

# Erittäin tärkeä keskustelu asumisoikeuden tulevaisuudesta Yhtiöiden edustaja **vastaan** Maksajien edustaja

**Uusi Suomi**

Sunnuntai 6.9.2020

Kaupallinen yhteistyö

**Asumisoikeuslaki uudistuu – mitä tapahtuu  
asukkaalle?**



Elias Kiviranta

2. varapuheenjohtaja, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry ja Myynti- ja markkinointi...

**Asukkaiden etujärjestö SASO**



**Maksajille uhkaa tulla häätöjä ja iso lisälasku  
jos SASO:a ei oteta mukaan lain valmisteluun**



Eric Hällström

SASO:n puheenjohtaja, tutkija, Yht.lis.

## **Kiviranta**

*30-vuotias asumisoikeusasuminen on aiheena ajankohtaisempi kuin koskaan. Asumisoikeus on lunastanut paikkansa vuokra- ja omistusasumisen välimuotona 1) ja tarve kohtuuhintaiselle asumiselle kasvaa jatkuvasti. Asumisoikeuslakia uudistetaan parhaillaan vastaamaan entistä paremmin tämän ajan tarpeisiin. Lakiluonnos on herättänyt huolta osassa asukkaita – murentaako lakiuudistus asumisoikeusasukkaalle luvattun ikuisen 2) asumisoikeuden?*

## **Hällström**

- 1) "Välimuoto", mutta missä mielessä? Ympäristöministeriö (YM) toteaa lakiluonnoksessa, että asumisoikeus (aso) on "pysyvää vuokra-asumista". Siis tuon mukaan "pysyvyys" tekisi "aso-vuokra-asumisesta" välimuodon vuokralaisuuden ja omistamisen väliin. Kun alkuperäisistä aso-asukkaista valtaosa on mielettömän hintatrendin takia muuttanut pois ja nykyisten asumisten keskikesto on vain kahdeksan vuotta, niin asumisen väittäminen pysyväksi osoittaa YM:n tekstin perustuvan heikkoon asiantuntemukseen. Sen mukana menee uskottavuus myös Kivirannan "välimuoto"-väitteeltä. Pätevintä olisi kutsua nykyisin tyypillistä suomalaista asumisoikeusasumista kynnysrahalliseksi vuokra-asumiseksi. Luvattu pysyvyys on aikaa sitten vaihtunut tyypillisesti vain tilapäisasumiseksi keskivaihtuvuuden kuntamediaanin ollessa 21,3 % vuonna 2019. Hajonta vaihtuvuudessa on ollut ja on yhä varsin suurta. Esi-merkiksi Juha Sipilän kotikunnassa Kempeleellä asukasvaihtuvuus oli aso-asunnoissa vuosina 2015 - 2016 peräti 74,4 %.
- 2) Ei mikään tässä maailmassa ole ikuista eikä sellaista ole vaadittu eikä luvattu. Asukkaalle on luvattu "pysyvä" asumisoikeus, joka on edullinen, omakustannushintainen, omistusasuntoon verrattava ja perinnöksi annettava. Ikuisuudesta puhumisella halutaan vain leimata asukkaiden odotus pysyvyydestä mahdottomaksi.

## **Kiviranta**

*Lakimuutos antaisi asumisoikeusyhtiöille mahdollisuuden luopua tappiollisista, vajaakäytössä olevista taloista ja muuttaa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset vuokrasopimuksiksi tarkkaan rajatuissa 3) poikkeustilanteissa 4).*

## Hällström

- 3) Lakiluonnoksessa ei ole minkäänlaista rajausta niille kirjanpidollisille konsteille ja asukasrakenteen manipuloimisille, joiden avulla mikä tahansa kohde on helppo saattaa ja osoittaa kannattamattomaksi.
- 4) Väite irtisanomisten rajautumisesta ”vain poikkeustilanteisiin” on varsin epämääräinen ja epäluotettava. Jopa lakiluonnoksessa itsessäänkin väläytettiin vuokratulojen vapauttamisiin viitaten, että irtisanomisia tarvittaneen alkajaisiksi 1500 – 2100 aso-asuntoa. Seuraavista vuosista ei sanottu mitään, mutta vuokratulojen kohtelusta päätellen edessä voi olla useampienkin tuhansien aso-sopimusten irtisanominen. Jo kaavailtujen parin tuhannen sopimuksen irtisanominenkin on kaikkea muuta kuin ”vain poikkeustilanteisiin” rajautumista.

