

Eric Hällström, Yht.lis. Puheenjohtaja  
Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?

Pikkuparlamentissa 28.2.2019

**Tarkemmin internetistä mm. näistä lähteistä**

- ★ **Miten eduskuntaa narrataan – case ASO**
- ★ **ASO-FINAL**
- ★ **YLE:n Elävä arkisto / Asumisoikeusasunnot**
- ★ **[www.asumisoikeusasukkaat.fi](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi)**
- ★ **[Facebook.com / Asumisoikeusasukkaat](https://www.facebook.com/Asumisoikeusasukkaat)**

# Esityksen sisältö ja tavoitteet

Mistä olikaan kysymys asumisoikeus-järjestelmästä puhuttaessa ja säädettäessä ja missä ollaan nyt?

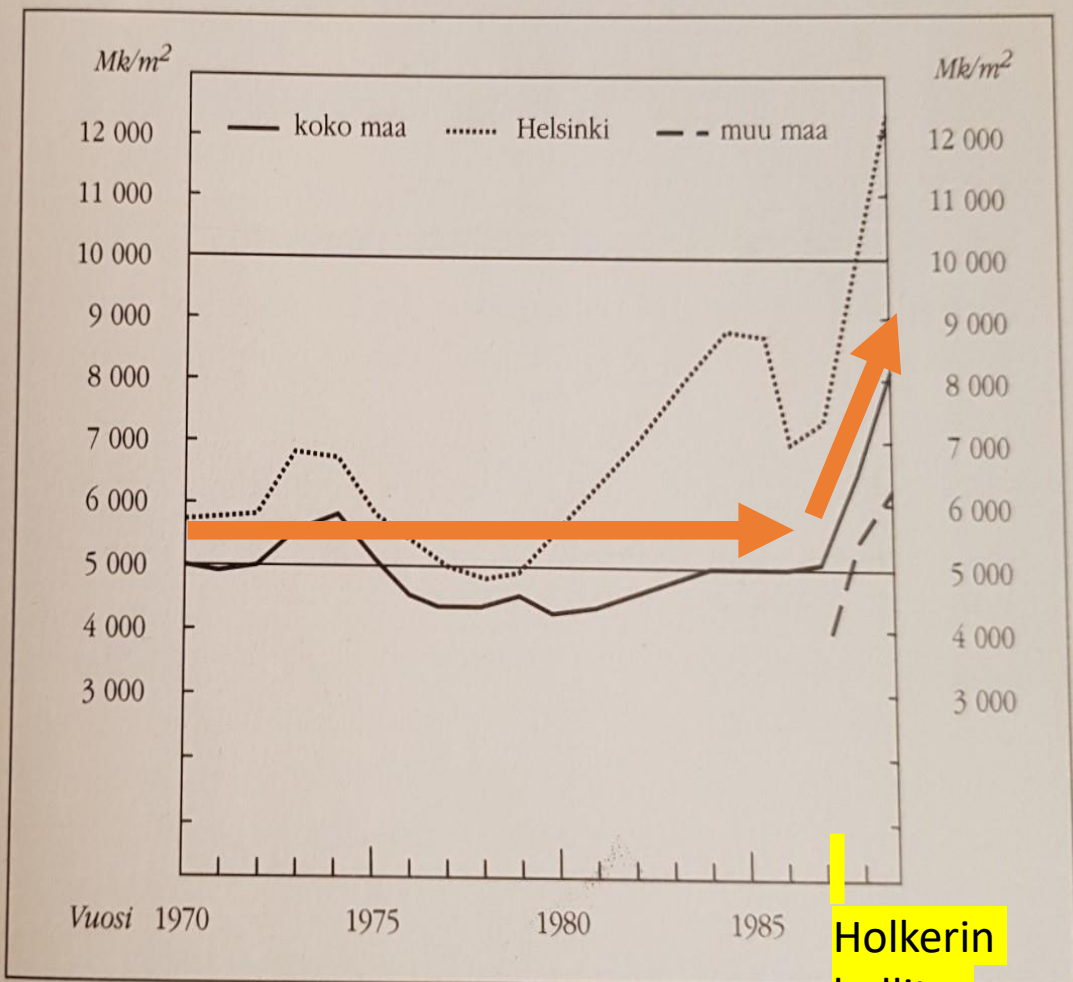
Taustaa, perusteluita, lupauksia, termejä, hintavaikutuksia, asukaskokemuksia, pykälää, politiikkaa, porsaanreikiä ja yksi mahdollinen ratkaisumalli.

