

ASO: Heppoisesti perusteltua lakimuutosta ei pidä lähteä toteuttamaan

- ASO-sopimusten pysyvyys turvattava
- ASO-asukkaiden oikeusturva nyt kyseenalainen
- Hinnoittelu avattava ja pohjattava laatuun

ASO-sopimusten pysyvyys on turvattava

On esitetty, että ” että asumisoikeuskohteiden vakavissa vakaakäyttötilanteissa asumisoikeussopimusten irtisanominen tulisi mahdolliseksi. Tämä kuitenkin koskisi vain niitä asumisoikeussopimuksia, jotka solmittaisiin lain muuttamisen jälkeen” (KOVA 2024).

SASOn näkemys on, että kaikkien ASO-sopimusten irtisanomissuoja turvataan edelleen. Perustuslaki, yhdenvertaisuuslaki ja hallitusohjelma kieltävät eri ryhmien asettamisen eri asemaan. Mahdolliset ongelmat nykyisissä ASO-yhteisöissä eivät ratkea uusille asumisoikeuden saajille tarjottavilla nykyistä heikommilla ehdoilla.

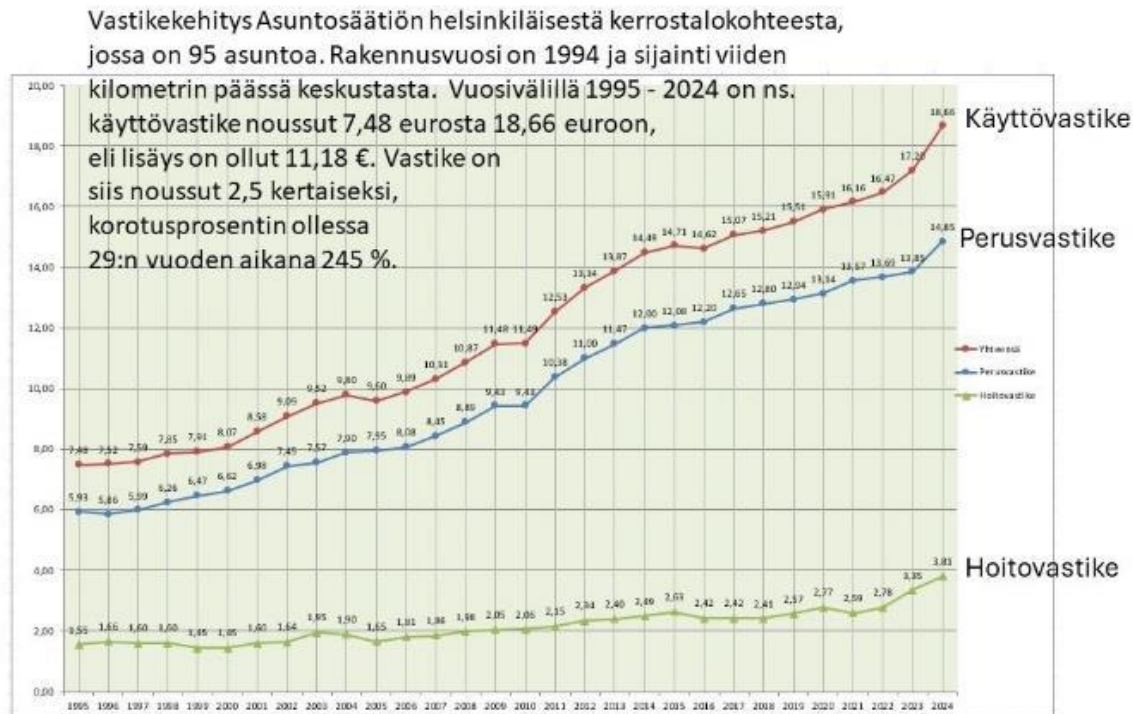
Jos kohde on kuitenkin kannattamaton, niin se voitaisiin antaa muodostettaville, lain 1072/1994 mukaisille, asumisoikeusyhdistyksille tai tuleville asunto-osuuskunnille. Silloin ei tarvitse rikkoa perustuslain suojaamaa asukkaan oikeutta maksamaansa pysyvään asumisoikeuteen eikä vapauttaa kohdetta asumisoikeustaloja koskevista rajoituksista. Vaihtoehtoisesti etuoikeus maksamiinsa asuntoihin tulee antaa lailla maksajille eli asukkaille, jos kohde tulee omistusjärjestelyjen kohteeksi.

