Eric Hällström 1.3.2018 Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

Lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Aso-lain ja korkotukilain luonnosten keskeisiä ongelmia asunnot maksavien asukkaiden näkökulmasta

HE-lonnos (YM 23.2.2017) laiksi asumisoikeusasunnoista

MAKSAJAN OMISTAJUUS TOISI ASUMISOIKEUDELLE LUVATUN EDULLISUUDEN JA PYSYVYYDEN, MUTTA HALLITUKSEN ESITYS SYRJÄYTTÄÄ MAKSAJAT JA RIKKOO PERUSTUSLAKIA VASTAAN

Eduskunnan tahdosta ja asunnot maksavien asukkaiden oikeuksista piittaamatta HE määrittelisi (§4 ja §2) aso-talot yksinomaan kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden omaisuudeksi ja vain sillä perusteella, että rakentamislainat ovat hallinnollisteknisesti niiden nimissä. Sillä ei näytä olevan mitään merkitystä, että asukkaat ovat maksaneet 99 % rakennuskohteiden riskillisestä pääomasta ja myös kaikki muut kustannukset, joiden myötä 100 % taloudellisesta vastuusta ja taakasta. HE loukkaa perustuslain omaisuudensuojasäännöstä §15, jonka antaman suojan piiriin myös eduskunnan perustuslakivaliokunta katsoi (45/2002) asumisoikeuden kuuluvan sekä säädöstä §19 , jonka mukaan julkisen vallan tulisi tukea asukkaiden omatoimista asumisensa järjestämistä.

Eduskunta on ilmaissut selvästi asukkaiden yhteisöllistä omistajuutta puoltavan kantansa maan hallitukselle ponsilausumassa 27.6.1990 ja eduskunnan toisen lakivaliokunnan lausunto 6.6.1990 vielä vahvistaa, että asukkaiden yhteisöllisen omistajuuden tulisi koskea kaikkia aso-kohteita riippumatta siitä mikä taho on toiminut rakennuttajana järjestelmän alkuvaiheessa, josta lähtien eduskunta on odottanut lainsäädäntöön säädöstä omistajuuden osalta ja asukkaiden eduksi.

Yhtenä vankimmista perusteluista asukkaiden yhteisöllisen omistuksen puolesta ovat ne 65 mainintaa alkuperäisen ja yhä voimassa olevan aso-lain 650/1990 yleisperusteluissa, jotka uusin HE kumoaisi kokonaan. Kyseessä olisi hiljainen, mutta totaalinen ja pysyvä hyvästijättö ulkomaisten esikuvien mukaisille asukasyhteisöjen hallitsemille malleille ja Euroopan läntisten demokratioiden asuntopolitiikasta häpeällisesti erottautumisen vakiinnuttamisesta.

Vaikka asumisuran kokonaiskustannus riippuu suuresti siitä ovatko asukkaat vuokralaisen vai yhteisönsä kautta omistajan asemassa, on kyseisen seikan vaikutukset asukkaiden ja heidän perheidensä talouteen jätetty HE:ssä kokonaan arvioimatta. Omistajuuden määrittely on tässä suhteessa ratkaisevaa eikä asiaa muuksi muuta ne näennäisdemokraattiset keskustelukerhot, joita HE tarjoaa lohdutukseksi aso-asukkaille poiketen vain kosmeettisesti vuokralaisten oikeuksista.

Kun HE sinetöisi aso-talot ikuisesti isännöintiyhtiöiden omaisuudeksi tarkoittaisi se käytännössä sosioekonomisin perustein valituille asukkaille alun perin luvatun *edullisen, omakustannushintaisen, pysyvän, omistusasuntoon verrattavan ja perinnöksi annettavan* asunnon pitkän aikavälin hinnan 2 – 3 –kertaistumista. Päättymättömältä näyttävä

hintatrendi on jo nyt häätänyt suurimman osan alkuperäisistä asukkaista omistussektorille ja muuttanut pysyväksi tarkoitetun aso-asumisen tyypillisesti vain tilapäiseksi asumiseksi. (Ilmiöstä tarkemmin mm. SASO:n askuaskyselyssä ja prof. Juhani Laurinkarin tutkimuksessa.)

Suomalaisista aso-asunnoista 82 % on voittoa tavoittelevien kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden tai säätiöiden hallinnassa ja HE luovuttaisi niille pysyvästi asukkaiden maksamien asuntojen jakamattoman omistajuuden. Kyseessä on miljardien arvoinen vain asukkaiden kustannuksella ja riskillä kerrytetty asuntovarallisuus, minkä entistä tuottoisammalle realisoinnille ollaan HE:llä avaamassa päätä. Omistajuussäädöksellä on ratkaiseva vaikutus siihen millaiseksi suomalainen aso-järjestelmä, asukasrakenne, asumisen hinta ja siitä riippuva asumisoikeuden kesto mudostuvat. Ratkaisulla on väkevä vaikutus myös asumisen hintatasoon yleensä sillä HE, estäessään perustuslain vastaisesti asukkaiden itsellisen ”pk-yrittämisen” asumisensa järjestämisessä, laajentaisi asunto- ja kiinteistösektorin ennestäänkin pitkälle kahmineiden oligopolien ja monopolien valtakuntaa ja vaikeuttaisi entistä vakavammin terveeseen hintakilpailuun pääsyä.

MAKSAJIEN JOUKKOIRTISANOMISELLA HYVIN HÄMÄRÄT JA VILPILLISET PERUSTELUT

Asumisoikeuksien joukkoirtisanomiset mahdollistavan HE:n perustelut ovat täysin kestämättömät. Vetoaminen yhtiöiden esittämään väitteeseen etteivät rahalaitokset haluaisi mukamas myöntää lainoja aso-talojen peruskorjauksiin mikäli asukkailla on pysyvä asumisoikeus ja irtisanomissuoja, on osoittautunut jo moneen kertaan paikkansapitämättömäksi. SASO:n omat selvitykset, ja sittemmin myös Yle:n MOT-toimituksen tekemä pankkikierros osoittivat, etteivät rahalaitokset ole lisäämässä lainaehtoihin asukkaiden joukkoirtisanomisvaatimusta. MOT-dokumentti osoitti myös, että YM:n lainvalmistelija puhui itsensä pussiin väittäessään selvittäneensä asian vaikka ei ollutkaan sitä selvittänyt. Aso-yhtiöillä on ilmeisesti jokin salassa pidetty varakas taustavaikuttaja, jonka kaavailtua sijoitustoimintaa ollaan HE:llä petaamassa erinomaisen tuottoisaksi.

HE:n epärehellisyys näkyy myös väittäessään motiivikseen asukkaiden taloudellisen edun suojelemisen. Jos kyse olisi todellakin asukkaiden ja asumisen hinnan ajattelemisesta, olisi aso-järjestelmä jo alkujaan rakennettu ilman voittoaan maksimoivia välikäsiä. Ei ole asukkaiden taloudellisten etujen puolustamista säätää joukkoirtisanomiset, joilla asukkaat häädetään vielä asoakin kalliimpien asuntojen markkinoille. Ei ole asukkaiden taloudellisten etujen ajamista se, että yhtiöiden sallitaan liikesalaisuuden suojassa sumplailla ylihinnoittelua ja pitää yllä loputtomasti nousevaa kustanustrendiä, joka tekee aso-asumisurasta 2 – 3 kertaa kallimman kuin mihin asukkaat houkuteltiin ja mihin asettuvat omistusasunnon hankkijan asumisuran kumulatiiviset kustannukset. HE:ssä ei ole arvioitu lainkaan sen taloudellisia vaikutuksia asukkaille. HE:n lähtökohtana on vain rakennusten elinkaaret eikä lainkaan maksajien elinkaaret. Aso-asunnot jo kertaalleen maksaneilla ei ole mahdollisuutta maksaa niitä uudelleen kuten HE:stä seuraisi.

Vaikka HE:ssä väitetään ”vapautusten” koskevan vain harvoja poikkeustapauksia, niin miksi sitä sitten on tarve tehdä kokonaan uusi laki, jolla kumottaisiin kaikki vanha, hyväkin? Onhan kaikki ajat kerrytetty vastikkeilla korjausvarantoja, jopa ylitse ARA:n suositusten. Miksi ne eivät nyt valtakunnallisten tasausjärjestelmienkään vallitessa riittäisi edes ”harvojen” kohteiden remontointiin? Miksi remontoitavien kohteiden asukkaita ei haluttaisi sijoittaa pysyvästi tai tilapäisesti yhtiöillä vapaana oleviin muihin asuntoihin säilyttäen kuitenkin

asumisoikeuden? Mahdollisuuksia remontoitavien kohteiden evakuoimiseen on monia, mutta miksi HE ajaa vain pysyviä joukoirtisanomisia? Syyt ovat ilmeiset ja jotain niistä kertoo myös se, että VM on kuulemma uhkaillut aso-järjestelmän romuttamisella ellei HE mene läpi joukkoirtisanomisineen. Tuskin VM puuttuisi asiaan koko systeemiä koskevin linjauksin, ellei kyse olisi koko systeemiä koskevasta ja suurta fiskaalista vaikutusta tavoittelevasta politiikasta. Poliittisille päättäjille VM tarjoaa nyt siis kaksi vaihtoehtoa: Joko aso puretaan kohde kerrallaan HE:n tapaan tai aso puretaan uuden HE:n mukaan kaikki kerrallaan. Siis VM:ssä on jo päätetty, että aso-järjestelmä puretaan ja aso-yhtiöt hankkivat rahoituksensa muualta. Valtio saa rahaa ja yhtiöt omistajineen saavat asukkailla maksatetut miljardien arvoiset asunnot lypsylehminä tai kauppatavarana realisoitavikseen.

Valtiovalta ei saa sortua millään tavoin hyötymään ja osallistumaan rahastukseen, jolla syöstään satatuhantinen joukko kansalaisia taloudelliseen ahdinkoon ja pakomuuttoihin. Siksi sekä aso-lakiehdotus että korkotukilain aso-asuntojen ”vapauttamista” koskevat kohdat tulee torjua perustuslain ja asunnot maksaneiden asukkaiden oikeuksien vastaisina. Siksi aso-järjestelmän demokratisointi ja asukasyhteisöjen itsenäistäminen tulee vihdoin säätää niin, että se antaa taloudellisesti kestävän asumisturvan nykyisissä isännöintiyhtiöiden hallitsemissa kohteissa asuvien enemmistölle. Lainsäätäjän tulee kohdella heitä yhdenvertaisesti aso-yhdistyslain piirissä jo elävän vähemmistön kanssa eikä säätä lakeja, joilla vain pahennettaisiin vallitsevaa eriarvoisuutta.

Ohessa aiheeseen keskeisesti liittyviä tarkennuksia

Kunnioittavasti

Eric Hällström

Tutkija, puheenjohtaja

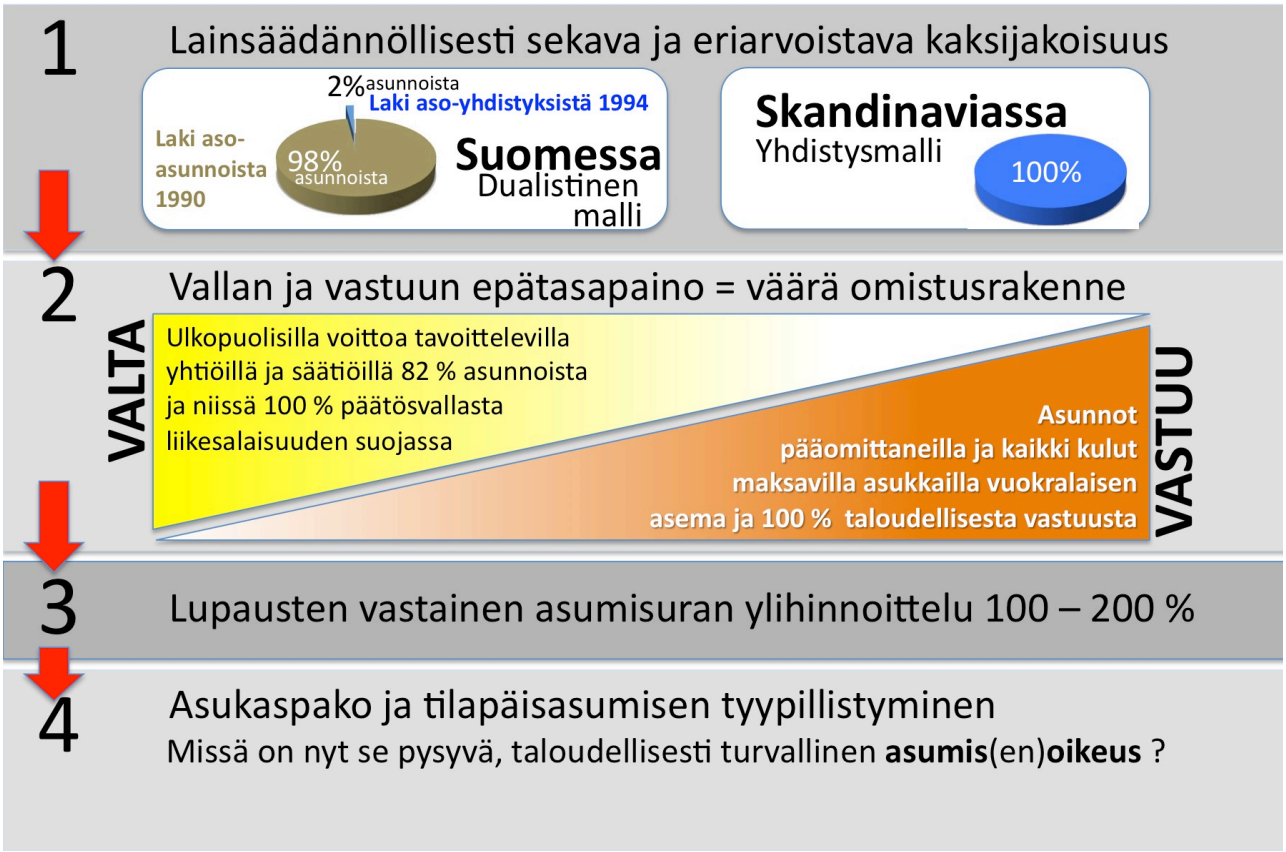
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

Yle:n MOT-raportit

Sota omasta ASO-kodista https://areena.yle.fi/1-3849195 ja

Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus
https://yle.fi/aihe/artikkeli/2008/12/16/asumisoikeusasunnot-suuri-puhallus

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän keskeisiä ongelmia



Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän keskeisiä ongelmia ovat

Lainsäädännöllisesti sekava ja eriarvoistava kaksijakoisuus

Vallan ja vastuun jyrkkä epätasapaino eli väärä omistusrakenne valtaosassa kohteita

Lupausten vastainen asumisuran ylihinnoittelu, joka vastaa vuokra- ja omistusasumisurien kumulatiivista hintaeroa 100 – 200 %.

Asukaspako ja tilapäistymisen tyypillistyminen eli pysyvän, taloudellisesti turvallisen **asumis**(en)**oikeuden** muuttuminen vain sanahelinäksi

Lausunto ministeriön luonnoksesta hallituksen lakiesitykseksi asumisoikeusasunnoista

Perustuslakia, eduskunnan tahtoa ja asukkaiden perusoikeuksia rikkova lakiluonnos, joka mahdollistaisi kymmenien tuhansien asuntojen kaappaamisen ja asumisoikeuksien joukkoirtisanomiset.

Asukkaille voimassa olevan lain perusteluissa annettu lupaus pysyvästä, edullisesta, omistusasuntoon verrattavasta ja perinnöksi annettavasta asunnosta on petetty valtaosassa järjestelmää ja lakiluonnos pahentaisi tilannetta entisestään.

Lakihanke vietävä huolelliseen parlamentaariseen valmisteluun, jossa tutkijoiden ja kaiken maksavien asukkaiden tiedot, kokemukset ja ehdotukset parhaista käytännöistä otetaan kehittämisen lähtökohdaksi.

Ympäristöministeriön 23.2.2017 julkistama aso-lakiluonnos vastaa aso-kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan saamaa kirjausta, jonka tavoitteena on aso-talojen hinta- ja käyttö-rajoituksista irrottamisen nopeuttaminen ja asumisoikeuksien joukkoirtisanomisten mahdollistaminen. Asukkailla maksatettujen talojen kaappauksen laillistamisoperaation takana on myös Sipilän hallituksen fiskaaliset tavoitteet valtion kassavajeen paikkaamiseksi. Pelkistetysti kuvattuna lain voimaan saattamisella valtiovalta luovuttaisi asukkaiden pääomittamat ja maksamat asunnot isännöintiyhtiöille, jotka taustavoimineen saisivat miljardien arvoisen omaisuuden lahjaksi.

Kyseessä on ”kahden kauppa ja kolmannen korvapuusti”. Sen seurauksena asukkaat joutuisivat maksaa kaiken tuplasti, joko vuokralaisina tai maksamalla jo pitkälle tai kokonaan maksamansa asunnon uudelleen lähes markkinahintaan lunastaen vaikka muissa ARA-kohteissa omaksilunastus tapahtuu alkuperäisten indeksitarkistettujen rakennuskustannusten mukaan.

Hämärät, yleisen oikeustajun vastaiset hankkeet eivät kestä huolellista laajapohjaista valmistelua ja siksi ne on tapana viedä lainsäädäntöprosessin läpi suurella kiireellä. Niin myös tällä kertaa. Voimassa olevan vuoden 1990 aso-lain yleisperusteluissa kuvattu tarkoitus pohjoismaisten asukkaiden yhteisöjen hallitsemien kohteiden saamiseksi tärveltiin muuttamalla viimetingassa hirveällä kiireellä ja oikeusministeriön laintarkastus ohittaen pykälät päinvastaisiksi alkuperäisten tavoitteiden suhteen. Suurta osaa poliittisista päättäjistä onnistuttiin hämäämään hyvien tarkoitusten esittelyllä ja mainitsematta mitään pykälien päinvastaisuudesta. Tästä on tarkka selostus raportissa Miten eduskuntaa narrataan – case asumisoikeus. Nyt on vaarassa että nähdään eduskuntaa pilkkanaan pitävän näytelmän loppunäytös.
https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgRaJTuVHWeUARDoW

Samalla kun päättäjiä hämättiin, johdettiin viranomaisten sekä yhtiöiden viestinnällä myös mediaa ja sen välityksellä suurta yleisöä harhaan markkinoimalla aso-asuntoja ”omistusasuntoon verrattavina, pysyvinä, edullisina ja perinnöksi annettavina”. Aiheesta on nähtävissä MOT-raportti ”Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus” YLE:n Elävässä arkistossa https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgRqiw3tTqCSS8hAw

Tyypillisenä esimerkkinä hämäyksestä voidaan pitää Asoasunnot Oy:n (nyk. Asokodit Oy) virallisesta aso-yhdistyslakiluonnoksesta (24.6.1992) antamaa lausuntoa, jossa väitettin että: ”Asoasunnot Oy:n kohteissa on jo tällä hetkellä käytössä hallintojärjestelmä, missä asukkailla on kohteessa lähes samanlaiset vaikuttamismahdollisuudet talon asioihin kuin asunto-osakeyhtiön osakkailla.” Todellisuudessa aso-asukkaiden asema Suomessa on vuoden 1990 lain perusteella niin Aso-asunnot Oy:n kuin muidenkin rakennuttajayhtiöiden kohteissa paitsi yhdistyskohteissa juridisesti ja myös käytännössä vuokralaisen asema ilman mitään merkittävää päätösvaltaa. Sittemmin kyseisen, puolet maamme aso-asunnoista omistavan, Asokodit Oy:n johto on lakkauttanut kaikki vähäisetkin asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet lopettamalla talohallitukset ja valtakunnallisen asukashallintoelimen, joiden kosmeettiselle roolille ei nähty enää tarvetta. ”Vastike”-sana on vielä käytössä luomassa illuusiota ”omistusasumisenkaltaisuudesta”, mutta asunnon perinnöksi annettavuudesta on vaiettu lähes täysin sillä periytymisiä ei liene tapahtunut mainittavaksi asti.

Nyt kun ministeriö vaikuttaa vihdoin tiedostaneen vallitsevan tilanteen ”asukashallinnon” olemattomuudesta ja myös muista voittoa tavoittelevien ulkopuolisten yhtiöiden tekemistä lukuisista rikkeistä, voisi odottaa lainsäädännössä lähdettävän liikkeelle puhtaalta pöydältä aso-järjestelmän alkuperäisiä tavoitteita kunnioittaen. Valitettavasti nyt lausunnolla oleva lakiluonnos ei korjaisi asukkaiden asemaa luvatun kaltaiseksi, pikemminkin päinvastoin. Tuorein lakiluonnos on kuorrutettu kauniilla sanoilla asukashallinnon kehittämisestä, mutta jättäisi sen todellisuudessa edelleen vain keskusteluelimiksi vailla todellista valtaa ja siellä missä olisi valtaa on asukasedustajien osuus päätösvallaton. Tämä kuorrutuksen alla on Sipilän hallituksen ja yhtiöiden toivoma lakiluonnoksen varsinainen kova ydin, joka ikuistaisi asukkaiden pääomittamat ja maksamat miljardien arvoiset talot ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden omaisuudeksi.

Säädösehdotuksen kovaan ytimeen sisältyy myös toinen iso periaatteellinen huononnus, mahdollisuus asukkaiden asumisoikeuksien pysyvyyden mitätöintiin, mikä poistaisi aso-järjestelmästä sen ainoan piirteen, irtisanomissuojan, jolla se on poikennut edukseen vuokra-asumisesta. Muutos mahdollistaisi varsin löyhin perustein asumisoikeuksien joukkoirtisanomiset.

