

ASUMISOIKEUSLAIN MUUTOSEHDOTUS

Lainsäädäntömalli pykälämuutoksineen

JOHDANTO

Tämä asiakirja sisältää ehdotukset yksityiskohtaisiksi lakipykälämuutoksiksi.

Tarpeet on jäsennelty neljäksi keskeiseksi kehitystavoitteeksi:

- Asukkaiden perustuslain mukaan suojatun rahoituspanoksen tunnustaminen
- Omakustannushintaperiaatteen vahvistaminen
- Asunnon lunastusoikeus omakustannushintaan valtion riskin vähentämiseksi
- Aito asukasdemokratia ilman “omistaja”yhtiöiden väliintuloa

Jokainen tarve on linkitetty konkreettisiin lakipykälämuutoksiin asumisoikeuslakiin 393/2021.

Lakiin on välttämätöntä palauttaa alkuperäisen lain perustelut vuodelta 1990, jotka on unohdettu vuoden 2021 lain perusteluissa, johon useimpien pitkäaikaisten asukkaiden sopimukset perustuvat.

Asumisoikeus ei ole rahoitusinstrumentti vaan pysyvä oikeus asumiseen. Kun valtion rahoitus- tai takausrajoitukset päättyvät, asukkaan turva ei saa päättyä. Asukkaiden rahoituspanos (99,9% järjestelmän kustannuksista) tulee tunnustaa omistuksena ja päätösvaltana.

TARVE 1: Asukkaiden rahoituspanoksen tunnustaminen

Nykytilanne

Asukkaat 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)

Nykyisten “omistajien” sijoitukset järjestelmään ovat vain n. 0,002 mrd €. Tälle he ovat saaneet taattua osinkotuottoa 4-9 % siitä huolimatta että he ovat jatkuvasti kriisiyttäneet järjestelmää kantamalla yli- tai alimääräisiä vastikkeita, mm. rakentaneet hillittömästi uusia kohteita, joille ei

ole todellista kysyntää omakustannushintaan.

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

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 ja jälkikäteen.

Toteuttavat lakipykälät

§ 4 mom. 3 – Asumisoikeusyhtiön määritelmä ja omakustannushintaisuus

NYKYINEN:

"Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajana voi olla asumisoikeusyhteisö, jonka toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä asumisoikeuden nojalla käytettäväksi siten kuin tässä laissa säädetään tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua."

EHDOTETTU:

"Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajana voi olla asumisoikeusyhtiö (aso-yhtiö), jonka toiminnan tarkoituksena on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä asumisoikeuden nojalla käytettäväksi siten kuin tässä laissa säädetään tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot **omakustannushinnoin kohdetasolla**. Omakustannushintaisuus tarkoittaa, että asumisoikeusasunnon kustannukset määräytyvät asunnon todellisten rakentamis-, ylläpito- ja rahoituskustannusten mukaan ilman voittomarginaalia missään kohteessa. ASO-yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä **ason haltijoiden ja aso-osakkaiden etua**, ei missään vaiheessa hallintoyhtiön etua."

Keskeiset muutokset:

- POISTETAAN: 'Kohtuullisin kustannuksin'
- LISÄTÄÄN: 'Omakustannushinnoin' ja sen määritelmä
- MUUTETAAN: 'Asumisoikeusyhteisö' → 'Asumisoikeusyhtiö (aso-yhtiö)'
- MUUTETAAN: 'Asumisoikeusyhteisön etua' → 'Ason haltijoiden ja aso-osakkaiden etua'

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, vaikka niitä ei voi millään tavalla ymmärtää riskiksi. Asukkaat on tällä tavoin vuokralaistettu maksamaan vastikkeita yli omakustannushinnan. Tämä loukkaa perustuslain mukaista ASO:n haltijoiden omaisuuden suojaa, koska se konvertoi ason haltijoiden omaisuutta yhtiöiden omaisuudeksi.

Vain toteutuneet, yllättävät riskit (vahingot ja poikkeukselliset rikkoutumiset) saisi tasata kohteiden kesken. Tämä olisi järjestelmän vakuutusominaisuus. 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.