ASO-asukkaiden oikeusturva nyt kyseenalainen

- Osakeyhtiömuotoistenkin ASO-yhteisöjen tarkoitus on asumisoikeuslain mukainen toiminta.
- Osakeyhtiöt eivät kuitenkaan noudata asumisoikeuslain määräyksiä tai tavoitteita, kuten
 - Osakeyhtiöt eivät anna lain mukaisesti pakollisia tietoja asukastoimikunnille ja valvojille.
 - Osakeyhtiöt eivät toimi yhteistyössä asukkaiden kanssa mm. kilpailutuksissa.
 - Osakeyhtiöiden omistajat valitsevat asukasedustajat hallitukseen.
 - Osakeyhtiöiden ei tarvitse välittää vähemmistössä olevien asukasedustajien kannoista.
- On tarve korostaa eksplisiittisesti asumisoikeuslain noudattamista korkeammalla prioriteetilla kuin osakeyhtiölakia.
- Valvontaviranomaisen, Aran pitäisi vaatia asumisoikeusyhteisöjä toimimaan lain mukaan kohtuullisella tavalla ja aikatauluilla.
- Kuluttajasuojalakia on rikottu hinnoittelussa.

Hinnoittelu avattava ja pohjattava laatuun

- Kustannuksia on nostettu kohtuuttomasti ja yksipuolisesti yli sen, mitä ASOn haltijoiden on ollut mahdollista ymmärtää ja ennakoida lain ja markkinointiviestinnän mukaan. Tämä rikkoo **kuluttajasuojalakia, 2. luvun 8 § 3 momentin** määräystä: ”*Tarjottaessa yksilöityä kulutushyödykettä tiettyyn hintaan markkinoinnista on käytävä ilmi... kulutushyödykkeen kokonaishinta veroineen tai, jos täsmällistä hintaa ei hyödykkeen luonteen takia kohtuudella voida ilmoittaa, hinnan määräytymisen perusteet.*”



- Kustannusten tulee olla alempia kuin vastaavanlaisessa Ara-vuokra-asunnoissa, sillä asumisoikeuden haltijat ovat maksaneet ASO-maksun ja kantavat yhteisön riskit.
- Tarpeettomia kustannuksia aiheuttavat mm.
 - Ylisuuret remontit, joilla on jopa tarkoitushakuisesti kasvatettu omistuksen tasearvoa.
 - Huono kilpailutus.
 - Hallintokustannukset ovat liian vapaasti yhtiön päätettävissä.
 - Laaja uudisrakentaminen ja epäoikeudenmukainen tasaus.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO)

SASO:n tarkoituksena on vaikuttaa siten, että asumisoikeusasuntomuoto sosiaalisena ja ei-markkinahintaisena asumismuotona säilyy ja kehittyi alkuperäisessä tarkoituksessaan.

SASO ajaa kohtuuhintaisen omakustannusperiaatteen toteutumista asumisoikeusjärjestelmässä, joka toteutuu, kun asukkaat osallistuvat päätöksentekoon kaikissa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa sekä tasausjärjestelmän ollessa oikeudenmukainen ja tiedonsaanti kaikilta osin on avointa ja läpinäkyvää.

SASO edistää asukkaiden tarpeista lähtevää, kohtuuhintaisen hyvän asumisen politiikkaa ja asukaslähtöistä asumista rakennuttajien intressejä korostavan asuntopolitiikka-ajattelun sijasta.

SASO edistää asukaslähtöistä uusien asumisoikeusasuntojen rakentamista, jossa asukkaat ovat mukana jo suunnitteluvaiheessa.