Suunniteltu mahdollinen asumisoikeusmaksun (15 % asunnon hankinta-arvosta) palauttaminen ei riitä lähimainkaan korvaamaan kodin ja siitä maksettujen pääomakuoletusten sekä niiden muuttuneen reaaliarvon menetystä. Lisäksi säädös kohtelisi erittäin eriarvoisesti asukkaita riippuen siitä miten kauan he ovat ennättäneet maksamaan kohteensa pääomavastikkeita. Myöskään asukkaiden vuokralaisuuden ikuistaminen ei olisi oikeudenmukaista sillä se rikkoisi heille annetun lupauksen asumisoikeuden edullisuudesta ja pysyvyydestä. Vuokralaisina asukkaat joutuisivat maksamaan asumisurastaan 2 – 3 kertaa enemmän kuin luvatussa omakustannushintaisessa omistusasuntoon verrattavassa hallintamuodossa vaikka sitäkään ei ole vielä saatu.

Suomalainen aso-järjestelmä on selvästi kolmijakoinen. Voittoa tavoittelevat isännöitsijäyhtiöt hallitsevat asunnoista 82 %, kunnat 16 % ja yhdistykset sekä muut vajaan 2 %. Lain valmistelussa olisi otettava huomioon, että isoimmat, pikaista ratkaisua kaipaavat ongelmat ovat voittoa tavoittelevien yhtiöiden kohteissa ja sellaisilla asukkailla, joiden maksukyky ei ole kehittynyt samassa tahdissa alueen kysynnän ja sillä verukkeella normaalia elinkustannusindeksiä huomattavasti jyrkemmin nostetun asumisen hinnan kanssa.

Tilastoissa olisi tarkemmin eriteltävä asumisen hinta erityyppisten organisaatioiden hallitsemissa kohteissa ja arvioitava mikä merkitys oikealla hallintamuodolla voisi olla ongelmien ratkaisemisessa. Sellaista tarkastelua ei ole tehty tätä lakiluonnosta valmisteltaessa. Näyttää tismalleen toteutuneen aforistikko Samuli Parosen havainto: ”*Ne laskevat keskiarvoja peittääkseen kohtuuttomuudet*”.

Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys (JYSAS) antaisi yhden hyvän esimerkin siitä, millaista mallia tulisi tavoitella. Tuon benchmarkin asukkailla on maamme edullisin asumisen hinta, mutta ministeriö on tälläkin kertaa rajannut yhdistysmallin pois kehittämisvaihtoehdoista. Yhdistyksen omistamassa ja hyvin hoidetussa kohteessa koko asumisuran hinta voisi olla jopa vain yksi kolmasosa siitä millaiseksi hinta näyttää olevan muodostumassa nykymenolla ja lakiluonnoksen suomalla korotusvauhdilla ulkopuolisten voittoaan maksimoivien yhtiöiden kohteissa. Sitä ei voi mitenkään pitää kohtuullisena että asukkaat joutuisivat maksamaan asuntonsa moneen kertaan vain siitä syystä, että laki säädettäisiin voittoaan maksimoivien yhtiöiden vaatimalla tavalla perehtymättä tiedossa oleviin asukkaille edullisempiin ja oikeudenmukaisempiin hallintamuotovaihtoehtoihin.

Suomen aso-kerrostalojen asuntojen vastikkeista (€/m2/kk) edullisimman (7,39 €) ja kalleimman (16,11 €) vastikkeen välien ero on peräti 8,72 €. Siis osa aso-asukkaista joutuu maksamaan kaksinkertaista vastiketta edullisimpaan verrattuna. Tätä ei voi läheskään kokonaan selittää alueellisten puitteiden erilaisuudella. Suurin selitys löytynee siitä, että kätevää ”käyttöarvo”-käsitettä hyödyntäen kustannuksia on ”tasaten” kasattu kysytyimpien alueiden asukkaiden maksettavaksi. Liikesalaisuuden varjossa tehtyihin laskelmiin on ollut helppo sujauttaa miltei mitä tahansa menoja ja ministeriön luvalla myös suuren määrän sellaisia muiden kohteiden hankintoihin liittyviä menoja, joita ei millään rehellisellä logiikalla voisi pitää kohteen omina kustannuksina.

Tietojen pimittäminen on varjostanut myös lain valmistelua sillä ministeriöllä ei ollut lakiluonnosta laatiessaan käytettävissä tietoa eri hallintamuotojen keskimääräisistä vastikkeista. ARA on koostanut yhteen yhtiöiden ilmoittamia vastiketietoja, mutta kieltäytyi antamasta niitä hallintamuodoittain (Voittoa tavoittelevat / Kunnat / Yhdistykset) eritellen vaikka perustelu tämän aspektin relevanssista aso-järjestelmän kehittämisen kannalta tuli osoitettua pätevästi. Salailun motiivina saattaa olla vain voittoa tavoittelevien yhtiöiden halu kätkeytyä ylihinnoitteluineen kuntien edullisempien vastikkeiden ja ne sisältävien erittelemättömien tilastojen sumeuden taakse.

Ministeriö näyttää tyytyneen tuohon karkeaan kaikki kattavaan keskiarvotietoon, jolloin se menetti mahdollisuuden arvioida hallintamuodon vaikutusta asumisen hintaan. Siitä huolimatta lakiluonnoksessa ylistetään reippaasti yleistäen aso-asumisen edullisuutta ja vähätellään ”harvoja kalliimpia poikkeuksia”.

Allekirjoittanut onnistui esteistä huolimatta keräämään ja laskemaan tiedot, joiden mukaan vuonna 2015 Helsingissä voittoaan maksimoivien yhtiöiden keskivastike (13,27 €) oli 33,6 % suurempi kuin kaupungin omistaman HASO:n keskivastike (9,93 €). 60m2:n asunnossa se tekee kuukausittain 200 € ja 90m2:n asunnossa 300 € ylimääräistä maksettavaa vailla avoimesti eriteltyä ja hyväksyttävää perustetta. Tässä vertailussa on paikkakunta vakioitu, joten maantiede ei selitä tätä suurta eroa. Jäljelle selittäväksi seikaksi jää ero hallitsevien organisaatioiden tavoitteissa ja toimintatavoissa. Voittoaan maksimoivien tavoitteena on maksimoida voittoaan ja tehdä se liikesalaisuuden suomin keinoin. Toisella on julkisen hallinnon aito yleishyödyllinen tavoite vailla voiton maksimointia ja vailla salailua. Pohjoismaisen esimerkin kaltaiset yhdistykset ovat tavoitteiltaan ja toimintatavoiltaan verrattavissa lähinnä Suomen julkisesti omistettuihin sekä yhdistysten kohteisiin.

Yksi keskeisimmistä syistä voittoa tavoittelevien yhtiöiden hallitsemien asuntojen vajaakäytölle on siis asuntojen ylihinnoittelu, josta ne eivät luovu konserninsa muiden tuotelinjojen menekkiä, hinnoittelua ja tuloksentekoa tukeakseen. Aso-asuntojen tyhjillään pitäminen on ollut niille riskitöntä, sillä kaikki vajaakäytöstä aiheutuneet kustannukset on voitu maksattaa asukkailla. Näin ollen niiden ehdotus asumisoikeuksien irtisanomiseksi talousvaikeuksien voittamiseksi on vailla kestäviä perusteita. Siinä vain yritetään siirtää katse pois itse ahneudella aiheutetuista ongelmista ja syyttää aivan älyttömällä ”logiikalla” asumisoikeutta asumisoikeusjärjestelmän ongelmista.

SASO:n asukaskysely-pilotti https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgR8_8EbM56RC1TKk osoitti jo varhain (2002) yhä pätevät kriittisimmät seikat pääkaupunkiseudun voittoa tavoittelevien yhtiöiden kohteissa. Jo tuolloin 72 % asukkaista oli kuluneen vuoden aikana ajatellut joskus muuttavansa pois aso-kohteesta. Syynä aso-kohteen jättämiselle 83% sanoi ”Korkeat asumiskustannukset”, 70 % ”Sijoitukseni kannattamattomuus pitkällä tähtäyksellä suhteessa omistusasumiseen” ja 90 % ”Vastikkeiden nousu näyttää kohtuuttomalta”. Tämä tulos käy täysin yksiin professori Juhani Laurinkarin ministeriölle raportoiman tutkimustuloksen kanssa. Siinä todettiin, ettei asukkaille ole annettu mahdollisuuksia nähdä asumisen hinnan kehittymistä pitkällä tähtäyksellä.

SASO:n pilottikyselyssä todettiin 98 %:lla vastaajista aso-asukkaaksi hakeutumiseen vaikuttaneen mielikuva aso-asumisen kohtuuhintaisuudesta. Muutaman vuoden asumisen jälkeen aso-asumista piti heistä kohtuuhintaisena vain 39 %.

Vastaajista 81 % kuvitteli aso-kohteeseen tullessaan asumiskustannusten pienenevän rakentamislainojen tultua maksetuiksi. Muutaman vuoden asumisen jälkeen 65 %:lle oli valjennut, ettei niin tulekaan käymään. Aso-asunnon mainostettu pysyvyys ja turvallisuus, johon sisään muutettaessa uskoi 99 % vastaajista oli jo muutaman vuoden jälkeen huvennut kolmanneksella 68 %:iin.

Ministeriölle tehdyt ehdotukset asukaskokemusten mittaamiseksi SASO:n pilottikyselyn tapaan olisivat paljastaneet niitä keskeisimpiä syitä miksi suurin osa alkuperäisistä asukkaista on jo lähtenyt järjestelmästä ja kolme neljännestä heistä siirtynyt omistusasujiksi. Järjestelmän oikea kehittäminen ei ole mahdollista ellei uskalleta katsoa totuutta ja tehdä sen edellyttämiä korjauksia – tässä tapauksessa valtarakenteeseen asukkaiden hyväksi niin, että se vaikuttaa asumisuran kokonaishinnan riittävään kohtuullistumiseen.

SASO:n pilottikyselyn vastaajista 85 % katsoi, että ”Aso-talon / -kohteen siirto asukkaiden yhteiseen omistukseen aso-yhdistyksen avulla ja asumiskustannusten selkeä aleneminen lainojen tultua maksetuiksi” lisäisi kiinnostusta jatkaa aso-asukkaana. Myös valtion lainan takaisinmaksuehtojen ja koron kohtuullistaminen lisäisi 77 %:n kiinnostusta jatkaa aso-asukkaana.

Lausunnolla olevassa lakiluonnoksessa ei ole arvioitu objektiivisesti ja monipuolisesti lain mahdollisia tai jopa todennäköisiä vaikutuksia asukkaiden talouteen. Se olisi ollut mahdollista kunnollisen asukaskyselyn lisäksi käyttämällä Tilastokeskuksen (TK) aineistoja ja varsinkin jos ministeriö olisi ajoissa huolehtinut aso-asumisen saamisesta mukaan TK:n kyselyihin yhtenä asunnon hallintamuodoista luokituksessa Omistus, Vuokra, Muu. Sen puuttuessa joudutaan turvautumaan oletukseen siitä, että enin osa hallintamuodossa ”Muu” vastanneista on aso-asukkaita. Ainakin TK:n estimaatti (109 300) Muu-populaatiosta vastaa melko tarkoin aso-asuntojen määrästä johdettavissa olevaa asukasmäärän oletusta.

Allekirjoittaneen Tilastokeskukselta saamien tietojen mukaan asumisen hinnan kokee suureksi rasitteeksi koko maassa 15,7 % omistusasujista, 24,4 % vuokralaisista ja 32,3 % muista. Tästä voidaan päätellä, että aso-asukkailla on muita suurempi hintarasite. Vastaavat suuresti rasittuneiden osuudet pääkaupunkiseudulla ovat omistusasujilla 14,4 %, vuokralaisilla 28,1 % ja muilla 39,1 %. Nämäkään tulokset eivät tue lakiluonnoksessa esitettyä väitettä aso-asumisen edullisuudesta. Sitäkin enemmän ne tukevat SASO:n pilottitutkimuksen valaisemaa kuvaa siitä miksi aso-asukkaita pakenee ”pysyväksi ja edulliseksi” mainostetusta järjestelmästä.

Aso-asumisen koko asumisuralta laskettava kumulatiivinen hinta muodostuu nykyisellään useimmille asukkaille 2 – 3 kertaiseksi eli 100 – 200 % kalliimmaksi kuin mitä se olisi voimassa olevan lain yleisperusteluissa luvatussa mallissa. Näitä kustannusvaikutuksia ei lakiluonnoksessa ole tarkasteltu lainkaan.

Toki järjestelmään on muuttanut tilalle myös uusia asukkaita, jotka kykenevät ainakin jonkin aikaa maksamaan vauhdilla kohoavat vastikkeet, kunnes heistäkin osa tajuaa tulleensa petetyksi ja muuttaa pois. Heikon asuntotarjonnan ja kovan asuntokysynnän paikkakunnilla poismuuttoa hidastaa vaikeus löytää vastaava edullisempi asunto sekä suuret irrottautumis-, muutto-, asettautumis- ja päällekkäiskustannukset. Kysytyimpien alueiden vaihtuvuutta pienentää myös asukasrakenteeseen tehdyt muutokset, joilla on korvattu alkuperäisiä sosioekonomisin perustein valittuja asukkaita varakkaammilla ja toisaalta myös asumistukia saavilla vuokralaisilla.

Nykyinen suomalainen aso-järjestelmä tyypillisimmillään on vienyt monilta mahdollisuuden ryhtyä omistusasujaksi sillä kovan ”vastikkeen” lisäksi maksettu keskimäärin 3128 euron neliöhintainen aso-maksu lyhennyksineen ja korkoineen ei ole kovin monille jättänyt enää varaa valmistautua säästämisellä oman asunnon hankintaan vaikka siihen olisi ollut halua huomattuaan ettei aso-järjestelmä vastaakkaan luvattua pysyvyyttä ja edullisuutta. Katteettomilla aso-lupauksilla on petetty kymmeniä tuhansia kansalaisia ja tuotettu heille suurta taloudellista vahinkoa.

Voittoa tavoittelevien aso-yhtiöiden johtajien suhtautuminen asukkaiden huoleen asumiskustannusten kehityksestä pitkällä aikavälillä on ollut ylimielistä ja sitä osoittaa myös lausunnolla olevan lain vaatiminen asumisoikeuksien joukkoirtisanomisten mahdollistamiseksi.

Asukkailta on jatkuvasti salattu tieto mm. siitä milloin kohteiden rakentamislainat tulevat maksetuiksi ja miten se vaikuttaa luvattuun ”omistusasunnon tapaan edullisen ja perinnöksi annettavan, pysyvän asunnon” vastikkeeseen. Asukkaiden tätä tiedustellessa on saatu vastauksiksi vain: (Johtaja 1:)”Älkää te siitä huolehtiko, te kasvatte jo koiranputkea siinä vaiheessa”, (Johtaja 2:) ”Ei niitä koskaan makseta loppuun”. Johtuukohan lainojen lyhentämisen salailu ja vetkuttelu siitä mikä paljastui kun kysyttiin syytä miksi ulkopuoliset isännöitsijä yhtiöt tarrautuvat loputtomasti omistamaan aso-kohteita eivätkä päästä asukkaiden yhteisöjä hallitsemaan niitä muiden maiden tapaan: (Johtaja 3:) ”Niin kauan kun lainapapereissa on meidän nimemme, me omistamme talot”. Kun on kysytty miten aso-talojen irrottaminen valtion lainoista ja niihin liittyvistä hinta- ja käyttörajoituksista vaikuttaa asumiskustannuksiin on vastaus ollut (Johtaja 4:) ”Älkää siitä huolehtiko, me irrotamme rajoituksista ensin vuokra-asunnot ja vasta sitten aso-asunnot”.

Voittoa tavoittelevien isännöintiyhtiöiden vahva vaikutus on näkynyt tässä lakihankkeessa alusta asti hyvin vahvana. Ministeriön Pellervon taloustutkimuksella (PTT) teettämä lähtöselvitys palveli yksipuolisesti em. yhtiöiden intressiä perustelemattomin rajauksin, johdettelevin kysymyksin ja vastausvaihtoehdoin, otannan manipuloinnein sekä tendenssimäisin tulkinnoin. Selvityksen tuloksista nousi esiin myös muutamia järjestelmän keskeisistä ongelmista, mutta johtopäätökset jatkotoimineen etenivät ennalta päätetyn tuntuisesti em. yhtiöiden intressien tyydyttämisen suuntaan. Asiantuntijan murskaava arvio ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta on luettavissa osoitteesta:
https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgRSYz3dS1pv4R9uL

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n kriittiset kommentit ympäristöministeriön suuntaviivoista aso-järjestelmän kehittämiseksi on luettavissa täältä:
https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgRj8jLvnAoaZR-09

Allekirjoittaneen täydentävät kommentit ministeriölle otsikolla ”Miten pääomittajien ja maksajien intressi saadaan toteutumaan asumisoikeusjärjestelmän uudistuksessa ja vältetään asian joutuminen korkeimpaan hallinto-oikeuteen?” on luettavissa täältä:
https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgRmCqV9EZpP6-Pat

Edellä todetun jälkeen olisi perusteltua aloittaa lain valmistelu avoimen ja relevantin tiedon pohjalta uudelleen alusta ja hylätä vilpillisesti ahneuttaan peittelevien yhtiöiden Sipilän hallitukselle ja ministeriölle heittämä agenda. Ministeriön moraalisena velvollisuutena on kunnioittaa kaikessa toiminnassaan maamme perustuslakia.

Demokraattista parlamentarismia kunnioittaen ministeriö voisi tulkita Sipilän hallituksen kirjauksen aso-järjestelmän rahoituksellisen itsenäisyyden edistämisestä niin, että lainojen konvertointia helpotetaan sillä ehdolla, että myös aso-järjestelmää taloudellisesti pystyssä pitävät asukkaat saisivat itsenäisesti perustettavien aso-yhdistystensä kautta hallita kohteitaan ja niiden mahdollisia yhteenliittymiä. Tämä vastaisi perustuslain 19 §:n ja 15 §:n kirjainta ja henkeä ja juhlistaisi samalla Suomen 100-vuotiasta itsenäisyyttä ollen merkittävä asuntopoliittinen edistysaskel torpparinvapautuksen ja arva-järjestelmän luomisen seuraajana.

Tällä harppauksella saavuttaisimme Ruotsia, joka on jo kolmen sukupolven verran edellä kansalaistensa asumisoikeuksien turvaamisessa. Kuroisimme sillä kiinni myös Itävallan roimaa etumatkaa asumisen hinnoittelun oikeudenmukaistamisessa. Siellä vertailuvuokrataso on virallisten tilastojen mukaan vain puolet Suomen vuokratasosta johtuen lähinnä asukkaiden yhteisöille annetusta vahvasta roolista. Näin ollen tämän toteutumista ei saisi missään tapauksessa jättää riippumaan voittoaan maksimoivien isännöintiyhtiöiden mielivallasta, kuten asia on nyt meillä Suomessa, vaan ratkaisun avaimet olisi säädettävä taloudellista vastuuta kantavien maksajien asukasyhteisöille edellyttäen esimerkiksi kahden kolmasosan enemmistöä itsenäistämispäätökselle asukkaiden keskuudessa, äänestyksessä, jonka järjestäisivät laillisessa järjestyksessä demokraattisesti valitut asukastoimikunnat.

Lähinnä vain toisten rahoilla pelaavat voittoaan maksimoivat aso-yhtiöt ovat nyt saattamassa loppuun pitkän prosessin, josta on muodostumassa maamme talousrikoshistorian suurin kaappaus joka rikkoo perustuslain kirjainta ja henkeä vastaan. Hanke alkoi jo ensimmäisen aso-lain yhteydessä kun yhtiöt onnistuivat rakentamisboikotilla uhaten poistattamaan aso-laista asukkaiden päätösvallan. Talot jäivät tuolloin omistuksen osalta epäselvään tilanteeseen, mutta nyt on tarkoitus eräin verukkein viedä kaappaushanke päätökseen ja määritellä perustuslain vastaisesti alemmantasoisen lain avulla aso-talot ja –asunnot kyseisten yhtiöiden omaisuudeksi, vieläpä niin, että ne ovat helposti irrotettavissa aso-järjestelmästä ja ARA-rajoituksista sekä muutettavissa kovanrahanasunnoiksi.

Miksi tarvitaan kokonaan uusi laki ja alkuperäisen lain kertakaikkinen hylkääminen? Kaikkein helpointa olisi ollut perusongelman eli järjestelmän epädemokraattisuuden korjaamiseksi laajentaa eduskunnan esittämällä tavalla asumisoikeusyhdistyksiä koskeva, voden 1994, laki pienin täydennyksin kattamaan kaikkia maamme aso-kohteita.

Kokonaan uuden lain kirjoittamisella kätevästi "kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki" ja vältytään näkemästä lakimuutosesityksiin kuuluvalta rinnakkaispalstalta mitä kaikkea vanhemmasta lakiversiosta tullaan menettäneeksi. Ilmeisesti on tarkoituskin, että kansanedustajat eivät muistaisi mitä oltiinkaan tavoittelemassa silloin kun aso-järjestelmää aloiteltiin rakentamaan Suomeen. Aiemman lain kumoamisella haudataan pois keskustelusta mm. ne skandinaaviset asukkaiden hallitsemat mallit, joihin viitataan esimerkkeinä 65 kertaa voimassa olevan lain yleisperusteluissa. Niiden "kumoamisella" on tarkoitus häivyttää historian unholaan myös ne eduskunnan ponnet ja perustuslakivaliokunnan kannanotot, joihin viitaten on tähän päivään saakka voitu vedota asukkaiden oikeuksien laajentamisvaatimuksia esitettäessä.

