



Faktantarkistus lakiesityksestä HE 189/2020

Harhaanjohtava lakiesitys heikentäisi asumisoikeuden kestävyttä suuresti

1. Lakiesitys ei toteuta Marinin hallituksen hallitusohjelmaan kirjattuja tavoitteita, vaikka esityksessä niin väitetään.

Tosiasiassa esityksen tärkeimmät pykälämuutokset oli laadittu jo edellisen hallituksen aikana ja aivan erilaisin tavoittein. Marinin hallituksen tavoitesanat on kirjattu vain vanhan päälle perusteluosaan, vailla vaikutusta säädöksiin, joista aiheutuu suurimmat uhkat asumisoikeuden kestävyydelle. Tästä tarkemmin lähteessä: https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf

2. Muutokset nykyiseen lakiin eivät ole vähäisiä, vaikka lakiesityksessä niin väitetään. Kyseessä on merkittäviä huononnuksia asumisoikeuden kestävyden kannalta.

Lakiesitys kumoaisi voimassa olevan lain kokonaisuudessaan. Siinä kadotettaisiin kaikki se runsas tieto, jota sisältyy nykyisen lain yleisperusteluihin mm. muissa maissa aiemmin kehitetyistä asumisoikeusjärjestelmistä, joiden käyttöönottoa on myös eduskunta ponsillaan edellyttänyt. Tuhottavaksi ja unohtettavaksi joutuisivat asukkaiden yhteisöllisesti hallitsemat ja hyviksi havaitut ratkaisumallit, jotka olisivat sopineet hyvin Marinin hallituksen tavoitteiden toteuttajiksi.

Sitä vastoin lakiesitys pyrkii ikuistamaan kohteiden ulkopuolisten isännöintiyhtiöiden yksinvaltiuden, vaikka hallitusohjelmassa luvataan asukkaille lisää vaikutusvaltaa. Ne näennäiset pienet kosmeettiset muutokset, joita lakiesitys toisi asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin, eivät käytännössä vieläkään antaisi päätösvaltaa pihataloita isompiin asioihin, ei edes asukasedustajista päättämiseen vaihtolo- ja korvausvelvollisiksi hallituksen vähemmistöjäseniksi.

OTT, dosentti Anu Mutanen totesi PeV:lle antamassaan lausunnossa: ”voidaan pitää harhaanjohtavana” lakiesityksen väitettä, jonka mukaan ”Asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet säilyisivät uudessa laissa ennallaan.” https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_189+2020_asiantuntijalausunnot.aspx
https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf

Yle:n MOT-raportti: Asumisoikeusasunnot –suuri puhallus. <https://areena.yle.fi/1-50163907>
 Yle:n Ajankohtaisen kakkosen ohjelma ”Matti Vanhanen Asumisoikeusasumisesta.” <https://areena.yle.fi/1-50093156>.

Emilia Kukkala: Suomalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä ei ole muuta skandinaavista kuin nimi <https://areena.yle.fi/audio/1-2613630>.

3. Asumisoikeussopimusten irtisanomiin ja talojen rajoituksista vapauttamisiin tähänneille perusteluille ei löytynyt näyttöä.

Perustuslakivaliokunta ei saanut edes valtioneuvostolta pyytämässään täydennyksessä faktoja, jotka olisivat osoittaneet lakiesityksen rajut säädökset (§ 89 ja § 90) aiheellisiksi. Valiokunta esittää kyseisten pykälien poistamista perustuslain vastaisina.

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lausunto/Documents/PeVL_5+2021.pdf
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

Yle:n MOT-raportti ”Sota omasta ASO-kodista” 11.12.2017 <https://areena.yle.fi/1-3849195>. Raportti paljastaa miten yhtiön ja ministeriön edustajat antoivat harhaanjohtavaa tietoa yhtiöiden väittämistä rahoitustarpeista ja -vaikeuksista. Myös väite, että jokin nimeltä mainitsematta jätetty taustarahoittaja olisi asettanut ehdoksi rahoitukselleen irtisanomiset ja rajoituksista vapauttamiset, jäi osoittamatta toteen.

