

HE 100/2002 p

Yml ptk 57/2002 p, d. 2002 / 75 ptk, 26.9.2002

| | Todellinen aso-järjestelmä vuokra- ja omistusasumisen välimuotona (Ruotsi, Tanska, Norja) | Vale-oso-järjestelmä (Suomi) |
|---|--|---|
| Aso-maksun kirjaus | Kirjaus omaan pääomaan Ei ongelmia | Kirjaus velaksi -> Taseongelmat -> Korjaustarve -> HE 100/2002 |
| Läpinäkyvyys | Toimii jokaiselle asukkaalle | Ei toimi, liikesalaisuudet, valvojan vaihtolovel- vollis., valv.res. puute / pooli-infon analys. työläys |
| Kustannus- tehokkuus | Toimii, maksajalla vahva intressi, aito omakust.periaate ja yl.hyödyt. | Ei toimi, kaiken voi maksattaa asukkailla, kulujen hyväksyjä kaukana talosta, pääomatulot lis. kuluja |
| Demokratia As.itsen.järj Subsidiarit. | Toimivat | Eivät toimi, rajoittunut läh. siivoustalkoisiin, päätösvaltatonta näennäisdemokratiaa |
| Valta / vastuu | Valta ja vastuu samalla toimijalla, aso-yhdistyksellä / asukkailla | Valta eriytetty rakennuttajayhtiöille ja kustannusvastuut asukkaalle = Moral Hazard |
| Omistus- malli | Yhdistysomistus, Muissa pohjoismaissa 100% aso- asunnoista | Yhtiöomistus, Suomessa 99% aso-asunnoista |

Perustason ongelmien ratkaisemisen sijasta HE 100/2002 tekisi pintatasolla kirjanpitoteknisen oikaisun ja sinetöisi ongelmien perussyyn eli yhtiöomistussmallin ja asukkaiden vuokralaisuuden

Nykyinen omistusmalli on ollut perustelemattomasti voimassa.

Kun omistajasta nyt ensikertaa eksplisiittisesti säädetään, on todellinen ja luvattu aso-järjestelmä tehtävä mahdolliseksi myös niille asukkaille, jotka ovat muuttaneet aso-kohteisiin täsmällisten omistumääritysten puuttuessa.

Aso-asukkaita ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan sen mukaan, milloin he ovat muuttaneet aso-kohteeseen tai milloin ja kenen toimesta kyseinen kohde on rakennutettu.

Lain asumisoikeusyhdistyksistä on koskettava kaikkia aso-yhdistyksen riittävällä enemmistöllä kohteessaan perustaneita asukkaita.

VIERASKYNÄ

HELSINGIN SANOMAIN TOIMITUS, VIERASKYNÄ, PL 71 00089 SANOMAT, (09) 1221, FAKSI (09) 122 2366, hs.artikkeli@sanoma.fi

Uusi laki heikentäisi asumisoikeusjärjestelmää

Perustuslain mukaan julkisen vallan tehtävä on edistää joko kaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ilmeisesti perustuslain lupaukseen uskoen ympäristöministeriö kertoo verkkosivullaan, että asumisoikeusasukas saa oikeuden hallita asuntoa omistusasunnon tapaan.

Asumisoikeuslain ruotsinkieliseen nimeen on otettu sana bostadsrätt. Se lupaa oikeuden asuntoon eikä vain asumiseen ja luo vahvan rinnastuksen ruotsalaiseen asumisoikeusjärjestelmään, jossa asunnot ovat asukkaiden omien yhdistysten omistuksessa.

Viralliset tiedotteet puhuvat asumisoikeusasunnon turvallisuudesta, pysyvyydestä ja elinikäisyydestä sekä mahdollisuudesta antaa se perinnöksi lapsilleen. Lehdissä ilmoitetaan asumisoikeusasunnoista "Asuntoja myydään"-palstalla. Rakennuttajat kutsuvat omaan asumisoikeusasuntoon.