Aidon ja vahvan asukashallinnon tuominen Suomeen näyttää nykyisin olevan ideana tabu, jota ei haluta ottaa käsiteltäväksi varteenotettavana vaihtoehtona. Suomen suurimman aso-yhtiön, Asokodit Oy:n entisinä pääosakkaina toimineet VVO ja SATO kieltäytyivät aikanaan jyrkästi keskustelemasta mistään omistusjärjestelyistä kun helsinkiläinen Terassitalon asumisoikeusyhdistys pilottina tunnusteli mahdollisuuksia talon ja sen vastuiden siirtoon sopimusteitse eduskunnan toivomalla tavalla. Määrätietoinen asukaskeskeisten mallien sulkeminen pois suomalaisesta aso-järjestelmän kehittämiskeskustelusta näyttää ahdistaneen myös nyt käsillä olevan lakiluonnoksen valmistelua tuijottamaan vain sitä miten systeemin ongelmiin ajaneiden yhtiöiden valtaa voitaisiin kasvattaa entisestään ja saada asukaat luopumaan asumisoikeuden pysyvyydestä.

Asumisoikeuden pysyvyys on ollut suomalaisen aso-järjestelmän enimmän osan ainut positiivinen piirre suhteessa vuokra-asumiseen. Tuon ainoan kilpailuedun hävittämisellä ei todellakaan kehitetä järjestelmää vaan ajetaan se entistä suurempiin ongelmiin. Se lienee tarkoituskin sillä sehän tuottaisi juuri niitä talojen aso-järjestelmästä irrottamisen edellytyksiä, joilla talot voidaan muuttaa kovanrahanasunnoiksi niitä nykyisin hallitseville voittojaan maksimoiville yhtiöille omistajineen. Eikö lainvalmistelussa todellakaan ole nähty näitä lakialoitteen tekijöiden pohjattoman ahneita taloudellisia intressejä vai eikö niitä haluta nähdä? SASO on joutunut perustamisestaan asti torjumaan lukuisia rahastuksen maksimointiin tähdänneitä lakialoitteita ja luonnoksia. Jo ensimmäisestä laista onnistuttiin korjaamaan esimerkiksi kohta, jossa yhtiöiden osingoille oli määritelty vain minimi mutta ei maksimia. Ahneus ei ole minnekään kadonnut vaan se on nyt voimakkaampaa kuin koskaan ja aso-asunnot nähdään unelmien apajana sillä niiden realisoinnilla saisivat yhtiöiden omistajat pikkuruisille omille sijoituksilleen voittoprosentiksi tähtitieteelliset noin 300 000%.

Nyt lausunnolla olevassa lakiluonnoksessa annetaan ymmärtää, että laki koskisi vain joitain erittäin harvoja erityistapauksia. Jos näin olisi, ei siihen olisi tarvittu kokonaan alkuperäisen lain kumoamista ja uuden kirjoittamista. Väite aso-järjestelmän perusperiaatteen romuttamisesta vain muutamien harvojen talojen osalta ei käy yksiin sen tosiasian kanssa, että Sipilän hallitus ohjelmansa mukaisesti tavoittelee koko aso-järjestelmää koskevia rahoituksellisia uudelleenjärjestelyjä eli lainoittajavaltion korvaamista asuntosijoitusyhtiöillä ja muilla tulevilla omistajilla. Nyt ovat isot voimat liikkeellä isoine voitto-odotuksineen. Myös monet ulkomaiset asunto- ja kiinteistösijoittajat etsivät tuottoisia kohteita Suomesta.

Epäuskottavalta tuntuu perustella radikaali asumisoikeuksien purkaminen ”vain muutamien erikoistapausten” aiheuttamilla taloudellisilla ongelmilla kun ongelmat tuntuvat levinneen jo lähes koko järjestelmää kattaviksi. Jos kyse olisi vain muutamista poikkeustapauksista, ne varmaan voitaisiin hoitaa sillä tehokkaaksi sanotulla valtakunnallisella ”tasausjärjestelmällä”. Missä on nyt se ”suuruuden ekonomia”, joka ei pysty turvaamaan edes ”muutamille poikkeustapauksille” tilapäistä sijaisasuntoa? Asumisoikeuden pysyvyys ei ole ongelma, jos talo täytyy saneerata ja asukkaan muuttaa tilapäisesti toiseen taloon. Ongelmaksi se näyttää muodostuvan vain siinä tapauksessa, kun yhtiöiden omistajat haluaisivat myydä talon eniten tarjoavalle tai bulvaanilleen pilkkahintaan.

Lainvalmistelussa on kritiikittömästi otettu todesta yhtiöiden väite, ettei talojen remontointiin saataisi pankkilainaa asumisoikeuksien pysyvyyden tähden. Allekirjoittaneen pankkisektorilta saaman tuoreimman tiedon perusteella moisessa väitteessä ei ole mitään perää, mutta ministeriö on ottanut väitteen todesta tarkistamatta sen kestävyyttä.

Mitä tulee lakiluonnokseen kirjattuihin asumisoikeuden irtisanomisen edellytyksiin, on käsittämätöntä tai ehkä tarkoituksellista, että asumisoikeuksien irtisanomisen perusteista todennäköisesti tärkein on jätetty mainitsematta kohdassa §70 ”purkamisperusteet”. Näköpiirissä olevat kaikkein lukuisimmat asumisoikeuksien irtisanomiset tapahtuvat talojen rajoituksista vapauttamisen eli aso-järjestelmästä irroittamisen seurauksena. Sen mahdollistamat joukkoirtisanomiset on pääteltävä luonnoksen muista kohdista, esim. § 92 ja § 93.

Lakiluonnoksen kohdassa §93 luetellut rajoituksista, eli aso-järjestelmästä, vapauttamisen edellytykset ovat todella väljät ja esimerkiksi pääministeri Sipilän kotikunnassa Kempeleellä jo täysin toteutuneet. Myös monilla muillakin paikkakunnilla on ARA:n aso-markkinakatsauksen (ISSN 1237-1288) liitetaulukon mukaan edetty tilanteeseen, jossa aso-järjestelmästä (yhtiölle lunastamisen, vuokraamisen tai tyhjillään pitämisen tähden) irroitettujen asuntojen määrä lähestyy osuutta 50%, joka mahdollistaa koko talon irroittamisen asosta. Sopivaa ylihinnoittelua jatkamalla, pitämällä asuntoja tyhjillään ja suosimalla vuokralaisia asukasvalinnassa yhtiöiden on varsin helppo järjestää ason romuttamiseen tarvittavat näytöt. Hintojen markkinalähtöiseen korottamiseen sopii hyvin, että lakiesitys on siirtämässä asukasvalinnan viranomaisilta yhtiöiden päätettäväksi. Myös se on hyvin rahastuksen tehostamisen linjassa, että valtakunnallisella hakujärjestelmällä helpotetaan asuntovarallisuutta omistavien 55+ henkilöiden mahdollisuuksia saada itselleen aso-asunto vaikkapa kakkosasunnoksi siitä huolimatta, että jonoissa on tuhansia vähemmän varakkaita asunnontarvitsijoita vailla sitä ainutta taloudellisesti turvallista ja pysyvää kotia.

Rajoituksista vapauttamisen ehdoksi on asetettu myös kohteen taloudellinen kannattamattomuus. Sen osoittaminen on liikesalaisuuden varjossa tehtävien tasaus- eli kasaus-laskelmien ja kirjanpitokikkailujen avulla varsin yksinkertaista. Lakiluonnoksessa mainittuun ARA:n roolin asosta irroittamisen hyväksyjänä, on suhtauduttava varsin epäilevästi sillä asukkaat ja myös ARA:n johtajat ovat itse useissa yhteyksissä todenneet viraston resurssien riittämättömyyden kunnolliseen valvontaan. Näin ollen ARA todennäköisesti vain ”hyväksyy” muodollisesti mutta ei valvo niin kuin pitäisi. Ja mitäpä siinä ”valvominen” enää auttaakaan jos laki antaa helposti täytettävät vaatimukset. Näin ollen mahdolliset, mutta epävarmat muutamien viranhaltijoiden lisäyksetkään eivät merkitsisi mitään olennaista asukkaan oikeusturvan kannalta vaan tulisivat todennäköisesti vain nopeuttamaan aso-järjestelmästä irroittamisia.

Lakiluonnoksessa tuodaan korostetusti esiin ”asukashallinnon kehittäminen” ikään kuin kompensaationa asumisoikeuden pysyvyyden menettämisestä. Sana ”asukashallinto” on tässä yhteydessä pelkkää toiveunta, sillä lakiluonnoksen pykälien mukaan ”asukashallinto” ei tule hallitsemaan mitään eikä päättämään mistään tärkeästä. Todellisuudessa aso-kohteiden ulkopuolisten voittoa tavoittelevien yhtiöiden ja niiden omistajien valta vain vahvistuisi tällä lailla entisestään ja saisi nyt ensimmäistä kertaa lailla vahvistetun ikuisen omistajastatuksen siihen kuuluvin määräysvaltaoikeuksin, joita ne ovat käyttäneet tähänkin saakka vaikkakin ilman laillisesti pysyvää statusta. Ne muutamat harvat asukasedustajat, jotka pääsisivät keskustelemaan yhtiön johdon kanssa, säädetään lailla vaitiolovelvollisiksi, joten he eivät voisi keskustella enää asukkaiden kanssa kuulemastaan. Tämä on täysin demokratian ja avoimuuden vastainen säädös. Mitä salattavaa yhtiöiden johdolla on? Jokainen euro, joilla he pelaavat ovat asukkailta ja valtiolta saatuja. Miksi lainsäätäjän tulisi turvata salakähmäistä harmaata taloutta ja johtamista?

Ehdotettu yhteistyöelin saisi esityksen mukaan veto-oikeuden eräisiin asioihin, mutta sen hyödyllisyys aikataulujen ja toimeenpanon velvollisuuksien hoitamisen käytännössä on epärealistinen. Enemmän olisi merkitystä mahdollisuudella valita organisaation johtohenkilöt, mutta sellaista todellista strategista valtaa ei lakiluonnos antaisi yhteistyöelimelle. Käytännössä yhteistyöelin jäisi keskustelukerhoksi, jonka toiminnan onnistuminen riippuisi ratkaisevasti sen yläpuolella olevan johdon halusta ja kyvystä esitellä isoja asioita oikein ja ajoissa yhteiseen käsittelyyn. Laki ei sellaiseen kuitenkaan voi velvoittaa, joten näiltä osin ehdotettava yhteistyöelin ei läheskään riittävästi varmista asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien lisääntymistä. Se vain estäisi aiemmin kokeiltujen kaltaisten yhteistyöelinten mielivaltaiset lakkauttamiset, johon mm. Asokodit Oy:n johdon tiedetään syyllistyneen kun asukkaiden edustajat halusivat tietää liikaa.

Laki jättäisi tuollaisenaan yhtiöille runsaasti mahdollisuksia sekaantua asukasedustajien valintaan sillä lakiluonnoksessa ei ole tarkasti säädetty asukasedustajien ehdolle asettamismenttelystä, ehdokkaiden tasapuolisesta, kattavasta ja vapaasta esittäytymisestä kaikki äänioikeutetut tavoittaen ja vaalin toimittamisesta. Ei näiden prosessien tarkemmalla säätämisellä olisikaan suurta merkitystä jos ja kun kyseisten elimien toimivalta on lähes mitätön.

Ministeriö ei ole lainvalmistelussa noudattanut hyvää hallintotapaa eikä ole ottanut asukkaiden etujärjestö SASO:n tarjoamaa runsasta vankasti perusteltua tietoa eikä asukkaiden oikeuksien turvaamista vakavasti vaan on tyytynyt yhtiöiden vahvan vaikutuksen alla tuotettuun harhaiseen informaatioon mm. asumisen kustannuksista eri hallintamuodoissa.

Lakiluonnoksessa ehdotettu kohtuuhintaisuusvaatimus on periaatteessa hyvä, mutta tuon epämäärisen sanan avulla ei ole aiemminkaan onnistuttu turvaamaan asumiskustannusten kohtuullisuutta. Vaikka ne vielä jotenkin saataisiin valtakunnalliselta keskiarvoltaan kohtuullisen tuntuisiksi, niin ns. tasaus- / kasaus-järjestelmä mahdollistaa myös jatkossa pitämään täysin kohtuutonta vastiketasoa osalle asukkaista, mikäli heidän alueensa kysyntä lisääntyy. Lakiluonnoksessa annetaan vauhtia hintojen nousulle vaihtamalla aiempi ARA-vertailutaso paikkakunnan vertailutasoon, johon lasketaan mukaan myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Tätä uutta markkinahintaista vertailutasoa kutsutaan lakiluonnoksessa ”käyttöarvoksi” mikä sumentaa entisestään hinnoittelun perusteita ja vahvistaa sitä erheellistä mielikuvaa, että asunnon käyttäjät olisivat jotenkin erityisesti syypäitä ja hyötyviä alueensa kysynnän kasvuun vaikka todellisuudessa he pikemminkin joutuvat syyttömästi kärsimään kysynnnä kasvusta ja sen ottamiseta verukkeeksi pohjattoman ahneelle hinnoittelulle. Tätä samaa sanoilla pelaamista on alusta asti ollut myös vastike-sanan käyttö luomassa vuokrasta poikkeavaa hämäävää mielikuvaa omistusasuntoon verrattavuudesta vaikka todellisuudessa asukkaiden asema on säädelty vuokratalojen yhteishallintolain mukaan. Samaan semanttiseen sumutukseen kuuluu myös ”asumisoikeuden perinnöksi annettavuus”, jonka toteutumisesta ei ole uskallettu tehdä ainuttakaan selvitystä. Lainsäätäjän antamien lupausten katteettomuutta on kautta linjan ja paljon.

Suurin kaikista asumisen hinnan tarkasteluun liittyvistä harhoista syntyy siitä, että ministeriö tyytyy kuukaustason poikkileikkaustietoihin eikä hyödynnä koko asumisuralta arvioitavissa olevia kustannuksia. Pätevän logiikan mukaan vuokralainen ja sellaiseksi säädetty aso-asukas joutuvat maksamaan asumisestaan 2 – 3 kertaiset kumulatiiviset kustannukset verrattuna vaikkapa lainaansa lyhentävään omistusasujaan. Samasta hintasuhteesta kertoo myös se, että kolme neljännestä aso-järjestelmän jättäneistä on katsonut viisaammaksi siirtyä omistusasujiksi ja SASO:n asukaskyselyn mukaan syynä on nimenomaan mielettömät kustannukset pitkällä aikavälillä.

Lain valmistelussa on ministeriötä avustavan Pellervon taloustutkimuksen ja eräiden aso-yhtiöiden toimesta koitettu kerätä asukkaiden mielipiteitä erilaisin manipuloiduin kyselyin, joilla on yritetty saada esiin sopivia tuloksia tukemaan yhtiöiden etukäteen asettamia lakimuutostavoitteita. Tendenssimäisesti teemoitetut ja vahvasti johdattelevat kysymykset, taktisesti vinoutetut otannat ja mielivaltaiset analyysit ovat tuottaneet aineistoa, jota ministeriö on jakanut ja hyödyntänyt kritiikittömästi. Sitä vastoin mm. SASO:n tuottama ja relevanttiudessaan pätevämpi aineisto on jätetty hyödyntämättä.

Lakiluonnoksessa todetaan lain lisäävän asukkaiden yhdenvertaisuutta. Näinhän on tapana aina todeta, mutta se mitä tapahtuu todelisuudessa on aivan muuta. Kun yhtiöt lähtevät irroitamaan kohteita aso-järjestelmästä, ei millään lain kohdalla edes yritetä varmistaa sitä, että vuokralaisiksi joutuvat, asunnon toistamiseen lunastavat ja aso-asukkaina jatkavat tulisivat asumiskustannustensa osalta yhdenvertaisesti kohdelluiksi. Asukkaiden omat mahdollisuudet valintojen tekemiseen ovat elämänvaiheesta, taloudellisesta tilanteesta tai markkinatilanteesta johtuen sangen niukat, joten heitä ei voida syyttää järjestelmämuutoksen eriarvoistavista vaikutuksista.

Suomessa on jo nyt suurta eriarvoisuutta aso-asukkaiden kesken kun suurinta osaa (82 %) heistä pidetään vuokralaisen asemassa ulkopuolisten voittoaan maksimoivien yhtiöiden hallitsemissa kohteissa ja diktatuuri – demokratia-akselin toisessa ääripäässä vain pieni osa (2 %) aso-asukkaista saa itsenäisesti päättää asioistaan asumisoikeusyhdistysten kohteissa. Eduskunnan voimassa olevan ponnen mukaisesti tämä sekava asetelma tulisi purkaa ja siten edistää asukkaiden yhdenvertaisuutta positiivisella tavalla. Ministeriö on lainvalmistelun yhteydessä sivuuttanut mahdollisuuden ottaa oppia asukkaiden hallitsemista asumisoikeusyhteisöistä niin Suomesta kuin myös ulkomailta. Niistä muutamien olemassaolo kyllä todetaan ohi mennen, mutta vertailua esimerkiksi pitkän aikavälin asumiskustannusten ja asumisen keston osalta ei ole tehty. Jos olisi tehty, niin silloin olisi jouduttu ottamaan vakavasti se alun perin luvattu pohjoismainen asukkaiden yhteisöjen omistama avoin ja asumisen kokonaiskustannuksiltaan edullinen sekä oikeudenmukainen malli.

Ministeriö on saanut äskettäin käyttöönsä mielenkiintoisen asunto-osuuskunta-selvityksen. Se kyllä mainitaan tässä aso-lakiluonnoksessa ja väläytellään osuuskunta-malliin ehkä palattavan joskus myöhemmin. Jos todella haluttaisiin toimiva malli, niin tätä voittoaan maksimoivien yhtiöiden haluamaa hosumista uuden aso-lain kanssa tulisi ehdottomasti hidastaa ja siirtää se parlamentaariseen valmisteluun tutkijoita ja kokemusasiantuntijoita laajalti kuullen niin, että myös potentiaalinen osuuskunta-vaihtoehto otettaisiin vakavasti. Jos aso-laki esitetään ja hyväksytään nyt luonnostellussa muodossaan, ei myöskään mahdollisesti myöhemmin aso-yhtiöiden hallitsemista organisaatioista muodostettavista osuuskunnista voisi tulla sen kummempia tasa-arvon ja demokratian keitaita vaikka nimi vaihtuisikin taas hyvältä kuullostavaan. Asunto- tai aso-osuuskuntien perustaminen omaksi linjakseen jättäisi valtaosan aso-asukkaista edelleen yhtiöiden armoille eikä näin ollen vastaisi eduskunnan pontta yhden yhteneväisen ja tasa-arvoisen asukkaiden hallitseman aso-järjestelmmän luomisesta.

Lain yhteiskunnallisten vaikutusten arvioinnissa on tyystin sivuttu ne mahdollisuudet, joita asukkaiden omien yhteisöjen hallitsemat aidosti omakustanteiset asumisyhteisöt tarjoaisivat asukkaiden ja heidän jälkeläistensä lisäksi myös muulle yhteiskunnalla. Kohtuuttoman kalliiksi käyneillä asuntomarkkinoilla edulliset omatoimisesti johdetut asumisyhteisöt muodostaisivat arvokkaan vertailukohdan, joka voisi vapaassa kilpailussa kirittää myös muita toimijoita pyrkimään parempaan hinta-laatu-suhteeseen tarjonnassaan ja tyytymään nykyistä pienempiin voittoihin. Kun asumisen osuutta kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista voitaisiin supistaa, jäisi enemmän varaa muiden hyödykeiden kuluttamiseen lisäten hyvinvointia ja myös muiden alojen yritysten toimintamahdollisuuksia.

Asukkaiden hallitsemien benchmark-kohteiden yleistyminen on tietenkin voittoatavoittelevien yhtiöiden johtajille ja omistajille kauhuskenaario, jonka toteutumista ne ovat onnistuneet ja pyrkivät yhä tässäkin hankkeessa kaikin keinoin torjumaan. Lainsäädännön lobbaaminen, asukkaiden rahoilla käytävä kallis informaatiosota ”tutkimuksineen” ja uutisineen sekä erityyppiset taustakytkökset ovat niiden keinoista tärkeimpiä ja niiden vaikutukset ovat selvästi nähtävissä myös tuoreimmassa aso-lakiluonnoksessa. Innovatiiviset vapaan kilpailun ja kansalaisaktiivisuuden ilmentymänä syntyvät hankkeet pyritään tappamaan jo kehtoonsa. Siksi niitä ei edes käsitellä tässä lakiluonnoksessa vaan vaietaan kuoliaiksi vaikka juuri niissä olisi todellinen ratkaisu suomalaisen aso-järjestelmän eriskummallisiin ja kansainvälisestikin hävettäviin ongelmiin.

