

TARPEET ASUMISOIKEUSLAIN MUUTTAMISEKSI

KESKEISET FAKTAT

ASOn haltijat ovat maksaneet:

- Asumisoikeusmaksuina koko riskipääoman noin 1,8 mrd €
- Lainojen lyhennyksiä noin 4,5 mrd €
- Lainojen korkoja noin 4 mrd €.

YHTEENSÄ 99,9% järjestelmän kaikista kustannuksista.

Siitä huolimatta:

- Asumiskesto on vain 7 vuotta, vaikka pitäisi olla pysyvä ja perinnöksi annettava.
- Vastikkeet ovat lähes markkinavuokria, vaikka yhtiöiden keskivelka on vain 1400 €/m², ja yksityissiioittajat ostavat asuntoja täyteen hintaan.
- Omakustannushintaa ei noudateta perustuslain mukaisen omaisuuden suojan arvoisesti, vaan pääosalta asukkaista kannetaan tätä ylittävää vastiketta.
- 80 % vanhojen kohteiden asukkaista maksaa uusien ja vajaakäyttöisten kohteiden kulut
- Tilinpäätösten mukaan tiheä vaihtuvuus aiheuttaa 7-10 % turhia ylimääraisiä kustannuksia vuositasolla
- 90% aso-haltijoista haluaa maksuhistorian käyttöön vastikkeita määriteltäessä.

JOHDANTO

Tämä asiakirja esittää tarpeet asumisoikeuslain muuttamiseksi. Se toimii perusteluasiakirjana dokumentille, joka sisältää yksityiskohtaiset lakipykälämuutokset.

Tarpeet on jäsennetty neljäksi keskeiseksi muutostavoitteeksi, jotka vastaavat ASO-järjestelmän neljää pilaria:

- Asukkaiden rahoituspanoksen tunnustaminen
- Omakustannushinnan vahvistaminen
- Asunnon lunastus omakustannushintaan
- Aito asukasdemokratia

TARVE 1: Aukkaiden rahoituspanoksen tunnustaminen

Nykytilanne

Aukkaat ovat maksaneet järjestelmän todellisen riskipääoman, joka koostuu:

- Asumisoikeusmaksuista noin 1,8 mrd €
- Lainojen lyhennyksistä noin 4,5 mrd €
- Lainojen koroista yli 4 mrd € (koko järjestelmän olemassaoloajalta)

Siitä huolimatta ason haltijoilla ei ole omistusoikeutta eikä tosiasiallista päätösvaltaa missään asiassa.

Ongelmat

Tämä on johtanut siihen, että yhtiöt voivat pitkän aso-uran aikana maksattaa haltijoilla moninkertaisesti omakustannushinnan:

- V. 2019: viidennes (20%) ason haltijoista koki epäoikeudenmukaisuutta
- V. 2023-24: jopa 45% kokee 'kohtuuhintaisen' kulutason hyvin rasittaviksi
- Ylisuuren vaihtuvuuden kustannukset: 7-10% vuositason
- Tämä rikkoo asumisoikeusjärjestelmän periaatetta pysyvästä asumisoikeudesta.

Lähellä omakustannushintaa toimivat HASO, VASO ja aso-yhdistykset kokevat paljon pienempää vaihtuvuutta ja matalampia vastikkeita kuin 'kohtuullista markkinahintaa' tavoittelevat suuret toimijat. On käsittämätöntä, että mittakaavaedun omaavat suuret toimijat toimivat tehottomammin kuin pienemmät yhtiöt, VASO jopa alle ARA-vuokra-asuntojen vuokratason, mikä olisi looginen tavoite kaikille ASO-toimijoille.

Tarve

Asumisoikeus tulee määritellä pysyväksi käyttöoikeudeksi, joka säilyy riippumatta valtion takaamien lainojen luovutusrajoitusten päättymisestä. Kaikki kulut maksaneen asukkaan oikeusasemaa ei saa heikentää eikä ehtoja muuttaa yksipuolisesti.

TARVE 2: Omakustannushinnan vahvistaminen

Nykytilanne: Riski-käsitteen vääristymä

Riski-käsitettä on laajennettu yhteistyössä ARA/VARKE:n ja ASO-yhtiöiden kesken virheellisesti koskemaan kaikkia kuluja, jotka eivät ole kohdekohtaisia. Asukkaat on tällä tavoin **vuokralaistettu** maksamaan yli omakustannushinnan.

Tämä loukkaa perustuslain mukaista ASOn haltijoiden omaisuuden suojaa.

Näistä tasattavista kuluista äärimmäisen pieni osuus on todellista riskiä (ennalta arvaamatonta ja yllättävää). Vain toteutuneet, yllättävät riskit (vahingot ja poikkeukselliset rikkoutumiset) saisi tasata. Järjestelmä toimisi vakuutuksenomaisesti ja siitä saisi mittakaavaetuja, mikä laskisi kokonaiskustannuksia.