Asumisoikeusasukkaaksi tullaan siis suurin toivein. Asukkaat sijoittavat asuntoonsa 15 (lakiesityksen mukaan 30) prosentin alkupääoman, jota varten useimmat ottavat henkilökohtaista pankkilainaa. Asukkaat ovat talon ainoat oman pääoman sijoittajat.

Monet teettävät asunnossa arvokkaita parannustöitä omaan laskuunsa niin kuin omaan asuntoon konsanaan. Sitten alkavat säännölliset rakentamislainojen lyhennykset ja korkojen maksut sekä normaalit käyttökulujen maksamiset.

Asunnon hinnaksi tulee vähintään sama kuin vastaavilla asunto-osakkeilla.

Tällä perusteella luulisi, että asumisoikeusasukkailla olisi myös juridisesti kiistaton omistusoikeus asuntoihinsa.



Uuden lain valmistelijat ovat unohtaneet asukkaiden perustuslaillisen oikeuden asuntoon ja siihen investoituun pääomaan, kirjoittaa Eric Hällström.

Valitettavasti näin ei kuitenkaan ole, vaan hallituksen elokuussa hyväksymä asumisoikeusasuntoja koskeva lakiesitys on jyrkässä ristiriidassa perustuslain kanssa.

Uudessa laissa sinetöitäisiin asukkaiden vuokralaisuus, mutta samalla otettaisiin asumisoikeusmaksut yhtiön taseisiin omaksi pääomaksi ja sidotaisiin asukkaiden investoinnit yhtiön riskeihin ikään kuin asukkaat olisivatkin omistajavastuussa yhtiöiden kannattavuudesta.

Tämä ristiriita paljastaa, että lain valmistelijat ovat unohtaneet täysin asunnot tunnollisesti maksavien asukkaiden perustuslailliset oikeudet asuntoon ja siihen investoituun pääomaan. Asiassa voitaisiin vedota myös perustuslain suomaan omaisuudensuojaan.

Miten tällainen lakiesitys voi edetä eduskuntaan saakka, vaikka sen perustuslaillisesta ongelmasta on ollut käytettävissä muun muassa oikeusministeriön ja asukkaiden valta-

kunnallisen yhdistyksen huomautukset?

Ongelmaan on olemassa yksinkertainen ratkaisu. Eduskunta voisi suoraan perustuslaista, suomalaisesta asumisoikeustodellisuudesta ja yleisestä oikeustajusta johtaen säätää, että asumisoikeusasunnot kuuluvat asukkaiden perustamille asumisoikeusyhdistyksille, jos kaksi kolmannesta kohteen asukkaista haluaa omaksi lunastusta. Tämän oikeuden tulee kuulua asumisoikeusasukalle riippumatta siitä, milloin kohde on rakennettu.

Asumisoikeusyhdistyksistä on jo säädetty oma lakinsa. Nykyisin laki ei koske 99:ää prosenttia asukkaista, mutta ehdottamalla muutoksella sille saataisiin runsaasti käyttöä. Tässä asiassa voisimme ottaa oppia Ruotsista, jossa luotetaan kansalaisten kykyyn järjestää omatoimisesti asumisen. Asumisoikeusasuntojen hintojen nousu Ruotsin tapaan voitaisiin meillä estää säätämällä asuntojen arvon muutokselle järkevät laskentaperusteet.

Lakiesityksen laatijat luultavasti väittävät, ettei rakennuttajayhtiöiden asemaa enää voida muuttaa. Mutta miksi sitten nykyisten asukkaiden asemaa voitaisiin heikentää lakiehdotuksen esittämällä tavalla? Rakennuttaja on työnsä tehnyt ja palkkansa sekä osinkonsa nostanut; omistamiseen ei tarvita rakennuttajaa. Isännöitsijöiltä ja kiinteistöpalveluyrityksiltä voidaan jatkossakin ostaa palveluja.