## Kiviranta

*Rajoituksista vapauttaminen koskisi vain tilanteita, joissa asunnoilla ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina 5) ja alle puolet talon asunnoista on asumisoikeuskäytössä. Lisäksi vapauttaminen olisi mahdollista vain, jos talosta aiheutuu enemmän kustannuksia kuin käyttövastikkeilla pystytään kattamaan 6), vaikeudet eivät ole talon omistajan aiheuttamia ja asia käsitellään asukashallinnossa 7) etukäteen yhdessä asukkaiden kanssa. Päätöksen vapauttamisesta tekisi viranomainen, ja vain jos tilanteen tervehdyttämiseksi ei olisi muita vaihtoehtoja 8).*

## Hällström

- 5) Mistähän mahtaa johtua jos ”Ei ole kysyntää aso-asuntoina”. Tähän tilanteeseen on helppo päästä laiminlyömällä kunnollinen markkinointi tai säätämällä hintapyyntö liian korkeaksi suhteessa muihin vaihtoehtoihin nähden. Aso-talot on rakennettu enimmäkseen kasvukeskuksiin, joissa asuntojen kysyntää riittää. Pahinta mitä voidaan tehdä kysynnän tiputtamiseksi, on pyytää kynnysrahaa kymmeniä tuhansia irtisanomissuojasta samalla kun yhtiöt teettävät lakia, jolla irtisanomissuoja poistettaisiin. Kun siihen rinnalle tarjotaan aso-talosta vaihtoehdoksi vuokra-asumista vain muutaman kymppin vastiketta suuremmalla vuokralla ilman kynnysrahaa, niin onhan selvä, kumpi valitaan. Tällainen asukasrakenteen manipulointi vuokralaispainotteiseksi saa kannusteensa suunnitelmista, joilla asukkaiden maksamat talot olisi muutettavissa kovanrahantaloiksi jos niissä aso-asukkaiden osuus on saatu alle 50 prosentin. Hätäisimmät yhtiöt ovat jo nyt, ennen lain hyväksymistä, kiiruhtaneet ilmoittamaan asukkaille talon tulevasta myynnistä ja kehottaneet asukkaita irtisanoutumaan vapaaehtoisesti. Vaasan esimerkistä on julkistettu todisteet osoitteessa [www.asumisoikeusasukkaat.fi](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi)
- 6) Kustannusten ja tuottojen suhdetta on helppo manipuloida kun päätöksenteko perusteineen tapahtuu liikesalaisuuksin maksajilta näkymättömissä. Edellisessä kohdassa osoitettiin miten tuottoja voidaan pudottaa. Kustannuksia on vielä helpompi aiheuttaa ja kohdistaa kohteille, jotka halutaan osoittaa kannattamattomiksi. Tällaiseen tahalliseen tappiotehtailuun viittaa mm. yli-innokkaat, kertarysäyksellä, monien asukkaiden vastustuksesta huolimatta, kaikkiin asuntoihin myös uudehkoissa taloissa tehtävät totalitääriset ”viihtyvyyssremontit”. Kun niiden kulut kirjataan yhdelle vuodelle, on tilinpäätös osoitettu tappiolliseksi ja niin on sekin ehto aso-sopimusten irtisanomiseksi täytetty.

