

Kommentteja Ympäristöministeriön linjauksiin (11.10.2016) asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi lisäyksenä SASO:n 21.10.2016 päivätyihin kommentteihin (LIITE 1)

Miten pääomittajien ja maksajien intressi saadaan toteutumaan asumisoikeusjärjestelmän uudistuksessa ja vältetään asian joutuminen korkeimpaan hallinto-oikeuteen?

Valtaosaa (82%) maamme asumisoikeusasunnoista hallitsee muutama ulkopuolinen voittoaan maksimoiva yhtiö. Ne ovat ehdottaneet ympäristöministeriölle asumisoikeuden kestävydestä/pysyvyydestä/irtisanomissuojasta luopumista ja asukkaiden muuttamista vuokralaisiksi.

Asumisoikeuden kestävyttä heikentävä laki vauhdittaisi entisestään järjestelmän alasajoa ja luopumista aiemmin luvatussa vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta. Sitä ei voi kutsua järjestelmän kehittämiseksi.

Miksi asumisoikeuden kestävydestä / pysyvyydestä ei voida luopua?

1. Asumisoikeuden pysyvyys on luvattu asukkaille laissa, viranomaistiedotuksessa ja markkinointiviestinnässä. Lupauksen rikkominen olisi vastoin useita eri lakeja ja joutaisi moniin oikeusprosesseihin niin yhtiöitä kuin myös hallintoa vastaan.
2. Eduskunnan perustuslakivaliokunta on lausunnossaan katsonut, että aso-asukkailla on laillinen omistuserintressi, jolla on perustuslain suoma omaisuuden suoja. Sitä ei voida rikkoa tavallisessa lainsäätämisyksityksessä.
3. Sitovia asumisoikeussopimuksia ei voi yksipuolisesti eikä varsinkaan taannehtivasti sanoa irti.
4. Asumisoikeuden pysyvyys on ollut ainut reaalin vastine asumisoikeusmaksulle, joka on yleensä 15 % asunnon hinnasta ja jotka yhdessä muodostavat 99% kohteiden riskillisen omanpääoman sijoituksesta.
5. Kyseinen muutos veisi maamme muutoinkin torsosta asumisoikeusjärjestelmästä sen ainoan positiivisen piirteen, jolla se on poikennut vapaiden markkinoiden vuokra-asumisesta.
6. Voittoaan maksimoivien yhtiöiden perustelu ehdotukselleen on kestävä. Ne väittävät, että remonttilainojen saanti pankeista ei onnistuisi jos asukkailla on pysyvä asumisoikeus. Suoraan pankkisektorilta saadun tiedon mukaan kyseinen väite ei pidä paikkaansa vaan lainoja on saatu ja saadaan myös jatkossa riippumatta asumisoikeuden kestävydestä. Perustelu ontuu pahasti myös siksi, ettei järjestelmää suinkaan vaaranna pieni vajaakäyttö lähes kaikkien asuntojen sijaitessa vahvan kysynnän alueilla vaan pikemminkin se, että yhtiöt suojelevat vuokra- ja omistusasuntojensa kovaa hin-

tatasoa pitämällä myös aso-asuntojen hinnat/vastikkeet pilvissä. Siis voittoaan maksimoivat oligopolisten asuntomarkkinoiden markkinajohtajat eivät käytä hintakilpailua vapaiden markkinoiden tapaan.