Tarve

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

Kun asuntoa lunastetaan, perusvastikkeet tulee huomioida asukkaan pääomasijoituksena omaan asuntoonsa vähennettyinä tosiasiallisilla korkokuluilla.

Kun kohde muuttuu yhdistysmuotoiseksi, niin käsittely on sama.

Toteuttavat lakipykälät

§ 32 – Käyttövastike

MUUTETAAN 1 mom.:

Asumisoikeuden haltijan on maksettava aso-yhtiölle käyttövastiketta, joka määräytyy kohdekohtaisesti omakustannusperiaatteen mukaisesti. Käyttövastike koostuu:

- a) Hoitovastike: Asunnon ja kiinteistön päivittäinen ja vuosittainen ylläpito ja huolto
- b) Hallintovastike: Puhtaan hallinnoinnin kustannukset (isännöinti, ja asiantuntijapalvelut)
- c) Pääomavastike: Lainan lyhennykset ja korot (ason haltijan osuus)
- d) Peruskorjausvaraus: Varautuminen tuleviin korjauksiin, max 2 % vastikkeista.

Käyttövastike ei saa sisältää voittomarginaalia.

LISÄTÄÄN UUSI 4 mom. Peruskorjausvaraus:

Peruskorjausvarauksella varaudutaan peruskorjauksiin ja vain toteutuneisiin riskeihin:

- a) Odottamattomat rakennusvahingot
- b) Luonnonilmiöistä aiheutuneet vahingot
- c) Äkilliset, ennakoimattomat rikkoutumiset
- d) Normaalit rakennuksen ikään liittyvät peruskorjaukset

LISÄTÄÄN UUSI 5 mom. Omakustannushintaisuuden varmistaminen:

"Pääomamaksujen omakustannushintaisuus varmistetaan sillä, että lainojen lyhennysaika ja -tahti vastaa asukkaiden saamaa hyötyä, investoinnin käyttöikää ja todennäköistä jäännösarvoa:

- a) Uudisrakennuslainat: enintään 40 vuotta ja lyhennykset alkavat heti
- b) Peruskorjauslainat: 15-25 vuotta korjauksen laajuudesta riippuen ja lyhennykset alkavat heti

Omakustannushintaisuutta voidaan tarvittaessa tukea degressiivisellä 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."

§ 33 mom. 3 – Käyttövastikkeen vertailuperuste

NYKYINEN:

"Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on."

EHDOTETTU:

"Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava omakustannushintainen. Vertailuperusteena käytetään ensisijaisesti muita omakustannushintaisia asumisoikeusasuntoja

(HASO, VASO, aso-yhdistykset) ja niiden puuttuessa muita ara-rahoitettuja asuntoja ottaen huomioon asumisoikeusmaksu kuluja vähentävänä tekijänä.”

TARVE 3: Asunnon lunastus omakustannushintaan

Nykytilanne

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

- Perustuslain loukkauksiin alempitasoiseen erityislakiin vedoten
- Korkeaan vaihtuvuuteen (keskiasumisaika vain 7 vuotta) ja turhiin vaihtuvuudesta johtuviin kustannuksiin (n. 7-10 % vuositason kustannuksista)
- Omaksi lunastaminen on ainoa tapa saada lisää omia pääomia järjestelmään ja se on ainoa tapa vähentää valtion koettua riskiä järjestelmästä
- **Mikäli tähän mahdollisuuteen ei tartuta, järjestelmä jatkaa kehittymistään kriisistä kriisiin, koska hallintoyhtiöt eivät ole perustamisen jälkeen (0,002 mrd euroa) sijoittaneet mitään tähän järjestelmään.**

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 asunnon tasoa nostavat korjaukset, jotka on tehty asunnon käyttöaikana.