SASO on saanut selville, ettei erityistä ulkoista remonttirahoitustarvetta edes näyttäisi olevan.
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/perusturvariski20210222.pdf>

4. Asumisoikeusasuminen ei ole yleisesti kohtuuhintaista, vaikka lakiesitys niin väittää.

Valtaosaa maamme asumisoikeusasunnoista hallitsee ns. yleishyödylliset valtakunnalliset yhtiöt ja säätiöt, jotka piilottavat hinnoittelunsa liikesalaisuutena. Samoin ne koittavat kätkeä vastiketietonsa tilastollisiin keskiarvoihin, joista ei paljastu niiden ja edullisempien kunnallisten yhtiöiden välinen suuri hintaero, joka on kolmanneksen luokkaa, vuositasolla keskipolisesta asunnosta Helsingissä jopa runsaat kaksiteuhatta euroa kaupungin omistaman HASO:n eduksi.

Yleistävä kohtuuhintaisuusväite ei kestäisi myöskään kaikkien asukkaan maksamien, osalla jopa kymmeneen tuhansiin nousevien remonttikulujen, kynnysrahalainan lyhennysten ja korkomenojen mukaan otamista laskelmaan. Kynnysrahan palautus pettyneille poismuuttajille ei yleensä riitä kompensoimaan muutoista, jäävän ja tulevan asunnon päällekkäismaksuista ja vaihtoehtoisratkaisun etujen menetyksistä aiheutuvia menoja. Niille, jotka jäävät kohteeseen, ei mitään palautusta tule.

Keskiarvotiedot kätkevät todellisuuden jakauman myös ns. tasausjärjestelmään, joka on väärinkäytettyä osoittautunut tuhansille asukkaille kohtuuttomien vastikkeiden ja korotusten kasausjärjestelmäksi.

Kohtuuhintaisuusväitteen harhaanjohtavuus on räikeimmillään, kun tarkastellaan pitkältä asumisuralta kertyviä kokonaiskustannuksia. Niistä kertyy Suomessa sitkeimmille asumisoikeusasukille noin kaksi kertaa suuremmat kokonaishinnat kuin omistusasunnon ostaneille. Näin siitä huolimatta, että asumisoikeusasuntoon valitaan asukkaat yleensä sosioekonomisin perustein, keskituloisista, mutta asuntovaratonta hakijoista, joilla ei ole mahdollisuutta päästä sen paremmin kaupungin vuokra-asuntoon kuin omistusasujaksikaan. Ei siis ihme, että asumismenojen rasittavuudesta suuresti kärsivien osuus on huomattavasti suurempi asumisoikeustaloissa kuin vuokrataloissa, omistustaloista puhumattakaan.

Näistä tarkemmin seuraavissa lausunnoissa:

https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

5. Asumisoikeusasumisen hinnoittelu Suomessa ei yleensä ole omakustannusperiaatteen mukaista, vaikka lakiesityksessä niin väitetään.

Perinteinen tapa määritellä omakustannusperiaate kohteittain, varsinkin kun markkinointiviestinnässä on luvattu edullista omakustannushintaista asumista ”omistusasunnon tapaan” loi mielikuvan kohdekohtaisuudesta. Muuton jälkeen asukkaille alkoi paljastumaan, että omakustannusperiaatetta noudatetaankin valtakunnallisen yhtiön tai säätiön tasolla, missä valtaosaa menoista ja niiden allokoinnista salataan maksajilta.

6. Laki ei vahvistaisi asumisen kohtuuhintaisuutta, vaikka esityksessä niin väitetään. Vaikutus olisi aivan päinvastainen ja paisuttaisi perusturvaongelmia entisestään.

