

Tiedoksi Petteri Orpon hallitukselle 17.4.2025

Vapaita ASO-yhdistys-yrityksiä tarvitaan myös Suomeen

Vapaita pohjoismaisia ASO-yhdistys-yrityksiä tarvitaan nyt myös Suomeen, mutta miksi ja miten? Tässä keskeiset perustelut lähteineen:

Petteri Orpon hallituksen tärkeitä, asumisoikeusjärjestelmän ongelmien korjaamisen kanssa yhteneväisiä, arvoja ja tavoitteita ovat mm. **vapaus, demokratia ja osallisuus, kestävä talous, aito kilpailu sekä tietoperustainen lainsäädäntö, jossa otetaan huomioon vaikutusten ylisukupolvisuus.** Näitä yhteneväisyyksiä tuo tarkemmin esiin julkaisu: ***Avoin viesti pääministeri Petteri Orpon hallitukselle – Asumisoikeus kestäväksi.***

<https://www.ericallan.fi/pdf-kirjoituksia/AvoinViestiHallitukselle2023.pdf>

Nyt vihdoin olisi 45-vuotisen Suomalaisen aso-historian välitilinpäätöksen aika kun yhä useampien aso-kohteiden rakentamislainojen lyhennykset tulevat suoritetuiksi loppuun. Toinen, vähintäänkin yhtä tärkeä syy ”välitilinpäätökseen” on siinä, että pysyväksi luvattujen aso-asumisten kesto onkin vain 6–7 vuotta, kuten vuokralaisilla ikään, ja asukaspako nopeutumassa. Kolmas syy pysähtymiselle perusasioiden tarkasteluun on aso-yhtiöiden KOVA ry:n lakialoite, jonka tavoitteena on aso-kohteiden vapauttaminen niihin liittyneistä käyttö- ja luovutusrajoituksista mahdollistaakseen asukkailla pääomitetujen ja maksatettujen asuntojen realisoinnin aso-yhtiöiden omistajille, jotka eivät ole omalla riskillään osallistuneet kyseisten asuntojen hankintaan.

Historian tuntemisesta myös pidemmältä ajalta olisi suurta apua arvioitaessa eri toimijoiden perimmäisiä motiiveja ja tavoitteita. Siksi kannattaisi perehtyä asunnon hallinnan välimallien historiaan, joka osoittaa, että Suomessa on sadan viimevuoden aikana, parin vuosikymmenen välein, esiin nousseet asunto-osuuskunta-hankkeet kaapattu mm. korporaatioiden vuokratyöyhtiöiden toimesta. Samoin kävi kansanedustaja Sirpa Pietikäisen vuonna 1983 yhdessä Sampsa Aaltion, Risto Ahosen, Timo Kietäväisen, Mauri Miettisen ja Pirjo Rusasen kanssa tekemälle aloitteelle säädöksistä asunto-osuuskuntien omistamien asuntojen tuotannon lisäämiseksi. Pietikäisen ja kumppaneiden toivomusaloite on luettavissa lähteen <https://ericallan.fi/pdf-kirjoituksia/AvoinViestiHallitukselle2023.pdf> sivulta 48.

Eduskunnan arkistoihin perustuva tarkka kuvaus 1990-luvun alussa tehdystä aso-järjestelmän kaappauksesta, nimellä **Miten eduskuntaa narrataan – case ASO** on luettavissa lähteestä: <https://ericallan.fi/pdf-kirjoituksia/MitenEduskuntaaNarrataan.pdf> Vastaavista tapahtumista kertoo myös Ylen MOT-raportti: **Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus (Suuret rakennuttajayhtiöt kaappasivat asumisoikeusasunnot, joiden piti olla asukkaiden omistuksessa ja hallinnassa.)** Toimittaja Martti Backman. (17.11.2008) <https://areena.yle.fi/1-50163907>