Maamme hallituksen asuntopoliittisessa strategiassa sanotaan, että "on arveluttavaa, jos päätöksen tekee tosiasiallisesti eri taho kuin se, joka kantaa päätöksestä seuraavan vastuun ja riskin. Päätöksenteon laatutaso saattaa heikentyä (moral hazard)." Tällainen ar-

veluttava tilanne vallitsee nyt asumisoikeusjärjestelmässä, kun päättäjät eivät itse ole maksamassa päätöksensä seurauksia, vaan kaikki laskut saadaan siirtää asukkaiden maksettaviksi.

Lakiesityksen mukaan asukkaat saisivat asumisoikeusyhdistiön hallitukseen muutaman edustajan, joilla ei kuitenkaan olisi määräysvaltaa. Tämä sotkisi entisestään kuvaa siitä, ketkä asumisoikeusjärjestelmää oikein johtavat. Ehkä tarkoitus onkin vain korjata järjestelmän imagoa demokraattisemman näköiseksi. Tällaisiin kosmeettisiin keinoin voidaan pelata aikaa ja lykätä perusteellisempaa remonttia. Kiinteistöasioissa on nähty, että homeen päälle maalaaminen tulee lopulta kaikkein kalleimmaksi.

Mitähän piilotettavaa asukkaiden panoksin käynnistetyissä ja julkisesti lainoitetuissa asumisoikeuskohteissa voisi olla, kun lakiesitys haluaa tukkia asukkaita edustavan valvojan suun vaitiolovelvollisuutta ja rangaistusseuraamussääkösin?

Nykyinen liikesalaisuuksiin ja voitontavoitteluun perustuva asumisoikeusjärjestelmä ei vastaa avoimen, demokraattisen ja sivistyneen yhteiskunnan vaatimuksia. Tuskin voimme silloin olla kovin vakuuttaneita sen yleishyödyllisyydestäkään.

Eduskunnalla on nyt mahdollisuus näyttää, puolustaako se Suomen 75 000 asumisoikeusasukkaan oikeuksia vai antaako se harvojen vaikuttajien päättää suomalaisesta asuntopoliitikasta. Äänestäjät odottavat edustajiltaan oikeudenmukaisuutta ja rohkeutta. Onneksi vaalit ovat lähellä.

Eric Hällström

Kirjoittaja on Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n puheenjohtaja.

Asumisoikeustalot yhdistyksille

MS 26.9.02

► Estin (HS 5. 9.) aso- eli asu-
misoikeusasuntojen säätämistä
asukkaiden perustamien asu-
misoikeusyhdistysten omai-
suudeksi. Ympäristöministeriön
kehittämisohjaja Markku
Tahvanainen vastaa-argumen-
tointi (HS 16. 9.) vastaa hep-
poisuudessaan lainvalmistelun
tasoa. Hänen mukaansa "mi-
nisteriön tiedossa on, että jot-
kut asukkaat haluaisivat asun-
tonsa omakseen". Aktiivisempi
asukkaiden kuuleminen antaisi
tietoa kymmenien tuhansien
asukkaiden tahdosta.

Myös tuhtustuminen pohjois-
maisiin esikuviiin valaisisi mi-
nisteriölle, että oikean aso-jär-
jestelmän erityispiirte on juuri
siinä, että asukkaat omistavat
kohteet yhdistystensä kautta.
Suomessa rakennuttajayh-
tiöiden omistajat omistavat 99
prosenttia aso-asunnoista asa-

keyhtiöittensä kautta ja asuk-
kaat ovat vain vuokratulaisina.
Miten tätä voisi sanoa omistus-
ratkaisultaan vuokra- ja omis-
tusasumisen välimuodoksi,
jollaisena asoa on markkinoi-
tu?

Nykyinen aso ei ole väli-
muoto myöskään asumiskus-
tannuksiltaan, jotka vastaavat
markkinavuokra. Väittäessään,
että "asuminen on myös hal-
vempaa, koska asumisoikeus-
maksu alentaa tarvittavan lai-
nan määrää", Tahvanainen pal-
jasta tietämätömyyttään.

