

## Hallituksen esitys asumisoikeuslaiksi sisältää ison perusturvariskin

Viimeaikoina kyseenalaista kunniaa KKV:n korruptiotutkinnassa saanut isännöinti-toimiala on saanut jo eduskuntaan saakka vaatimansa esityksen HE 189/2020 uudeksi asumisoikeuslaiksi. Perustuslakivaliokunta palautti lakiesityksen täydennettäväksi perusturvavaikutusten arviointipuutteiden tähden.

Ympäristöministeriö näyttää poikenneen hyvän lainsäätämisen ohjeista ja eri intressitahojen tasapuolista kohtelua edellyttävän hallintolain vaatimuksista. Se on valmistellut lakia yhdessä aloitteen tehneiden isännöintiyhtiöiden kanssa ja jättänyt järjestelmän kaikki kustannukset maksavien asukkaiden etujärjestö SASO:n vain muodollisen jälkikäteisen kuulemisen varaan. SASO:n lausunnoista ensimmäinen on ministeriössä ”kadonnut” ja toinen luettu väärin. Lausunnoissa ( 7.4.2017 ja 14.7.2020 ) esille nostetut perusturvariskit perusteluineen on sivuutettu. Siksi nostan kyseiset seikat tässä tiivistetysti esille uudelleen. Tarkat lähdeviittaukset on esitetty em. lausunnoissa, joihin liitän myös ympäristövaliokunnalle antamani asi-antuntijalausunnon ( 10.11.2020 ).

Sosiaalipolitiikan professori Juhani Laurinkarin tutkimus osoitti, että aso-asukkaille ei annettu tietoa asumiskustannusten kehittymisestä pitkällä aikavälillä. SASO:n asukaskysely osoitti, että valtaosa asukkaista, vaikka olivat ottaneet lainaa päätäkseen ”*turvalliseen*” aso-asuntoon, olivat pian huomanneet tulleensa petetyiksi ja harkitsivat muuttavansa pois. Suurin syy oli kohtuuttomaksi ja loputtomaksi paljastunut vastikkeiden nousutrendi ja pitkän aikavälin kumulatiiviset kustannukset, jotka ylittäisivät roimasti omistusasunnon hankkimisen ja ylläpidon kustannukset.

Molempien tutkimusten esille nostamat ongelmat ovat yhä olemassa ja niiden tähden luvattu ”*edullinen, omakustannushintainen, pysyvä, omistusasuntoon verrattava ja perinnöksi annettava*” asumisoikeus asunto on tyypillisesti enää vain lyhytaikainen kynnysrahallinen vuokra-asunto, josta muutetaan pian pois edullisempaan mikäli elämäntilanne ja rahoitusmahdollisuus sen sallivat.

Kaikille poismuutto ei ole mahdollinen eikä muista syistä enää mielekäs ratkaisu. Ongelma on suurin ja akuutein tuhansille iäkkäimmille asukkaille, jotka ovat jo kertaalleen maksaneet asunnon rakentamislainaosuuden ja itse teettämänsä muutostyöt. Loputtomasti nouseva asumiskustannus samaan aikaan eläköitymisen ja tulojen puolittumisen kanssa tuottaa merkittävän toimeentulo-ongelman. Välimallin asukkaina he ovat suuri väliin pudonneiden joukko. Sosioekonomisen

taustansa perusteella he eivät yleensä ole yhteiskunnan tuen piirissä eivätkä toisaalta myöskään riittävän varakkaita ja nuoria päästäkseen enää omistusasujiksi. Väliin putoaminen kurjistaa myös monien nuorempien elämää jo nyt. Väliinputoamisesta kertoi tuoreeltaan mm. Helsingin Sanomat 3.2.2021 luettuaan 1200:n asukkaan kyselypalautteet. Otsikon mukaan tulot hupenevat asumiskuluihin. Samaa viestivät SASO:n lausuntoon liitettyssä adressissa 1461 asumisoikeusasukasta, jotka vaativat § 33:n muuttamista jottei vastikkeen viitetasona käytettäisi rajoittamattomien vuokrien tasoa.

Kyse ei ole enää vain riskistä pudota väliin, vaan pahemmasta. Kun väliin on jo pudottu ja asumismenon osuus tuloista vain kasvaa, alkaa muista välttämättömistä menoista leikkaaminen. Sen tiedetään johtavan sosiaaliin ja terveydellisiin ongelmiin kun ei jää rahaa edes tarvittaviin terveydenhoitomenoihin. Näistä asoasumisen salaperäisen ja kohtuuttoman hinnoittelun vaikutuksista ministeriö ei ole ollut kiinnostunut lainkaan lakia laatiessaan vaikka SASO on ongelmasta huomauttanut kaikissa lausunnoissaan.