Lunastettu tai perinnöksi saatu 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 veloitetaan käyttämään lunastusrahat lainojen lyhennyksiin
- Valtion takausriski vähenee
- Velaton oma riskipääoma kohoaa

Asukkaat saavat maksuilleen perustuslain mukaisen omaisuuden suojan ja valtio välttyy tulevilta oikeudenkäynneiltä, jotka vietäisiin Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen käsiteltäväksi.

Tekninen toteutus

Valtio sallii kohdekohtaisten asunto-osakeyhtiöiden muodostamisen ilman varainsiirtoveroa ason haltijan vaatiessa lunastusta. Tätä keinoa pohditaan jo nykyisin asuntojen rakentamisen ja myynnin vauhdittamiseksi.

Lunastettujen aso-yhtiöiden ason haltijoiden oikeuksien turvaamiseksi nykyisen omistajan, tulevaisuudessa hallintoyhtiön äänivaltaa kohteissa rajoitetaan kolmannekseen kaikista äänistä, mikäli vuokrattujen ja tyhjillään olevien 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"yhtiöt eivät missään vaiheessa järjestelmän 30-vuotisessa historiassa ole sijoittaneet järjestelmään yhtään riskipääomaa. Täten ne eivät voi olla omistajia sijoittamansa 0,01% pääoman ulkopuolella.

Toteuttavat lakipykälät

§ 50-51 – Tiedonsaantioikeus ja raportointi

LISÄTÄÄN § 50:een UUSI 3 mom.:

"Aso-yhtiön on toimitettava ason haltijoille ja aso-osakkaille vuosittain viimeistään 30.4. mennessä eritelty taloudellinen raportti, joka sisältää:

- a) Eritellyt tiedot kaikista kuluista (lainat, hoito, peruskorjausvaraukset, korjaukset)
- b) Käyttövastikkeiden budjettivertailu kohdekohtaisesti
- c) Jokaisen ason haltijan kertyneiden maksujen tilin tiedot
- d) Asunnon omakustannushinta
- e) Hallintoyhtiön palkkiot (eritelty)
- f) Vertailutiedot kolmeen edelliseen vuoteen
- g) Vertailu kilpailijoihin ja markkinahintoihin.

LISÄTÄÄN § 51:een UUSI 3 mom.:

Jokaiselle ason haltijalle ja aso-osakkaalle pidetään kirjanpidossa 'kertyneiden maksujen tiliä', joka päivitetään vuosittain ja toimitetaan asukkaalle. Tili sisältää kaikki omakustannushintaan vaikuttavat erät ja on lunastushinnan laskentaperusteena.

§ 78a – Asumisoikeuden haltijan lunastusoikeus (KOKONAAN UUSI PYKÄLÄ)

1 mom. Lunastusoikeus

Jokaisella ason haltijalla on oikeus lunastaa asuntonsa omakustannushintaan. Lunastukseen ei vaadita vähimmäisasumisaikaa.

2 mom. Omakustannushinnan määrittely

Omakustannushinnan määrittelyssä otetaan huomioon kaikki haltijan maksamat hoitokulujen ulkopuoliset maksut vähennettyinä kohteen todellisilla korkokuluilla. Lunastushinnasta vähennetään:

- a) Asumisoikeusmaksu (15% omakustannushinnasta)
- b) Perusvastikkeet ilman korkokuluja (nimellisarvoisina)

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

3 mom. Kertyneiden maksujen tili

Jokaiselle ason haltijalle pidetään 'kertyneiden maksujen tiliä', joka päivitetään vuosittain ja on lunastushinnan laskentaperusteena.

4 mom. Lunastusrahojen käyttö

Aso-yhtiö käyttää lunastusrahat ensisijaisesti lainojen ennen aikaisiin lyhennyksiin. Valtion takausriski vähenee ja velaton oma pääoma kohoaa. Tämä johtaa kohteenkin parantuneeseen riskinsietokykyyn.

5 mom. Omaisuuden siirtovero

Valtio sallii kohdekohtaisten asunto-osakeyhtiöiden (uudelleen) muodostamisen ilman varainsiirtoveroa, kun ason haltija lunastaa asuntonsa.