Suurin osa asukkaista on
joutunut ottamaan aso-maksua
varten lainaa kovalla korolla ja
tämän maksaminen pitää las-
kea mukaan asumiskustannuk-
siin, eikä vähentää pois niistä.
Uusimman aso-lakiehdotuk-
sen perustuslainvastaisuus on
oikeusministeriön pyynnöstä

lähtemässä perustuslakivalio-
kunnan harkittavaksi. Samassa
yhteydessä olisi palatettava aso-
järjestelmän perusteisiin ja
käytävä suomalaisen aso-histo-
rian ensimmäinen avoin kes-
kustelu omistuskyymyksestä.
Alusta alkaen ympäristöminis-
terio on sujauteellut rakennut-
tajayhdistykset omistajiksi aso-la-
keihin ilman mitään julkilau-
suttuja perusteita.

Miksi näin? Sanelivatko ra-
kennuttajayhdistykset tämän aso-la-
kiin, kuten eivät lain synnyhis-
toriaa läheistä katsoneet kan-
sanedustajat ovat kertoneet?
Miten on selvitettävissä raken-
nuttajien omistajuus ja mää-
räysvalta, vaikka he eivät ole
sijoittaneet aso-kohteisiin
omaa pääomaa?
Eikö viitteittäen nyt, kun
asukkaiden maksamat aso-
maksut esitetään kirjattavaksi

aso-kohteiden tileissä omaksi
pääomaksi, olisi aika myöntää
asukkaiden pitävän järjestel-
mää pystyssä.

Heillä on myös suurin
intressi järjestelmän kehittämi-
seen asumis- eikä voitonta-
voittelunmielessä.

Ympäristöministerio lupaa
vieläkin verkkosivullaan
<http://www.vyh.fi/asuminen>
oppaat/tuki/asoikeus.htm, et-
tä aso-asukkaat saavat "oikeu-
den hallita asuntoa omistus-
asunon tapaan". Pian näem-
me, miten tälle lupaukselle
käy. Täyretäänkö se vai puusa-
taanko virallinen lupaus pian
pois näkyville?

Eric Hallström
puheenjohtaja
Suomen Asumisoikeus-
asukkaat ry
Helsinki

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n lausunto YM:n ehdotuksesta hallituksen esitykseksi asumisoikeussäädösten osalta

Viitaten lausuntopyyntöönne 9.3.2001 kiitämme yhdistyksellemme (SASOry) suodusta mahdollisuudesta tuoda esiin asumisoikeusasukkaiden näkemyksiä nykyisestä asumisoikeusjärjestelmästä ja sen kehittämistarpeista, joihin myös lähettämämme lakiluonnokset liittyvät.

Asumisoikeusjärjestelmän oikeudenmukaisuuden kehittäminen on lakiuudistuksen tärkein tehtävä. Jos lait kirjoitetaan tällä tavoitteella, tulee asumisoikeusjärjestelmän eri toimijoiden keskinäiset suhteet oikeuksineen ja velvollisuuksineen määritellä niin, että ne vastaavat kansalaisten, tässä tapauksessa lähinnä asumisoikeusasukkaiden, yleistä oikeuskäsitystä.

Asumisoikeusjärjestelmän tärkeimpiä toimijoita ovat asukkaat (nyt jo n. 70.000), rakennuttajat/isännöitsijäyhtiöt ja valtio. Asukkaiden rooli on keskeinen, sillä he maksavat yleensä kaikki talojen rakentamisesta, lainoittamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset sekä osallistuvat merkittävästi kohteiden fyysiseen ylläpitoon ja valvontaan. Rakennuttajien asema on merkittävä rakentamisen organisoijana ja valmiiden talojen isännöinnissä. Yleensä rakennuttajat eivät osallistu talojen rakentamis- tai ylläpitokustannusten rahoittamiseen millään osuudella. Valtion rooli on merkittävä järjestelmän normittajana ja lainojen välittäjänä. Valtion rooli asumisoikeusjärjestelmän taloudellisessa tukemisessa on melko vähäinen, jos sitä verrataan vaikkapa omistusasumiselle verotuksessa annettuihin korkovähennysoikeuksiin.