- 7) Väite, että kyseiset isot päätökset ”Käsitellään asukashallinnossa” on mitä suurinta sumutusta, johon saattavat valitettavasti uskoa sellaiset toimittajat ja päättäjät, jotka eivät ole ikinä asuneet aso-talossa. ”Käsittelyksi” yhtiö kutsuu toimintatapaa, jossa yhtiön johto vain ilmoittaa esimerkiksi ”viihtyvyyseremonttien toteuttamisesta kaikissa asunnoissa samanaikaisesti” kysymättä siitä asukkailta mitään suunnitteluvaiheessa. Ainut asia mitä asukkaat tässä yhteydessä käsitellä, on kaikkien tavaroiden pakkaaminen ja asunnon tyhjentäminen useiksi viikoiksi ja korvaavan evakkoasunnon etsiminen. SASO on saanut lukuisia hätäyhteydenottoja asukkailta, jotka ovat lähes paniikissa näiden pakkomuuttojen takia. Yhtä ja samaa palturia ”käsittelyn” kanssa on väite ”asukashallinnosta” sillä asukkaat eivät oikeasti hallitse juuri mitään. Pihatakkoiden järjestäminen ja harjojen sekä talkooväiden ostaminen on kaukana ”hallinnosta”. Yleensä ei edes talkoilla saatuja säästöjä voi asukastoimikunta päättää vähennettäväksi vastikkeista.
- 8) Luvan aso-sopimusten irtisanomiseen antaisi yhtiön pyynnöstä ARA, jonka resurssit eivät lainkaan riitä arvioimaan muita mahdollisia vaihtoehtoja. Siksi ARA joutuu luottamaan yhtiöiden vilpittömyyteen ja lyö hyväksymisleiman rutiininomaisesti. Jos niitä muita vaihtoehtoja ei ole löytänyt tai halunnut löytää alueensa vankka asuntomarkkinan toimija ja tuntija, niin miten muutama ARA:n virkamies voisi paremmin arvioida kaikkien alueiden tilanteet ja toimintavaihtoehdot? Ei mitenkään ja juuri siksi tämä onkin kirjattu lakiluonnokseen. ARA ei kykene torjumaan yritysten hakemuksia, mutta ARA:n ”päättävään” rooliin viittaamisella voidaan tuudittaa monet tahot luulemaan, että asia on puolueettoman viranomaisen hallinnassa, joten mitään vilunkia on turha kenenkään epäillä tapahtuvaksi.

### **Kiviranta**

*Toisin kuin keskustelupalstoilla annetaan ymmärtää, rajoituksista vapautumisen mahdollisuus koskisi vain laissa hyvin tarkkaan rajattuja tilanteita.* 9) Esimerkiksi Avain Asumisoikeudella *ei ole yhtään tällaista kohdetta* 10), jota voitaisiin edes tarkastella tässä valossa.

*Asumisoikeusasukkaiden vahva asumisturva säilyy myös jatkossa* 11).

*Rajoituksista vapautuminen mahdollistaa osaltaan kohtuuhintaisen asumisen* 12).

### **Hällström**

- 9) Katso alaviite 3.
- 10) Kivirannan valitsema esimerkki ei anna oikeaa kuvaa kokonaistilanteesta. Jo siinä vaiheessa kun lakiluonnoksen ensimmäinen versio syntyi pääministeri Sipilän hallituksen aikaan, olivat esimerkiksi Sipilän omassa kotikunnassa Kempeleellä kaikki aso-talot tilanteessa, jossa ne olisivat lain hyväksymisen jälkeen voineet irtisanoa kaikki aso-sopimukset. Kiviranta jättää mainitsematta, että hänen kehumassaan lakiluonnoksen uusimmassa versiossa kaavaillaan alkajaisiksi irtisanomisia jopa pariin tuhanteen asuntoon. Tästä tarkemmin alaviitteessä 4.
- 11) Miten ”vahva asumisturva” voisi ”säilyä myös jatkossa”, kun tuhansia aso-sopimuksia ollaan aikeissa irtisanoa? Tuollaisen väitteen esittäjä ei ajattele lainkaan niitä asukkaita, jotka asunnon maksettuaan irtisanoaan, ja joilta asumisturva muuttuu suureksi, yhtiön mielivallasta riippuvaiseksi, arvoitukseksi. On ymmärrettävää, että Kiviranta kirjoittelee moista satua sillä hänelle maksetaan siitä. Hyväksyttävää se ei silti ole sillä se ei ole rehellistä.

Hyväksyttävyyys on kyseenalaista myös siksi, että hän saa palkkaansa niiltäkin asukkailta, joille yhtiö suunnittelee sopimuksen irtisanomista.