Muiden kohteiden lainojen lyhennyksiä, korkoja ja asuntojen ikään liittyviä kuluja (kuten perus- ja vastaavat korjaukset) ei saisi tasata kohteiden välillä. Sen sijaan eroja saisi tasata kohteen sisällä.

”Kohtuuhintaisuus” vs. omakustannushintaisuus

KOHTUUHINTAISUUS (nykyinen)	OMAKUSTANNUSHINTAISUUS (tarve)
Yhtiöiden mielestä riittää, että ne tarjoavat kohtuuhintaista asumista, jonka ei tarvitse olla kaikille ason haltijoille omakustannushintaista	ASOn haltijat ovat maksaneet kaikki lainan lyhennykset, kaikki korot yhteensä n. 8,5 mrd € kaikkien hoitokustannusten lisäksi
Mahdollistaa hinnoittelun juuri alle markkinahinnan. Tämän hetkinen huomattava vaihtuvuus osoittaa epäonnistumisen ja aiheuttaa lisäkustannuksia kaikille.	Yhtiöiden tilintarkastajia ja intressiorganisaatioita on vuosittain rangaistu siitä, että ne eivät ole valvoneet omakustannushintaisuutta ja muuta lain mukaista toimintaa.
Johtaa suureen vaihtuvuuteen remontoimattomissa kohteissa, joita on pääosa	Valvonta pettää kaikilla tasoilla: haltijoiden intressiä valvotaan talkoilla, yhtiöt valvovat omia intressejään haltijoiden rahoilla suoraan sekä KOVAN että SAYn kautta perusteita.
Hintaero kunnallisten (HASO, VASO) ja yhdistysten sekä muiden toimijoiden välillä on räikeä.	Miksi suurimmat yksityiset toimijat eivät kykene parempaan kustannustehokkuuteen kuin pienemmät kunnalliset toimijat ja

	asukkaiden hallitsevat aso-yhdistykset?
Vähävelkaisimmat yksityiset aso-yhtiöt kantavat korkeimpia vastikkeita, koska VARKE ei valvo omakustannushintaisuutta	Omakustannushintaisuus toteutuu kohdekohtaisesti ilman voittomarginaalia.

Pääomamaksujen omakustannushintaisuuden varmistaminen

Pääomamaksujen omakustannushintaisuus voidaan varmistaa sillä, että lainojen lyhennysaika ja -tahti vastaa investoinnin käyttöikä ja jäännösarvoa:

- Uudisrakennuslainat: enintään 40 vuotta ja lyhennykset alkavat heti
- Peruskorjauslainat: 15-25 vuotta korjauksien laajuudesta riippuen ja lyhennykset alkavat heti.

Omakustannushintaisuutta voidaan tarvittaessa tukea annuiteettijärjestelyllä, jos ason haltijoiden enemmistö (67%) niin päättää ja lainojen kokonaismäärä ei ylitä 60% kohteiden käyvästä arvosta.

Vastikkeen nostojen shokkitilanteissa (yli 20% vuosinousu) ason haltijat voivat äänestää laina-ajan pidentämisestä valtion hyväksynnällä, ja markkinahäiriöiden aikana valtio voi myöntää väliaikaisen lyhennyslykkäyksen.

Tarve

Asumisoikeusmaksu tulee määritellä asukkaan henkilökohtaiseksi, indeksisuojaetuksi pääomasijoitukseksi. Perusvastikkeet tulee määritellä kohdekohtaisesti omakustannusperiaatteen mukaisesti ilman voittomarginaalia.

Kun kohdetta lunastetaan, perusvastikkeet tulee huomioida asukkaan pääomasijoituksena omaan asuntoonsa.

TARVE 3: Asunnon lunastus omakustannushintaan

Nykytilanne

Asukkailla ei ole mahdollisuutta lunastaa asuntoaan omakustannushintaan, vaikka he ovat rahoittaneet 99,9% järjestelmän kustannuksista. Tämä johtaa:

- Epävarmaan oikeusasemaan asukkaan osalta
- Korkeaan vaihtuvuuteen (keskiasumisaika vain 7 vuotta) ja turhiin kustannuksiin
- Jatkuvaan järjestelmäriskiin valtion kannalta, koska ASO-yhtiöt eivät sijoita omia rahojaan kohteisiin.

Tarve

Kaikkien haltijoiden tulee saada lunastaa asuntonsa omakustannushintaan. Omakustannushinnan määrittelyssä otetaan huomioon kaikki haltijan maksamat hoitokulujen ulkopuoliset maksut vähennettyinä kohteen todellisilla korkokuluilla.