Laki ei tuollaisenaan ole hyväksyttävissä normaalissa lainsäätämisjärjestyksessä sillä se vahvistaisi yhtiöiden mahdollisuuksia asumisoikeuksien jopa laajamittaisiin irtisanomisiin. Se loukkaisi asukkaiden pääomasijoitukselle perustuslakivaliokunnan lausunnon mukaan kuuluvaa omaisuudensuojaa. Tähdätessään painokkaasti ulkopuolisten yhtiöiden vallan vahvistamiseen ja ikuistamiseen rikkoo lakiesitys myös perustuslain velvoitetta, jonka mukaan valtiovallan tulee tukea eikä heikentää asukkaiden oikeutta asuntoon ja mahdollisuutta asumisensa itsenäiseen järjestämiseen.

Laki tulisi luonnostellussa muodossaan rikkomaan perustuslakia myös kieltäessään asukkaiden kokoontumis- ja yhdistymisvapauden sekä sen seurauksena myös sananvapauden säätäessään ”asumisoikeus”-sanan käyttöoikeuden niin ahtaasti, että myös asukkaiden etujärjestö Suomen Asumisoikeusasukkaat ry joutuisi vaihtamaan nimensä voidakseen jotenkin käsittämättömällä tavalla jatkaa toimintaansa ilman ”asumisoikeus”-sanan käyttöä. Tämä olisi johdonmukaista jatkoa sille, etteivät asukkaat voi nykyisinkään vapaasti keskustella heidän rahoillaan rakennetuissa valtakunnallisissa intra-verkoissa. Voittojaan liikesalaisuuden varjossa maksimoivat yhtiöt ovat rajoittaneet asukkaiden sananvapautta estämällä teknisesti pihapiirien rajat ylittävän vuorovaikutuksen etteivät asukkaat pääsisi keskenään käsittelemään ja selvittelemään valtakunnallisesti tasattavia ja kasattavia menoja, joista mudostuu menojen valtaosa, noin 80%. Samalla on estetty ja estetään asukkaiden järjestäytyminen yhteiseen edunvalvontaan.

Ehdotettava laki rikkoisi myös perustuslaissa säädettyjä sivistyksellisiä oikeuksia. Perustuslain mukaan ”Julkisen vallan on turvattava…jokaiselle yhtäläinen mahdollisuus saada kykyjensä ja erityisten tarpeidensa mukaisesti myös muuta kuin perusopetusta sekä kehittää itseään varattomuuden sitä estämättä”. Mikäli aso-laki toteutuu ehdotetussa muodossaan, tulisi se nostamaan asukkaiden asumisuran hinnan 2 – 3 kertaiseksi alunperin luvatusta ”edullisesta, omistusasuntoon verrattavasta, pysyvästä ja perinnöksi annettavasta” aso-asunnosta. Tämä kustannusero merkitsee suurta heikennystä aso-asukkaiden, vuokralaisiksi säädettävien tai markkinahintaan toistamiseen asuntonsa lunastamaan joutuvien perheiden talouteen rajoittaen samalla vanhempien mahdollisuuksia tukea taludellisesti lastensa keskittymistä itsensä kehittämiseen peruskoulutuksen jälkeisissä opinnoissa usein jopa kaukana vanhemmistaan.

Loputtomasti nousevien asumismenojen tähden lupaus perinnöksi annettavuudesta ja rasituksen kevenemisestä lapsille, on petetty. Niin nykyinen meno kuin myös luonnosteltu laki jarruttavat vahvasti asukkaiden sosioekonomisen aseman kohentumista.

Yleisestä oikeustajusta antaa selvän kuvan yli 24 000:n kansalaisen AHA-foorumin https://www.facebook.com/asumisenhintaalas/?ref=bookmarks asuntopoliittiseen vaalikoneeseen vastanneiden kansanedustsajaehdokkaiden mielipide, jonka mukaan asumisoikeusyhdistyslain mukainen asukasdemokratia on säädettävä koskemaan kaikkia aso-kohteita ja niiden asukkaita tasapuolisesti. Tätä mieltä oli 84 % vastanneista kansanedustajaehdokkaista. 75 % oli myös sitä mieltä, että vuokra- ja asumisoikeustaloja koskevat päätökset valmisteluineen olisi säädettävä julkisuuslain alaisiksi. Vaalikonetulosten raportti on täällä: https://1drv.ms/b/s!Ausv_OSQCvMQgSJalR7Kk6XyPXE5

SASOn verkkoyhteisössä käydään aiheesta aktiivista keskustelua ja yleinen vaatimus tuntuu olevan, että asumisoikeuden, tuon perusoikeuden pitäisi olla itsestään selvyys hyvinvointivaltiossa nimeltään Suomi, kun se on sitä myös muissa sivistysvaltioissa. Meillä vain täytyy moisesta seikasta käydä yhä kotirintaman taistelua itsenäisyytemme saamiseksi. Vastustaja vain on vaihtunut ja käy nyt joka paikkaan soluttautuneena monimenetelmäistä hybridisotaa asukkailta saaduilla rahoilla meitä asukkaita vastaan ja imien meistä viimeisetkin voimat ja rahat. Tämä lakihanke ydintavoitteineen on yksi kovimmista hyökkäyksistä Suomen aso-asukkaiden perusoikeuksia vastaan. https://www.facebook.com/groups/907862855986865/?ref=bookmarks

Asukkaiden etujärjestön vuosien varrella tuottamaan runsaaseen aineistoon voi tutustua SASO:n pilvikansiossa https://1drv.ms/f/s!Ausv_OSQCvMQgQ8uDjH-70Ayqo0S

Pidän välttämätömänä tämän perustuslakia, eduskunnan tahtoa ja asukkaiden perusoikeuksia rikkovan lakihankkeen keskeyttämistä välittömästi ja valmistelun käynnistämistä uudelleen järjestelmää taloudellisesti pystyssä pitävien asukkaiden intressien turvaamisesta lähtien.

Olkoon järjestelmä ihmisiä varten eikä ihmiset järjestelmää varten.

Helsingissä 7.4.2017

Eric Hällström, Yht.lis. Pj.

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

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

HE-luonnos (YM1/600/2017) laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta

Kyseinen HE-luonnos on tavoitteiltaan myönteinen, mutta valitettavasti siinä on myös kohtia, jotka vaikuttavat tavoitteiden vastaisesti. Kriittisimpiä ongelmia ovat seuraavat:

Lakiluonnos johtaa perustuslainvastaisesti aso-asukkaiden asumisturvan heikentämiseen mahdollistaessaan aso-asuntojen muuttamisen löysin, yhtiöiden helposti täytettävissä olevin, ehdoin vuokra-asunnoiksi. Tästä seuraisi myös asumisuran hinnan kohoaminen vähintään kaksinkertaiseksi verrattuna alun perin luvatun aso-mallin mukaiseen hintaan. Tämä on ymmärrettävä tavoite voittojaan maksimoiville yhtiöille, mutta lainsäädännössä tuollaisten ilmiselvien ylihinnoitteluvaikutusten edistäminen ei vastaa kansanvaltaisen oikeus- ja hyvinvointivaltion periaatteita.

Suodessaan isännöintiyhtiöille yksityisoikeudelliset valtuudet asukkaiden pääomittamien ja maksamien talojen käyttötarkoitusten muutoksiin ja myynteihin on lakiluonnos jättänyt täysin huomioimatta myös asukkaille vuokra- ja omistusmallien välisessä aso-hallintamallissa kuuluvan omistajuusintressin. Omistusjärjestelyissä tulisi ensisijaisena ja oikeudenmukaisimpana vaihtoehtona olla talot maksaneiden asukkaiden yhteisöt aidon aso-mallin mukaisesti tai toissijaisesti yksittäiset asukkaat ja tarvittaessa vasta sen jälkeen ulkopuoliset tahot.

Lakiluonnoksessa on otettu lähtökohdaksi yhtiöiden paikkansapitämätön väite, ettei lainoja olisi saatavissa ilman asukkaiden asumisturvan heikentämistä. Yhtiöiden olisi vähintäänkin julkisesti todistettava, mitkä rahoittajat asettavat moisia ehtoja. Hyvään lainsäädäntötapaan ei kuulu yksipuolisten ja avoimesti todistamattomien väitteiden kritiikitön käyttäminen lähtökohtina, ei varsinkaan silloin kun se on selvästi johtamassa perustuslain vastaisiin muutoksiin kansalaisten oikeusturvassa.

Niinsanotun tasausjärjestelmän käyttö kasausjärjestelmänä, jolla liikesalaisuuden pimittämin laskelmin kasataan milloin mitäkin kustannuksia ”käyttöarvon” nimellä kasvavien alueiden asukkaiden maksettavaksi ei ole nykymuodossaan avoin, rehti eikä oikeudenmukainen. Tästä syystä se tulisi säätää täysin avoimeksi ja rajata sen käyttö vain tilapäisiin ja kriittisimpiin tarpeisiin.

Aso-yhtiöiden sijoituksille maksettavat korot eivät ole perusteltuja sillä myöskään asukkaiden sijoittamat riskilliset pääomat eivät tuota mitään korkoa asukkaille. Omakustannusperiaatteen mukaiseksi ja voittoa tuottamattomaksi väitetyn aso-järjestelmän pyörittämiseen ei tulisi lainsäädännöllä motivoida toimijoita, joiden primääri intressi on voittojen tuottaminen asukkaiden kustannuksella.

Asunto-osakeyhtiöinä rakennettujen ara-vuokratalojen fuusioiminen rakennuttajayhtiöön on kiellettävä, jotta asukkaat voivat käyttää korkotukilain mahdollistamaa lunastusoikeuttaan, joka on säilytettävä myös uudessa laissa.

Helsingissä 28.11.2017

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

Puheenjohtaja Eric Hällström

Eric Hällström 1.2.2018 LUONNOS KOMMENTEIKSI

ASO-asunnon omaksi lunastamisesta

Edelleen ovat voimassa

* Perustuslain pykälät 15 ja 19
* Asumisoikeusasunnnoista annetun lain 650/1990 yleisperustelut
* Eduskunnan ponsilausuma 27.6.1990
* Eduskunnan toisen lakivaliokunnan lausunto 6.6.1990.

joiden mukaan aso-kohteiden tulisi kuulua asukkaiden yhteisöille. Näin ollen isännöitsijäyhtiöiden yksinoikeus aso-talojen myyntiin on kiistanalainen. Miksi tahon, jonka pääomasijoitusosuus on vain 1 % tulisi voida myydä asuntoja asukkaille, joiden pääomasijoitusosuus on 99 %.

Yhtiöiden väite rahoitusvaikeuksista kohteiden realisoimisen perusteena ei ole kestänyt YLE:n MOT-toimituksen puolueetonta tutkintaa. Omaksilunastusmahdollisuuden väläyttäminen tuoreimmassa lakiluonnoksessa on vain katteeton täky, joka ei sitoisi yhtiöitä mihinkään, mutta pyrkii liukastamaan lain läpimenoa ja mahdollistamaan miljardiomaisuuden omimisen.

Yhteisöllinen, hintasäädelty omistus olisi ehdottomasti oikeudenmukaisin ja tasa-arvoisin malli, joka vastaisi alun perin luvattua *pysyvää, edullista, omakustannushintaista, omistuasuntoon verrattavaa ja perinnöksi annettavaa* asuntoa. Luvattu malli hillitsisi myös parhaiten asumisen yleistä hintakehitystä.

Jos kuitenkin asuntokohtainen omaksilunastaminen päätetään tehdä mahdolliseksi, tulee se todellakin tehdä myös reaalisesti ja tasa-arvoisesti mahdolliseksi jokaiselle nykyisistä aso-asukkaista, joista useat ovat jo ennättäneet maksamaan asuntonsa rakentamislainaosuuden lähes kokonaan eivätkä voi ehtoopuolelle kääntyneen elinkaarensa ja alenevien tulojensa tähden maksaa asuntoaan toiseen kertaan, ei omaksilunastajina eikä vuokralaisina tai millään muullakaan nimikkeellä.

Oikeudenmukainen omaksilunastus voi toteutua vain jos

- Lunastus on subjektiivinen oikeus, joka ei riipu yhtiön mielivallasta miltään osin
- Hinta ei edellytä asunnon pääomameno-osuuden maksamisen aloittamista toiseen kertaan
- Hinnan määrittely laskentaperusteineen on täysin avointa
- Hinnaksi katsotaan alkuperäinen rakennuskustannusosuus
- Hintaa ei koroteta markkina-arvon muutoksella lunastuksessa
- Hintaa ei koroteta kymmeneen vuoteen myöskään edelleen myytäessä
- Kenenkään aso-kohteessa asuvan asumismenoja ei koroteta ylitse valtioneuvoston suositusten

510:n allekirjoittajan adressi päättäjille

Jos asukkailla olisi sananvapaus ja mahdollisuus jakaa adressikutsu tiedoksi kaikille asukkaille maksamissaan yhtiöiden intra-/asiakasmedioissa, olisi allekirjoituksia kymmeniä tuhansia, mutta valitettavasti sensuuri toimii, mikä kuvastaa hyvin asukkaiden alamaisasemaa aso-yhtiöissä.
https://www.adressit.com/aso-talojen_kaappaus_torjuttava

Asumisoikeustalojen kaappaus ja asukkaiden häätö ylihinnoittelulla torjuttava

Sipilän hallitus on viimeistelemässä kahta lakia (uusi aso-laki ja korkotukilaki), jotka siirtäisivät asukkaiden maksamat aso-talot pysyvästi isännöintiyhtiöiden omistukseen, mahdollistaisivat asukkaiden muuttamisen vuokralaisiksi ja asumisuran hinnan nostamisen 2 - 3 -kertaiseksi luvatusta.

Me allekirjoittaneet vaadimme, että asukkaiden pääomittamia ja maksamia taloja ei tule luovuttaa kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden yksityisomaisuudeksi. Luvattua asumisoikeuden pysyvyyttä ei saa poistaa. Pikemminkin asumisoikeuden kestoa/pysyvyyttä tulisi vahvistaa lisäämällä maksajien/asukkaiden yhteisöllistä omistajuutta ja hinnoittelun avoimuutta.

Asumisuran kokonaishinnasta riippuu onko asumisoikeuden pysyvyys mahdollinen vai vain sanahelinää ja asumisuran hinta riippuu siitä millainen asema asukkailla/maksajilla on päätöstenteossa.

Suurin osa alkuperäisistä aso-asukkaista on jo hylännyt aso-järjestelmän sillä Suomessa suurinta osaa (82 %) aso-asunnoista hallitsee kohteiden ulkopuoliset voittoaan maksimoivat isännöintiyhtiöt, jotka ovat vastikkeiden loputtomalla korotustrendillä ja salailulla romuttaneet asukkaille antamansa lupaukset edullisesta ja pysyvästä asunnosta.

Vaikka asukkaat ovat maksaneet 99 % riskipääomasta ja kaikki muutkin kulut, pidetään asukkaita vokralaisen asemassa, vailla mitään mahdollisuuksia vaikuttaa tai saada edes tarkkaa tietoa suurimmasta osasta liikesalaisuuden takana toimivien yhtiöiden rahankäytöstä.

Tilastoista on kuitenkin havaittavissa valtavia eroja vastikkeiden suuruudessa eri yhtiöiden välillä. Julkisyhteisöjen ja asumisoikeusyhdistysten hallitsemissa kohteissa vastikkeet ovat jopa komanneksen edullisempia.

Vuosikymmenten mittaisen asumisuran kokonaishinta tulee voittoa tavoittelevien aso-yhtiöiden hallisemissa kohteissa 2 – 3 kertaa kalliimmaksi kuin mitä maksaisi oman asunnon lainojen kuoletus ja yhtiövastikkeet.

Tästä syystä aso-asumisesta on Suomessa tullut vain väliaikaista asumista, vaikka siitä luvattiin tehdä skandinaavistyyppinen asukkaiden yhteisöjen hallitsema, omistusasuntoon verrattava, pysyvä, edullinen ja perinnöksi annettava asumisen hallintamuoto vuokra- ja omistusasumisen väliin.

Vaadimme asumisoikeuslakiin täsmennyksiä, joilla asukkaiden asema säädettäisiin hallitsevaksi, tavalla tai toisella, ja vastaamaan sitä mitä edellyttävät seuraavat oikeudelliset dokumentit:

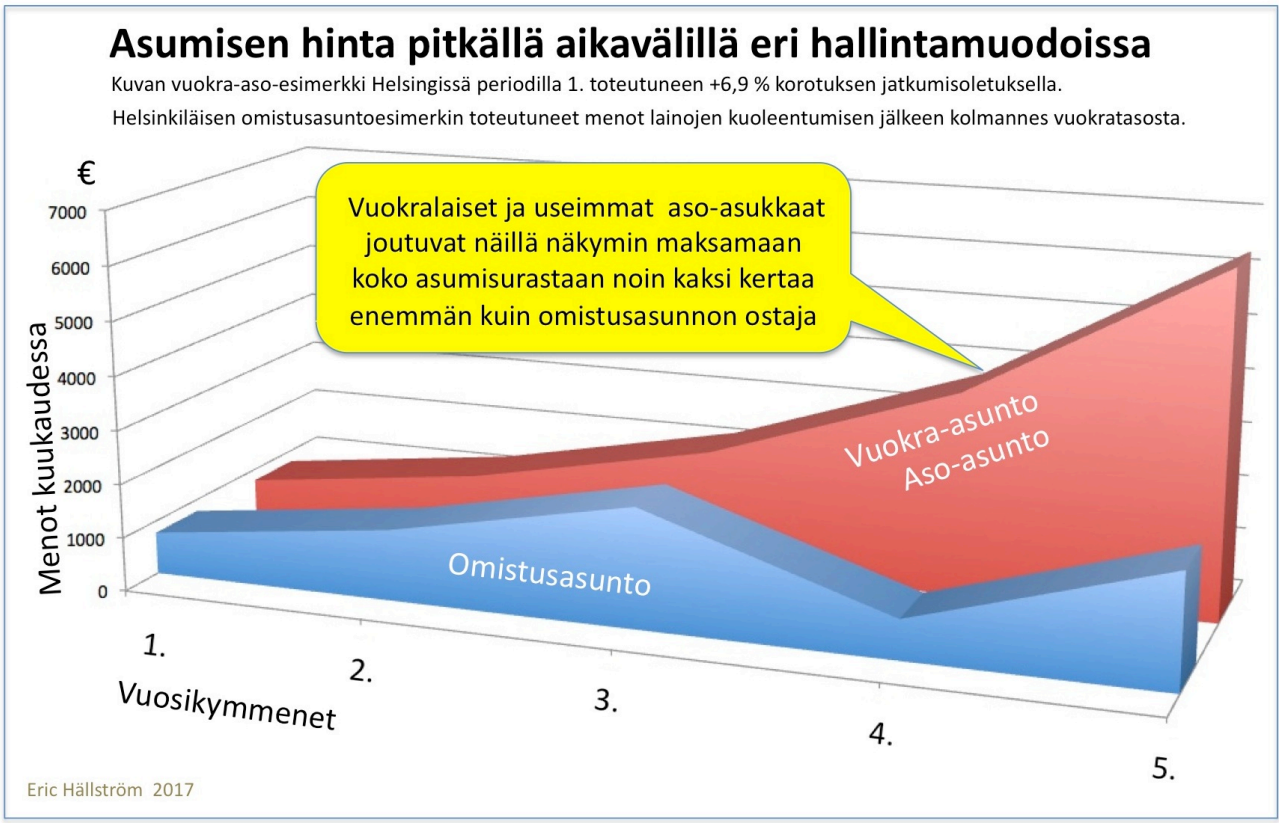
* Perustuslain pykälät 15 ja 19
* Asumisoikeusasunnnoista annetun lain 650/1990 yleisperustelut
* Eduskunnan ponsilausuma 27.6.1990
* Eduskunnan toisen lakivalikokunnan lausunto 6.6.1990.

Suomeen on saatava asumisoikeuslainsäädäntö ja -järjestelmä, joka kilpailukykyisellä asumisuran hinnallaan mahdollistaa kaikille aso-asukkaille yhtäläisen, realistisesti kestävän, alunperin luvatun kaltaisen asumisoikeuden.

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n lausunto Sipilän hallituksen aso-lakiehdotuksesta ASO-FINAL
http://erichallstrom.puheenvuoro.uusisuomi.fi/235275-aso-final-suomalaisen-asumisoikeuden-kohtalonkevat-2017
SASO:n lausunto korkotukilakiehdotuksesta 2017
https://www.facebook.com/groups/907862855986865/
ASO-asuntojen kaappauspykälät kopioituna kuvaamalla lakiehdotuksista
https://lookaside.fbsbx.com/file/ASO%20kaappauspyka%CC%88la%CC%88t.pdf?token=AWyE2eJS19z2hnZOGHpb6CwOHNPNrcbOwvhtKzbQRoIBuZipVjDbWIzUAgK9dZ6cXh6zoZcbYtMxy3IHIBNRVj1Tw5PGb81n9EIFhQKeqn4hRVdMco6iKzxI5Rq-BP7MaPS_f0876NFwO0yTj0897x8b

Näin eduskuntaa ja kansaa petkutetaan - case aso. - Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen aso-lainsäädännön vaiheilta
http://erichallstrom.puheenvuoro.uusisuomi.fi/246072-nain-eduskuntaa-ja-kansaa-petetaan-tapaus-asumisoikeus
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry Facebook-ryhmä
https://www.facebook.com/groups/907862855986865/
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry Avoin Facebook-sivusto
https://www.facebook.com/Asumisoikeusasukkaat/
Asumisen Hinta Alas (AHA) -foorumi
https://www.facebook.com/asumisenhintaalas/

SASO:n puheenjohtaja: Eric Hällström, eric.hallstrom@hotmail.fi
SASO:n sihteeri: Petra Nyman, petra.nyman@outlook.com



Erittäin kriittisiä kommentteja 27.11.2017 / EH / SASO

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Talojen kaappaus isännöintiyhtiölle yksityisomaisuudeksi

Asumisoikeustalojen omistajat

§4 Asumisoikeustalon omistajina voivat olla yhteisöt tai säätiöt, joiden tarkoituksena on tarjota 6 §:n mukaisesti tässä laissa tarkoitettuja asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa. Osakeyhtiön osakkeenomistajana voi olla vain kunta, kuntayhtymä tai muu julkisyhteisö taikka sellainen yhteisö tai säätiö, jonka tarkoituksena on olla osakkaana omistajayhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa. Valtion tuella rahoitetun asumisoikeustalon omistajasta säädetään 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa laeissa.

