu ”asukasedustajiksi” em. elimiin. Miksi asukkaiden ja eduskunnan toivoman sekä nykyisen lain yleisperustelujen lupaaman todellisen asukasdemokratian ja avoimuuden salliminen on lakiehdotuksen laatijoille näin vaikeaa vaikka toimivia esimerkkejä löytyy lukematon määrä Skandinaviasta ja koko Länsi-Euroopasta, myös Suomesta.

§ 53 Yhteistyöelimelle suotava mahdollisuus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa on positiivista, mutta valitettavasti tämänkin asian arvoa avoimuuden ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien sekä oikeuksien toteutumisen kannalta heikentävät suuresti eräät muut lakiehdotukseen sisältyvät seikat. Jos ja kun laki mahdollistaa tiettyjen liikesalaisuustietojen pimittämisen, ei yhtiön johdolla ole velvollisuutta päästää edes valvojaa niitä tarkastamaan. Ja siltä varalta, että valvoja onnistuisi löytämään jotain asukkaiden kannalta todella tärkeää tietoa, jota yhtiön johto ei haluaisi kerrottavan asukkaiden edustajille, on lakiehdotukseen lisätty avoimuuden varmasti tukahduttava uhkaus: *”Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.”* Mitä salattavaa yhtiöillä on, kun sen paljastumista pitää varjella jopa rangaistuksilla pelotellen? Miten tämä mukamas edistää sitä avoimuutta, jota Marinin hallitus on kirjannut tavoitteekseen?

§ 54 Valtakunnallisen asumisoikeusasioista keskusteleavan neuvottelukunnan kokoonpano on epäselvästi ilmaistu. Miten tulisi ymmärtää lause: *”Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä.”* Sillä tarkoitettaneen, että jokaisen, liki parin kymmenen, isännöintiyhtiön johtajat saavat nimetä neuvottelukuntaan omat edustajansa. Lisäksi samojen yhtiöiden sisäiset yhteistyöelimet voisivat nimetä yhdet asukkaiden edustajat. Kun tähän lisätään vielä puolen kymmentä asumisoikeusyhdistysten edustajaa, sekä vähintään saman verran valtiovallan edustajia, niin neuvottelukunnan kooksi tulee noin viisikymmentä henkilöä. Yhden istuntopäivän aikana, josta mahdolliset alustukset ja pakolliset tauot vievät ison osan, jää kunkin osallistujan käytettäväksi puheaikaa vain muutama minuutti. Jo pelkästään tästä matemaattisesta mahdottomuudesta johtuen ”neuvottelukunta” ei pääsisi edes aloittamaan mitään varsinaista neuvottelua. Miksi moista mahdottomuutta edes esitetään ja vieläpä lakiin kirjattavaksi? Epäillä täytyy, että lakiluonnoksen kirjoittajat ovat tekemässä jotain vain muodon vuoksi, ilman vakavaa aikomusta edistää asumisoikeusjärjestelmän kehittämisessä tarvittavia ratkaisuhakuisia neuvotteluja. Varoittavana esimerkkinä tästä oli SASO:n pyynnöstä ministeriössä 4.3.2020 järjestetty ”pyöreänpöydän neuvottelu”, jolla SASO toivoi löydettävän yhteisiä ratkaisuja tämän lakihankkeen avuksi. Keskustelu ei ehtinyt avauspuheenvuoroja

pidemmälle kun ministeriön edustaja jo lopetti ”neuvottelun” koska heidän sille varaa-mansa yksi tunti oli kulunut.

Tuollaisia näennäisiä kokoon kutsumisia paljon tuottoisampi ratkaisu olisi esimerkiksi lainsäädännön yhteisvalmistelu, johon voisi YM:n kutsumana osallistua isännöintiyhti-öiden etujärjestö SAY:n edustajan lisäksi myös asukkaiden etujärjestö SASO:n edustaja sekä oikeusministeriön edustaja. Tuon kaltainen neuvottelukunta voisi varata runsaasti aikaa asiantuntijoiden kuulemiseen, lukemisineen ja hyvien ratkaisujen kehittelemi-seen luovassa prosessissa, joka voisi muiden töiden ohella kestää tarpeen mukaan vaikka useita viikkoja. Sellaisella tavalla edettäessä olisi välttytty myös tämän lakiesityk-sen ongelmilta.

§ 55 Tässä on tyypillinen huonon lainvalmistelun esimerkki. Ilman hyviä perusteluja tällä säädöksellä tärkeiden pykälien 44, 46 ja 50 konkretisointi, tarkentaminen ja ties millainen muunteleminen jätettäisiinkin tuonnetuksi, takaisin lakiesityksen laati-neen ministeriön valtaan, joskin sitten valtioneuvoston istunnossa asetuksena muodol-lisesti hyväksyttäväksi kuten tämäkin lakiesitys. Tällaisen jokeri-pykälän salliessaan ei-vät kansanedustajat itsekään tiedä mihin heidän päätöksensä johtaa, puhumattakaan niistä kansalaisista, jotka joutuvat käytännössä kokemaan lain ennakoimattomat vaiku-tukset.