Ohjelmassa todettiin, että perustuslain mukaan julkisen vallan tehtävänä on tukea asumisen omatoimista järjestämistä, mutta Suomessa järjestelmää ei lupauksista huolimatta säädettykään asukkaiden itsenäisten ja omatoimisten yhdistysten tai osuuskuntien pohjalle vaan annettiin lainvalmistelu- ja säädäntöprosessiin sekaantuneille vuokrataloyhtiöille. Tässä pari silminnäkyvän todistusta ko. ohjelmasta: *”Niin lainsäädännön valmistelua ministeriössä kuin myös eduskunnan toimintaa on hämätty täysin”* totesi rikospoliisin rikostutkija ja kansanedustaja Sulo Aittoniemi. Rakennushallituksen pääjohtaja Olavi Syrjänen totesi samaisessa ohjelmassa: *”Siinä loppuvalmistelussa olivat mukana rakennuttajien edustajat, jotka ilmeisesti vaikuttivat merkittävästi siihen, että siihen tuli tällainen omistaja väliin ja sillä tavoin se (laki) ei ollut sellainen kuin mitä me silloin tavoittelimme”*.

Asukkaiden itsenäisesti hallitsemien asunto-osuuskunta ja asumisoikeus-hankkeiden kaappausten historiasta on ilmestynyt tuore väitöstutkielma nimellä **Politiikan muistinmenetyks ja asunto-osuuskuntien lupaus: Suomalainen asunto-osuuskunta-aate 1920 - 2020.** <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2024.2406265#abstract>

1990-luvun alussa alkanut, meneillään oleva perustuslain vastainen miljardikaappaus petattiin säätämällä lakiin asumisoikeusasunnoista pykälät vastoin samaisen lain yleisperusteluja ja vastoin perustuslain vaatimuksista. Tämä tilanne vallitsee yhä ja näyttää vain pahentuneen vuoden 2021 lakiversiolla, jolla kumottiin alkuperäinen laki ja hävitettiin näkyvistä sen yhdistysmallia edellyttäneet, yhä ajankohtaiset, yleisperustelut.

Vihdoin olisi aika ministeriössä avata silmät ja korjata kyseinen rakennevika, joka tuottaa jatkuvasti perusturvaongelmia, ensin iäkkäämmille ja sitten vuorollaan myös nuoremmille asukkaille, ellei korjausta tehdä pian.

Kaappauksen seurauksista tarkemmin US-blogin kirjoituksissa :

Asumisoikeus seniorit pahassa pulassa

<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/eric-hallstrom/asumisoikeus-veteraanit-pahassa-pulassa/>

Miljardikaappaus purettava asumisoikeuksien pelastamiseksi

<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/eric-hallstrom/miljardikaappaus-purettava-asumisoikeuksien-pelastamiseksi/>

Aso-järjestelmän kriisistä kertoo myös SASO:n 18.2.2025 ministeri Multalalle lähettämä ***Vetoamus asumisoikeuksien pelastamiseksi***

<https://bin.yhdistysavain.fi/1609559/B4rYBzUwsGzNAg5NoFjp0bqPki/Vetoomus%20asumisoikeuksien%20pelastamiseksi%20FIN.pdf>

Kuluttajaliiton, vuoden 2024 alussa julkistaman, kyselyn mukaan maamme aso-asukkaista peräti 45 prosentilla kodin talous on kriittisellä rajalla. Ei siis ihme, etteivät yhtiöt (Asuntosäätiö ja TA) saaneet saman vuoden syksyllä tekemäänsä kyselyyn vastanneilta asukkailta kannatusta asunnon omaksi lunastamistunnusteluun. Liki viidestä tuhannesta kantaa ottaneesta vastaajasta vain 24 % oli kiinnostunut ajatuksesta, mutta 76 % torjui idean. Tämä on varsin ymmärrettävää, sillä suurin osa aso-asukkaista on ns. väliinputoajia, joilla ei ollut pääsyä omistusasujiksi, mutta ei myöskään kaupungin vuokralaisiksi. Etenkin vanhimmat aso-asukkaat, jotka ovat jo kertaalleen maksaneet hoitovastikkeiden lisäksi aso-asunnon rakentamislainan, eivät tietenkään voi hyväksyä ehdotusta ryhtyä maksamaan samaa asuntoa toiseen kertaan epämääräisillä ehdoilla ja kustannuksilla.