Valtiokonttorin kirjauksella lainansaajasta kumotaan asukkaiden laillinen omistajuus

§2 *Valtion tukemilla asumisoikeusasunnoilla* tarkoitetaan tässä laissa asumisoikeusasuntoja, joiden rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten on myönnetty lainaa asuntotuotantolain (247/1966) tai aravalain (1189/1990) mukaisesti tai tätä tarkoitusta varten otettu laina on hyväksytty asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (1205/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitetuksi korkotukilainaksi.

Avaus asumisoikeuksien irtisanomisiin ja asumisuran hinnan nostamiseen 2–3 -kertaiseksi luvatusta.

Rajoituksista vapauttaminen

§92 Vapaarahoitteisen asumisoikeustalon omistaja voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.

Jos kyseessä on valtion tukema asumisoikeustalo, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää asettamillaan ehdoilla osittain tai kokonaan vapautuksen rajoituksista, jos 1 momentin edellytykset täyttyvät. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

1) valtion asuntolaina tai aravalaina taikka vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin, ei kuitenkaan silloin, kun lainasaatavaa ei ole voitu turvata pakkotäytäntöönpanossa;

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyvästä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella takauslainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

§93 Myöntäessään vapautuksen rajoituksista 92 §:n mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi antaa omistajalle luvan irtisanoa asumisoikeustalossa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Luvan myöntäminen irtisanomiseen edellyttää, että

1)talon asuinhuoneistoista alle puolet on asumisoikeussopimuksen nojalla hallittuja;

2)asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevaa huoneistoa on tarjottu asumisoikeuden haltijan lunastettavaksi käypään markkinahintaan;

3) lainoituskohde tuottaa merkittävää tappiota omistajalle ja lainoituskohde ei ole taloudellisesti kannattava;

4) edellä 3 kohdassa tarkoitettu tilanne on kestänyt pitkään;

5) kyseessä ei ole omistajan laiminlyönti tai huolimaton toiminta;

6) omistaja on ennen luvan saamista ryhtynyt taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin;

7) asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeusmaksut ovat tyhjäkäytön tai uhkaavan vajaakäytön vuoksi vaarassa.

Omistajan on myös tarjottava asumisoikeuden haltijalle vuokrasopimusta, jos talo muutetaan vuokrataloksi sekä omistamansa asuntotarjonnan puitteissa toista vastaavaa asumisoikeusasuntoa.

Jos talo tai asuntoja myydään, myynnin on tapahduttava käypään markkinahintaan ja myynnistä saatavien varojen on jäätävä myyvälle asumisoikeusyhteisölle tai -säätiölle.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta

Keskeiset ehdotukset 2.3.

s.23

Avaus asumisoikeuksien irtisanomisiin ja asumisuran kinnan nostamiseen 2-3 -kertaiseksi luvatusta.

> Lisäksi korkotukilakiin tehtäisiin useita pienempiä muutoksia, joilla yksinkertaistettaisiin tukijärjestelmää ja kevennettäisiin siihen liittyviä hallinnollisia prosesseja. Korkotukilakiin lisättäisiin uusi 23 a §, jonka mukaan ARA voi hakemuksesta myöntää luvan muuttaa korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi. Edellytyksenä tälle muutokselle olisi, että sillä tavoin ehkäistäisiin asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä ja ARA vapauttaisi asunnot asumisoikeuslain mukaisista rajoituksista. Samalla asunnot siirtyisivät korkotukilaissa säädettyjen, vuokra-asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten piiriin. Korkotukilakia muutettaisiin myös siten, että luvan korkotukilainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi jatkossa kunnan sijasta ARA. Tämä on perusteltua, sillä korkotukilain 18 §:n nojalla ARA päättää jo nykyisin kaikista muista asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisista. Kunta päättäisi kuitenkin jatkossakin esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoituk-

Kaikki edellä keltaisella korostetut kohdat pääministeri Sipilän hallituksen lakiesityksissä ovat piakkoin tulossa eduskunnan käsittelyyn.

Ne on ehdottomasti torjuttava, sillä ne "laillistaisivat" maamme talousrikoshistorian suurimman kaappauksen. Asukkaiden pääomittamat ja maksamat talot tulisi noilla pykälillä ikuisiksi ajoiksi lahjoitettua kohteiden ulkopuolisille isännöintiyhtiöille, asukkaat menettäisivät kohde kerrallaan pysyväksi luvatun asumisoikeutensa ja joutuisivat maksamaan asumisuransa hintana 2-3 - kertaa enemmän kuin mitä luvatunkaltainen asumisoikeus olisi tullut maksamaan. Kaappausta hidastavat pykälät ovat helposti kierrettävissä monin keinoin liikesalaisuudessa.

Omistajuutta koskevat pykälät rikkovat asukkaiden perusoikeuksia ja mm. seuraavia juridisesti päteviä linjauksia:

* Perustuslain pykälät 15 ja 19
* Asumisoikeusasunnnoista annetun lain 650/1990 yleisperustelut
* Eduskunnan ponsilausuma 27.6.1990
* Eduskunnan toisen lakivalikokunnan lausunto 6.6.1990.

Tutukija Eric Hällström

Miten eduskuntaa narrataan – case ASO

Asumisoikeuslainsäädäntö alusta lopullisen alasajon yritykseen

Taloudellisen romahduksen partaalla vuonna 1989 tuli ajankohtaiseksi pelastaa rakennusalan yrityksiä ja tuottaa työttömyyden takia asuntonsa menettäville kansalaisille uusia vuokra-asuntoja. Rakennuttajayhtiöt joutuivat rahapulassaan turvautumaan vuokratalojen uudisrakentamisessa sataprosenttisesti valtion ja asukkaiden järjestämään rahoitukseen. Monet kansanedustajat kaikista puolueista näkivät pohjoismaisessa asumisoikeusjärjestelmässä tähän tilanteeseen sopivan ratkaisun. Asukkaiden motivointi talojen pääomasijoittajiksi oli onnistunut jo kauan muissa pohjoismaissa antamalla asukkaille mahdollisuus omistaa talonsa asumisoikeusyhdistystensä kautta. Eduskunnassa katsottiin tätä mallia tarvittavan nyt myös Suomessa.

Eduskunnan tahto ei toteutunutkaan niin kuin piti, vaan lainvalmistelussa rakennuttajien aktiivisen lobbauksen ja painostuksen seurauksena pykälät vääntyivätkin päinvastaiseen muotoon, mutta niin höystettyinä, että ne olisivat näyttäneet eduskunnan toivomalta aso-järjestelmältä. Asumisoikeus-sana otettiin pohjoismaisen käytännön vastaisesti tarkoittamaan rakennuttajayhtiöiden taloja ja näille annettiin viiden vuoden varaslähtö jättämällä asumisoikeusyhdistykset lain ulkopuolelle. Yhdistyksistä säädettiin erillinen laki vasta monta vuotta myöhemmin ja niin muotoillen, että se ei koskenut lainkaan yhtiöiden jo rakennuttamia ja omikseen tulkitsemia taloja.
Vielä tälläkin hetkellä, viisitoista vuotta myöhemmin, yli 98 prosenttia suomalaisista asumisoikeusasunnoista on rakennuttajayhtiöiden omistukseen kirjattuina, vaikka ne ovat täysin asukkaiden sijoituksilla ja lainanhoitomaksuilla ostettuja. Rakennuttajayhtiöt katsovat, että niiden asuntorahastolta saamat rakentamislainat ovat riittävä osoitus talojen omistusoikeudesta.
Kun rakennuttajayhtiöt ajautuivat 1990-luvun lopulla uusiin ongelmiin niiden oman pääoman puuttuessa, taseita korjattiin uudella säädöksellä, millä asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut sallittiin merkittäväksi yhtiöiden taseisiin riskilliseksi omaksi pääomaksi. Tässäkään vaiheessa asukkaille ei annettu valtaa aso-kohteissa, vaikka heistä oli tehty nyt ainoita riskipääoman ”sijoittajia”. Asukkaiden etujärjestön, kirjanpitolautakunnan ja oikeusministeriön huomautukset jätettiin ottamatta huomioon, mutta silti poliittisille päättäjille vakuutettiin säädösmuutokset tehdyn em. tahoja kuullen. Lakien valmistelu tuntuu olleen kaikissa vaiheissa vahvasti rakennuttajayhtiöiden etujärjestön vaikutukselle alttiina ja suurin osa poliittisista päättäjistä tuntuu olleen melkoisen tietämättömiä esitettyjen säädösten todellisista vaikuttimista ja seurauksista.
Nyt, kevättalvella 2005, kun yhtiöiden hallinnoima suomalainen aso-järjestelmä on tullut uusimpaan kriisiinsä uudisrakentamisen hyytyessä, asukkaiden vaihtuvuuden kasvaessa ja isoimpien asuntojen jäädessä tyhjilleen, aiotaan tilanteesta selvitä säädöksellä, joka purkaisi aso-järjestelmää ja muuttaisi asuntoja tavallisiksi vuokra-

asunnoiksi. Näin rakennuttajayhtiöt ja säädösvalmistelijat ennemmin purkaisivat suomalaista aso-järjestelmää, kuin kehittäisivät sitä asukkaiden päätäntävaltaan ja motivointiin perustuvaksi oikeaksi asumisoikeusjärjestelmäksi.
Asuntoministeri Mannisella ja Vanhasen hallituksella on nyt mahdollisuus ratkaista miten suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän tarina jatkuu.

Ensimmäinen laki 650/1990

Pääministeri Harri **Holkerin** hallituksen ja ympäristöministeri Kaj **Bärlundin** aikaan, valtioneuvoston istunnossa 18.5.1990 esitettiin presidentti
Mauno **Koivistolle**ympäristöministeriön vanhemman hallitussihteerin
Seija **Heiskanen-Frösénin** laatima ehdotus laiksi asumisoikeusasunnoista. Istunto alkoi kello 11.00 ja ennen kyseistä lakiehdotusta käsiteltiin kymmenen muun ministeriön esittelemänä 66 muuta asiaa. Aso-laki otettiin käsittelyyn kolmanneksi viimeisenä asiana. Presidenttiä pyydettiin kolmesivuisen muistion ja monikymmensivuisen lakiluonnoksen saattelemana antamaan lakiehdotus eduskunnalle hallituksen esityksenä ja niin, että se astuisi lakina voimaan jo muutaman viikon kuluttua 1.7.1990. ”*Kiireellisen esittelyn vuoksi*” lakiluonnosta ei oltu käytetty tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.[1]

Asumisoikeusasumisen pysyvyydestä annettiin valtioneuvoston jäsenille selkeä lupaus jo esittelymuistion ensimmäisellä sivulla: *” Asuntolainoitettuja asumisoikeustaloja olisi käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina jatkuvasti eli myös yli laina-ajan.”* Myös asumiskustannusten kohtuullisuudesta, mikä käytännössä loisi asumissuhteen pitkän keston, annettiin muistiossa lupaus käsiteltäessä *”…käyttövastiketta, mikä perustuisi ns. omakustannusperiaatteeseen…”*

Ilmeisesti ratkaisevin vaikutus monien asiaan tarkemmin perehtymättömien päättäjien mielikuvaan lailla tavoiteltavasta järjestelmästä oli lakiesityksen yleisperusteluilla. Niin valtioneuvostossa kuin pian tämän jälkeen eduskunnassa hallituksen esitykseksi muuttunutta aso-lakiesitystä HE 59 / 1990 [2]käsiteltäessä enin osa päättäjistä lienee tullut vakuuttuneeksi siitä, että *”…tavoitteena on luoda asuntolainoitettujen asuntojen uusi hallintamuoto, jossa on piirteitä sekä asunto-osakeyhtiöasuntojen että vuokra-asuntojen hallinnasta.”* Uudella hallintamuodolla luvattiin asukkaiden voivan ”*osallistua asumisoikeustalojen hallintoon”* ja saavan*”päätösvaltaa”* sekä *”laajaa vaikutusvaltaa”* minkä painavuutta ja luonnetta korosti samassa yhteydessä todettu asukkaiden rooli oman pääoman sijoittajina. Ilmeisesti lakiehdotuksen hätäisyydestä johtuen tässä kohdassa käytettiin kuitenkin eriskummallista käsitettä ”*omapääosuus”.* Asumisoikeusmaksuista mainittaessa kyse ei todellakaan ollut vain jostain kynnysrahasta tai irtisanomissuojan vahvistusmaksusta, vaan aivan oikeasta pääomasijoituksesta: ”*Asumisoikeuden hankkija sijoittaa talon rakentamiseen pääomaa, joka voidaan rinnastaa esimerkiksi osakkeenomistajan oman pääoman sijoitukseen.”*

Lakiesityksen yleisperusteluissa tuodaan kuusikymmentäviisi kertaa esille asukkaiden itsenäisesti hallitsemat yhdistykset esimerkkinä lailla tarkoitetusta uudesta hallintamuodosta. ”A*sumisoikeusyhdistys”* tai omistava *”yhdistys”* mainittiin neljäkymmentäkolme kertaa ja*”asunto-osuuskunta”* kaksikymmentäkaksi kertaa.

Erityisen vahvasti mielikuvaa lailla tavoiteltavasta hallintamuodosta lienevät muokanneet kuvaukset malliksi katsottavista asumisoikeusjärjestelmistä muissa pohjoismaissa, missä asumisoikeus on johdonmukaisesti vain asukkaiden yhdistysten itsehallintoon perustuvaa. Nämä pohjoismaiset aso-esikuvat esitettiin seikkaperäisesti ja yleisperustelujen huipennukseksi. Muut mahdolliset hallintamuodot, kuten esimerkiksi osakemalli oli käsitelty tätä ennen ohi mennen vain teoreettisina vaihtoehtoina parissa laikiluonnoksen valmistelun varhaisempia vaiheita kuvanneessa kohdassa, missä lisäksi annettiin ymmärtää kyseisestä ideasta luovutun. Kertaakaan lakiluonnoksessa ei tuotu selvästi esiin nykyisin Suomessa tosiasiallisesti vallitsevaa voittoa tavoittelevien rakennuttajayhtiöiden omistamaa aso-järjestelmää. Yhtä vähän lakiluonnoksessa mainittiin aikomuksista luoda Suomeen kaksijakoinen aso-järjestelmä, jollainen maassamme tällä hetkellä tosiasiallisesti vallitsee kun osan taloista omistaa rakennuttajayhtiöt ja osan yhdistykset, molemmat eri lakien nojalla. Lakiluonnoksessa erityisesti korostettiin, että ”*lausuntojen pohjalta päädyttiin yhteen malliin…Osakemallista luovuttiin…Yhden mallin järjestelmää pidettiin parempana, oikeusministeriö jopa välttämättömänä, jotta kuluttajat voisivat ottaa käyttöönsä asumisoikeusasumisen ja ymmärtää tämän uuden asumisen hallintamuodon heille asettamat velvollisuudet ja antamat oikeudet*.” Vaihtoehtoisten osake(yhtiö)mallien sekavan ja niukan käsittelyn jälkeen pohjoismaisiin yhdistysomisteisiin hallintamalleihin päätyvän perustelutekstin on tarkoittaen tai tarkoittamatta täytynyt luoda poliittisille päättäjille vahvan mielikuvan laista, jolla yhdistysomisteinen aso-järjestelmä saataisiin myös Suomeen. Asukkaiden vuokralaista huomattavasti vahvemmasta, omistajaan verrattavasta asemasta antoi mielikuvaa myös lakiesityksen kohdat, joissa käsiteltiin asumisoikeuden siirtämistä ”*perintönä”*jälkipolville sekä hallituksen kaavailemaa jatkoehdotusta, ”*jossa asumisoikeusasunnon hankkimiseksi otetun velan korot rinnastettaisiin omistusasunnon hankkimiseksi otetun velan korkoihin.”* Asunnon hankkiminen ja perinnöksi antaminen ovat paljon konkreettisempia hallinnan kohteita kuin pelkkä asumis(en)oikeus. Käsitteiden epäjohdonmukainen käyttö on luonut pohjaa poliittisten päättäjien tulkinnoille ja odotuksille. Ilmeisesti alkuperäisen pohjoismaisen aso-järjestelmän ja Ruotsista suoraan Suomenkin aso-lain ruotsinkieliseen versioon lainatun nimen ”bostadsrätt” tarkoittama oikeus asuntoon oli oikeampi oletus lain tarkoituksesta kuin aivan muuta tarkoittava lain suomenkielisessä versiossa käytetty käsite asumisoikeus. Tämän käsitesotkun vallitessa on voinut käydä niinkin, että poliittisten päättäjien mielikuvat aso-lain asukkaille tarjoamista oikeuksista ovat vaihdelleet riippuen siitä ovatko he lukeneet lakiesityksen suomen- vai ruotsinkielisen version.

Aso-lakiesityksen lähetekeskustelussa eduskunnassa 22.5.1990 käytettiin vain kaksi puheenvuoroa.[3] Edustaja **Nordman**, joka näyttää tunteneen hyvin pohjoismaisen aso-järjestelmän, kertoi RKP:n eduskuntaryhmän voivan hyväksyä

lakiesityksen vain sillä ehdolla, että ”*kun uusi asuntomuoto, asumisoikeudet, otetaan käyttöön, on järjestelmä rakennettava pohjoismaisen mallin mukaisesti. Tämä merkitsee, että toiminta perustuu taloudellisiin yhdistyksiin, joissa vallitsee jäsendemokratia ja joissa jäsenillä on aktiivinen rooli. Näin järjestelmä on toiminut 60 - 70 vuotta Ruotsissa, Tanskassa, Norjassa ja näin se voi toimia myös meillä”.* Lopuksi Nordman totesi, että: ”*Ruotsalainen eduskuntaryhmä kannattaa kyllä tätä ensimmäistä askelta asunto-osuuskuntajärjestelmän toteuttamiseksi maassamme, mutta edellytämme, että valmisteluja pohjoismaisen mallin mukaisen pysyvän järjestelmän luomiseksi kiirehditään.”*
Toisen puheenvuoron käytti Vihreiden edustaja **Soininvaara**, joka sanoi voivansa ”*melkein suoraan yhtyä siihen, mitä edustaja Nordman sanoi.”* Soininvaara käytti ilmeisesti lakiesityksen termisekaannukset huomattuaan alkuperäisen bostadsrätt-käsitteen sanatarkkaa suomennosta ”*asunto-oikeus”* todetessaan: ”*Se muoto, jota hallitus esittää, ei oikeastaan ole asunto-oikeus- tai asunto-osuuskuntajärjestelmä, vaan eräänlainen panttivuokrajärjestelmä ja sellaisena saattaa olla jopa epäoikeudenmukainen …siinä ei ole niitä myönteisiä, asumiskulttuuria muuttavia vaikutuksia, joita sillä tulisi olla,”*

Keskustelun päätteeksi lakiesitys päätettiin lähettää toiseen lakivaliokuntaan.