Omakustannushintaa korottavina kustannuksina otetaan huomioon peruskorjaukset ja asuntokorjaukset, joita on tehty asunnon käyttöaikana.

Lunastettu asumisoikeus voidaan siirtää eteenpäin vain omakustannushintaan ilman arvonnousua.

Vaikutukset valtion kannalta

Asukkaiden omakustannushintainen lunastusoikeus on ainoa keino pysyvästi vähentää järjestelmäriskiä valtion kannalta, sillä vain se lisää uutta pääomaa kohteisiin.

- Aso-yhtiö käyttää lunastusrahat lainojen lyhennyksiin
- Valtion takausriski vähenee
- Velaton oma pääoma kohoaa

SASOn ehdotuksen mukainen lunastusmalli vähentää valtion takausriskiä, koska lunastusrahat käytetään suoraan lyhennyksiin. Täten asukkaat saavat maksuilleen perustuslain mukaisen omaisuuden suojan ja valtio välttyy tulevilta oikeudenkäynteiltä, jotka vietäisiin Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen käsiteltäväksi.

Taloudelliset vaikutukset

Omakustannushintaisuus yhdistettynä lunastusmahdollisuuteen leikkaa vaihtuvuuden liki nollaan, joka suoraan johtaa kustannusten laskuun 7-10%:lla ja kriisiyhtiöissä jopa 25%.

Näin asumisoikeusasunnoista tulisi alun perin kaavailtu asumisen välimalli. Nykymallissa omistusta on pyritty siirtämään ns. vapaamatkustajille, jotka eivät maksa mitään eivätkä kanna riskiä.

Sen sijaan rahat voidaan käyttää lunastamiseen tai kulutukseen, jota Suomen kansantalous kipeästi tarvitsee. Kyse on asuntopolitiikan tahtotilasta tehdä asioita perustuslain sanamuotoja kunnioittaen. Moraalilla on vielä arvoa.

Tekninen toteutus

Valtio sallii kohdekohtaisten asunto-osakeyhtiöiden muodostamisen ilman varainsiirtoveroa ason haltijan vaatiessa lunastusta.

Lunastettujen aso-yhtiöiden ason haltijoiden oikeuksien turvaamiseksi nykyisen omistajan, tulevaisuudessa hallintoyhtiön äänivaltaa kohteissa rajoitetaan kolmannekseen kaikista äänistä, mikäli vuokrattujen asuntojen määrä on sitä suurempi.

ASOn haltija on yhdenvertainen ASO-osakkaan kanssa päätöksenteossa; eroa on vain siinä, että ASO-osakas maksaa pienempää vastiketta lyhennettyään asuntoonsa kohdistuvat kohteen lainat.

Historiallinen tosiasia

Nykyiset "omistaja"yhteisöt eivät missään vaiheessa järjestelmän 30-vuotisessa historiassa ole sijoittaneet järjestelmään yhtään riskipääomaa. Täten ne eivät voi olla omistajia sijoittamansa 0,01% pääoman ulkopuolella.

Edut

Edut ason haltijoina jatkaville on lisäomistuksen tuoma taloudellinen vakaus ja lunastavien osakkaiden voimakas intressi kustannustehokkaaseen hallintoon.

Enää ei olisi herratonta pääomaa eikä hervotonta riskinottoa rajoittamattomaan lisärakentamisena. Ensi kertaa koko järjestelmän aikana maksajan ääni tulee kuuluviin.

TARVE 4: Aito asukasdemokratia

Nykytilanne

Vaikka asukkaat ovat rahoittaneet 99,9% järjestelmän kustannuksista, heillä ei ole:

- Omistusoikeutta
- Todellista päätösvaltaa
- Oikeutta valita edustajansa vapaasti
- Valvojana toimiville asukasedustajille tilintarkastajan oikeudet ja korvaukset lyhentämättöminä
- Asukkaan alisteinen asema on demokratian ja oikeudenmukaisuuden irvikuva.
- Tämä on aso-asumisen nykytila

Historiallinen perustelu

Alkuperäisen vuoden 1990 aso-lain yleisperusteluissa viitattiin 65 kertaa pohjoismaiseen asukkaiden yhteisöjen hallintamuotoon tavoitteena – nyt se tulee toteuttaa!

Tarve

Aso-yhtiön tulee olla ason haltijoiden (nykyinen termi) ja tulevien aso-osakkaiden (lain muutoksen jälkeinen termi) omistuksessa yhdessä. Aso-yhtiön henkilöstön ja alihankkijoiden tulee olla asukashallinnon palveluksessa, tarjoten asiantuntijuuttaan asukashallinnolle. Asukashallinnon jäsenten tulee saada korvaus työstään, perustuen osaamiseen, koulutukseen ja kokemukseen.