Edellä todetusta tulisi johdonmukaisesti seurata säädöksissä huomioon otettavaksi, että

- 1) Asukkaiden (lainojen takaisin maksun jälkeen) kokonaan maksamien talojen omistajiksi ei voida ilman päteviä perusteluja nimetä isännöiviä rakennuttajia, jotka eivät ole yleensä sijoittaneet taloihin mitään pääomaa.
- 2) Talojen luonnollisimpina omistajina olisivat asukkaat, jotka tulevat talon myös kokonaisuudessa maksamaan. Nämä vakavaraiset kansalaiset osaavat kyllä hallinnoida kohteitaan omistajavastuin ja -valtuuksin siinä missä asunto-osakeyhtiöidenkin asukasosukkaat. Laki voisi määrätä asukkaiden yhteisten omistajaintressien täysivaltaiseksi edustajaksi asumisoikeusyhdistykset, joiden perustaminen on mahdollista myös jo rakennetuissa kohteissa. Niiltä osin kuin taloja on jo ehditty kirjata rakennuttajien nimiin, tulee tilanne korjata vähintäänkin omaksilunastamisteitse, joksi voidaan katsoa asumisoikeusmaksut ja käyttövastikkeiden pääomavastikkeet.

- 3) Kaikissa tapauksissa asukkaille tulee ainoina oman pääoman riskisijoittajina turvata päätösvaltainen ja itsenäisesti valittava edustus kiinteistöjä isännöivien organisaatioiden päättävissä elimissä niissä kohteissa ja niiksi vuosiksi, jolloin rakennuttaja on vielä kirjattuna omistajaksi. (Nykyinen ja luonnosteltu laki antaisivat kohteet yksinään maksaville asukkaille vain vuokralaisen aseman, mikä on täysin vastoin yleistä oikeuskäsitystä.)
- 4) Asumisoikeuskohteiden taloutta tulee hoitaa yleishyödyllisesti omakustannusperiaatteella, mistä seuraa, etteivät ne voi tuottaa merkittävästi voittoa eivätkä missään tapauksessa ainakaan osinkoa. Siinä tapauksessa, että lailla mahdollistettaisiin osinkojen jako, tulisi osinko maksaa yleisen käytännön ja vastaavan lainsäädännön mukaisesti oman pääoman sijoittajille, eli asukkaille siinä missä hallinnointiyhtiöillekin.
- 5) Käyttövastikkeiden tasoa ei saa sitoa eikä ohjeistaa suhteessa vuokramarkkinoilla vallitsevaan hintatasoon sillä asuntonsa hankintahinnan kokonaan maksavia henkilöitä ei voi verrata vuokralaisiin. Useimmat asumisoikeusasukkaat maksavat lisäksi erillistä asumisoikeusmaksun aiheuttamaa pankkilainaa korkoineen, mikä tulee ottaa huomioon arvioitaessa asumisoikeusasumisen kokonaishintaa.

Yleishyödyllisyys käyttövastikkeissa merkitsee yleisesti hyödyllistä eli kymmenien tuhansien asukkaiden oikeudet turvaavaa omakustannusperiaatetta. Yleisen vuokratason seuraaminen sotii tätä periaatetta vastaan eikä ole mitenkään oikeudenmukaisesti perusteltavissa. Käyttövastikkeiden määrittelyoikeuden luovuttaminen kokonaan muille kuin maksajille itselleen ei ole omiaan pitämään kustannuksia ja vastikkeita kokonaistaloudellisesti edullisimmalla mahdollisella tasolla. Niissä kohteissa ja niinä vuosina kun isännöinti-yhtiö on vielä kirjattuna omistajaksi, tulee kaikki yli 10.000 euron hintaiset hankinnat kilpailuttaa ja myös silloin kun yhtiöllä itsellään on potentiaalista toimituskapasiteettia.