Toisessa lakivaliokunnassa lakiesityksen olennaiset heikkoudet tulivat laajempaan ruodintaan. Valiokunnan mietinnössä[4] todetaan, että hallituksen esitys ”*on valmisteltu kovalla kiireellä monenlaisten uuteen järjestelmään kohdistuvien toiveiden ja vaatimusten paineessa. Ehdotetussa järjestelmässä annetaan varsin keskeinen asema asumisoikeustalojen rakennuttajille huolimatta siitä, että heidän ei välttämättä tarvitse sijoittaa taloihin lainkaan omaa pääomaa.” [5]*

Valiokunta edellytti lausunnossaan, että asukkaiden ”*oikeuden asuntoon tulisi olla hyvin turvattu. Lisäksi asukkailla tulisi olla hyvät vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.”* Koska lakiehdotuksesta puuttui säädökset asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista, valiokunta edellytti, ”*että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratalojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet …hallintoon ja … päätöksentekoon.”* Tämä valiokunnan vaatimus oli luonteeltaan yleinen ja oli tarkoitettu koskemaan kaikkia asumisoikeusasukkaita, riippumatta siitä, asuvatko he rakennuttajayhtiöiden vai yhdistysten perustamissa kohteissa. Varmuuden vuoksi valiokunta ilmaisee tämän tahtonsa yhdestä yhtenäisestä yhdistysten omistamasta järjestelmästä myös hyvin selvästi: ”*Asumisoikeusjärjestelmän tulee perustua asumisoikeusyhdistysten asuntojen omistukseen ja hallintaan.” ”Valiokunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi..” ”Yhdistyspohjaisen asumisoikeusjärjestelmän tulee olla kaikille tarkoitettu ja perustua asukkaiden ja asunnontarvitsijoiden omaan aktiivisuuteen.”*

Valiokunnan tahto oli, että kun lakia uudistetaan, tulee uudistuneen lain koskea kaikkia aso-asukkaita, myös niitä, joiden kohdetta on alettu rakentamaan keskeneräisen lain voimassa ollessa: *”Valiokunta huomauttaa, että sellaisten hankkeiden lainoituspäätöksissä, joita lainoitetaan ennen asukkaiden itsehallinnosta ja asumisoikeusyhdistyksistä säätämistä, tulee varmistaa, että tuleva lainsäädäntö koskee myös niitä.”*

Eduskunnan ensimmäisessä käsittelyssä[6] ilmeni, että monille edustajille oli syntynyt käsitys asumisoikeusjärjestelmästä asukkaiden yhdistysten omistamana asumismuotona. Jotkut edustajat olettivat käsiteltävän hallituksen esityksen sellaisenaan tuovan pohjoismaisen aso-mallin asukasdemokratioineen Suomeen. Esimerkiksi edustaja **Fred** piti asumisoikeusasunnon myönteisenä puolena, että *”jokainen voi tuntea asunnon omakseen*”… ”*on tärkeää, että asumisoikeusasuntoja rakennuttavien yhdistysten jäseniksi voidaan hyväksyä…” ”…Myös kirkko ja kristilliset yhteisöt voisivat varmasti viedä omalta osaltaan asuntotilannetta eteenpäin osallistumalla omistusoikeusasuntojen rakennuttamiseen, kun niille nyt suodaan tähän mahdollisuus.”*

Keskusteluun osallistui myös edustajia, jotka näkivät lakiehdotuksen puutteet, etenkin pykälien ja yleisperustelujen välisen ristiriidan. Esimerkiksi edustaja **Myller** totesi lakiehdotuksen varsin puutteelliseksi ja kertoi valiokunnan yksimielisistä ponsista jatkovalmistelun ohjaamiseksi: ”*Tärkein ja periaatteellisin ponsista on, että hallitus velvoitetaan toteuttamaan jatkovalmistelu niin, että asumisoikeusjärjestelmän perustana ovat asumisoikeusyhdistykset, jotka vastaisivat asumisoikeusasuntojen hallinnasta.” Ne 500 asuntoa, jotka siis rakennettaneen tänä vuonna tai joiden rakentaminen ainakin aloitettaneen tänä vuonna, on saatava joustavasti siirrettyä valittuun järjestelmään. Ei ole mitään syytä pitää yllä rinnakkain kahta … asumisoikeusjärjestelmää.”*

Edustaja **Pietikäinen** kuvasi pohjoismaissa suosittua asumisoikeusjärjestelmää todeten, että ”*Sen ajatuksena on olla ns. kolmas tie omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliltä. Siinä yhdistyvät vuokra-asumisen kohtuulliset pääomakustannukset …ja omistusasumisen varmuus ja vaikutusmahdollisuus. Asumisoikeuden asuntomuotona tulee pohjautua asukkaiden omistukseen ja hallintaan, joko yhdistys- tai osuuskuntapohjalta. Suomen mallissa näyttää taloudellisen yhdistyksen malli toimivan kaikkein parhaiten.”* Pietikäinen totesi, että lakiesitys on sekava, eikä se vastaa lakia valmistelleen työryhmän ajatuksia: ”*Asukkaiden omistus-, hallinta- ja päätäntävaltaa on käsitelty hyvin ohuesti, jos ollenkaan. Hallitukselta olisi voinut edellyttää asumisoikeusyhdistyksiä koskevan lainsäädännön antamista samanaikaisesti kun käsitellään lakiesitystä asumisoikeusasunnoista…Valiokunta huomauttaa siksi, että… myös niillä asukkailla, jotka muuttavat tämän lain perusteella rakennettaviin kohteisiin, tulee olla jatkossa sama omistus-, hallinta- ja päätäntäoikeus kuin asumisyhdistyspohjalla rakennetuissa kohteissa. …Pidän olennaisena, että asumisoikeusjärjestelmää jatkossa kehitettäessä lähdetään selkeästi yhden järjestelmän pohjalta, joka perustuu asumisoikeusyhdistyksiin ja asukkaiden*

omistukseen ja hallintaan. Odotan ja uskon, että hallitus kykenee lunastamaan siihen kohdistuvat kansalaisten odotukset asuntopolitiikan tehostamisesta ja asumisoikeusasumisen luomisesta todelliseksi kolmanneksi vaihtoehdoksi maamme asuntopolitiikassa pelkän kynnysrahallisen vuokra-asumisen sijasta."

Edustaja **Aittoniemi** toi esille havaitsemansa rakennuttajayhtiöiden suuren kiinnostuksen aso-rahoja kohtaan ja arveli lakiesityksessä esiintyvän sanan "*yleishyödyllinen yhteisö*" johtavan harhaan. Hän katsoi, että kyseinen sana "*voi jopa tarkoittaa rakennuttajayhtiöitäkin. Kuitenkin on tärkeätä, että nämä eivät ole kahmimassa niitä rahoja, joita tässä järjestelmässä pyörii. Olen kuullut, että eräät poliittisella pohjalla toimivat rakennuttajayhtiöt …kahmivat jo itselleen tontteja päästäkseen rahajaolle tässä systeemissä."* Aittoniemi toivoi, että *"poliittiset yhtiöt"*pudotettaisiin pois ja kohteiden rakennuttaminen annettaisiin yhdistysten oikeudeksi.
Edustaja **Saastamoinen** kritisoi lakiesityksen laatimista suurella kiireellä mutta katsoi, että "*Tavoitteet asumisoikeusasuntolaissa ovat tavoittelemisen arvoiset: Asuntoon tahi asumiseen kiinni pienellä pääomalla, edullisesti kiinni omaan asuntoon. Tavoitteena myös asukaskohtaisuus, asukasdemokratia,…säästäminen… Mallina tässä on ollut… ruotsalainen asumismuoto... Toivottavasti asumisoikeusasuntoasia todellakin muodostuu varteenotettavaksi vaihtoehdoksi, mutta kehittelemistä tässä asiassa vielä on."*

Ensimmäisen käsittelyn päätteeksi asia lähetettiin suureen valiokuntaa.

Seuraavan päivän 13.6.1990 istunnossaan **suuri valiokunta** yhtyi toisen lakivaliokunnan edellä kuvattuun mietintöön ja toivoi siinä aso-lakiin ehdotettujen muutosten toteuttamista.[7] Vielä samana päivänä asia tuotiin toiseen käsittelyyn eduskunnan suureen saliin.

Toisessa käsittelyssä[8] keskustelun aloittanut edustaja **Lehtosaari** totesi, että "*lakiesitys asumisoikeusasunnoista herätti valiokuntakäsittelyssä monia kysymyksiä, jopa lievää hämmennystä. Tähän sekavaan lakiesitykseen valiokunta tekikin muutamia korjauksia, joitten ansiosta lakiesitys jossain määrin parani."* Mutta seuraavasta päätellen Lehtosaaren mielestä muutoksia olisi tarvittu huomattavasti enemmän: "*Hallituksen toimesta on annettu ymmärtää, että tämän lain myötä asunto-ongelmat poistuisivat. Tällaiset toiveet on syytä viimeistään tässä vaiheessa unohtaa. Valiokunnassa oltiin lähestulkoon yksimielisiä siitä, että tällä lakiesityksellä ei asuntojonoja lyhennetä eikä poisteta niitä ongelmia, joita asuntorintamalle on kasaantunut… Tätä lakia on markkinoitu asunto-oloja kohentavana lakiesityksenä. Valitettavasti taas kerran kansalaiset… joutuvat pettymään hallituksen antamiin lupauksiin."*

Hallituspuolueen vastauspuheenvuorossa edustaja **Myller** kiisti missään väitetyn, että kyseisellä lailla poistettaisiin asuntopula ja palasi aiemmassa käsittelyssä puolustamaansa yhdistysmalliin: "Toivottavasti tämä (aso) vaihtoehto *muodostuu sekä asukkaiden että perustettavien asumisoikeusyhdistysten kannalta sellaiseksi,*

että tulevaisuudessa yhä suurempi osa suomalaisesta asuntokannasta on asumisoikeusasuntoja… tavoitteena on…että asumisoikeusyhdistykset muodostuvat henkilöistä, jotka näitä asuntoja hakevat ja ovat kiinnostuneita myös hallitsemaan asumisoikeusyhdistysten kautta asuntoja ja aktiivisesti vaikuttamaan siihen, mitä heidän asumisessaan tapahtuu."

Edustaja **Löyttyjärvi** totesi, että: *"Meillä tarvitaan välttämättä yhteiskunnan lujempaa otetta asuntopolitiikkaan. Ylipäätänsä tarvitaan asuntopolitiikkaa. Markkinavoimat eivät ihmisten asunto-ongelmia kykene ratkaisemaan. ..Tarvitaan ihan uusiakin vaihtoehtoja. Asumisoikeusasunnot voivat olla tällainen keino. Eduskuntahan itse otti kantaa kuluvan vuoden budjettia käsitellessään siihen, että tällainen* (pohjoismainen aso) *vaihtoehto meillekin tulisi saada. Samaten toinen lakivaliokunta, joka tässä talossa asuntopoliittista lainsäädäntöä käsittelee, on useassa mietinnössään ottanut kantaa tämän vaihtoehdon kehittelyn puolesta. Tämä lakiesitys…on kuitenkin varsin kiireessä valmisteltu ja puutteellinen. Se…tulee päätettäväksi ilman… lainsäädäntöä, jonka puitteissa voidaan perustaa taloudellista toimintaa harjoittavia asumisoikeusyhdistyksiä. Kuitenkin jotta asumisoikeusjärjestelmästä voisi muodostua todella erilainen vaihtoehto vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rinnalle, olisi välttämätöntä …että järjestelmä voisi toimia nimenomaan asunnontarvitsijoiden ja asukkaiden omilla ehdoilla heidän hallitsemanaan järjestelmänä."* Löyttyjärvi piti vuokralaisdemokratialainsäädäntöön viittaamista riittämättömänä *"kun on kysymys asumisoikeusjärjestelmästä, jossa olisi kaikki perusteet luoda itsehallinnollinen järjestelmä, jossa asukkaat itse voivat päättää asuntojen hoitoon liittyvistä kaikista kysymyksistä."* Hän toivoi, että *"asumisoikeusasuntojärjestelmän kehittäminen ei pysähdy todellakaan tähän lakiin, jostsa nyt päätetään, vaan nopeasti saadaan yhdistysten perustamisen mahdollistava lainsäädäntö ja tässä yhteydessä myös tarkistetaan tätä lakia siten, että siitä voi tulla todella asukkaiden kannalta toimiva…vaihtoehto."* Löyttyjärvikin halusi luotavaksi yhden yhtenäisen yhdistysomisteisen aso-järjestelmän, mikä käy ilmi lauseesta: *"Toivottavasti hallitus valtioneuvoston päätöstä valmistellessaan kuitenkin… huolehtii siitä, että järjestelmästä tulee riittävän joustava, jotta…tämän järjesatelmän puitteissa syntyneet asunnot voidaan joustavasti sopeuttaa uusittavaan lainsäädäntöön ja asumisoikeusyhdistysjärjestelmmään."*
Edustaja Myller yhtyi Löyttyjärven kritiikkiin lakiehdotuksen puutteista todeten, että "*Koko valiokunta oli myös monin osin sitä mieltä ja sen vuoksi niinkin monta pontta yksimielisesti valiokunnan mietintöön on tehty, nimenomaan siitä näkökulmasta, miten hallinta ja omistus asumisoikeusasuntojen osalta tulisi järjestää."* Kovaan asuntopulaan viitaten Myller puolusti lainsäätämisen nopeata aikataulua, mutta myönsi lain keskeneräisyyden: "*…se on totta, että ei ole mitään järkeä tulevaisuudessa ylläpitää kahta asumisoikeusjärjestelmää, vaan nämä*(keskeneräisen lain nojalla rakennettavat asunnot) *on ilman muuta nivellettävä siihen järjestelmään, joka toivottavasti ainakin ponsien mukaan on tuleva, eli asumisoikeusyhdistyksiin."*

Edustaja **Laurila** sanoi pitävänsä "*asumisoikeuslainsäädännön kehittämistä ja tätä ensi askelta erittäin tärkeänä."* Hän esitti kuitenkin *"pienenä epäilyksenä…,että*

saattaa tulla vielä eteemme melkoisia yllätyksiä esimerkiksi asumisoikeusasunnon perimisen kohdalla. Palattakoon eduskunnassa siihen aikanaan, jos asia menee suuntaan, jota me emme toivo."

Toisen käsittelyn päättyessä lakiehdotus pantiin pöydälle seuraavaan täysistuntoon. Kolmannessa käsittelyssä[9] 19.6.1990, jossa lakiehdotus voidaan vain joko hyväksyä tai hylätä, päätettiin se hyväksyä ilman keskustelua.

Eduskunnan vastauksessa hallitukselle[10] 27.6.1990 todetaan, että "*Eduskunta edellyttää, että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratalojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet…asumisoikeustalojen hallintoon ja …päätöksentekoon… tavoitteena tulee olla asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseensa*." Eduskunnan vastauksessa vielä tähdennetään em. tavoitteiden toteuttamista yhdistysmallin avulla: *"Eduskunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi ja joka toteuttaa edellä esitettyjä kehittämistavoitteita."*

Edellä kuvatun perusteella on erittäin selvää, että eduskunta halusi nyt esitettyä ja keskeneräisenä hyväksyttyä lakia kehitettäväksi niin, että asumisoikeusjärjestelmästä saataisiin pohjoismaisen mallin mukaisesti yhdistysomisteinen. Eduskunta ei toivonut, että nyt esitetyn ja hyväksytyn lain ja siihen perustuvan asumisoikeusjärjestelmän rinnalle luotaisiin kokonaan uusi erilainen ja eri lainsäädäntöön perustuva asumisoikeusjärjestelmä. Päinvastoin, kaikki esitetyt puheenvuorot, ponnet ja lausumat pyrkivät ensimmäisen aso-lain täydentämiseen kohti yhtä yhtenäistä asumisoikeuslainsäädäntöä ja -järjestelmää, jossa asukkaiden yhdistyksillä on ratkaiseva päätäntävalta ja vastuu.

Toinen laki **1072/1994**

Ministeri **Halosen** aikana oikeusministeriössä perustettiin 23.5.1990 virkamiestyöryhmä, jonka tehtävänä oli *"selvittää, millaisia lainsäädäntötoimia vaaditaan, jotta voitaisiin perustaa asumisoikeusyhdistyksiä tai vastaavia yhteisöjä, jotka voisivat olla hallituksen esityksen 59 / 1990 vp. sisältyvässä asumisoikeusasuntoja koskevassa lakiehdotuksessa tarkoitetun asumisoikeustalon omistajia…"*[11] Työryhmä velvoitettiin kuulemaan *"asumisoikeusasumiseen liittyviä kysymyksiä tuntevia asiantuntijoita."* Puheenjohtajaksi kutsuttiin oikeusministeriöstä hallitusneuvos Rauno **Vanhanen** ja lainsäädäntöneuvos Pauliine **Koskelo** sekä vanhempi hallitussihteeri Seija **Heiskanen-Frösén** ympäristöministeriöstä ja esittelijä Erkki **Asikainen**asuntohallituksesta. Työryhmälle annettiin asettamisvaiheessa määräajaksi eduskunnan toivoman "pikaisuuden" tähden 31.12.1990. Myöhemmin tätä määräaikaa kuitenkin jatkettiin oikeusministeriön päätöksellä 30.4.1992 saakka.

Ehdotuksessaan[12] **laiksi asumisoikeusyhdistyksistä työryhmän** aluksi saatesanoissaan kertaa eduskunnalta saamansa toimeksiannon ja osoittaa ikään kuin ymmärtäneensä, että Suomen asumisoikeusjärjestelmä pitäisi saada rakentumaan asumisoikeusyhdistyksille, mutta jo seuraavassa kappaleessa työryhmä ilmoittaa rajautuneensa vain mahdollisesti tulevia asumisoikeusyhdistyksiä ja niiden itsensä rakennuttamia kohteita koskevien asioiden sääntelyyn. Työryhmä ei tarttunut lainkaan kysymykseen yhden yhtenäisen asumisoikeusjärjestelmän luomisesta asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet turvaten kuten eduskunta oli toivonut: ”*Jo rakennettujen tai rakenteilla olevien asumisoikeustalojen osalta työryhmä on lähtenyt …siitä, että ne voisivat… edelleen jäädä niiden nykyisten omistajien omistukseen, joskaan esteitä niiden siirtämiselle asumisoikeusyhdistysten omistukseen ei myöskään olisi.”* Työryhmä katsoi, että asumisoikeusyhdistys voisi vapaaehtoisella kaupalla hankkia jäseniensä asuttaman talon yhdistyksen omistukseen, mutta jättäessään laatimatta tuollaiseen omistuksen vaihtoon soveltuvat säädökset, työryhmä tosiasiallisesti jätti kaupan ehdot rakennuttajayhtiöiden määrättäväksi tavalla jossa tuskin otettaisiin huomioon asukkaiden jo maksamia rakentamislainoja.

Toimeksiannon vastaisesta rajauksestaan huolimatta työryhmä kirjoitti tavoitteiltaan sekavaa esitystä ehdotuksensa johdannossa myös lausunnonantajille. Ensimmäisessä kappaleessa kerrotaan kuinka vuoden 1990 aso-laista jäi pois säännökset asukkaiden yhteisistä vaikuttamismahdollisuuksista. Heti seuraavassa lauseessa, ikään kuin edellä todetusta puutteesta johtuen tämän täydentävän ”*esityksen tarkoituksena on saada aikaan keinot, joilla asukkaiden osallistumismahdollisuudet voitaisiin toteuttaa asumisoikeusjärjestelmää vastaisuudessa kehitettäessä. Osallistumismahdollisuudet toteutuisivat siten, että asumisoikeusyhdistykset voisivat olla asumisoikeustalojen omistajia ja yhdistyksen jäsenistö pääsääntöisesti muodostuisi asukkaista ja asumisoikeusasuntoa hakevista henkilöistä, joilla siten olisi päätösvalta kaikissa yhdistyksen asioissa.”* Ehdotuksen lukijalle ei käy selvästi ilmi, milloin työryhmä on tarkoittanut mitäkin. Esimerkiksi lauseesta ”*Ehdotuksen tarkoituksena on turvata asumisoikeusasunnoissa asuville vuokra-asuntojen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin verrattuna paremmat vaikutusmahdollisuudet*” ei voi tietää tarkoitetaanko sillä kaikkia aso-asukkaita, vai vainko niitä, jotka asuisivat yhdistysten omistamissa kohteissa. Juuri tämä yleinen puhe asumisoikeusasukkaista ja -järjestelmästä antaakin ymmärtää, että työryhmän laatimat säädösehdotukset aso-yhdistyksistä koskisivat kaikkia aso-asukkaita. Varsinaisista pykälistä tämä olennainen ja kaikkia aso-asukkaita tasapuolisesti koskeva periaate on kuitenkin jätetty pois.

Siitä huolimatta, että työryhmä jätti toimeksiannon vastaisesti pyytämättä lausunnot yhdistysmuotoisen aso-asumisen ainoilta todellisilta asiantuntijoilta muista pohjoismaista, ei työryhmän lakiluonnos välttynyt kritiikiltä. [13]
Muiden muassa **valtiovarainministeriö** moitti työryhmän ehdotusta aivan toisenlaisen elinkeinotoiminnan sääntelyyn tarkoitetun normiston suorasta kopioinnista ja arveli, ettei sillä saavutettaisi tarkoitettua lopputulosta.

Asuntohallitus toivoi lausunnossaan, että asumisoikeusjärjestelmää kehitettäisiin yhtenä kokonaisuutena: ”…*järjestelmän kehittämiseksi ja …toimintaedellytysten turvaamiseksi tulisi asumisoikeusyhdistyslain yhteydessä tarkistaa myös muuta asumisoikeuslainsäädäntöä... Asumisoikeusyhdistyslakiesityksessä ei oteta kantaa asumisoikeusasuntojen tuottamiseen yhdistyslainsäädännön säätämisen jälkeen.* Asuntohallitus piti ehdotettua yhdistysten lainoitukseen liittyvää menettelyä hallinnollisesti raskaana ja arveli tulevaisuuden oikein ennakoiden: ”…*hyväksyttävien yhdistysten koko ja tyyppi jää täysin viranomaisharkintaan. Liikkeelle lähtevien yhdistysten merkitys voi jäädä vähäiseksi koko asumisoikeusjärjestelmän kannalta*…” Työryhmän alkuperäisen toimeksiannon ja eduskunnan tahdon muistaen Asuntohallitus tähdensi lausunnossaan vielä*: ”Että yhdistysmallista tulisi todellinen vaihtoehto asumisoikeusasuntojen tarjontaan, olisi pyrittävä suosimaan yhdistyspohjaista tuottamista myös lainsäädännöllä.”*

Asukasliitto ry kiinnitti huomiota siihen, että työryhmä jätti ehdotuksessaan auki kysymykset asumisoikeusasuntojen tuottajajärjestelmästä ja rakentamislainoihin oikeutetuista tahoista. Asukasliitto pohti lausunnossaan eri vaihtoehtoja ja katsoi yhdistysmallin paremmaksi.