Maamme aso-järjestelmän peruskorjausta tulisi tehdä pian ja monella tasolla. Tässä kaksi dokumenttia, joissa avataan positiivisia ja mahdollisia näköaloja muutosten tielle:

Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten? <https://ericallan.fi/pdf-kirjoituksia/SASOnAsukaskyselyK23.pdf>

Asumisoikeuden kokonaishinta ja kesto korjattava kuluttajansuojalain, perustuslain ja kansainvälisten sopimusten vaatimusten mukaiseksi. Aloite kestävän ASO:n 30-vuotispäivänä 28.11.2024: <https://ericallan.fi/k1.html>

30-vuotisen aso-historian aikana aso-lainsäädännön valmistelijat eivät ole kertaakaan arvioineet perustuslain edellyttämällä tavalla lakiehdotustensa perusturvavaikutuksia. Aso-lakeihin on toki tehty eräitä korjauksia vuonna 2000 perustetun asukkaiden etujärjestö Suomen

Asumisoikeusasukkaat ry:n ehdotusten pohjalta, mutta ehdotukset järjestelmän perusteiden vahvistamiseksi on toistuvasti sivuutettu.

Orpon hallitus voisi nyt korjata aiempien hallitusten jäljiltä korjaamatta jääneen aso-järjestelmän.

Hallitusohjelmassa on esitetty monia lupaavia tavoitteita ja arvoja, joiden suunnassa voisi edetä ja nostaa maamme aso-järjestelmä pohjoismaiselle tasolle. Esimerkiksi Ruotsissa kaikki asumisoikeusasukkaat yhdistyskohteineen on jo sata vuotta sitten säädetty itsenäisiksi. Sikäläisten itsenäisten aso-asuntojen määrä on yli kaksituhatkertainen verrattuna Suomeen. Suomessa 99 prosenttia aso-asunnoista on kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden hallitsemia ja asukkaat ovat ainoina pääoman sijoittajina kuitenkin lähinnä vain vuokralaisuutta muistuttavassa asemassa. Tarkemmin aiheetta on käsitelty lähteessä: **Avoin viesti pääministeri Petteri Orpon hallitukselle – Asumisoikeus kestäväksi**

<https://www.ericallan.fi/pdf-kirjoituksia/AvoinViestiHallitukselle2023.pdf>

Aiheesta lisää US-blogissani:

ASO-FINAL suomalaisen asumisoikeuden kohtalonkevät 2017

<https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/?s=eric+h%C3%A4llstr%C3%B6m>

Edellisten hallitusten aikana keskeiset aso-järjestelmän ongelmat jäivät korjaamatta. Ajan kuluessa, asumisen hinnan loputtomasti noustessa ja maksajien vanhentuessa asukkaiden kohtaamat ongelmat pikemminkin kasvoivat.

Nyt olisi Orpon hallituksella mahdollisuus näyttää miten ongelmat voitetaan tinkimättömällä toiminnalla seuraavin hallitusohjelmassa mainituin tavoittein:

Lähtökohtana on **tietoperustainen lainsäädäntö, jossa otetaan huomioon vaikutusten ylisukupolvisuus**. Tulisi hyödyntää koti- ja ulkomaisten asumisyhteisöjen toimintatapoja sekä talouden myös maksajien eli asukkaiden kokemuksia ja toiveita, niin Suomesta kuin myös ulkomailta. Vaihtoehtoisia ratkaisumalleja sekä nykykäytäntöä talousvaikutuksineen, myös pitkille asumisurille, analysoidaan, tarvittaessa myös testataan ammattimaisen tutkivalla otteella.

Perustavoitteena ja arvopohjana **vapaus, demokratia ja osallisuus**. Nämä ovat luonnostaan vahvimmin mukana yrityksiksi kaupparekisteriin vietyjen asumisoikeusyhdistysten säännöissä ja toiminnassa. Niissä kaikkia osallisia koskevat tasa-arvoisesti samat oikeudet ja velvollisuudet.