§ 59 – 62, 98 Vapaata omaa pääomaa voidaan eräissä tilanteissa jakaa tai palauttaa isännöintiyhtiön osakkeenomistajille ilman velkojiensuojamenettelyä. Tämä voi vaa-rantaa asukkailta kerättyjen ja yhtiön taseessa vapaaksi omaksi pääomaksi kirjattujen asumisoikeusmaksujen palautukset yhtiöiden välisten omistusjärjestelyjen ja mahdolli-sen konkurssin tilanteissa. YM on lakiesityksen oheismateriaalissa antanut valtioneu-vostolle sellaisen väärän tiedon, että kaikki asumisoikeusasunnot olisivat talot rakenta-neiden yhtiöiden omistuksessa. Todellisuudessa jo noin puolet maamme asumisoikeus-asunnoista on muiden kuin talot rakennuttaneiden isännöintiyhtiöiden hallinnassa. Asumisoikeusasuntojen ”myynti-/käyttöarvojen” noustua nyt yhtiöissä kiinnostuksen kohteeksi, vahvistaa se huolta entistä ahneempien ostajien / rahastajien astumisesta kuvaan riskittömille ja hyvätuottoisille asumisoikeusasuntojen markkinoille. Jostain sel-laisesta lienee merkinä tämä lakiesitys kiireineen ja se, ettei SAY lakiesityksessään us-kaltanut paljastaa sitä ”rahoittajaa” tai ostajaa (välillistä tai suoraa), jonka vaatimuk-sesta tämän lain keskeisimmäksi tavoitteeksi on asetettu asumisoikeuksien irtisanomis-ten mahdollistaminen. Asukkailla maksatettujen talojen kaupittelu herättää kysymyk-sen, miksi myynnit kohdistuvat systemaattisesti osinkotuloja tavoitteleville kohteiden ulkopuolisille ostajayhtiöille tai säätiöille ja talon maksaneiden asukkaiden perustaman asumisoikeusyhdistyksen ehdotus omistusjärjestelyistä neuvottelemiseksi torjutaan kylmästi. Tällainen lukkiutuminen vain kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden omistamiseen osakeyhtiö- tai säätiömallin mukaisesti on myös lakiesityksen ainut ”vaihtoehto” vailla näköaloja ja pohdintaa paremmasta, demokraattisemmin ja edulli-semmin hallitusta asumisoikeusasumisesta. Siksi tämä lakiesitys ja tämä asukkailta ke-rättyjen pääomien vastikkeeton kirjaaminen yhtiön riskillisiin varoihin on vastoin Mari-nin hallituksen kirjaamia tavoitteita asukkaiden vaikutusvallan ja asumisen kohtuuhin-taisuuden lisäämiseksi.

§ 80 Asumisoikeustalon tai sen omistajaksi merkityn yhtiön osakkeen luovuttamisessa tulee ensisijaisena luovutuksensaajana olla talon pääomasijoituksen, rakentamisesta aiheutuneet pääomamenot ja kaikki muutkin menot maksaneiden asukkaiden perustama asumisoikeusyhdistys. Miksi lakiesitys ei tässä turvaa mitenkään asukkaiden oikeuksia maksamaansa kohteeseen ja kestäväan asumisoikeuteen? Kyseinen pykälä on tulkittavissa jopa niin, ettei asukkaiden asumisoikeusyhdistys olisi edes kelvollinen luovutuksensaajaksi. Sen sijaan asukkailla maksatettujen talojen kaupitteleminen muille tahoille on varmistettu runsain säädösin § 79 - 93.

§ 97 Toimintakertomukselta tulee edellyttää tietoa asumiskustannusten kohtuullisuudesta kuvattuna alueittain ja kohteittain eritellen ja vertaillen alueittaisia keskiarvoja muiden yhtiöiden keskiarvoihin. Kuukausivastikkeiden lisäksi tulee antaa myös ennakointitieto asumisoikeudelle pitkällä aikavälillä (40 – 50 v.) todennäköisesti kertyvästä kokonaiskustannuksesta kertoen eritellen laskennan oletukset, mm. asunnon pääomamenojen muutoksen osalta.

Myös kaikille asukkaille vuosittain lähetettävällä kyselyllä tulee tuottaa toimintakertomukseen tietoa asukkaiden kokemuksista asumisen hinnan kohtuullisuudesta niin kuukausivastikkeeseen kuin myös pitkälle aikavälille ennakoitavan kokonaiskustannuksen ja osalta. Mittarin validiteetin ja tulosten vertailukelpoisuuden vuoksi kysymyksen asettelussa tulee käyttää Tilastokeskuksen mallia asumismenojen rasittavuuden mittaamiseksi.