Asuntokiinteistöliitto ry näyttää lausunnossaan lähteneen oletuksesta, että työryhmän ehdotus toteuttaisi eduskunnan tahtoman kokonaisjärjestelmän. Tästä optimismista johtuen Asuntokiinteistöliitto piti todennäköisenä, että maahamme tultaisiin perustamaan niin lukuisa määrä asumisoikeusyhdistyksiä, että pitivät yliorganisoitumisen välttämiseksi ”*parempana lähinnä Ruotsin mallia, jossa asumisoikeusasukkaan perusorgaanina on asumisoikeusyhdistys…”*

Myös **Asuntosäästäjät** ry lähti lausunnossaan siitä, että vasta asumisoikeusyhdistyksistä annettavan lain jälkeen ”*voidaan asumisoikeusasumisen kohdalla puhua asuntojen uudenlaisesta hallintamuodosta omistusasumisen ja vuokralla asumisen välillä.”* Asuntosäästäjät katsovat, että ”*Lain tarkoittamien yhdistysten toiminnan alettua tulee valtion asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnettävät lainat osoittaa vain asumisoikeusyhdistyksille. Myös olemassaoleva tai rakenteilla oleva asumisoikeustalokanta tulee mahdollisimman pian siirtää asumisoikeusyhdistysten omistukseen.”*

Myös **Nuorisoasuntoliitto** ry otti lausunnossaan selvästi kantaa yhdistysomisteisen asumisoikeusjärjestelmän puolesta*, ”jotta asumisoikeusasuminen…bostadsrätt… toteutuisi myös Suomessa samanlaisena vaihtoehtona kuin muissa pohjoismaissa.”*

Pääkaupunkiseudun asumisoikeusyhdistys ry piti hyvänä, että asumisoikeusyhdistyksistä tulisi asumisoikeustalot omistavia yhdistyksiä aatteellisten yhdistysten sijaan ja asumisoikeuden haltijat kuuluisivat yhdistykseen.

Vuokralaisten keskusliitto piti myönteisenä, ”*että varsinaisen omistusasumisen..*

ja vuokra-asumisen rinnalle on kehitetty välimuoto, asumisoikeusasunnot. Ruotsissa vastaavantyyppinen järjestelmä… on ollut varsin suosittu asumismuoto jo pitkään. Kyseessä oleva lakiehdotus asumisoikeusyhdistyksistä antaa hyvän perustan järjestää asumisoikeuksien haltijoiden keskinäiset suhteet ja hallinto. ” Lausunnosta voitaneen päätellä myös Vuokralaisten keskusliiton ajatelleen, että maahamme saataisiin esitetyllä täydennyslailla yhtenäinen yhdistysomisteinen asumisoikeusjärjestelmä. Vuokralaisten keskusliiton lausunto herättää kuitenkin epäilyksiä kiireisestä vastaamisesta sillä keskeinen kommentointi ei kohdistu lausunnolle lähetettyyn aso-yhdistyslain sisältöön vaan pikemminkin edelliseen aso-lakiin. Lausunnossa on myös termillinen kömmähdys kun ruotsalaisen asumisoikeuden nimeksi annetaan ”hyresrätt”.

ASO-asunnot Oy vastustaa yhteen yhtenäiseen aso-järjestelmään siirtymistä ja pitää myönteisenä, jos rakennuttajayhtiöt ja yhdistykset voivat kilpailla aso-markkinoilla. Yhtiön mielestä ”*myös nykyisessä järjestelmässä toteutuu tai voidaan toteuttaa kaikki eduskunnan asumisoikeusasunnoista annetun lain käsittelyn yhteydessä antamat lausumat.* Lausunnon allekirjoittanut yhtiön johto tiesi eduskunnan nimenomaan vaatineen omistusjärjestelyjä yhtiöiden suuntaan, jotta asukkaiden asema vahvistuisi riittävästi. Lausunnossa vastataankin juuri tähän seuraavalla pahasti harhauttavalla väittämällä: ”*Asoasunnot Oy:n omistamissa kohteissa on jo tällä hetkellä käytössä hallintojärjestelmä, missä asukkailla on kohteessa lähes samanlaiset vaikutusmahdollisuudet talon asioihin kuin asunto-osakeyhtiön osakkailla*.” Todellisuudessa asukkaiden asema on niin Aso-asunnot Oy:n kuin muidenkin rakennuttajayhtiöiden kohteissa juridisesti ja myös käytännössä vuokralaisen asema.

YH-rakennuttajakeskus Oy:n lausunnossa kannatetaan yhtiö- ja yhdistyspohjaisten järjestelmien kehittämistä rinnakkain. Perusteluna tälle todetaan, että myös yhtiöiden järjestelmässä ”*on aitoa pyrkimystä luoda asukashallinto, jossa asukkaat käyttävät todellista päätösvaltaa.”* Lisäksi YH-rakennuttajat osoittivat lakiehdotuksesta merkittävän puutteen ja ennakoivat osuvasti mutta erittelemättä tarkemmin siitä aiheutuvan ongelmia: ”*voimassa olevan yhtiöpohjaisen järjestelmän harmonisointi (aso-yhdistys-)lakiehdotuksen kanssa on jäänyt liian vähälle huomiolle. On ilmeistä, että nykyisen yhtiömuoloisen asumisoikeustoiminnan ja esitetyn yhdistystoiminnan yhteensovittamisessa tulee ilmenemään ongelmia, joita tässä ehdotuksessa ei olle ratkaistu.”* Tämä lause osoittaa YH-rakennuttajienkin odottaneen lakiehdotusta, jolla oltaisiin päästy yhtenäiseksi harmonisoituun ja yhteensovitettuun aso-lainsäädäntöön. Yksi keskeisimmistä yhteensovittamisen ongelmista, jota lakiehdotuksessa ei edes sivuttu, olisi ollut yhdistysten perustaminen ja vallan sekä vastuiden määräytyminen rakennuttajayhtiöiden edellisen vaillinaisen lain pohjalta käynnistämissä kohteissa.

Suomen Opiskelija-asunnot Oy suhtautui lausunnossaan myönteisesti ”*sellaisten asumisjärjestelmien kehittämiseen, jotka perustuvat asukkaiden omaan aktiivisuuteen. Jos asumisoikeusyhdistyksistä halutaan saada toimivia edellyttää se kuitenkin muutoksia lakiesitykseen…tulisi vielä harkita tarvitaanko erillistä varsin*

yksityiskohtaista ja monimutkaistakin lakia asumisoikeusyhdistyksistä vai voidaanko ne tavoitteet, jotka liittyvät asukkaiden ja jonottajien asemaan ja osallistumiseen, saavuttaa kehittämällä nykyistä asumisoikeusjärjestelmää...” Opiskelija-asunnot Oy:n lausunnossa esitetään runsaasti käytännöllisiä seikkoja, joilla asumisoikeusyhdistysten onnistunutta liikkeellelähtöä olisi tuettava, ettei ”*asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen jää kuolleeksi kirjaimeksi…muutokset voitaisiin tehdä myös nykyiseen asumisoikeusjärjestelmään. Näin voitaisiin taata se, että asetetut tavoitteet asukkaiden ja jonottajien vaikutusvallan ja osallistumisen lisäämisestä toteutuisivat ja asumisoikeusjärjestelmästä maahamme toimiva ja hyväksytty asumismuoto.” Näin siis Opiskelija-asunnot Oy:nkin lausunnon laatijat katsoivat järkeväksi tavoitella yhtä yhtenäistä asumisoikeusjärjestelmää.*

TA-asumisoikeus Oy:n lausunnossa todetaan työryhmän ehdotus ”ansiokkaaksi” ja lähes samoin sanoin muiden rakennuttajayhtiöiden tapaan TA antaa tukensa aso-järjestelmän hajauttamiselle yhtiö- ja yhdistyspohjaisiin kohteisiin. Lausunnossa kiitellään ehdotuksen varsin selkeästi rajattua toimintamallia asukashallinnon toteutuksesta ja väitetään, että *”kyseinen asukashallinnon toteuttamismalli voitaneen lähes yhdenmukaisesti toteuttaa myös yhtiömuotoisissa asumisoikeusyhteisöissä.”*
TA:n mielestä ”*valinta (yhtiö- ja yhdistysmuotoisen) järjestelmien keskinäisestä paremmuudesta tapahtuisi käytännössä asumisoikeusasuntojen hakijoiden suorittamien valintojen perusteella*.” Tämä ajatus ei sallisi asumisoikeusasumisesta yhtiön kohteissa kokemusta saaneille asukkaille mahdollisuutta ratkaista kantaansa siirtyäkseen yhdistysmalliin lunastamalla kohteen itselleen ottamalla maksamattomat lainat vastuulleen.

Asuntorakennuttajayhdistys **ASRA** ry kiinnitti huomiota siihen, että yhdistysmallin ja nykyisen yhtiöpohjaisen mallin yhteensovittaminen on jäänyt esityksen ulkopuolelle. *”ehdotetusta laista puuttuvat siirtymäsäädökset nykyisen ja uuden järjestelmän väliltä…nykyiseen järjestelmään kuuluvilla yhteisöillä tulisi olla mahdollisuus sulautua yhdistysmuotoiseen järjestelmään. Tämä edellyttää, että asumisoikeusyhdistyksellä tulee olla oikeus ostaa yhteisön osakkeet, jolloin vanhan muotoinen yhteisö toimisi yhdistyksen osana.”*

Keskuskauppakamari piti ehdotettua lakia monimutkaisena ja byrokratiaa tarpeettomasti lisäävänä. Se teki seikkaperäisesti monien sivujen verran lainsäädäntöteknisiä ja myös sisällöllisiä korjausehdotuksia, jotka koskivat lähinnä ehdotettujen säännösten suhdetta olemassaolevaan muuhun lainsäädäntöön.

Suomen kiinteistöliitto ry esitti kritiikkinään, että ”*Toimikunnan työ keskittyi vain asumisoikeusyhdistyksiä koskevan säännöstön laatimiseen. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin aiheellista samalla tarkastella asumisoikeusjärjestelmää kokonaisuutena…Jatkovalmistelussa tulisi myös tutkia se tapa, jolla nykyinen yhtiöpohjainen järjestelmä yhdistetään uuteen yhdistyspohjaiseen järjestelmään.”*

Espoon kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiain osaston mielestä ehdotettu

järjestelmä on monimutkainen, mutta toivoo, että aso-lainoja voitaisiin myös jatkossa myöntää muillekin tahoille kuin vain yhdistyksille.

Finlands svenska kommunförbund piti toivottavana, että olemassaoleva asuntokanta voitaisiin liittää (yhdistysomisteiseen) järjestelmään… taloittain. *”Förbundet förordar att det ges möjligheter också till att de första bostadsrättbostäder som byggts kunde införlivas i de nya föreningar som grundas…”*

Helsingin kaupunginhallitus katsoi, että aso-lainoja tulisi jatkossa antaa yhdistysten ohella myös yhtiöille, mutta ”*lakisääteisesti tulisi ottaa kantaa myös siihen kuinka muiden kuin yhdistysten omistuksessa olevien asumisoikeusasukkaiden vaikutusmahdollisuudet turvataan…Lähtökohtana tulisi olla, että järjestelmä olisi kaikille samassa asuntojen hallintomuodossa asuville yhtäläinen*.”

Jyväskylän kaupungin asuntoasiaintoimisto katsoi, että *”ongelmalliseksi käytännössä muodostuu tilanne siltä osin, että samanaikaisesti asumisoikeusyhdistyksiä säädellään asumisoikeusasunnoista annetun lain ja asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain nojalla…Koko skandinaavisen asumisyhdistystoiminnan perimmäisenä tarkoituksena on se, että se mahdollistaa jäsentensä mahdollisuuden asumisoikeusasumiseen oman jonotussääntöjärjestelmänsä mukaisesti Näin ei ehdotuksen mukaan meillä tapahtuisi. ”*

Lahden kaupungin asuntotoimiston mielestä ”*Asumisoikeusyhdistyksiin perustuva asumisoikeusjärjestelmä on varmasti täysin perusteltu ratkaisu. Perusteltuna ei kaikilta osin voitane pitää sitä, että asumisoikeustuotanto käynnistettiin nykyiseltä pohjalta ensin ja vasta toiminnan ollessa jo vakiintuneissa muodoissa käynnissä, annetaan laki asumisoikeusyhdistyksistä, joilla pyritään korvaamaan nykyinen omistuspohja.”*

Suomen Kaupunkiliiton toimisto katsoi, että uuden lain sijasta olisi ”*selvitettävä voitaisiinko nykyistä asumisoikeusjärjestelmää säätelevää lakia … edelleen kehittää…Asukkaiden vaikutusvallan lisääminen…on täysin tahdonvaraista nykyisenkin järjestelmän puitteissa. Mikäli valtiovalta haluaa varmistaa näiden tavoitteiden toteutumisen, se voi kytkeä asukasvaikuttamista koskevia ehtoja myös rahoitusehtoihin.”*

Suomen Kunnallisliiton ympäristöosaston mielestä laki asumisoikeusyhdistyksistä on tarpeen, ”*jotta asunnontarvitsijat voivat halutessaan tyydyttää asunnontarpeensa yhdistysmuotoisen asumisoikeusasumisen kautta.”* Kunnallisliitto osoitti lakiehdotuksesta monia epäloogisuuksia ja arveli, ettei kaavailluilla ehdoilla syntyisi kovin laajassa mitassa.

Turun kaupunginhallitus huomautti lausunnossaan, että ”…*työryhmä ei ole*

toimeksiantonsa huomioon ottaen tehnyt täsmällisiä ehdotuksia, vaikka työryhmässä on keskusteltu mm. nykyisen asumisoikeusasuntokannan omistuksesta yhdistysten toiminnan alettua."

Vantaan kaupungin asuntoviraston lausunnossa arvostellaan ehdotettua tarpeettoman suurta määrää uutta lainsäädäntöä ja kysytään*, "Eikö asiaa* (yhdistysten omistajuutta) *voitaisi hoitaa täydentämällä asumisoikeusasunnoista annettua lakia…? Mielestämme tärkeätä olisi saada asukkaille välitön talokohtainen vaikutusmahdollisuus*." Vantaan kaupungin mukaan "*Yleisvaikutelma lakiesityksestä on, että halutaan muuttaa nykyistä tuotantojärjestelmää, vaikka sen epäkohtia ei ole todettu."*

***KHT-yhdistys** teki tilintarkastukseen liittyviä parnnusehdotuksia.*

Suomen ylioppilaskuntien liitto ry katsoi, että *"Asumisoikeusyhdistykset liittyvät olennaisena osana toimivaan asumisoikeusjärjestelmään. Asumisoikeusyhdistysten asema on välttämätöntä määritellä lainsäädännöllisesti."*

***Teknillisen korkeakoulun** lausunnossa pidetään puutteena asumisoikeusjärjestelmässä sitä, että "nykyisin asumisoikeuden haltijoilla ei ole mainittavia oikeudellisia vaikuttamismahdollisuuksia asumista ja taloa koskevissa asioissa. Ajatus, että asumisoikeuden haltijat asumisoikeustalon omistajana olevan yhdistyksen jäseninä voisivat käyttää päätäntävaltaa, vastaa nykyaikaista käsitystä kansalaisten tasaveroisista vaikutusmahdollisuuksista asumisen laatuun ja muihin olosuhteisiin."*

Tilintarkastajayhdistys HTM ry teknisiä kommentteja.

Suomen kuluttajaliitto ry:n mielestä "*asumisoikeusjärjestelmää on nyt kehitettävä täyttämään siihen kohdistuvat odotukset. Asumisoikeusasuntojärjestelmää on muissa pohjoismaissa rakennettu jo pitkään osuustoiminnallisessa muodossa. Tällöin taloudellinen yhdistys omistaa ja hallitsee taloja. Myöskin Suomen osalta olisi harkittava uutta lainsäädäntöä taloudellisia yhdistyksiä varten...Tulisi harkita myös voitaisiinko asumisoikeusyhdistyksille antaa mahdollisuus hankkia … omistukseensa taloja, joiden asukkaille tarjotaan mahdollisuutta tulla yhdistyksen jäseniksi…"*

Ympäristöministeriön kansliapäällikön lausunnossa moititaan lakiehdotuksen tekstiä tarpeettoman laajaksi ja monimutkaiseksi, epäillään paikoitellen sen järkevyyttä sekä laatijoiden asiantuntemuksen puutetta ja arvellaan, että ehdotuksen toistasataa pykälää tulevat tulkintavaikeuksiensa tähden aiheuttamaan satoja kanteita. Kansliapäällikkö toivoi lopuksi valmistelijoiden ratkaisevan ensin *"lakkiehdotuksen linjat",* jonka jälkeen olisi mahdollista suorittaa yksityiskohtainen lakitekninen tarkistus.

Suomen Pankkiyhdistys katsoi, että ehdotetut uudet säästökassat olisivat

tarpeettomia sillä pankit voivat valmiilla palveluillaan hoitaa kyseiset tehtävät.

Työryhmän työssä väitettiin kehitettävän edellisellä lailla aloitettua järjestelmää kuten eduskunta edellytti, mutta todellisuudessa järjestelmä jätettiin sillensä ja sen rinnalle luotiin säädöksiä toisen, aivan erillisen järjestelmän pohjiksi ja nekin niin hankaliksi, ettei rinnakkaisestakaan järjestelmästä tulisi vaarallista kilpailijaa yhtiöiden omimalle ja neljän vuoden ”varaslähdön” saaneelle aso-järjestelmälle.

Eduskunnan lausumassa edellytettiin yksiselitteisesti, että hallituksen olisi tullut kehittää säädöksiä, joilla vuoden 1990 lakia täydentäen *”turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville (siis kaikille) vuokratalojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet…” ”edellä esitettyjä kehittämistavoitteita*” toteuttamaan eduskunta edellytti ”*säännösehdotuksia …asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi*.” Viittauksellaan kakkia asumisoikeusasukkaita koskeviin oikeuksiin eduskunta teki toimeksiannossaan selväksi, että myös uusien säädösten tulee koskea kaikkia asumisoikeusasukkaita. Työryhmässä kuitenkin päädyttiin, ilmeisesti ASRA:n ohjauksessa, tulkitsemaan eduskunnan tahtoa niin, ettei se lainkaan koskisi yhtiöiden rakennuttamissa aso-kohteissa asuvia asukkaita.

Pääministeri **Ahon** hallituksen aikaan ja ministeri **Pokan** johtaessa oikeusministeriötä, tuotiin 11.3.1994 **valtioneuvoston istuntoon** presidentti **Ahtisaaren** hyväksyttäväksi ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä. Kymmenen ministeriön ja yhteensä 36 asian joukossa kyseinen asia käsiteltiin järjestyssijalla 17. Asiakirjoina olivat liuskan saatemuistio ja usean kymmenen sivun mittainen lakiluonnos. Saatemuistion alkulauseessa kerrotaan kyseisellä lailla kehittävän edelliseen, asumisoikeusasunnoista annettuun, lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää ja kerrotaan työryhmän ehdotuksesta pyydetyn lausunnot yhteensä 37 viranomaiselta yhteisöltä. Saatteessa vakuutettiin lisäksi, ettei ehdotuksella olisi organisaatioon kohdistuvia eikä taloudellisia vaikutuksia.
Tasavallan presidentti hyväksyi lakiluonnoksen annettavaksi hallituksen esityksenä[14] (16 / 1994 vp.) eduskunnalle.

Saatemuistion viimeinen toteamus ehdotuksen vaikuttamattomuudesta organisaatioihin ja taloudellisiin asioihin madalsi ehdotuksen hyväksymiskynnystä, mutta se paljastaa samalla, että ehdotus ei lainkaan vastaa toimeksiantoa, jonka nimenomaisena tavoitteena oli järjestelmän kehittäminen ja kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen. Lain vaikutusten vähättelystä huolimatta sillä on ollut erittäin ratkaisevia piiloon jätettyjä vaikutuksia niin asumisoikeusrakennuttajien kuin myös asukkaiden organisoitumiseen sekä organisoitumatta jäämiseen kuten myös niihin taloudellisiin näköaloihin ja näköalojen puutteisiin, miljardien eurojen siirroista ja omaisuuksien kirjauksista puhumattakaan, joita lain puitteissa syntyneet omistajuudet ja vuokralaisuudet ovat eri tahoille oikeuksiksi tai velvollisuuksiksi antaneet.

Kansanedustajille jaettu lakiesitys esittäytyi heti alkuriveillään aiempaan lakiin perustuvan järjestelmän kehittämisenä. Myös yleisperustelujen johdanto alkaa lauseella. ”*Ehdotettu laki asumisoikeusyhdistyksistä täydentää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650 / 90) mukaista asumisoikeusjärjestelmää.”* Esityksen perustelut jatkuvat siihen tapaan muotoiltuina, että asiaan paremmin paneutumattomat kansanedustajat voivat hyvin olettaa tällä lailla laajennettavan kaikkien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuuksia saada yhdistyksen kautta heiltä puuttuvaa ja eduskunnan edellyttämää vaikutusvaltaa. Ehdotuksen perusteluissa kerrotaan kymmenien sivujen verran asumisoikeusyhdistyksen suomista oikeuksista ja kuvataan toistamiseen myös pohjoismaiset esikuvat, jotka olivat mukana jo edellisen lain ”perusteluissa”.

Esityksen vaikutuksia käsitelleessä luvussa vielä vakuutetaan, että ”*Asumisoikeusyhdistysten jäseninä asumisoikeuden haltijoilla tulee olemaan nykyistä paremmat vaikutusmahdollisuudet*..” Tämä lause kuvastaa lakiesityksen hämäävää tyyliä. Siinä tarkoitetaan selvästi kaikkia asumisoikeusasukkaita, myös jo vuoden 1990 lain nojalla rakennettujen kohteiden asukkaita sillä lakiesityksen käsittelyn aikaan ei vielä ollut olemassa muunlaisten kohteiden asukkaita, jotka olisivat voineet saada *”nykyistä paremmat*” vaikuttamismahdollisuudet.