Tarkemmin tietoa osoitteesta:

[Asumisoikeusasukkaat.fi](http://Asumisoikeusasukkaat.fi)

## Asuntopolitiikan tai sen puuttumisen taustaa ja seurauksia

Kuvio 26: Asuntojen reaalihintataso Helsingissä ja koko maassa vuosina 1970–88 vuoden 1988 hinnoin (vuodelta 1989 mukana vain ensimmäinen vuosipuolisko). Muun Suomen tiedot vuodesta 1987.



(Tilastokeskus: asuntojen hintatilasto.)

**Professori Anneli Juntto:** Pankkien ja vakuutuslaitosten voimakas tunkeutuminen politiikkaan, etenkin asuntopolitiikkaan. Puolueiden kytkökset asuntobisnekseen. Tuotannon ja välityksen keskittyminen. Kuluttajien aseman heikkeneminen.

**Professori Juhani Laurinkari:** Aso-asukkaille ei ole annettu mahdollisuuksia nähdä asumisen hinnan kehittymistä pitkällä tähtäyksellä.

**Lisensiaatti Eric Hällström:** Vuosivälillä 1975 – 1985 yritykset, pankit ja vakuutuslaitokset kärjessä, näyttävät tukeneen 83 miljoonan nykyeuron arvoisella piilorahoituksella Kokoomusta, joka oli luvannut valtaan pääsynsä jälkeen mm. poistaa yhteiskunnallisen vuokrasääntelyn.

# Vaikuttavia lupauksia

## 1990-luvulta alkaen

**Aso-asukkaille luvattiin pysyvä, edullinen, omakustannushintainen, omistusasuntoon verrattava ja perinnöksi annettava asunto.** Lupauksen uskottavuuden lisäämiseksi vuokralle oli annettu nimeksi **vastike** ja asukastoimikunnille nimeksi talo**hallitus** asunto-osakeyhtiöiden tapaan.

**Asokodit Oy:n toimitusjohtajan lausunto** eduskunnan ympäristövaliokunnassa (24.6.1992)

*"Aso-asunnot Oy:n kohteissa on jo tällä hetkellä käytössä hallintojärjestelmä, missä asukkailla on kohteessa lähes samanlaiset vaikuttamismahdollisuudet talon asioihin kuin asunto-osakeyhtiön osakkailla."*

Näin väitettiin poliitikoille, viranomaisille, medialle ja kansalaisille, vaikka todellisuus oli aivan toisenlainen käytännössä ja myös pykälissä, joihin oli kirjattu noudatettavaksi lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa.

**SASO:n pilottikyselyssä** 2002 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.



22.09.2017 |

# Haluatko jättää asumisoikeusasunnon perinnöksi?

Asunto- vai  
asumis-  
oikeus?

Jokainen haluaa aikanaan määrittää, mitä jätämme jälkipolville oman aikamme loppuessa. Rakkaiden, vaalittavien muistojen lisäksi Suomessa perinnöksi jää yleensä asunto. Moni ei kuitenkaan tiedä, että myös asumisoikeusasunnon voi halutessaan jättää helposti perinnöksi. Tämä perintö ei myöskään rasita perillisiä omistusasunnon jättämisen kaltaisilla suurilla perintöveroilla. Asiasta on tehtävä ajoissa oikeat ilmoitukset, jotta prosessi on sujuva ja vaivaton sen myöhemmin voimaan astuessa.

Asumisoikeusasunnoista on säädetty tarkasti Suomen laissa, ja laki asumisoikeusasunnoista määrittää asumisoikeusasuntoja koskevat mahdollisuudet ja rajoitteet. Lain mukaan asumisoikeus kuuluu kuolinpesään, ja sen voi omistusasunnon tapaan jättää perinnöksi asumisoikeuden siirtämällä.

Huomioitavaa on myös, että puoliso saa asua asumisoikeusasunnossa vielä toisen kuoltua. Tämä seikka kannattaa selventää myös perillisille hämmennysten välttämiseksi. Asumisoikeus periytyy vasta perinnön antajan puolison siitä luovuttua.

Aso-yhtiön johtajan tokaisu asukkaille, jotka kysyivät vastikkeiden kehityksestä

## ***”Älkää te siitä tulevaisuudesta huolehtiko”***

Tilastokeskuksen mukaan **asumisen hinnan kokee suureksi rasitteeksi koko maassa** 15,7 % omistusasujista, 24,4 % vuokralaisista ja 32,3 % muista, jotka ovat lähes kokonaan **aso-asukkaita**.

**Suuresti rasittuneiden osuudet pääkaupunkiseudulla** ovat omistusasujilla 14,4 %, vuokralaisilla 28,1 % ja muilla, eli **aso-asukkailla 39,1 %**.