§ 103 Asumiskustannusten kohtuullisuuden selvittämisessä on käytettävä kustannustietoja kuvattuna alueittain ja kohteittain eritellen ja vertaillen alueittaisia keskiarvoja muiden yhtiöiden keskiarvoihin. Kuukausivastikkeiden lisäksi tulee käyttää myös ennakointitietoa asumisoikeudelle pitkällä aikavälillä (50 vuotta) todennäköisesti kertyvästä kokonaiskustannuksesta kertoen eritellen laskennan oletukset, mm. asunnon pääomamenojen muutoksen osalta. (Tätä varten tulisi esimerkiksi ARA:n ja HYPO:n yhteistyöllä tuottaa laskentamalli, jota kaikkien yhtiöiden tulisi käyttää).

Selvittelyssä tulee hyödyntää myös kaikilta asukkailta vuosittain kyselyllä toimintakertomukseen kerättävää tietoa asukkaiden kokemuksista asumisen hinnan kohtuullisuudesta niin kuukausivastikkeeseen kuin myös pitkälle aikavälille ennakoitavan kokonaiskustannuksen osalta. Mittarin validiteetin ja tulosten vertailukelpoisuuden vuoksi kysymyksen asettelussa tulee käyttää Tilastokeskuksen mallia asumismenojen rasittavuuden mittaamiseksi.

Ennen mahdollista tuomioistuinmenettelyä asukkaan tulisi saada valvojalta edellä kuvatun kaltaiseen valmiiksi tuotettuun tietoon ja mahdolliseen asuntokohtaiseen tarkastukseen perustuva lausunto asumisoikeuden kohtuuhintaisuudesta. Mm. sitä varten valvoja valitaan. Näin välttyttäisiin useimmissa tapauksissa kalliilta ja hitaalta tuomioistuinmenettelyltä. Asian käsittelyn jättäminen vain tuomioistuimelle valittamisen varaan heikentää etenkin pienitulosten asukkaiden oikeusturvaa sillä yleensä he eivät voi kustannusten pelossa edes viedä asiaa tuomioistuimen käsittelyyn.

Mikäli jo valvojan selvittely osoittaa asumiskustannuksen kohtuuttomaksi, tulee yhtiön hyvittää liikaa peritty hinta niiltä vuosilta kuin liikaa perintää on tehty ja korjata vastaisuudessa perittävää hintaa.

Asukkaalla tulee olla oikeus vielä vuoden sisällä poismuutostaankin vaatia valvojalta asian selvittämistä ja mahdollisten ylimaksujen palautusta.

Saman kohteen tai yhtiön asukkaille tulee säätää ryhmäkannelakia täydentäen mahdollisuus ryhmäkanteen tekemiseen yhdessä mikäli yhtiö harjoittaa jatkuvasti ylihinnoittelua arvioituna § 103:n kommentoinnissa kuvatun menettelyn mukaisesti.

§ 114 Nykyisen lain ja samalla etenkin sen yleisperustelujen kumoaminen on historiallinen ja jyrkkä käänne poispäin Marinin hallituksen kirjaamista tavoitteista. Nyt käsiteltävällä lakimuutoksella heitettäisiin kerralla pois kaikki vielä voimassa olevat yleisperustelujen lupaukset, eduskunnan ponnet ja asukkaiden haaveet yhtenäisestä, mutta saavuttamatta jääneestä asumisoikeusjärjestelmästä, jossa kaikkia asukkaita kohdeltiin yhdenvertaisesti ja maksattamatta heillä asuntoaan moneen kertaan kuten vuokralaisilla.

Ilman merkittäviä parannuksia, tämä lakiehdotus tulee avaamaan pään asumisoikeuksien joukkoirtisanomisille ja asumisen hinnan kovalle korotuksille kohti rajoittamattomia markkinavuokria ja asumisuran kumulatiivisen hinnan kohoamisen omistusasunnon ostajan kustannustasolle tai sen yli. Tällaisenaan laki tulisi heikentämään entisestään asumisoikeuden kestävyyttä ja kohdentumista.