- 12) Rajoituksista vapauttamisen on ennenkin väitetty ”mahdollistavan kohtuuhintaisen asumisen”, mutta todellisuudessa asuminen on yleensä kallistunut rajoitusten poistuttua. Kuka uskoo, että nopeusrajoitusten poistamisella saataisiin autoilijat ajamaan hiljempää? Aikoinaan väitettiin vuokrasääntelyn poistamisen alentavan vuokratasoa, kävikin päinvastoin. ARA:n Asuntomarkkinakatsauksen hintavertailutiedoista päätellen lakiluonnoksen §33 laillistaisi markkinavuokrien tavoittelussa esimerkiksi Helsingissä asumisoikeusasukkaan asumiskustannusten nousuksi + 46,3 % mistä aiheutuisi vuositasolla asuntoa kohden keskimäärin + 4190 euroa lisää maksettavaa. Koko pääkaupunkiseudulla, jossa sijaitsee 45 % kaikista maamme asumisoikeusasunnoista, laillistuva korotusmahdollisuus olisi keskimäärin + 37,2 % / + 3413 euroa ja koko maassa keskimäärin +15.2 % / + 1289 euroa lisää vuodessa. Nämä korotusmahdollisuudet avautuisivat siis ensivaiheessa ja jatkossa alueen kysynnän kasvaessa korotuksia tulisi lisää. Kun aso-asumisen nykyistä hintaa vertaillaan hallintamuodoittain, on asuminen kaikkein edullisinta siellä, missä asukkailla sekä asukkaiden valitsemilla edustajilla on eniten mahdollisuuksia vaikuttaa taloudellisesti merkittäviin päätöksiin. Näin ollen asukasdemokratian lisäämisellä olisi suurempi vaikutus asumisen hinnan alentamiseksi kuin Kivirannan väittämällä rajoituksista vapauttamisilla.

### **Kiviranta**

*Tyhjäkäynnistä aiheutuu kustannuksia 13), jotka katetaan muilta asumisoikeusasukkailta perittävillä vastikkeilla. Lakiluonnoksen mukaan vajaan käytössä olevasta talosta tulisi voida luopua siinä vaiheessa, kun se on vielä mahdollista. Rajoituksista vapauttamisen tavoitteena on siis vähentää ylimääräisiä kuluja vajaan käytössä olevista kohteista.*

### **Hällström**

- 13) Tyhjäkäynnistä, eli asuntojen tyhjillään pitämisestä, ei aiheudu kustannuksia, vaan ainoastaan tulojen pienentymistä.

### **Kiviranta**

*Lakiluonnoksen yhteydessä laadittujen laskelmien mukaan asukkaat maksavat tyhjäkäynnistä vuodessa yhteensä 2,5 miljoonaa euroa 14). Asumisoikeusmaksujen menetyksinä tyhjäkäynti tarkoittaa yhteensä 10 miljoonaa euroa 15). Lisäksi yhteisöjen on rahoitettava puuttuvat asumisoikeusmaksut asunnoista, joissa ei ole asumisoikeuden haltijaa.*

### **Hällström**

- 14) Lakiluonnoksessa kerrotaan yhtiöiden omienkin ilmoitusten mukaan tyhjillään olevien asuntojen takia ”saamatta jääneistä käyttövastiketuloista tämä tarkoittaa 0,07 euron kustannuksia asuinelimetriä kohden vuodessa.” Kyse on siis varsin pienestä summasta, jolla mukamas ”lisättäisiin asumisen kohtuuhintaisuutta” jos kyseiset asunnot irrotettaisiin aso-järjestelmästä.
- 15) Saamatta jääneet aso-maksut aiheuttavat yhtiöiden ilmoitusten mukaan asukasta kohden n. 16 euron lisäkulun kuukausittain. Tämäkin jäisi syntymättä, jos asumisoikeusyhtiö osaisi ja haluaisi hoitaa asumisen hinnoittelun oikein,

antamalla asukkaille ja asuntojen tarvitsijoille järkevän, uskottavan ja sitovan tulevaisuusnäköyksen, jossa asumisen kuukausihinta ja myös asumisuran kokonaishinta olisivat kilpailukykyiset.