7. Sipilän hallituksen ohjelmassa mainitaan nyt pyrittävän aso-järjestelmän itsenäisyyteen mm. rahoituksen osalta. Ilmaisuu on kovin tulkinnanvarainen. Toivottavasti sillä tarkoitetaan aso-asukkaiden ja heidän yhteisöjensä ulkopuolisista kiinteistöhoitajayhtiöistä itsenäistymisen tukemista mihin valtiovaltaa velvoittaisi perustuslakimme §19. Se tukisi järjestelmän rahoituksellista itsenäisyyttä myös siinä mielessä, että asukkaat ja heidän omat yhteisönsä ovat lainojen takaisinmaksajina tunnollisempia sillä heillä on siihen vahvempi motiivi kuin välikäsiyhtiöllä, jotka makselevat lainoja ja kovia korkoja toisten rahoilla. Lisäksi kyseiset yhtiöt hyötyvät lainojen kanssa vetkutelusta voiden niihin vedoten pitää yllä yksinvaltiutta kohteissa, joiden omistajuus on vielä lainsäätäjällä ratkaisematta. Mikäli pyrkimys nopeutettuun rahoitukselliseen itsenäisyyteen ja lainojen pikalyhentämisiin perustuu valtion budjettivajeeseen, on toki ymmärrettävää että mahdollistetaan lainojen kovertointi, mutta mitään itsenäisyyttä se ei toisi ainakaan järjestelmän maksajille sillä siinä vain jouduttaisiin riippuvaiseksi valtion sijasta yksityisen rahoituslaitoksen ehdoista. Fiksumpaa olisi jos korkotueksi ja sosiaalisen asumistuotannon lainoitukseksi sanotut valtion tukitoimet saatettaisiin korkotasonsa, indeksointinsa sekä lyhennysohjelmiansa osalta ajantasalle suhteessa kohtuullisen vakaisiin vapaiden rahoitusmarkkinoiden tarjontaan.
8. ASO-järjestelmän itsenäisyys olisi saavutettava myös siltä osin, etteivät yhteisöt voisi vastikkeita hinnoitellessaan käyttää aidon omakustannushinnoittelun periaatteiden vastaisesti sumeaa tasausta ja alueen kysyntää korotusperusteena. Yhtiöt, joilla on joko suoraan tai omistajiensa tai alihankkijoidensa kautta intressejä pitää yllä mahdollisimman korkeaa ja niille itselleen tuottoisaa asumisen hintaa eivät saisi harjoittaa samalla asumisoikeusasuntojen ylläpitoa sillä nuo muut intressit vääjäämättä vaikuttavat myös aso-vastikkeisiin, joilla ne eivät halua haitata ts. kannibalisoita muita bisneksiänsä. Ason todellinen itsenäistäminen aivan omille toimijoilleen olisi myös yleisen asuntopolitiikan ja yleisen asumisen hintatason kannalta erittäin perusteltua.
9. Voittoaan maksimoivien ulkopuolisten yhtiöiden pyrkimys asumisoikeuden kestävyyspoistamiseen muodostaa suuren riskin minkä tahansa asukkaiden maksaman kohteen joutumisesta keinottelun välikappaleeksi. Yhtiöillä, jotka ovat jo aiemmin syyllistyneet väärinkäyttöön, olisi mahdollisuus mm. mielivaltaisin varauksin ym. kirjainpidollisin keinoin osoittaa mikä tahansa kohde kannattamattomaksi ja hakea tällä perusteella ARA-säädössuojan sekä asumisoikeuden pysyvyyden poistamista kohteen siirtämiseksi kovanrahan markkinoille. Viranomaiset (mm. ARA, kuluttajariitalautakunta, ympäristöministeriö, kuluttaja-asiamies, aluehallinto, poliisi) ovat kuluneen neljännesvuosisataisen suomalaisen aso-mallin kokeilun aikana osoittautuneet kyvyttömiksi estämään ko. yhtiöiden väärinkäytöksiä ja suojelemaan asukkaita mm. roimalta ylihinnoittelulta, jolle ei näy loppua.
10. Järjestelmän epäonnistumista ja asumisen jäämistä vain tilapäiseksi (keskimäärin 8 vuotiseksi) kuvastaa hyvin se, että jo kymmenet tuhannet aso-asukkaat ovat joutuneet pettyneinä lähtemään pois aso-asunnosta sen pitkän tähtäyksen kustannusten osoittautuessa vähintään kaksikertaa omistusasunnon hankkimista kalliimmaksi. Kumula-

tiivisten kustannusten vertailu demokraattisesti hallittuihin asuinkohteisiin niin Suomessa kuin myös ulkomailla vahvistaa objektiivisesti suomalaisen kokeilun epäonnistuneen voittoa maksimoivien yhtiöiden kohteissa. Ainoat maassamme tähän kumulatiivisten kokonaiskustannusten ongelmaan kohdistuneet asukaskyselyt (/Prof. Juhani Laurinkari ja Yht.lis Eric Hällström) vahvistavat että asukkaiden keskuudessa vallitsee maksutrendin luoma masennus ja näköalattomuus. Näköalattomuudella ja häätöhinnoittelutrendillä on suora yhteys vajaakäyttöisyyteen ja aso-asumisen tilapäisyyteen, jotka puolestaan nostavat hallinto- ja markkinointikustannuksia. Asumisoikeuteen liittyvästä irtisanomissuojasta, sen tärkeimmästä myyntivaltista, luopuminen vain pahentaisi tuollaista trendiä eikä suinkaan helpottaisi järjestelmän taloudellista tilannetta.