6 mom. Aso-osakas

Lunastuksen jälkeen ason haltijasta tulee aso-osakas, joka:

- a) Ei maksa enää pääomavastikkeita lunastettuun asuntoon kohdistuvaan velkaan
- b) Maksaa hoitovastikkeen ja hallintovastikkeen
- c) Maksaa osuutensa uusista kohdekohtaisista peruskorjauksista
- d) On yhdenvertainen ason haltijan kanssa asukashallinnon päätöksenteossa

7 mom. Edelleensiiro

Lunastettu aso-asunto voidaan siirtää edelleen vain omakustannushintaan ilman arvonnousua. Myös perinnöksi antaminen ja lahjoittaminen tapahtuu omakustannushintaan.

§ 78b – Kohteen lunastus omakustannushintaan (KOKONAAN UUSI PYKÄLÄ)

1 mom. Yhdistysmallin mahdollistaminen

Mikäli 2/3 kohteen ason haltijoista haluaa yhdistyksensä lunastavan kohteen, se tulee mahdollistaa asumisoikeusyhdistylain (1072/1994) mukaisesti; samoin perustein kuin aso-asunnon lunastaminen.

TARVE 4: Aito asukasdemokratia

Nykytilanne

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

- Omistusoikeutta
- Todellista päätösvaltaa
- Oikeutta valita edustajansa vapaasti
- Valvojana toimivilla asukasedustajilla tilintarkastajan oikeuksia ja korvauksia lyhentämättöminä

Asukkaan alisteinen asema on demokratian ja oikeudenmukaisuuden irvikuva.

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 hallintoyhtiön kanssa, maksettujen pääomien suhteessa. Aso-yhtiön henkilöstön ja alihankkijoiden tulee olla asukashallinnon palveluksessa, tarjoten asiantuntijuuttaan asukashallinnolle. Asukashallinnon aso-osakkaiden ja ason haltijoiden 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.

Toteuttavat lakipykälät

§ 6a – Päätöksenteko ja omistus (KOKONAAN UUSI PYKÄLÄ)

1 mom. Omistus

Aso-yhtiön omistavat ason haltijat ja aso-osakkaat yhdessä sekä aso-yhtiön osakkeen omistajat, kukin sijoittamansa pääoman suhteessa, johon luetaan osakkeiden ostaminen, asumisoikeusmaksut ja pääomavastikkeet p.l. korot.

2 mom. Päätösvalta

Ason haltijoilla ja aso-osakkailla on vähintään 67 prosenttia päätösvallassa aso-yhtiön kaikissa päättävissä elimissä, mukaan lukien yhtiökokouksessa ja hallituksessa. Äänivalta lasketaan läsnä olevista ason haltijoista ja aso-osakkaista.

3 mom. Hallintoyhtiön rooli

Hallintoyhtiö ja sen palkattu henkilöstö sekä alihankkijat ovat alisteisia ason haltijoiden ja aso-osakkaiden muodostamalle asukashallinnolle. Hallintoyhtiö toimii hallinnointipalvelun tarjoajana, ei päätöksentekijänä. Sen tehtävänä on toteuttaa asukashallinnon päätökset ja tarjota asiantuntemusta päätöksenteon tueksi.

4 mom. Asukashallinto

Ason haltijat ja aso-osakkaat valitsevat keskuudestaan asukashallinnon edustajat, jotka muodostavat aso-yhtiön hallituksen enemmistön. He valitsevat myös yhtiötason yhteistyöelimen ja kohteiden asukashallinnon. Asukashallinnon jäsenille maksetaan korvaus heidän työpanoksestaan yhtiön hallinnossa. Korvaus määräytyy tehtävän, koulutuksen, kokemuksen ja työmäärän mukaan.

5 mom. Asukkaat valitsevat edustajansa

Ason haltijat ja aso-osakkaat valitsevat itse edustajansa ilman hallintoyhtiön tai aso-yhtiön henkilöstön vaikutusta. Aso-yhtiö kustantaa valituille edustajille näiden tehtäviin vaadittavan koulutuksen ja 4 mom. mainitun korvauksen.