Jo SASO:n pilottikyselyssä 2002 vastaajista **72 % oli kuluneen vuoden aikana ajatellut muuttavansa joskus pois aso-kohteesta**. Syyksi sanoi 83 % korkeat asumiskustannukset, 70 % sijoituksen kannattamattomuuden pitkällä tähtäyksellä omistusasumiseen verrattuna ja 90 % vastikkeiden kohtuuttoman nousun.



## Kuukausitasolla kolmannes ilmaa

**Vuositasolla ero kunnan ja ns. yleishyödyllisen hinnan välillä on keskimäärin pari tuhatta euroa**

Vuonna 2015 Helsingissä voittoaan maksimoivien aso-yhtiöiden keskivastike (13,27 €) oli 33,6 % suurempi kuin kaupungin omistaman HASO:n keskivastike (9,93 €). 60m<sup>2</sup>:n asunnossa se tekee kuukausittain 200 € ja 90m<sup>2</sup>:n asunnossa 300 € ylimääräistä maksettavaa vailla avoimesti eriteltyä ja hyväksyttävää perustetta. Avattavaksi jää ero hallitsevien organisaatioiden tavoitteissa ja toimintatavoissa. Paikattavaa on myös lukuisissa säädösten porsaanreijissä, jotka mahdollistavat ylihinnoittelun.

# Koko asumisuran hinta tuplasti kalliimpi kuin luvattu

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 tai omistusasunnon ostajalla. Silti tätä sanotaan ”kohtuuhintaiseksi asumiseksi”!

Lupausten ja todellisuuden ristiriita on dramaattinen. Suurin osa alkuperäisistä aso-asukkaista on jo karannut tästä järjestelmästä.

Pysyväksi luvatussa asumismuodosta on tullut tyypillisesti turvatonta ja näköalatonta tilapäisasumista. Kyse on sosioekonomisesti valituista asukkaista. Näin tehdään varattomuudesta periytyvää.

Liikesalaisuuden suojissa muodostetulla ylihinnittelulla on viety ja viedään luvattu turvallinen ja pysyvä asumis(en)oikeus kymmeniltä tuhansilta ihmisiltä.



# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?



Suomen perustuslaki 11.6.1999/731 §19

***”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.”***

# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?



**Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990 yleisperustelut /  
Hallituksen esitys HE 59/1990 :**

*”Asumisoikeusyhdistys” tai omistava ”yhdistys” mainittiin 43 kertaa ja ”asunto-osuuskunta” 22 kertaa. Yhteensä 65 kertaa mainittiin asukkaiden yhteisöllinen omistus. ...Todettiin lisäksi, että: ”Asumisoikeuden hankkija sijoittaa talon rakentamiseen pääomaa, joka voidaan rinnastaa esimerkiksi osakkeenomistajan oman pääoman sijoitukseen.”*

Asukkaiden osuus toteutuneista riskipääomasijoituksista on 99%.

## Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?



**Toinen lakivaliokunta LaVM 6/1990:** ”*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... Sellaisten hankkeiden lainoituspäätöksissä, joita lainoitetaan ennen asukkaiden itsehallinnosta ja asumisoikeusyhdistyksistä säätämistä, tulee varmistaa, että tuleva lainsäädäntö koskee myös niitä.”*



## Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?

**Eduskunnan ponsi hallitukselle 27.6.1990:** *”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.” ...**”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.”*

# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?

## ★ Miten eduskuntaa narrataan – case ASO

Matti Vanhanen KESK



Tarja Kautto SDP



*”Laista jätettiin pois säädös siitä kenelle asunnot kuuluvat sitten kun lainat on maksettu pois.”*

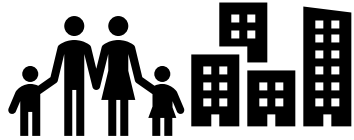
Kansanedustajat Kautto ja Vanhanen ovat vahvistaneet 15.6.2001 Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n edustajille, että aso-lakiin alun perin kaavailusta **asukasdemokratiasta luovuttiin rakennuttajien uhattua rakentamisboikotilla**. Painostuksesta on muitakin todistajia.

**Rakennuttajat saivat pykäliin kaiken mitä tahtoivat, talot, tulovirran, osinkominimin, määräysvallan, asukkaiden rahat riskilliseksi omaksi pääomaksi ja myyntioikeuden.**

Juoneen näyttää kuuluneen, ettei lainoja makseta loppuun, jotta omistajuutta voidaan perustella lainapapereilla. Lainojen kuolettamisella yhtiöt käyvät nyt kauppaa valtion kanssa. Hinnaksi vaaditaan oikeutta asumisoikeuksien joukkoirtisanomisiin ja talojen muuttamiseen kovan rahan taloiksi. Nämä käyvät ilmi toimitusjohtajien T. Vähätiiton ja M. Pyykkösen haastatteluista sekä Sipilän hallituksen lakiluonnoksesta 7.4.2017.

# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?

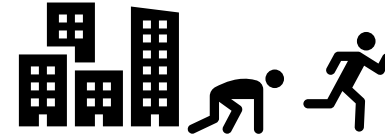
Kestävästi maksajille



vai



ulkopuolisille yhtiöille?



**Mitä tehdään jos lain perustelut ja pykälät ovat ristiriidassa niin kuin ne ovat laissa asumisoikeusasunnoista?**

**Länsimaisten oikeusperiaatteiden mukaan perustelujen tulee olla ensisijalla ristiriitaa ratkottaessa. Asukkaiden etujärjestö tukee tätä oikeusperiaatetta.**

**Isännöitsijäyhtiöt & ministeriö tekivät lakiluonnoksen 7.4.2017 joka olisi merkinnyt perustelujen unohtamista kumoamalla nyt voimassa oleva laki kokonaan ja hyväksymällä uusi laki, jonka §2 & §4 vahvistaisivat isännöitsijäyhtiöiden yksinvaltiuden ikuiseksi.**



"Asumisoikeusasuk-  
kaille on annettava  
eduskunnan  
edellyttämä  
päätosvalta".

KANSAN-  
EDUSTAJA  
2013

Kansanedustaja, nykyinen asuntoministeri  
Kimmo Tiilikainen (Kesk) vaati  
asumisoikeusasukkaiden oikeusuojan  
parantamista eduskunnassa jo  
välikysymyskeskustelussa v. 2013\*

MINISTERI 2015

Antaakko vai  
eikö antaa?

2017

Annetaan  
asunnot yhtiöille  
ja asukkaille  
keskustelukerhot



"Palataan siihen hyvään mikä on ollut suunnitteilla kun asumisoikeusjuttua on lähdetty rakentamaan, mutta se on matkan varrella hävinnyt."

## **TODELLISUUDESSA**

Sitä "hyvää", jota "asumisoikeusjuttuun" oltiin tuomassa, mutta "hävitetty" ei ministeri TV:ssä sanomastaan poiketen luvannutkaan enää jälkikeskustelussa koskemaan asunnot maksaneita aso-asukkaita, vaan hän sanoi suunnittelevansa uutta asunto-osuuskuntamallia tuleviin kohteisiin. Siis hän jättäisi aso-ongelman ratkaisematta ja antaisi ulkopuolisten yhtiöiden harjoittaa "omistajuutta" ja pitää asukkaita vuokralaisina ilman selvää eduskunnan valtuutusta.



# Kenelle asumisoikeusasunnot kuuluvat?

Asukkaiden yhteisöille **vai** ulkopuolisille isännöintiyhtiöille  
jotka ovat

Maksaneet riskipääomasta 99%

Maksaneet lainamenoista 100%

Maksaneet kaikista muista kuluista 100%

Joutumassa maksamaan asunnot  
toiseen kertaan jos heitä pidetään  
edelleen vuokralaisten asemassa

## Joille

Lain yleisperustelut lupasivat  
omistajuuden 65 kertaa

Eduskunta edellytti annettavaksi  
lainkorjauksella omistajuuden

jotka ovat

Maksaneet riskipääomasta 1%

Maksaneet lainamenoista 0%

Maksaneet kaikista muista kuluista 0%

Havittelemassa miljardien arvosta  
asukkaiden maksamia asuntoja  
vapaaseen keinotteluun

## Jotka

Lainsäätäjää painostaen saivat lain  
tarkoituksen pois pykälistä

Saivat hallituksen sivuuttamaan  
eduskunnan tahdon lain korjaamisesta

# Ratkaisumalli

1. **Parlamentaarinen työryhmä ja tavoitteeksi kestävä asuminen**
2. **Alkuperäinen asukasyhteisöihin perustuva hallintomalli**
3. **Rakennuttajayhtiö vähemmistöosuudella mukaan**
4. **Ei moneen kertaan maksattamista; aito omakustannusperiaate**
5. **Kaikille maksajille lukuoikeus kaikkiin yhteisön taloustietoihin**
6. **Demokraattiset asukasedustajien ehdokasasettelut ja vaalit**
7. **Sananvapaus asukkailla maksatettuihin sisäisiin viestimiin**

Hyvää  
Kalevalan päivää

Sampo kuuluu sen  
itse maksaneille  
yhteisesti, luomaan  
hyvinvointia eikä  
keinotteluvoittoja

Maksajien etujärjestö

[www.asumisoikeusasukkaat.fi](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi)