Lähteitä

Tutkintapyyntö oikeusasiamiehelle Ympäristöministeriön toiminnasta [PDF, 24.9.2020]

<http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/kanteluOikeusasiamiehelle2020.pdf>

Asukkaiden edustaja Eric Hällström vastaa yhtiöiden edustaja Elias Kivirannalle ympäristöministeriön ehdottaman asumisoikeuslain vaikutuksista [PDF, 7.9.2020]

http://asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Kiviranta_vs_EH_ASOLaki.pdf

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto ympäristöministeriön (14.7.2020) luonnoksesta asumisoikeuslaiksi <http://asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto Sipilän hallituksen Asumisoikeuslakiehdotuksesta ASUMISOIKEUSFINAL. www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASUMISOIKEUSFINAL.pdf

SASO:n lausunto korkotukilakiehdotuksesta 2017. www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20lausunto%20korkotukilaista%202017.pdf

Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?. www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Kenelle%20asumisoikeusasunnot%20kuuluvat.pdf

Lausunto ministeriön (23.2.2017) luonnoksesta hallituksen lakiesitykseksi asumisoikeusasunnoista www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/ASUMISOIKEUSFINAL.pdf

Miten eduskuntaa narrataan – case ASO Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta. www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf

Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta.

www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Arvio%20Ymn%20ja%20PTn%20syksyn%202015%20ASUMISOIKEUSkyselystä .pdf

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kommentteja Ympäristöministeriön suuntaviivoista Asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi. <http://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20kommentteja%20YM%20linjauksista%20211016.pdf>

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n Asukaskyselyn tulokset, 2002 Pääkaupunkiseutu. www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf

Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n kotisivu. www.asumisoikeusasukkaat.fi/index.html

Asumisoikeuslain muutos ei saa johtaa markkinavuokrien tasoihin vastikkeisiin. 1461 allekirjoittajaa. www.adressit.com/asumisoikeusvastikkeet

Asumisoikeustalojen kaappaus ja asukkaiden häätö ylihinnittelulla torjuttava. 558 allekirjoittajaa. www.adressit.com/Asumisoikeustalojen_kaappaus_torjuttava

Asumisen Hinta Alas AHA !. 6467 allekirjoittajaa. www.adressit.com/asumisen-hinta-alas

Asumisoikeusasukkaiden facebook-ryhmä. 1200 jäsentä.

<https://www.facebook.com/groups/907862855986865>

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kotisivu. www.asumisoikeusasukkaat.fi

Asumisen Hinta Alas (AHA) -foorumi. 23490 osallistujaa. www.facebook.com/asumisenhintaalas/

Yle:n MOT-raportti: Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. <https://areena.yle.fi/1-50163907>

Yle:n Ajankohtaisen kakkosen ohjelma ”Matti Vanhanen Asumisoikeusasumisesta.”
<https://areena.yle.fi/1-50093156>.

Yle:n MOT-raportti ”Sota omasta ASUMISOIKEUSkodista” 11.12.2017 <https://areena.yle.fi/1-3849195>.

Emilia Kukkala: Suomalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä ei ole muuta skandinaavista kuin nimi
<https://areena.yle.fi/audio/1-2613630>.

Vaasan irtisanomiset. www.asumisoikeusasukkaat.fi/kuvat/asukkaatUlos1.jpg

Lainkirjoittajan ohjeet. <http://lainkirjoittaja.finlex.fi/>

Asuntopoliittisessa haastattelusarjassa Erkki Tuomioja SDP, Mia Laiho KOK, Matti Vanhanen KESK, Tom Packalen PS, Outi Alanko-Kahiluoto VIHR, Paavo Arhinmäki VAS, Sampo Terho SIN, Sari Tanus KD, Silja Borgarsdottir – Sandelin RKP, Harry Harkimo Liike Nyt, Paavo Väyrynen 7 tähden liike, Tiina Sandberg SKP, Reijo Pesonen Asumisoikeusasiantuntija: www.lahiradio.fi/eric-kysyy-kuka-vastaa

www.asumisoikeusasukkaat.fi



ASUMISOIKEUS-ASUKKAAT Suomen asumisoikeusasukkaat **SASO ry**

Etusivu Facebookissa Tiedostoja Yhteydet

Tiedostoja

- Tutkintapyyntö oikeusasiamiehelle Ympäristöministeriön toiminnasta [PDF, 24.9.2020]
- Asukkaiden edustaja Eric Hällström vastaa yhtiöiden edustaja Elias Kivirannalle ympäristöministeriön ehdottaman asumisoikeuslain vaikutuksista [PDF, 7.9.2020]
- Miksi lakiluonnos on palautettava valmisteluun [PDF, 2020]
- Lausunto luonnoksesta uudeksi asumisoikeuslaiksi, 14.7.2020
- Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat.pdf
- ASO-FINAL 2017
- Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta
- ASOkaappauspykalat.pdf, 29.11.2017
- SASOn lausunto korkotukilaista, 28.11.2017
- Lausunto luonnoksesta uudeksi asumisoikeuslaiksi 7.4.2017
- Lausunto asunto-osuuskunta-mallin luonnostelusta, 27.2.2017
- Miten eduskuntaa narrataan, case ASO [pdf], 14.11.2016