6 mom. Valvojien oikeudet

Valvojana toimiville asukasedustajille annetaan tilintarkastajan oikeudet ja korvaukset lyhentämättöminä vastaamaan yhtiön tilintarkastajan tilannetta. Valvoja voi tarkastaa yhtiön toiminnan tarkoituksenmukaisuutta ja tehokkuutta mahdollisimman edullisen asumisen ja demokratian toteuttamiseksi.

7 mom. Päätöksenteon avoimuus

Kaikki olennaiset taloudelliset tiedot, sopimukset ja päätökset on toimitettava ason haltijoiden ja aso-osakkaiden tai heidän valittujen edustajiensa saataville viipymättä.

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.

Seuraavat termit tulee korvata koko laissa:

Hallintoyhtiö = nykyisen lain 'omistaja'. Se taho, joka nykylaissa "omistaa" asumisoikeusyhteisön ilman merkittävää panosta; esim. Asuntosäätiö, TA, Avain, HASO, VASO, jne.

Omistajat = uusi termi, hallintoyhtiö, aso-osakkaat ja ason haltijat, jotka omistavat aso-yhtiön pääomapanostensa suhteessa.

Aso-yhtiö (asumisoikeusyhtiö) = nykyisen lain 'asumisoikeusyhteisö'. Kohteen/kohteita omistava yhtiö. Ei enää 'yhteisö', koska se luo väärän mielikuvan sosiaalisesta yhteisöstä.

Kohde = maantieteellinen kokonaisuus, voi olla useita rakennuksia samalla tontilla. Kohde voi muodostua omaksi asunto-osakeyhtiökseen, jonka aso-yhtiö omistaa, ellei se siirry yhdistysmuotoon.

Aso-osakas = uusi termi henkilölle, joka on lunastanut asuntonsa omakustannushintaan.

Perustelu:

Vuoden 1990 lain yleisperusteluissa viitattiin 65 kertaa pohjoismaiseen asukkaiden yhteisöjen hallintamalliin - nyt se toteutetaan. 'Yhteisö'-sana poistetaan, koska se johtaa harhaan. 'Hallintoyhtiö' ja 'Aso-yhtiö' kuvaavat paremmin tosiasiallisia rooleja.

YHTEENVETO LAKIMUUTOKSISTA

Muutetaan seuraavat pykälät:

-
- § 4 mom. 3 – Asumisoikeusyhtiön määritelmä ja omakustannushintaisuuden vahvistaminen
 - § 32 mom. 1 – Käyttövastikkeen määritelmä ja rakenne (hoito-, hallinto-, pääoma-, peruskorjausvaraus)
 - § 32 – Lisätään uudet momentit 4-5 (Peruskorjausvaraus, lyhennysajat ja omakustannushintaisuuden vahvistaminen)
 - § 33 mom. 3 – Vertailuperuste muutetaan: ensisijaisesti omakustannushintaiset aso-asunnot
 - § 50-51 – Yksityiskohtainen vuosiraportointi ja kertyneiden maksujen tilit

Lisätään seuraavat kokonaan uudet pykälät:

- § 6a – Päätöksenteko ja omistus (67% päätösvalta asukkaille)
- § 78a – Asumisoikeuden haltijan lunastusoikeus omakustannushintaan
- § 78b – Kohteen lunastus omakustannushintaan (yhdistysmalli)

Sanastomuutokset kaikkialla laissa:

- 'Omistaja' → 'Hallintoyhtiö' (nykyinen "omistaja")
- Lisätään termi 'Omistajat' → Hallintoyhtiö, aso-osakkaat ja ason haltijat yhdessä
- 'Asumisoikeusyhteisö' → 'Aso-yhtiö' (asumisoikeusyhtiö)
- Uusi termi: 'Aso-osakas' (lunastaneen henkilön asema)
- Uusi termi: 'Kohde' (maantieteellinen kokonaisuus)

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO)

Mikael Friman (puheenjohtaja)

Lasse Laaksonen

Eric Allan Hällström

Anna Hurmalainen