Miten asumisoikeuden kestävyys / pysyvyys saavutetaan?

1. Pysäytetään asumisoikeuden kestävyttä vaarantavat maksajien oikeuksia loukkaavat lakihankkeet, joita on esitetty liikesalaisuuden takana voittoa tavoittelevien ja systeemin kriisiin saattaneiden ulkopuolisten voittoa maksimoivien yhtiöiden taholta.
2. Otetaan järjestelmän kehittämisen lähtökohdiksi:
 - a) eduskunnan voimassaoleva ponsi asukkaiden muodostaman taloudellisen yhteisön omistajuudesta myös vuoden 1990-lain perusteella rakennetuissa kohteissa,
 - b) eduskunnan perustuslakivaliokunnan ja toisen lakivaliokunnan samansuuntaiset linjaukset asukkaiden päätösvallan tarpeesta kohteissaan,
 - c) perustuslain asukkaiden omaisuudelle (pääomasijoitukselle sekä maksetuille pääomavastikkeille) antama suoja sekä valtiolle määräämä velvollisuus edistää asukkaiden mahdollisuutta asumisensa itsenäiseen järjestämiseen,
 - d) asukkaille laissa, viranomaistiedotuksessa sekä yhtiöiden markkinointiviestinnässä asumisoikeuden pysyvyydestä, kohtuu- /omakustannushintaisuudesta, omistusasuntoon verrattavuudesta ja perinnöksi annettavuudesta antamien lupauksen sitovuus,
 - e) se tosiasia, että järjestelmän taloudellisia pystyssäpitäjiä ovat asukkaat, jotka pääomittavat ja maksavat kaikki muutkin kustannukset, myös lainojen lyhennykset ja korot,
 - f) mallin pitää olla kilpailukykyinen omistusasuntoihin verrattuna pitkän aikavälin kokonaiskustannusten vertailussa,
 - g) lainoittajana ja korkotuen myöntäjänä valtion tulee noudattaa aitoa omakustannushinnoittelua ja saada saamistensa varmistamiseksi täysin avoin pääsy lainoituskohhteiden taloustietoihin,
 - h) tontin luovuttaneen kaupungin tulee noudattaa aitoa omakustannushinnoittelua ja saada sen edellyttämä täysin avoin pääsy lainoituskohhteiden taloustietoihin,
3. Aloitetaan asumisoikeusjärjestelmän hallintomallin kehittäminen tutustumalla kotimaisiin ja ulkomaisiin benchmark-kohteisiin, joissa pitkän aikavälin kustannukset on onnistuttu pitämään kilpailukykyisinä ja lainoja on lyhennetty sopimusten mukaisesti. Esimerkkinä JYSAS, josta tarkemmin YLE:n MOT-raportissa suomalaisesta dualistisesta aso-järjestelmästä (LIITE 2) Eduskunnan asiakirjoihin perustuva tarkka kuvaus nykyisiin ongelmiin johtaneesta lainsäädännöstä ja lobbauksesta on esitetty LIITE 3:ssa.
4. Hallintomalli on yleisavain ongelmien ratkaisemiseen sillä kokemus on osoittanut, että vuokralaiset joutuvat pitkällä aikavälillä maksamaan asumisestaan 2 -3 kertaa enem-

män kuin omistusasunnon hankintaan kyenneet. Tämä valtava hintaero selittää sen miksi voittoa tavoittelevat yhtiöt väantävät kaikin voimin asoa alas ja asukkaita vuokralaisiksi. Aso-asukkaiden kohtalo voittoa maksimoivien yhtiöiden kohteissa näyttää nykymentulla muodostuvan samaksi kuin vuokralaisilla, jolloin meillä ei enää ole mitään omistus- ja vuokra-asumisen välimuotoa sen varsinaisessa tavoittelussa mielessä.