### **Kiviranta**

*Asumisoikeusyhteisöt käyttävät 58 miljoonaa euroa 16) näihin yhtiölle lunastettuihin asumisoikeusasuntoihin, joihin ei saada asukkaita. Lain esitysluonnoksen laskelmat osoittavat kaikessa karuudessaan sen, että tyhjäkäynnillä on iso kustannuksia nostava vaikutus 17).*

### **Hällström**

- 16) Tästä summasta ei ole esitetty mistä se on syntynyt, mutta silti YM on ottanut sen mukaan lain perusteluihin. Jos viranomaisen luottamus yhtiöiden liikesalaisuuden varjossa tekemiin laskelmiin ja ilmoituksiin on näin suurta, niin on todellakin aiheellista epäillä, että myös kohdekohtaiset laskelmat ”tappiollisuudesta” on helppo viedä läpi hyväksyttämismenettelyn.
- 17) Tarkastelun kohdistaminen vain tyhjäkäynnin kustannuksiin johtaa varsin suppeaan kuvaan niistä seikoista, jotka ovat yhtiöiden talousongelmien syinä. Suppean ja tarkoituksenmukaisen tarkastelun avulla pyritään avaamaan portti aso-sopimusten joukkoirtisanomisiin ja asukkailla maksatettujen talojen muuttamiseen kovanrahan taloiksi. Ongelmien ratkaisemiseksi ei ole tarkasteltu lainkaan vaihtoehtoisia malleja. Esimerkiksi hintajoustopuutkimisella olisi todennäköisesti löydetty hintatasot, joilla aso-sopimukset olisivat menneet hyvin kaupaksi edellyttäen, että samalla olisi sitouduttu myös asumisuran kokonaishinnan osalta välimallille kuuluvalla tasolle. Näin ei ole menetelty siitä syystä, että alan keskeiset toimijat eivät halua markkinoille aidosti omakustannushintaista ja edullista vertailukohtaa, jonka rinnalla niiden vuokra- ja omistusvaihtoehdot alkaisivat näyttää suhteellisen kalliilta. Toisena syynä asumisoikeusjärjestelmän murentamiseen voidaan pitää sitä huiketta voittoa, mikä odottaa asukkailla maksatettujen asuntojen pilkkahintaan ostavia, toistaiseksi maksajilta ja lainsäätäjältä, salattuja tahoja.

### **Kiviranta**

*Rajoituksista vapautumisella varmistetaan lopulta se, että vajaakäytöstä ei koidu muille asukkaille lisäkustannuksia ja että asumisoikeusasuminen on kohtuuhintaista myös jatkossa 18). Asumisoikeuden haltija ei jää tyhjän päälle 19)*

### **Hällström**

- 18) Jos aso-asuminen kohtuuhintaisuus pitää varmistaa irtisanomalla aso-sopimuksia ja myymällä aso-taloja pois järjestelmästä, niin kyllä on mielikuvitus ja keinot vähissä. Tässä asetetaan asukkaita vastakkain lupaamalla toisille jatkoa, jos sallivat toisten potkaisemisen laidan ylitse. Ei vaikuta ihmisten yhdenvertaiselta kohtelulta. Toisaalta irtisanomisia vaativat yhtiöt eivät kuitenkaan paljasta pidemmän tähtäyksen suunnitelmiaan, joissa mitä ilmeisimmin niille ja/tai niiden taustavaikuttajille erittäin edullisia taloja voitaisiin jatkossakin irrottaa aso-järjestelmästä. Lakiluonnoksen vaikutukset olisivat asumisen hintaa nostavia eikä kohtuuhintaisuutta vahvistavia. Tästä tarkemmin loppuviitteessä 12.

- 19) Asukkaiden suuri vaihtuvuus kertoo siitä, että asukkaiden enemmistö on kokenut jääneensä asossa ”tyhjän päälle”, uskottuaan tyhjiin lupauksiin aso-asumisen edullisuudesta ja pysyvyydestä. Jos irtisanotuille järjestetään vuokra-asunto, niin onhan se toki enemmän kuin ei mitään, mutta siinä vaiheessa hän ei olekaan enää aso-asukas.