Lakiesityksen valmistelua kuvanneessa kohdassa kerrataan eduskunnan toimeksianto ikään kuin se olisi otettu sellaisenaan vakavasti lähtökohdaksi esityksen valmistelleessa työryhmässä. Kansanedustajille ei mainittu mitään siitä toimeksiannon olennaiset tavoitteet mitätöineestä eduskunnan lausumien tulkinnasta, johon työryhmä oli päätynyt jo alkuvaiheessa. Valmistelussa kerrottiin kuullun eri etutahoja ja valmistelua tehdyn 37 lausunnon pohjalta. Edellä mainituista lausunnoista oli jatkovalmistelussa tulkittu kahdeksantoista pitäneen työryhmän ehdotuksia ”pääosin tarpeellisina ja kannatettavina”. Kahden lausunnonantajan oli tulkittu suhtautuneen kielteisesti ja kolmen varauksellisesti. Tämän jälkeen esitysteksti muuttuu yksityiskohtaisen ”pykäläviidakon” kuvaukseksi.

Myönteisten ja kielteisten lausuntojen määräsuhteesta esitetty laskelma saattoi monien kansanedustajien kohdalla madaltaa lain hyväksymiskynnystä ja luoda turvallisuudentunnetta asian hyvästä ja laajapohjaisesta valmistelusta. Johtuivatpa tuollaiset lausumien yksioikoiset kannatti-/vastusti -tulkinnat sitten valmistelijoiden osaamattomuudesta tai tahallisesta harhauttamispyrkimyksestä, on eduskunnan ja kansanvallan arvostuksen kannalta ensiarvoisen tärkeää, että kyseiset lausunnot käytäisiin uudelleen läpi ennen kuin on syntynyt peruuttamatonta vahinkoa.
Lain valmistelijoiden olisi tuotava julki lausuntojen kaikki maininnat kaikkiin asiakohtiin, isoja ja pieniä asioita sekoittamatta ja annettava poliittisille päättäjille avoimesti mahdollisuus tarkistaa jatkovalmistelun asianmukaisuus. Oma nopea lausuntojen lukemiseni ei tue lainvalmistelijoiden tulkintaa. Kuten monet lausunnonantajista olivat kriittisesti panneet merkille, työryhmä jätti peruslinjauksensa ja poikkeamisen eduskunnan toimeksiannosta lähinnä suullisten keskustelujen tasolle ja poliittiselle päättäjille tarjottiin hyväksyttäväksi suuri joukko yksityiskohtiin meneviä ja huonosti perusteltuja pykäliä, joiden lopputuloksena

eduskunnan edellyttämät muutokset vain näyttäisivät toteutuvan vaikkeivät todellisuudessa toteutuisikaan. Eduskunnan toivoman yhtenäisen aso-lainsäädännön ja aso-järjestelmän sijaan työryhmä esittikin lähinnä rakennuttajien toivomaa hajautettua järjestelmää, joka ei heikentäisi yhtiöiden valtaa. Monien rakennuttajayhtiöiden eräiden muidenkin rakennuttajayhtiöitä lähellä olevien tahojen lausunnoissa kannatettiin hajautettua järjestelmää, mutta vieläkin enemmän oli sellaisia lausuntoja, joissa kaivattiin kunnioittavampaa suhtautumista eduskunnan tahtoon ja toivottiin yhtenäistä yhdistysomisteista aso-järjestelmää, joka koskisi kaikkia maamme aso-asukkaita yhdenvertaisesti. Lausuntojen enemmistöä ei ainakaan voi millään tulkita tueksi työryhmän omapäiselle poikkeamiselle eduskunnan asettamista tavoitteista.

Eduskunnassa 15.3.1990 käydyssä **lähetekeskustelussa** käytti puheenvuoroja vain kaksi kansanedustajaa. Edustaja **Mäkipää** kehui lakiesitystä ja kertoi sen mystisestä jarruuntumisesta edellisen hallituksen aikaan. Hän näyttää hämääntyneen lakiesityksen perusteella ajattelemaan, että tällä lailla asumisoikeusyhdistyksistä saataisiin vihdoin Suomeenkin pohjoismainen yhdistysmalli kaikkien aso-asukkaiden hyödyksi: ”*Jostain syystä asumisoikeusjärjestelmää luotaessa ei kaikilla hallituspuolueilla ollut halua tehdä asumisoikeusjärjestelmästä yhtä toimivaa kuin muissa Pohjoismaissa. Voimakkaimmin SMP:tä tuki tuolloin mahdollisimman pitkälle menevän asumisoikeusjärjestelmän luomisessa silloinen hallituskumppani RKP. Jo tuolloin otettiin esille asumisoikeusyhdistysten malli, mutta jostain syystä päädyttiin tuolloin tähän saakka noudatettuun huomattavasti rajallisempaan järjestelmään. Nyt hallitus on antanut eduskunnalle esityksen, jolla kehitetään asumisoikeusasunnosta annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto eli asumisoikeusyhdistys. Tämän yhdistyksen toimesta asukkaalla tulisi olla nykyistä suurempi mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa…”*

Edustaja **Kautto** piti lakiesitystä hyvänä, mutta epäili, ettei sekään takaa, että asumisoikeusasuntoja saataisiin lisää.

Keskustelun päätteeksi asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.

Ympäristövaliokunnan mietinnössä[15] lähdetään siitä, että ”*tarkoituksena on kehittää asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto, asumisoikeusyhdistys… Lailla asumisoikeusyhdistyksistä kehitettäisiin vuonna 1990 säädettyä asumisoikeusjärjestelmää siten, että…malli parantaisi…asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia… Saadun selvityksen mukaan nykyisissä asumisoikeusasunnoissaasukkaina olevat pitävät asukasdemokratian parantamista tällä tavoin tärkeänä.”*
Valiokunta ehdotti lakiehdotuksen hyväksyttäväksi, *”jotta ne, jotka ovat kiinnostuneita järjestämään asumisensa asumisoikeusyhdistysten kautta, saisivat tämän mahdollisuuden:”*
Lisäksi valiokunta edellytti, ”*hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja*

oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lainsäädännön edelleen kehittämiseksi."

Valiokunnan ratkaisevaan käsittelyyn ottivat osaa puheenjohtaja **Seppänen**, varapuheenjohtaja**Vanhanen** sekä jäsenet **Hautala, Ihamäki, Karhunen, Korkeaoja, Kuuskoski, Myller, Rask, J.Roos, Virrankoski ja Vuorensola**.

Ympäristövaliokunnan mietinnön pohjalta otettiin hallituksen esitys ensimmäiseen käsittelyyn[16]9.9.1994. "Keskustelun" ainoan puheenvuoron käytti edustaja Myller, joka totesi, että "*Kysymys on asumisoikeustalojen hallinnasta. Asumisoikeusasuntojahan on rakennettu jo noin vuoden ajan… Tähän saakka ongelmana on ollut se, että hallintoa asumisoikeusasunnoissa ei ole järjestetty ja tähän ongelmaan laki pyrkii vastaamaan."*

Lakiehdotuksen toisessa käsittelyssä[17] 16.9.1994 edustaja Kautto kertoi sanomalehti Keskisuomalaista ja rakennuttajayhtiön johtajaa Eero **Saastamoista** lainaten kuinka huolestuttavaa on "*mikäli yhdistykset päästetään tuottamaan ja hoitamaan asumisoikeustaloja...*" Kautto piti etenkin pienten kohteiden taloudellista kantokykyä arveluttavana ja kertoi kuinka Ruotsissa valtion korkotuen leikkaukset johtivat 1990-luvun alussa jopa vuokrien kaksinkertaistumiseen ja pakottivat monet asukkaat luopumaan asumisoikeusasunnostaan. Tyhjilleen jääneet asunnot olivat puolestaan vähentäneet yhdistysten tuloja ja ajaneet niitä konkursseihin. Kautto katsoi, että Suomessa aso-asukkaiden "*asumiskustannukset ovat liian kalliit … kun vielä suurin osa ostajista ottaa osan asumisoikeusmaksusta lainana, se lisää asumiskustannuksia. Kun asukas sijoittaa edellä mainitun suuruisen summan asumiseensa, on hänellä oikeus odottaa, että se edes jonkin verran näkyisi muissa asumiskustannuksissa. Pelkällä asumisturvalla ei asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen suuruutta voi enää riittävästi perustella…On siis syytä miettiä, miten säästämistä voitaisiin motivoida aikaisempaa enemmän."*

Suomalaisten aso-asukkaiden kohtuuttomat taloudelliset rasitukset ovat syntyneet yhtiömallin myötä, mutta tämän yhteyden Kautto jätti puheessaan tuomatta esiin. Edustaja Hautala piti Kauton kuvailemaa suomalaista aso-politiikkaa ristiriitaisena paradoksina, jossa ei ole onnistuttu yhdistämään asukasdemokratiaa ja talouden riskittömyyttä.
Edustaja Vanhanen vastasi Kautolle puolustaen yhdistysten mahdollisuuksia menestyä asumisoikeuskohteiden omistajina: "…ei pidä ihmisiä…pelottaa sillä, että järjestelmä olisi jotenkin turvaton, koska kukin yhdistyksistä joutuu lain nojalla liittymään…lunastustakuurahastoon, joka…lopulta lunastuksesta huolehtii… vakavaraisuuden sijasta vielä tärkeämpää on se, että…yhdistyksissä riittää itsessään järkeä… sijoittaa asunnot oikeille paikoille."

Edustaja Kautto myönsi, "*että todellakin sillä, minne rakennetaan, on erittäin suuri merkitys, eli kylmästi pitäisi keskittyä kysyntäpaikkakunnille suurimpiin kohteisiin, jolloin sadaan riittävää volyymia."* Lopuksi hän totesi olevansa *"sitä mieltä, että*

meillä pitäisi kokonaisuudessaan kaikissa asumismuodoissa korostaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia."

Edustaja Aittoniemi tunnusti, että *"Minä en ole koskaan oikein mieltänyt asumisoikeusasuntoja… En ole niin tarkkaan tutkinut lainsäädäntöä, mutta tiedän, että niissä on myös mahdollisuus tietyn tyyppisesti asukasyhdistyksenä osallistua…Näkisin, että tällainen yhdistys on välttämätön… muuten tulee suuri susi koko asumisoikeusasuntojärjestelmästä."*

Edustaja Kautto korosti toistamiseen ja aiempiin puhujiin yhtyen, että vuokra-asuntoihin verrattuna asumisoikeuskohteiden *"taloja ja huoneistoja hoidetaan selvästi paremmin…vaikka kynnys omaan on vain pienikin, se kuitenkin koetaan aivan eri tavalla omaksi ja omaksi asuinyhteisöksi. Tätä merkitystä mielestäni täytyy asumisoikeusasuntojen kohdalla erityisesti painottaa."*

Edustaja Vanhanen yhtyi Kauton edelliseen puheenvuoroon asumisoikeusasukkaiden vastuullisuudesta: *"…jos asukas satsaa…asuntoonsa omaakin rahaa, kyllä siitä paremmin huolta kantaa*." Lisäksi Vanhanen toivoi lain kehittämistä demokraattisemmaksi niin, että asumisoikeusyhdistykset voisivat itse päättää asukasvalinnasta.

Edustaja Mäkipää toi esiin tyytyväisyytensä siihen, että "*Tämän lain perusteella kehitetään asumisoikeusasunnosta annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää… yhdistyksen toimesta asukkailla tulee olla nykyistä suurempi mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa*." Hän ilmiselvästi oletti tällä lailla tuotavan pohjoismainen yhdistysomisteinen malli nyt myös Suomeen todetessaan, että "*haluamme luoda Ruotsin ja Norjan mallin mukaisesti asumisoikeusjärjestelmän…"* Suurta luottamustansa valiokunnassa tapahtunutta valmistelua kohtaan hän ilmaisi toteamalla: "*Kaiken kaikkiaan - itse en ole valiokunnan työskentelyyn osallistunut - pieniä korjauksia, teknisiä tarkastuksia lukuun ottamatta valiokunta on ollut yksimielinen."*

Edustaja Kautto käytti viimeisen puheenvuoron todeten*, "että yhteiskunnan ja päätöksentekijöiden velvollisuus on ottaa huomioon jo lakeja säätäessään, että ihmiset eivät joutuisi heräämään kauniista unelmista karuun arkeen. Tässä yhteydessä on hyvin tärkeätä nimenomaan se, että taloudelliset vastuut rakennetaan sellaisiksi, että ihmiset ne kestävät…kaikki eivät halua asua edes tällaisessa kynnyksellisessä vuokra-asunnossa, joiksi (*rakennuttajayhtiön omistaman*) asumisoikeusasunnon voi oikeastaan määritellä, vaan haluavat omaa asuntoa.*

Toisessa käsittelyssä kuten useissa aiemmissakin keskusteluissa niin monilla puhujilla kuin varsinkin asiaan paneutumattomalla edustajien enemmistöllä on ilmeisesti ollut melkoisen sekava kuva silloisesta ja tulevasta asumisoikeusjärjestelmästä. On tyypillistä, että puheenvuoroissa käsitellään sekaisin niin yhtiömalliin kuin myös yhdistysmalliin liittyviä asioita osaamatta

erotella niitä toisistaan. Yleisenä kuvitelmana on todennäköisesti ollut, että laki asumisoikeusyhdistyksistä tuo suomalaiseen asumisoikeusjärjestelmään eduskunnan kaipaaman ja sellaisena esitellyn demokratialisän, joka luonnollisesti koskisi kaikkia aso-asukkaita.

Lain kolmannessa käsittelyssä[18] 20.9.1994 laki hyväksyttiin keskustelutta.

Eduskunnan vastauksessa hallitukselle 26.9.1994 todetaan: ” *Eduskunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lainsäädännön edelleen kehittämiseksi.”*

Maassamme on tällä hetkellä noin tuhat aso-kohdetta, joista yhdistysten omistamia vain muutama. Asumisoikeusyhdistysten hallinnoiman ”järjestelmän” toimivuus on siis ollut lähes nolla, mutta silti em. ministeriöt eivät ole ryhtyneet eduskunnan edellyttämiin lainsäädännöllisiin toimiin yhdistyspohjaisen aso-järjestelmän kehittämiseksi. Rakennuttajien toivomia lakiuudistuksia on tehty sittemmin useita, niistä merkittävimpänä vuoden 2003 laki.

Kolmas laki 127/2003

Rakennuttajayhtiöiden aso-toiminta lähestyi vuonna 2002 suoritustilaa siinä määrin huolestuttavasti, että ne tilasivat ympäristöministeriöltä uuden lain, jolla asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut voitaisiin kirjata yhtiöiden taseissa omaksi pääomaksi, mikä lisäisi niiden vakavaraisuutta. Samalla tämä merkitsi kyseisten rahojen riskillisyyden eli aseman heikentymistä maksuunsaantijärjestyksessä mikäli yritys joutuisi taloudellisiin vaikeuksiin.
Asukkaiden etujärjestö, kirjanpitolautakunta ja oikeusministeriö huomauttivat lausunnoissaan, ettei asukkaiden oikeusturvaa voitaisi esitetyllä tavalla heikentää eikä varsinkaan taannehtivasti ja yksipuoleisesti. Tästä huolimatta laki esiteltiin muuttamattomana poliittisille päättäjille saattein, joiden mukaan laissa olisi mukamas ollut kyse vain kirjanpitoteknisistä muutoksista ja asukkaiden aseman parantamisesta. Katteeksi viimeksi mainittua ajatellen tehtiin lakiin ”kyytipojaksi” pykälä, jolla asukkaille annettiin peräti vuokralaisen asema.

Saman syksynä ympäristöministeriön asettama työryhmä pohti asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä. Työryhmä pyysi eri tahojen kannanottoja joukkoon kysymyksiä, joista asukkaiden etujärjestön vastausta pyydettiin vain muutamiin kohtiin ja rajattiin järjestelmän isoimmat asiat lausuntopyynnön ulkopuolelle. Rakennuttajayhtiöt sen sijaan saivat mahdollisuuden vastata moniin asukkaita koskeneisiin tärkeisiin kysymyksiin. Näiltä pohjin työryhmä laati keväällä 2003 ehdotuksensa, jossa mm. asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista oli 400 riviä tekstiä, ja siitä ainoan asukkaita virallisesti edustavan rekisteröidyn yhdistyksen lausunnosta ympäripyöreästi referoidut kolme riviä. Ei ihme, että tällaisen työn lopputulemana työryhmä arveli,

ettei asumisoikeusasukkaiden asemassa ole mitään parannettavaa.

Luonnokset Sipilän hallituksen lakiesityksiksi 2018

Valmisteilla oleva uusin aso-laki ja korkotukilaki, joita on arvosteltu tarkemmin SASO:n erillisissä dokumenteissa avaavat isännöintiyhtiöiden vaatimuksesta pään aso-järjestelmän purkamiselle mahdollistaessaan aso-asuntojen muuttamisen tavallisiksi vuokra-asunnoiksi. Jos näin menetellään jo ennen kuin asumisoikeusjärjestelmää on edes oikeasti kokeiltukaan, voimme me asukkaat kuten myös useimmat poliittisista päättäjistä todeta tulleemme kaksinkertaisesti petetyiksi.

Ympäristöministeriö on siirtänyt verkkosivustollaan syrjäisempään paikkaan vuosia olleen lupauksen: *” Maksamalla asumisoikeusmaksuna 15 % asunnon hankintahinnasta ja sen jälkeen kuukausittain kohtuullista käyttövastiketta saa oikeuden hallita asuntoa omistusasunnon tapaan. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990)”* Tämän lupauksen siirtäminen pois näkyvistä tarkoittanee sitä, että ministeriö haluaisi perääntyä lupauksestaan, joka on annettu kansalle, myös kansanedustajille ja siitä on pidettävä kiinni. Nyt tarvitaan ministeriössä lainvalmistelutöitä kyseisen lupauksen lunastamiseksi. Mikäli näin ei tapahdu, olisi avoimesti kerrottava, miksi talot halutaan antaa isännöintiyhtiöille vastoin pohjoismaista aso-käytäntöä. Jos sitäkään vastausta emme kuule, niin vahvistuu epäily hallinnon kovasta korruptoituneisuudesta. Se voi pianakin johtaa asian käsittelyyn KHO:ssa.

Suomen asumisoikeusjärjestelmän se osa (82 %), joka on ulkopuolisten voittoaan maksimoivien yhtiöiden hallinnassa on nyt kriisissä. Ratkaisuvaihtoehtoja on kaksi, joko kyseisten yhtiöiden tai maksavien asukkaiden itsenäisyyden lisääminen. Lainvalmistelu tuntuu tähän saakka painottuneen yhtiöiden vaatimaan suuntaan vaikka koko järjeselmän taloudellinen ja aatteellinen pystyssäpito on asukkaiden harteilla.

Nyt kun juhlimme Suomen satavuotista itsenäisyyttä olisi suotava myös maamme sadalle tuhannelle aso-asukkaalle mahdollisuus iloita itsenäsyydestä asumisensa hallitsemisessa yhteisöllisesti sivistysmaiden tapaan. Asumisoikeuden tulee tarkoittaa reaalisesti eli taloudellisesti turvallista, aikaa kestävää oikeutta asukkaan maksamaan kotiin. Useimmille aso-asukkaille, jotka ovat jo lähteneet tai suunnittelevat lähtöä aso-järjestelmästä sen päättymättömästi nousevan kustannustrendin takia asumisoikeus ei toteutunut. Nyt on aika päästä valheellisesta sanahelinästä vastuullisiin ja rehellisiin lainsäädäntötekoihin rehellisten ja ahkerien kansalaisten oikeuksia puoltaen.

1 Valtioneuvoston pöytäkirja 18.5.1990, 50 / 1990, liitteet 67 a ja 67 b.

2 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden

siihen liittyvien lakien muuttamisesta. HE 59 / 1990 vp.

3 Eduskunnan pöytäkirja 22.5.1990, 1818 - 1821. PTK 60 / 1990 vp.

4 Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 6 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 6.6.1990. II LaVM 6 / 1990 vp.

5 Kansanedustajat Kautto ja Vanhanen ovat vahvistaneet 15.6.2001 Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajille, että aso-lakiin alunperin kaavailluista asukasdemokratiapykälistä luovuttiin rakennuttajien uhattua rakentamisboikotilla.

6 Eduskunnan pöytäkirja 12.6.1990, 2480 - 2485. PTK 76 / 1990 vp.

7 Suuren valiokunnan mietintö n:o 77 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 13.6.1990. SuVM 77 / 1990 vp.

8 Eduskunnan pöytäkirja 13.6.1990, 2520 - 2523. PTK 79 / 1990 vp.

9 Eduskunnan pöytäkirja 19.6.1990, 2607. PTK 83/1990 vp.

10 Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 27.6.1990. Perustelul. II LaVM,4.

11 Oikeusministeriön päätös 1634 / 41 / 90 OM, 23.5.1990.

12 Ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä, työryhmän ehdotus 24.6.1992. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto.

13 Lausunnot lakiehdotuksen lausuntopyyntöön DN:o 1634 / 41 / 90, Oikeusministeriön kirjaamo.

14 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 16 / 1994 vp.

15 Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 9 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, YmVM 9 / 1994.

16 Eduskunnan pöytäkirja 9.9.1994. PTK 76 / 1994 vp.

17 Eduskunnan pöytäkirja 16.9.1994. PTK 82 / 1994 vp.

18Eduskunnan pöytäkirja 20.9.1994. PTK 83 / 1