5. Oleellista mallin toimivuuden kannalta olisi täydellinen avoimuus ja taloudellisessa vastuussa olevien pääomittajamaksajien demokraattinen päätösvalta. Vaihtoehtoisia aitoon omakustannushinnoitteluun tähtääviä malleja on tarjolla useita: Asukkaiden taloudellinen yhdistys, osuuskunta, äänioikeus yhtiökokouksessa tai täysin avoin asoyhteishallinnollinen julkisyhteisön muodostama yhteisö. Asukkaiden suhtautumista myös näihin malleihin tulee selvittää. Se on valitettevasti jätetty tekemättä ja lainvalmistelussa on tarjolle asetettu vain voittoa tavoittelevien yhtiöiden ehdottama asumisoikeudesta luopuminen eli vauhditus järjestelmän alasajolle ja/tai nykyisellään jatkaminen höystettynä huonoksi koetulla näennäisdemokraattisella asukkaiden edustajien kuuntelemisella ja informoimisella ulkopuolisen yhtiön johdon salaisin perustein ja laskelmin tekemistä ratkaisuista. Täyttä avoimuutta vastustavilta tahoilta tulee kysyä, mitä salattavaa niillä on kun pelkäävät avoimuutta.
6. Korjauksiin varautumista ei tulisi käyttää perusteena lainojen konvertoinnille sillä korjauksiin on jo nyt kerätty ARA-ohjeen ylittäviä varauksia. Ongelmana on pikemminkin se, että voittoa tavoittelevat yhtiöt ovat siirtäneet varauksia momenteille, joista ne eivät olisikaan enää käytettävissä varsinaiseen tarkoitukseensa. Kyseiset yhtiöt ovat syyllistyneet myös korjausvarausten pimittämiseen siirtäessään asuntoja toisten yhtiöiden nimiin. Jos tällaisille toimijoille annetaan mahdollisuus lainojen kovertointiin johtaisi se samalla sellaiseen aso-järjestelmän itsenäistymiseen, joka vahvistaisi ko. yhtiöiden valtaa ja rahastusmahdollisuuksia niiden voidessa yhdessä osin omissa konserneissaan olevien rahoitusyhtiöiden kanssa sopia lainaehdot asukkaille eli maksajille epäedullisiksi. Tuollainen voiton maksimointiin pyrkivien yhtiöiden vapausasteiden lisääminen vähentäisi olennaisesti yhteiskunnan ja lainsäätäjän sekä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa jatkossa asumisoikeusjärjestelmän kehitykseen. Siksi lainojen kovertointimahdollisuus tulee ehdottomasti kytkeä osaksi kokonaisratkaisua, jossa aso-talot jo pitkälle maksaneiden asukkaiden päätösvalta on kiistaton. Tämän oikeutetun intressin ylitse ei pitäisi mennä edes yhtiöiden mahdollisen jälkikäteisen pääomasijoituksen verukkeella. Myöskään valtion omaa rahantarvetta ei pitäisi käyttää piiloperusteena ratkaisuihin, jotka itsenäistäisivät vain voittoa maksimoivia yhtiöitä eikä maksavia asukkaita. Pätevät fiskaaliset perusteet puoltavat maksavien asukkaiden itsenäisyyttä, sillä sen myötä valtio saisi lainalyhennysten lisäksi myös paremmin niitä verotuloja, joita syntyy kun asukkaille jää varaa myös muuhun kulutukseen. Asumisyhteisöjen itenäisyydellä ja sen tuomalla asumisen hinnan kohtuullisuudella on merkittävä vaikutus myös yleiseen taloudelliseen kehitykseen niiden mahdollistaessa työvoiman asumisen työmarkkinoiden kysyntäalueilla. Järjestelmän itsenäisyyttä kehitettäessä tulee siis myös maksajien eli asukkaiden itsenäisyys ja intressit vaikutuksineen ottaa pätevästi ja oikeudenmukaisesti huomioon.
7. Asukasvalinta voisi olla aso-yhteisöillä, mutta järjestelmän saaman tuen oikea kohdentuminen sitä tarvitseville pitää varmistaa yhteisöä velvoittavin sosiaalitaloudellisin asukasvalintakriteerein, joiden noudattaminen perustuu pakolliseen valvovalle viranomaiselle raportointiin ja jälkivalvonnan mahdollisuuteen.