### **Kiviranta**

*Vaikka **asumisoikeustalo myytäisiin tai muutettaisiin vuokrataloksi** 20), taataan laissa asumisoikeuden haltijan asumisturva myös jatkossa. Talon omistajan tulee tarjota tällaisen talon asukkaille joko vuokrasopimusta tai toista vastaavaa asumisoikeusasuntoa, tai jos talo myydään, mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi varsin edulliseen hintaan.*

### **Hällström**

- 20) Jos lakiluonnos menee läpi semmoisenaan, antaa se yhtiöille mielivallan päättää mitä tekevät aso-taloille ja niiden asukkaille. Muutetaanko vuokrataloiksi vai myydäänkö. Tämä uhka vaarantaa myös uudempien talojen asukkaiden oikeudet aso-asuntoonsa. Jos rakentamislainan päätöksestä on kulunut kymmenen vuotta tai jos keksitään, jokin erityisperuste, niin uhka on sama kuin vanhempienkin talojen asukkailla. Omaksilunastusta väläytellään houkuttimena, jotta laki herättäisi asukkaissa toiveita ja jotta päättäjät luulisivat asukkaiden oikeuksien tulleen huomioduksi. Todellisuudessa lakiluonnos ei mitenkään takaa oikeutta omaksilunastukseen sillä yhtiö voi vapaasti päättää tehdä kaikista asunnoista vuokra-asuntoja, joista se voi lypsää voittoja paljon enemmän kuin kertakaupasta lain säätämällä hinnalla. Omaksilunastus olisi myös pahasti asukkaita eriarvoistava, nuorempien työssäkäyvien kyetessä lunastukseen vaikka ovat asuneet ja asuntoa maksaneet lyhyemmän ajan kuin eläkeläisasukkaat, joille lunastus voisi olla kohtuuttoman kallista asunnon uudelleen maksamista. Jos lainsäätäjä pyrkisi tosissaan asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen, tutkisi se myös asumisoikeusyhdistysvaihtoehdon mahdollisuudet laajentua edes niihin kohteisiin, joista nykyiset toimijat ovat luopumassa. Yhdistysratkaisulla luovutettavan kohteen asukkaat voisivat tasa-arvoisina jatkaa edelleen omissa kodeissaan asumisoikeusasukkaina. Se olisi askel kohti osuuskuntamaista, aidosti omakustannushintaista asumista eurooppalaisen välimallin tapaan.

### **Kiviranta**

*Koska asukkaalla olisi edelleenkin mahdollisuus jatkaa asumista asunnossaan tai toisessa asunnossa rajoituksista vapauttamisesta huolimatta, ei vapauttaminen poista asumisoikeuteen liitettyä **asumisen pysyvyyttä ja turvaa** 21).*

### **Hällström**

- 21) Aso-sopimusten irtisanomiset ja asukkaiden pakkomuutot tai vuokralaiseksi muuttamiset tulevat horjuttamaan pahasti asumisen pysyvyyttä ja turvaa. Väite päinvastaisesta ei sitä muuta miksikään.

## **Kiviranta**

*Rajoituksista vapautettavan talon asukkaat saavat aina lakiin perustuvia vaihtoehtoja asumiseensa näissä tilanteissa. Taloudellista tappiota ei synny 22), sillä asukkaille maksetaan asumisoikeusmaksu indeksitarkistettuna aina takaisin normaaliin tapaan. Jos asunnon lunastaminen tulee kyseeseen, sen voi lunastaa omaksi käyvällä arvolla tai ARA:n vahvistamalla rakennuskustannusindeksillä tarkistetulla alkuperäisellä rakennuskustannuksella, jos käypä arvo olisi tätä korkeampi.*

## **Hällström**

- 22) Tappiota syntyy pakkomuuttoon joutuvalle rutkasti. Aso-maksun palautus ei läheskään korvaa niitä menetyksiä, joita asukkaalle koituu kun hän joutuu luopumaan kodistaan. Hän menettää pysyvyysolettamaan perustuneen luottamuksensa murentuessa ne taloudelliset edut, jotka jäivät saamatta monilta vuosilta tai vuosikymmeniltä, joista omistusasuja on voinut hyötyä ja hyöttyä myös jatkossa edullisena asumisena. Mitä vanhempana asukas menettää asumisoikeutensa, sitä suurempi on taloudellinen tappio omistusvaihtoehdon menettämisestä. Pakkomuutossa asukkaalle ei yleensä hyvitetä tekemistään remonteista mitään, eikä muuttamisen aiheuttamista kuluista, puhumattakaan niistä tappioista, joita syntyy asuntomarkkinatilanteesta johtuen seuraavan asunnon hankkimisesta ja käytöstä. Näiden lisäksi pakkomuuttaja voi joutua kauas tutulta alueeltaan, seudulle, joka voi aiheuttaa lisää esimerkiksi liikkumisen kustannuksia, joutuessaan kuitenkin edelleen asioimaan vanhalla alueella lähimmäistensä tai tarpeellisten palvelujen tähden.

