Ympäristövaliokunnalle

Kiitos kuulemisesta 22.3.2018 asiassa HE 12/2018 vp
Tässä vastauksia silloin esitettyihin puheenvuoroihin:

Edustaja Multala totesi, ettei Aso-maksua voisi pitää investointina. Siihen vastaan, että 15 % asunnon arvosta on merkittävä taloudellinen panos, joka yhdessä valtion lainan tai korkotukeman lainan kanssa (85 %) on mahdollistanut Aso-talojen rakentamisen. Asukkaiden panos on 99 % Aso-kohteiden riskillisestä omasta pääomasta ja täten merkittävin varsinainen investointi, vaikka siitä ei maksetakaan osinkoa. Useimpia Aso-kohteita hallitsevien ulkopuolisten yhtiöiden panostus on vain 1 % riskillisestä omasta pääomasta. Asukkaiden investoinnin tuottamaksi hyödyksi on katsottu vahva irtisanomissuoja.

Aso-maksu on myös perustuslakivaliokunnan kannanoton mukaan varallisuusarvoista omaisuutta, joka kuuluu perustuslain omaisuuden suojan piiriin. Aso-maksun mahdollisella palautuksella asukkaan poismuuton jälkeen ei ole oleellista merkitystä siinä tyypilliseksi luvatussa tapauksessa jolloin Aso-asuminen on pysyvää ja pääoma on vuosikymmeniä sidottuna yhtiön taseeseen ilman osingon maksamista.

Asumisoikeuden "pysyvyys" on ainut merkittävä seikka millä Aso-asuminen poikkeaa edukseen vuokralaisuudesta. Tästä syystä olisi kohtuutonta perustella Aso-asukkaiden kohtelua vuokralaisina sellaisella tulkinnalla, ettei Aso-maksu olisikaan investointi.

Edustaja Myller halusi kuulla tarkemmin, miten asumisoikeuden pysyvyys ja remonttirahoituksen saamisen ongelmallisuus liittyvät toisiinsa. Vastaan siihen toteamalla, ettei sellaista ongelmaa oikeasti ole olemassa eikä sitä ole pyynnöistä huolimatta kyetty todistamaan sen paremmin YM:n kuin myöskään väitteen alun perin esittäneiden yhtiöiden taholta. SASO:n ja Yle:n MOT-toimituksen tekemät pankkikierrokset osoittivat, että lainoja on yhä saatavissa vanhaan tapaan eikä rahoittajat aseta ehdoksi asukkaiden asumisoikeuden purkamista. Tämä ristiriita YM:n viestinnän ja rahoittajien väitteissä on vakava, sillä lainsäädäntöä ei saa perustella todistamattomin väittein eikä varsinkaan silloin kun kyse on vain yhden osapuolen todistamattomasta väittämästä, joka voisi lain hyväksymisen kautta johtaa toisen osapuolen etujen vakavaan loukkaamiseen.

Edustaja Modig halusi tarkempaa tietoa vuokralaisten edustajan ehdottamasta tasausjärjestelmän "räjäyttämisestä". Siihen haluan vastata toteamalla, että rajua uudistusta tasausjärjestelmä todellakin vaatii, sillä siitä on tullut pikemminkin kasausjärjestelmä, jolla kustannuksia kaadetaan kohtuuttomasti kasvukeskusten asukkaiden harteille mm. markkinahinnoitteluun johtavalla "käyttöarvo"-käsitteellä perustellen.

Järjestelmän keskeisiä ongelmia on kaksi. Ensinnäkin yhtiöiden toiminta liikesalaisuuden suojissa harmaata talotta muistuttavalla tavalla on estänyt avoimeen yhteiskuntaan kuuluvan tiedonsaannin maksajilta, vaikka kyseessä on kotitalouksien suurin menoerä. Avoimuutta ei voi korvata erittäin rajallisten resurssien ARA-valvonnalla, jota jotaja Rossilahtikin on pitänyt virastolleen mahdottomana tehtävänä. Valtion hallinnollisen taakan vähentämiseksi ja näennäisen "valvonnan" muuttamiseksi todelliseksi, olisi yksinkertaista antaa joukkoistamalla ja digitalisoimalla maksajille vapaa