Edellä mainitut edellytykset mahdollistavat **aidon kilpailun**, joka puolestaan luo perustaa **kestävälle taloudelle**.

Suomen aso-kriisin ratkaisuksi voitaisiin vihdoin toimeenpanna kunnolla vuoden 1994 laki asumisoikeusyhdistyksistä. Maassamme tarvitaan hyviksi havaittuja pohjoismaisia, asukkaiden itsenäisiä ASO-yhdistys-yrityksiä. Hyvänä, Orpon hallituksen tavoitteiden mukaisena, alkuna voisi olla asukkaiden pääomittamien ja maksamien aso-talojen säätäminen kuuluviksi kyseisen lain (1072/1994) puitteisiin. [Laki asumisoikeusyhdistyksistä 1072/1994](#)

Nyt olisi mahdollista myös Suomessa kehittää aso-järjestelmää niin, että asukkaiden maksamia kohteita siirtyisi perustettaville aso-yhdistyksille, joille on lakikin valmiina ja viisi suomalaista kohdetta, jotka ovat jo kaupparekisterissä. Länsi-Euroopassa vastaavia yhdistys- ja osuuskuntamuotoisia yrityksiä on jo kymmeniä tuhansia. Ne tai niiden yhtymät rakennuttavat, ylläpitävät, hallinnoivat ja markkinoivat aidosti, eikä vain nimellisesti, kohtuuhintaisia asuntoja ja vapauttavat aidolla omakustannushinnoittelullaan vuositasolla asukkaiden ostovoimaa suuntautumaan hankintoihin muiden alojen yrityksistä. Tuhannen nykyisen suomalaisen aso-kohteen, 55 000:n ruokakunnan ja yli sadantuhannen asukkaan vapauttaminen vuokratuloyhtiöiden alaisuudesta ja tuplalaskutuksesta vapauttaisi vuosittain noin 300 miljoonaa euroa muuhun kulutukseen ja/tai investointiin.

Aso-yhdistysten rakennushankkeiden julkisyhteisöiltä saatavat lainoitus ja/tai korkotuet voitaisiin kytkeä esim. innovatiivisten suomalaisten ekorakennusten ja rakennusosaamisen vientimarkkinoinnin edistämiseen, mutta lainoitus olisivat mahdollisia myös muiden rahoittajien toimesta.

Lain toimeenpanoon tulisi kuulua taloudellisten yhdistysten yhteisen, valtakunnallisen palveluorganisaation tukeminen kohtuullisella käynnistämisavustuksella, tavoitteena ruotsalaisen SBC:n (www.sbc.se) kaltainen, sata vuotta erinomaisesti toiminut, paria kymmentä tuhatta aso-yhdistys-yritystä ja yli viidennestä Ruotsin asukkaista monipuolisesti avustanut ratkaisu.

Ainoat aso-asuntojen omistuksesta maamme eduskunnassa käydyt keskustelut ja niihin verrattavat eri tahojen lausunnot ovat vahvalla enemmistöllä tukeneet Holkerin hallituksen lakiesityksen yleisperustelujen mukaista pohjoismaista yhdistyspohjaista aso-mallia.

Aso-yhdistys-yritysten mallia tukee myös yleinen länsimainen oikeusperiaate normiristiriidan ratkaisuksi: Jos lain pykälät ovat ristiriidassa lain perustelujen kanssa, ovat perustelut pykälää vahvempia. Yleisperustelut Holkerin hallituksen esityksestä Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista 59:1990 ovat linkistä avautuvan lakiesityksen sivuilla 3–8.

https://bin.yhdistysavain.fi/1609559/T7LvlUtzLzavNNVSm8QH0bzMjS/he_59%2B1990.pdf

Kunnioittavasti ja kannustavasti

Helsingissä 16.4.2025

Eric Hällström

Tutkija, kunniapuheenjohtaja

ericallan.fi eric.hallstrom@hotmail.fi puh. 044 987 5652

www.facebook.com/eric.hallstrom1

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

sasory.fi