## **Kiviranta**

*Toisin kuin saatetaan ajatella, talojen omistajayhteisöt eivät tekisi rahaa talojen myynnillä. Ajatus on virheellinen paristakin syystä. Ensiksi, vapauttamisen kriteerit voisivat käytännössä täytyä vain paikkakunnilla, joilla asuntokysyntä on heikkoa ja hinnat sen myötä alhaisia. Toiseksi, saatavat myyntituotot tuloutuisivat aina talon myyvälle yhtiölle ja sitä kautta asukkaiden hyväksi. Tappiollisten kohteiden myynnistä hyöttyvät ennen kaikkea yhteisön asumisoikeusasukkaat 23).*

## **Hällström**

- 23) Tämä väite on edellä osoitettu varsin epäluotettavaksi. Laki ei mitenkään varmista, että talojen myyntitulot koituisivat jäljelle jäävien asukkaiden eduksi. Todennäköisintä on, että talot, jotka myytäisiin, menisivät sijoittajille. Tuskin on mitenkään osoitettavissa, että asukkaat, jotka ovat kyseiset talot maksaneet, hyötyisivät talojen myymisestä pilkkahintaan tuntemattomille tahoille. Suurimpia hyötyjiä tällaisessa toiminnassa ovat ne tahot, jotka saavat talot halvalla ja vuokraavat tai myyvät ne edelleen mahdollisen ehostuksen tehtyään. Yhtiöt ovat salanneet sen tai ne taustavaikuttajat, mahdolliset sijoittajat, joiden vaatimuksena on esitetty asumisoikeussopimusten irtisanominen ennen kuin ne sijoittaisivat varojaan tähän asuntokantaan. SASO:n ja YLE:n MOT-toimituksen tekemät selvitykset osoittivat, että mitkään pankit eivät asettaneet rahoituksen ehdoksi aso-sopimusten irtisanomista. Näin ollen kyseessä lienee jokin muu suurehko ja vaikutusvaltainen rahoittaja, mahdollisesti (eläke-)vakuutusyhtiö tai ulkomainen sijoittaja. Tuollaisen ”näkyvämmän käden ” ohjatessa jopa

lainsäädäntöä, olisi naiivia kuvitella, että kyse olisi vain joistakin ”tarkkaan rajatuista poikkeustilanteista” ja harvoista kohteista. Jos ja kun tuo suuri toimija ei halua nimeään julkisuuteen tässä yhteydessä, niin silloin kyse on todella suuresta offensiivista, joka tulee koskettamaan tuhansia aso-asukkaita. Häviäjinä eivät olisi vain irtisanottavat asukkaat, vaan myös kaikki muutkin, joita tultaisiin jatkossa kohtelemaan entistä ankarammilla lain suomilla hinnankorotuksilla.

## **Kiviranta**

*Uusi säännös asumisoikeusyhteisön mahdollisuudesta luopua rajoituksista vajaan käyttötilanteissa on erittäin perusteltu koko yhteisön ja sen asukkaiden näkökulmasta. Myös **asukkaiden etuna on, että asumisoikeusyhteisö on terveellä pohjalla** 24) ja että yhteisön lainoituskohdeet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita.*

## **Hällström**

- 24) Tästä voidaan olla samaa mieltä Kivirannan kanssa, mutta siinä onkin sitten jo suuret erot, mitä rahastajat ja toisaalta maksajat pitävät terveenä pohjana. Maksajien eli asukkaiden kannalta tervein pohja perustuu täyteen avoimuuteen ja aitoon omakustannusperiaatteeseen, jotka ovat mahdollisia vain asukasdemokratian vallitessa, ei ulkopuolisen liikesalaisuuden varjossa johtamisen vallitessa. Edellä esittämäni kritiikki kohdistuu siis lähinnä kohteiden ulkopuolisten, valtakunnallisten isännöintiyhtiöiden ja -säätiöiden tapaan toimia. Ne hallitsevat 82 prosenttia maamme aso-asunnoista.