Asukkaat valitsevat itse edustajansa ja tekevät päätöksensä ilman aso-yhtiön vaikutusta paitsi fasilitointi ja kustannusten maksaminen. Sen lisäksi aso-yhtiö kustantaa valituille edustajille näiden tehtäviin vaadittavan koulutuksen, jossa esitellään yhtiöiden tarpeita, kehityskohteita ja asukkaiden oikeuksia.

Asukashallinnon edustajat saavat kaikki tiedot ja saavat käyttää niitä aso-yhtiön asioiden kehittämisessä, koska kokouksissa käsitellään asukkaiden maksamaa omaisuutta ja asukkaiden asumisintressien toteuttamista.

Aito välimallin asuminen laajenee näin koskemaan pääosaa aso-asukkaita (99,9%).

Kohteen lunastus omakustannushintaan

Mikäli 2/3 kohteen ason haltijoista haluaa yhdistyksensä lunastavan kohteen, se tulee mahdollistaa asumisoikeusyhdistyslain (1072/1994) mukaisesti.

TERMINOLOGISET MUUTOKSET

Nykyinen lain sanasto on luonut harhaanjohtavia mielikuvia. "Omistaja" viittaa virheellisesti kaiken omistamiseen, vaikka hallintoyhtiö hallinnoi asukkaiden omaisuutta täyttä korvausta vastaan. "Yhteisö" luo väärän mielikuvan sosiaalisesta yhteisöstä, vaikka kyse on osakeyhtiöstä, joka ei tunnusta ason haltijoita tasavertaisina. Eohän asunto-osakeyhtiötään nimitetä erityisesti asunto-osakeyhteisöksi.

Seuraavat termit tulee korvata koko laissa:

VANHA LAKI	UUSI LAKI (tarve)
Omistaja (yleishyödyllinen yhteisö)	ASO-yhtiön omistajat Vanhat omistajat ASO-osakkaat ASOn haltijat sijoitetun pääoman suhteessa
Asumisoikeusyhteisö (luo virheellisen mielikuvan sosiaalisesta yhteisöstä)	Aso-yhtiö (asumisoikeusyhtiö)
Kohde (käytetty epä johdonmukaisesti)	Kohde Maantieteellinen kokonaisuus, voi olla useita rakennuksia samalla tontilla. Kohde voi muodostua asunto-osakeyhtiön kaltaiseksi omaksi yhtiökseen, jonka taas aso-yhtiö omistaa.
(ei erikseen määritelty)	Aso-osakas Uusi termi henkilölle, joka on lunastanut asuntonsa omakustannushintaan
Moninkertainen omistajien edunvalvonta jonka kustannukset maksavat ason haltijat KOVA SAY Esiintyy tahallisesti virheellisesti myös ason haltijoiden edustajina	Yksinkertainen ason haltijoiden ja omistajien edunvalvonta SASO
Ason haltijoiden edunvalvonta SASO	Yksinkertainen ason haltijoiden ja omistajien edunvalvonta SASO

Erityistapaus VKL, joka merkittävimmän omistajan taustaryhmänä pyrkii esiintymään ristiriitaisesti omien asiakkaidensa edunvalvojana	
Riskipääoma Yhtiöiden mielestä heidän maksamansa osakepääomat, yhteensä alle 2 M€	Riskipääoma Ainoat riskiä kantavat pääomat ovat asumisoikeusmaksut noin 1,8 mrd € ja ason haltijoiden jo maksamat lainojen lyhennykset vähintään n. 4,5 mrd € ja korot n. 4 mrd €. Tulevaisuudessa asukkaiden maksamat omakustannushintaiset kauppahinnat asunnoista vähentävät velkaantuneisuutta ja siten valtion riskiä.

YHTEENVETO

Tässä dokumentissa esitetyt neljä keskeistä tarvetta edellyttävät kiireellisiä lakimuutoksia asumisoikeuslakiin 393/2021:

- **Tarve 1: Asukkaiden rahoituspanoksen tunnustaminen**

Pysyvä asumisoikeussuoja valtion tukien luovutusrajoitusten päättymisen jälkeen

- **Tarve 2: Omakustannushinnan vahvistaminen**

Taloudellinen suojaja ja todellinen omakustannushintaisuus kohdekohtaisesti

- **Tarve 3: Asunnon lunastus omakustannushintaan**

Lunastusoikeus ja vaihtoehtoinen omistuspolkku

- **Tarve 4: Aito asukasdemokratia**

Viranomaisvalvonta ja menestynyt pohjoismainen hallintomalli

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO)

Mikael Friman (puheenjohtaja)
Eric Allan Hällström
Lasse Laaksonen
Anna Hurmalainen

-Yambhu™ AI Best Practice-

Liitteet

Liite 1 - SASO - ASO-lain muutosehdotus pykälämuutoksineen

Liite 2 - SASO - ASO-lain ehdotuksen vastaväitteet