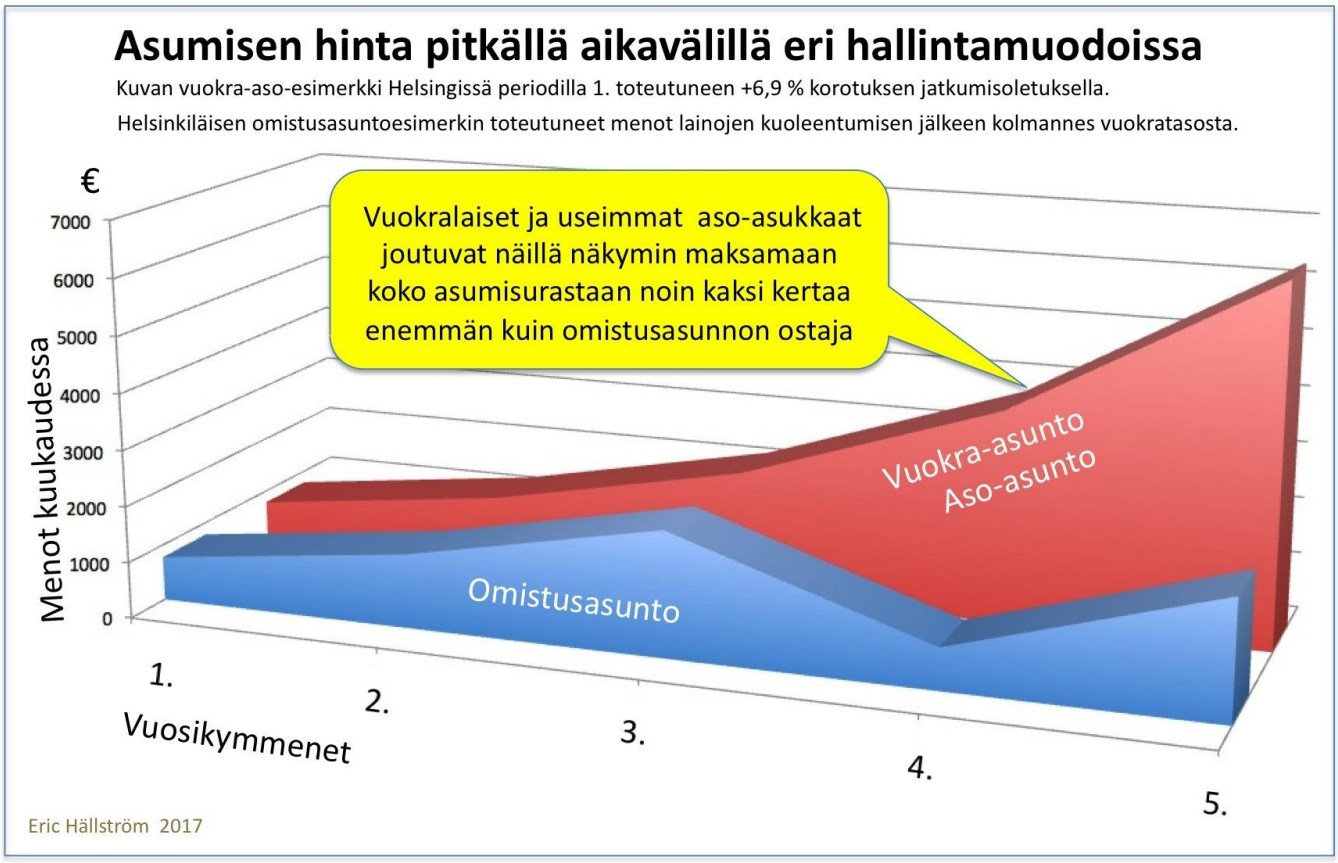
pääsy dataan, jota jo muutenkin pitäisi nykyaikana sivistysmaiden tapaan open data- ja open society-periaatteiden mukaan edistää.

Epätasapainoisilla, niukan tarjonnan ja suuren kysynnän asuntomarkkinoilla ei toimi hintajousto eikä asukkailla ole mahdollisuutta jatkuvasti äänestää jaloillaan. Tästä syystä kuluttajademokratian ja kansalaisyhteiskunnan toteutuminen edellyttää avointa asukasdemokratiaa ja maksajien avointa pääsyä hinnanmuodostusta relevantisti kuvaaviin tietoihin. Vain niin rakennetaan luottamusyhteiskuntaa.

Ns. tasausjärjestelmä on yleensä valtakunnallinen pooli, jossa 80 % tiedoista on salaisia. Asukkaat saavat erittelyt vain kohteensa hoitomenoista ja niissä on vain 1—2 % sellaisia momentteja, joihin voi jossain määrin vaikuttaa. Pääsääntönä hankinnoissa ja kilpailutuksissa on, että asukkaita ei oteta mukaan niistä päättämään. Salaaminen antaa mahdollisuuden väärinkäytöksiin, mielivaltaisiin allokointeihin ja ylihintaisiin hankintoihin.

Toinen merkittävä ongelma "tasausjärjestelmään" liittyen on sen salliminen, että ns. omakustannuksiksi katsottaviin menoihin sallitaan laskettavan rajattomasti uusien tonttien ja rakennusten hankkimiskustannuksia nykyisillä asukkailla maksatettaviksi.