8. Asukasvalinnan jättäminen täysin voittoa tavoittelevien yhtiöiden mielivallasta riippuvaiseksi tulisi vääristämään asukasrakennetta pois aso-järjestelmän varsinaisesta tavoitteesta. Jo vuosia on ollut pantavissa merkille kuinka kyseiset yhtiöt niin lakialoitteillaan kuin myös asukasrakenteeseen vaikuttavilla muilla toimillaan ovat määrätteisesti pyrkineet muuttamaan asukasrakennetta asumisoikeusjärjestelmään kuulumattomaan muotoon. Yhä useampia asuntoja on otettu vuokrauskäyttöön ja luovutettu hakijoille, jotka omistavat toisen asunnon muualla. Asukasvalinnan jättäminen täysin kyseisten yhtiöiden päätettäväksi vauhdittaisi jo meneillään olevaa asumisoikeusjärjestelmän romuttamista asukasrakenteen vääristämisen kautta. Samalla se vaikuttaisi asumisen hinnan kohoamiseen yleisemminkin kun kyseiset yhtiöt voisivat valita entistä maksukykyisempiä asukkaita, jotka nurisematta suostuvat asumisen hinnan kohottamiseen yli aidon omakustustason.
9. Lain valmistelussa tulisi nykyistä paremmin ottaa pätevällä tavalla selvää asukkaiden intresseistä ja tahdosta. Sen voisi toki päätellä loogisesti myös siitä, että kyseessä on joko asumisen pitkän aikavälin kokonaiskustannuksen tuplaantuminen voittoa maksimovien yhtiöiden systeemissä tai kustannuksen jääminen siitä puoleen demokraattisesti maksajien itsensä hallitsemassa systeemissä. Kumman arvelisitte olevan lähempänä asukkaiden intressiä ja tahtoa? Se on kysymättäkin selvää.
10. Lainvalmistelussa on ajattelua pyritty korvaamaan maipuloidulla asukaskyselyllä, joka ei kelpaisi edes tutkimusmenetelmien alkeiskurssin harjoitustyöksi vaikka se onkin tilattu Pellervon taloudelliselta tutkimuslaitokselta. Kyselyn lähtökohtarajaukset, kysymysten asettelut johdatteluineen ja otannan jättäminen riippumaan yhtiöiden mielivaltaisista postituksista ja postittamatta jättämisistä tekevät siitä todellista asukkaiden tahdon kuvausta kaipaavien kannalta lähes arvottoman. Mikä harmittavinta, kyseisen kyselyn tuloksia ovat yhtiöt levittäneet laajasti pyrkien siten viemään omat ehdotuksensa läpi ikään kuin asukkaiden toiveina. Tuollaiseen kvasitietoon perustuva lainsäädäntötyö on vaarassa harhautua pahasti yhden tahon vilppien vietäväksi. Kyselyn kritiikkiä on tarkemmin LIITE 4:ssä ja esimerkkejä vaihtoehtoisista, validimmista kysymyksistä tuloksineen LIITE 5:ssä.
11. Eri organisaatioilta kerättävät lausunnot ovat myös yksi tapa yrittää selvittää miten eri intressit tulisi ottaa huomioon lakia säädettäessä. Sen onnistuminen edellyttää lausunnonantajien edustavuudesta ja edustavuuden arvioinnista. Mitä tulee vuonna 2000 perustetun, maamme ainoan valtakunnallisen aso-asukasjärjestön Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n edustavuuteen asukkaiden etujärjestönä on se onnistunut herättämään keskustelua ja osoittamaan kehittämistarpeita sekä mahdollisuuksia todistaen olevansa asukkaiden todellinen puolustaja. SASOn työn merkitystä ei voi mitata sen jäsenten määrällä sillä voittoa tavoittelevat yhtiöt ovat tehneet kaikkensa estääkseen asukkailta perustuslaillisen oikeuden järjestäytymiseen ja sananvapauteen. Ne ovat esimerkiksi sulkeneet asukkailta mahdollisuuden vapaaseen keskinäisviestintään asukkaiden rahoilla rakennetussa intranetissä ja kieltäytyneet jo monta vuotta avaamasta sitä lukuisista vaatimuksista huolimatta. Kyseiset yhtiöt ovat asukkaiden rahoilla julkaisemassaan propagandassa antaneet ymmärtää, että nykyiseen järjestelmään kohdistuva kritiikki olisi ”vain pienen äänekkään helsinkiläisporukan mielipide”. Näin ne ovat pyrkineet välttelemään avointa keskustelua itse asioista.