Lakiesityksestä puuttuu sen arviointi, miten laki tulisi vaikuttamaan asukkaiden perustuslain suojaamaan perusturvaan. Ainoastaan SASO:n lausunnossa on kyseisiä arvioita, mutta lainvalmistelussa ne sivuutettiin täysin. Jos esitetty laki hyväksytään tuollaisenaan, tulee asumisoikeusasumisen hinnoittelu loittonemaan nykyistä nopeammin kohtuuhintaisuudesta ja lähestymään rajoittamattomien vuokrien tasoa. Siitä johtuen perusturvaongelmat tulisivat lisääntymään eikä vähenemään.

Professori Mikael Hidén kritisoi ankarasti lakiesitystä asumisen hintamuutosten ja niistä johtuvien perusturvariskien arvioinnin sivuuttamisesta. Hänen täytyi toistaa lakiesityksestä antamansa kritiikki koskemaan myös perustuslakivaliokunnan lausuntoa, sillä myös siitä oli asumisen hinta, sen kehitys ja vaikutukset asukkaiden talouteen jätetty arvioimatta, professorin lausunnosta piittaamatta.

https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_189+2020_asiantuntijalausnot.aspx

<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/perusturvariski20210222.pdf>

7. Asukkaiden eli maksajien etujärjestö Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n väitetty ”kuuleminen” ei näy lakiesityksen keskeisissä säädöksissä, jotka vastaavat lähinnä isännöintiyhtiöiden ja niiden taustaorganisaatioiden intressejä.

Lakiesityksen valmistelussa on rikottu hallintolakia (HL §6) ja siten myös perustuslakia (PL §2) kätkemällä vuonna 2017 lain linjausvaiheessa SASO:n ensimmäinen lausunto ja sivuuttamalla vuonna 2020 SASO:n toisessa lausunnossa sekä siihen liitettyssä puolentoista tuhannen asukkaan allekirjoittamassa vetoomuksessa esitetyt korjausehdotukset. Piittaamattomuus SASO:n lausunnoista johti mm. siihen, että perustuslakivaliokunnan oli puututtava lain huonoon valmisteluun.

<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/lausuntoLuonnoksestaUudeksiAsumisoikeuslaiksi7-4-2017.pdf>

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_189+2020_asiantuntijalausnot.aspx

8. Asukkaiden ”vaikutusvalta” ei lisäännä vaikuttavaksi, vaikka lakiesityksessä niin väitetään.

Lakiluonnoksessa ongelmaa ehdotetaan korjattavaksi lisäämällä hieman asukasedustajien määrää yhtiöiden toimeenpaneivissa hallituksissa. Ehdotus on oikean suuntainen, mutta täysin riittämätön sillä se ei korjaisi nykyistä vallan ja vastuun epätervettä perusrakennetta.

Yhtiöiden ylintä valtaa käyttävissä yhtiökokouksissa ei edelleenkään olisi ainuttakaan maksajien edustajaa. Yhtiökokouksen päätöksille alisteisessa toimeenpaneivassa hallituksessa olisi myös jatkossa asukasedustajat selvässä vähemmistössä eikä heistäkään kaikkien osalta olisi varmuutta siitä kenen intressiä he oikeasti edustaisivat sillä lakiluonnos jättäisi ”asukasedustajat” yhtiöiden johtajien valittaviksi niistä lukuisista henkilöistä, joita asukkaat voisivat vain laittaa ehdolle.

Mitään demokraattisia vaaleja asukasedustajien valitsemiseksi ei lakiehdotuksen mukaan säädettäisi. Osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallituksen päätöksen ratkaisee hallitusjäsenten enemmistö, siis yhtiön johon edustajat, myös asukasjäsenten mahdollisesta vastustuksesta riippumatta.

<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/LausuntoHEasot20SASO140720.pdf>

https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf

Faktantarkastuksen avoin dokumentaatio on osoitteessa

www.asumisoikeusasukkaat.fi