- 6) Käyttövastikkeiden tason tulee määräytyä talon todellisten rahoitus- ja käyttökustannusten mukaan ja tiedot niistä tulee olla aina viipymättä asukkaiden saatavilla.
- 7) Talokohtaisia tarkkoja kustannustietoja ei saa häivyttää ja sekoittaa isännöivän yhtiön tai useiden eri talojen kirjanpitopooleihin, vaan kohteista kerätyt tiedot on pidettävä alkuperäisessä tarkkuudessaan ja asukkaiden saatavilla. Vain näin voidaan toteuttaa asukkaiden talokohtainen kustannusten seuranta ja omatoiminen säätely mm. kiinteistönhoito-, lämmitys-, ym.- kustannusten pitämiseksi kurissa. Aidoin intressi tähän on kaikki kustannukset maksavilla asukkailla.
- 8) Asukkaiden kuukausivastikkeiden maksulapuissa / maksuohjelmissa tulee selvästi näkyä erillisinä pääomavastike ja varsinainen käyttövastike.
- 9) Talonsa maksuihin sidotuilta asukkailta ei saa ilman asumisoikeusyhdistyksen päätöstä periä maksuja muiden talojen rakentamista tai ylläpitoa varten.
- 10) Rakennuttamislainojen tultua maksetuiksi, asukkaita ei voida velvoittaa ilman asumisoikeusyhdistyksen päätöstä maksamaan uusia pääomavastikkeita.

11) Asukkaan luopuessa asumisoikeudestaan on asumisoikeuden uuden omistajan maksettava hänelle enintään alkuperäinen asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korjattuna ja asunnosta jo maksettujen pääomavastikkeiden määrällä sekä asunnon arvoa lisänneiden muutosten arvolla lisättynä. Asunnon osalle lasketut maksamattomat pääomavastikkeet kuuluvat uuden omistajan maksettaviksi.

Lunastusvaraukset ja -rahastot ovat yksinomaan hallinnointiyhtiöiden likviditeettikysymyksiä, eikä niitä sellaisina saa säilyttää asukkaiden vastuulle. Sitä paitsi jos asumisoikeuden omistajien annetaan vapaasti etsiä omistamalleen asumisoikeudelle uusi ostaja, ne saattavat osoittautua tarpeettomiksikin. Omaisuuden siirtokautta saa apua pankeilta ja asianajotoimistoilta, joten tässä ei tarvita isännöintiyhtiötä välimistajaksi, joka ei kuitenkaan itse takaisi mitään, vaan maksattaisi myös lunastusrahaston asukkailla. Itse asiassa lunastusrahasto johtaisi tilanteeseen, jossa asukkaat joutuisivat maksamaan asunnoistaan yli 100%. Mikäli valtiovalta haluaa varmistaa, että myös uusi asumisoikeuden omistaja täyttää yhteiskunnan asettamat varallisuus- tms. kriteerit, voi kaupalle asettaa ehtoja, joiden täytyminen todetaan ennen kaupan virallista vahvistamista. Missään tapauksessa ei isännöitsijäyhtiölle saa antaa oikeutta yksinään arvioida asuntojen arvoa, ei myöskään niissä kohteissa ja niinä vuosina, jolloin se on vielä kirjattuna omistajaksi.

12) Asunnon (tilapäinen) vuokralleento-oikeus kuuluu asumisoikeuden omistajalle.

Suomalaisten asumisoikeusasukkaiden yhteinen tahto on, että uusi lainsäädäntö loisi myös Suomeen kestävä ja oikeudenmukaisen juridisen perustan pohjoismaiseen vastuuntuntoiseen asukasdemokratiaan ja asumisoikeusperinteeseen sekä aitoon yleishyödyllisyyteen perustuvalla järjestelmällä.

Toivomme, että edellä esittämämme näkökohdat otettaisiin mahdollisimman hyvin huomioon uusia säädöksiä laadittaessa.

Annamme mielellämme lisätietoja.

Kunnioittavasti Helsingissä 21.3.2001

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Seppo Alhonsuo
Puheenjohtaja
0500-605827
seppo.alhonsuo@luukku.com

Eric Hällström
Varapuheenjohtaja
040-5206381
eric.hallstrom@mol.fi

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry verkossa: <http://communities.msn.fi/sasory>