12. Voittoa tavoittelevat yhtiöt ovat nyt vahvasti nostamassa omissa julkaisuissaan esille asukkaiden edustajaksi Vuokralaiset ry:tä sillä kyseinen järjestö tukee yhtiöiden vaatimusta aso-asukkaiden vuokralaisuuden ikuistamisesta. Vuokralaiset ry:n käyttäminen asukkaiden vastaisen lainsäädännön perusteluissa ikään kuin aso-asukkaiden edustajana olisi erittäin huonoa hallintotapaa, sillä Vuokralaiset ry on jäävi edustamaan aso-asukkaita myös sen tähden, että se on suuresti riippuvainen vuokranantaja-organisaatioiden rahoituksesta ja on itsekin yksi Suomen suurimman voittoa tavoittelevan aso-yhtiön omistajista. Tuommoisten harhautusyritysten kanssa teillä siellä ministeriössä ja eduskunnassa on pärjääminen.
13. Toivottavasti jaksatte paneutua tähän sadan tuhannen aso-asukkaan reaalisen asumisoikeuden puolustamis- ja itsenäisyystaisteluun lukemalla oheiset liitteet. Mikäli nyt tehtävällä lailla ikuistetaan aso-kohteiden ulkopuolisten voittoa maksimoivien yhtiöiden määräysvalta asukkaiden pääomittamisissa ja maksamisissa kohteissa, olisi se maamme talousrikoshistorian suurin, miljardiluokan, kaappaus. Sellaista ei soisi näkevänsä Suomi 100-juhlavuoden pilaajana. Asumisoikeusasukkaat haluavat juhlia Suomen satavuotista itsenäisyyttä omistusasujien tapaan vapaina vieraista vallanpitäjistä.

Tästä taistelusta on valmisteilla elokuva nimellä ”Miten miljardit lobataan”. Toivottavasti nyt kuitenkin oikeus voittaa ja elokuvan nimi voidaan vaihtaa. Kertomuksen loppuosaan tulevia tapahtumia eletään juuri nyt ja jokainen meistä voi vapaasti valita puolensa sekä roolinsa.

Ystävällisin itsenäisyystaisteluterveisin

Eric Hällström, Yht.lis, Pj.

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

eric.hallstrom@hotmail.fi

puh. 044 987 5652

LIITTEET

1. SASO:n kommentteja (osa 1; 21.10.2016) Ympäristöministeriön linjauksista asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi <https://www.dropbox.com/s/k7zcmuc7i63qhvj/SASO%20kommentteja%20YM%20linjauksista%20211016.pdf?dl=0>
2. YLE:n MOT-raportti Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. Käsikirjoitus ja linkki ohjelmaan Elävässä arkistossa. <https://www.dropbox.com/s/yijzhlv1y7psja/ASO-puhallus%2C%20MOT-linkki%20ja%20k%C3%A4sikirjoitus.docx?dl=0>
3. Miten eduskuntaa narrataan – case ASO. Kuvaus siitä miten tähän tilanteeseen jouduttiin. <https://www.dropbox.com/s/17trvu6pepft0f/Miten%20eduskuntaa%20narrataan%2C%20case%20ASO.docx?dl=0>
4. Arvio Ympäristöministeriön Pellervon taloustutkimuksella teettämästä kyselystä <https://www.dropbox.com/s/4cpa5y9qi0vkr5z/Arvio%20YMn%20ja%20PTn%20syksyn%202015%20ASO-kysely%20C3%A4.pdf?dl=0>
5. SASO:n asukaskyselyn tulokset. Esimerkkejä pätevämmistä kysymyksistä tuloksineen. <https://www.dropbox.com/s/jas5ji6g0agitm7/Asukaskyselyn%20tulokset%2C%2002.pdf?dl=0>