SAY:n edustaja väitti Aso-asumista edulliseksi, mutta todellisuus on valitettavasti aivan muuta. Todellisuudessa nykysysteemillä ja kustannustrendillä Aso-asukas joutuu 82 prosentissa Aso-asunnoista hallitsevien voittoaan maksimoivien ulkopuolisten yhtiöiden kohteissa maksamaan asumisurastaan vähintään kaksi kertaa niin paljon kuin mitä maksaisi oman asunnon ostaminen, lainojen lyhennys korkoineen ja yhtiövastikkeet yhteensä. Tilanne on yhtä kestämätön kuin vapaiden markkinoiden vuokralaisilla eikä lainkaan kohtuullinen sosioekonomisin perustein valittuja Aso-asukkaita kohtaan. Tuplakalliiksi hinnoiteltu Aso-asumisura on tehnyt pysyväksi luvatusta asumisoikeudesta tyypillisesti tilapäisasumista, sillä vain harvoilla on mahdollisuus maksaa asuntonsa useampaan kertaan.



Nostettiin esille remonttivaraukset. Niistä on todettava, että mitä suurempi asukkaiden vaihtuvuus, sitä enemmän remontoitavaa. Etenkin Aso-asuntojen kohdalla olisi asumisoikeuden kestävyyden / pysyvyyden turvaaminen häätöhinnoittelun torjunnalla paras tapa ratkaista remonttikustannusten ongelmaa. Silloin varauksiakin tarvitaan vähemmän ja remonttien maksajat pääsevät itse hyötymään maksamistaan remonteista.

YM:n edustaja ei oikein osannut perustella miksi tämän korkotukilain tavoitteena (kohdassa 2.1.) olisi välttämättä oltava lause:
”Esityksellä toteutettaisiin myös hallitusohjelman liitteessä 4 oleva kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen osalta. "

Valitettavasti ko. sitaatin kryptisyys yhdistettynä hallitusohjelman muihin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, yhtiöiden Aso-lailta odottamiin yksityisten rahoitusten sekä realisointien helpotuksiin, VM:n innokkuuteen systeemisen (ei poikkeustapausten) muutoksen suhteen sekä Aso-lain takertuminen hallituspuolueiden keskinäisvääntöön herättävät edelleen epäilyn kyseisen korkotukilakiin tulevan yleisluontoisen kirjauksen mahdollisesta hyväksikäytöstä "järjestelmän uudistamisessa rahoituksen osalta" mikä on taloudellisilta vaikutuksiltaan ja myös asumisoikeuden pysyvyyden eli asumisturvan kannalta kaikkein merkittävin osa tulevaa Aso-järjestelmän ja Aso-lain uudistusta.

Ei ole hyvän hallintotavan mukaista sujauttaa noin järeitä asioita väärän lain sisällä eduskunnan päätettäväksi, semminkään kun tilaisuus tuon kirjauksen ja säädöksen käsittelyyn varsinaisen Aso-lain valmistelun yhteydessä on tarjolla jo tänä keväänä. Ko. lauseen kirjaaminen korkotukilakiin edellyttäisi myös säädöksen maksajille eli asukkaille aiheutuvien taloudellisten vaikutusten

arviointia ja kirjaamista joka sekin on jäänyt ministeriöltä tekemättä. Lakiin ei pitäisi kirjata mitä tahansa salakielistä avointa valtakirjaa, jolla hallitus pääsee tekemään mitä tahansa ja eduskunta ei edes tiedä mitä tulee tapahtumaan.

Tästä syystä **esitän nyt uudelleen edellä kursivoidun lauseen jättämistä pois tästä korkotukilaista**.

Myös sillä on meille maksajille suuri merkitys mitä menoja ja millä tavoin allokoituna joudumme maksamaan ja miten omakustannus tai käyttöarvo määritellään. Niiden voisi odottaa olevan vuokralaisten ehdoista poikkeavia, jos Aso-asumisen taloudellisesta realismista ja kestävyydestä piitattaisiin, kuten alun perin yhä voimassa olevan ensimmäisen Aso-lain yleisperusteluissa annettiin ymmärtää. Tästä syystä **tässä korkotukilaissa ei tulisi säätää myöskään Aso-asukkaiden asumisen hintaan ja siitä johtuvaan asumisoikeuden kestävyyteen ratkaisevasti vaikuttavista asioista, kuten asukkailla maksatettavaksi hyväksyttävistä menoista ja menojen allokoinnista "tasausjärjestelmällä".** Tuollaiset sataatuhatta Aso-asukasta koskevat isot asiat tulee säätää erillään vuokralaisia koskevista säädöksistä. YM:n edustajan vetoaminen Aso-asukkaiden "vähäiseen" määrään ja ministeriön hallinnolliseen taakkaan ei ole pätevä perustelu ihmisten kohtelemiselle epäoikeudenmukaisesti.

Adolf Ivar Arwidssonia mukaellen: Yksityisomistajia emme ole ja vuokralaisiksi emme halua tulla, olkaamme siis asumisoikeusasukkaita.

Saammeko sen luvatun skandinaavisen yhteisöllisen välimuoto-itsenäisyyden, siihen ympäristövaliokunta voisi merkittävästi vaikuttaa.

Keväisin terveisin

Eric Hällström
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

P.S. Liitän oheen tarkastusvaliokunnalle toimittamani dokumenttikoosteen, jossa on tarkempaa tärkeää tietoa Aso-lainsäädännön kehittämisen pohjaksi.