Kuvan 1 vihreä kenttä osoittaa karkeasti, millaisen kokonaiskustannuksen esitetty laki toisi tullessaan asukkaan maksettavaksi. Vaikutus ei vastaa mitenkään hallitusohjelman tavoitetta ”kohtuuhintaisuuden vahvistamiseksi”.

Kuva 1.

### Asumisuran kokonaishinta pitkällä aikavälillä eri hallintamuodoissa

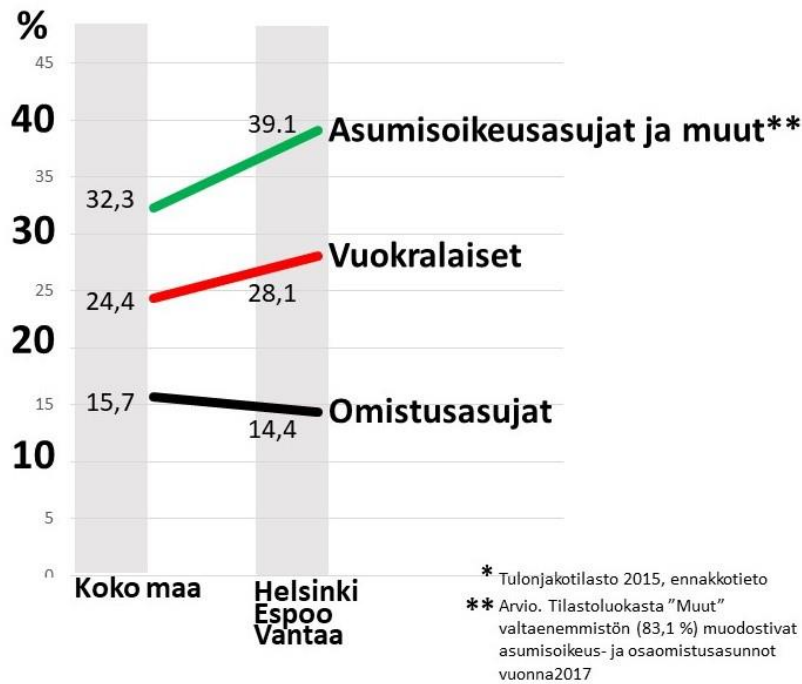


Asumisoikeusasukkaiden asumismenojen rasittavuuden voidaan Tilastokeskuksen tietojen pohjalta arvioida jo vuonna 2015 olleen huomattavasti rankempaa kuin muissa asunnon hallintamuodoissa. Kuva 2.

Kuva 2.

### Asumismenojen suuresta rasittavuudesta kärsivien osuus

Tilastokeskus\*



Kuvan 3. Tuoreimmat asukaskyselyn tulokset kertovat asukkaiden suhtautumisesta lakiehdotuksen keskeisiin piirteisiin. Heti ensimmäiseen väittämään yhtyneiden vastaajien osuus 82 % osoittaa miten heikot taloudelliset mahdollisuudet asukkaiden enemmistöllä olisi asunnon omaksi lunastamiseen mikäli se tulisi tarjolle irrotettaessa taloa ARA-rajoituksista. Jos useimmat eivät pystyisi lunastukseen niin miten he pystyisivät maksamaan ongelmitta vielä sitäkin huomattavasti kalliimmaksi tulevan markkinavuokrista kertyvän asumisuran kokonaiskustannuksen? Pitäisikö heidän muuttaa pois maksamastaan asunnosta seudulta, jonka rakentamiseen ovat aikuisvuotensa antaneet ja jonne ovat sijoittuneet myös lapset ja lastenlapset. Tätä ongelmaa ministeriö ei ole pohtinut lainkaan. Talojen elinkaarten lisäksi hyvän lainvalmistelun tulee huolella selvittää myös maksajien eli asukkaiden elinkaarten vaikutukset rahoitukseen asumiskustannusten kohtuullisena pitämiseksi. Maksuhistorioista on olemassa asukaskohtaiset tiedot yhtiöillä. Niitä tietoja tulee käyttää rahoituksen kuormitusten ja riittävyyden suunnittelussa.

Kuva 3.

**Asukkaiden suhtautuminen asumisoikeuden kehittämishaasteisiin** Osioon vastanneiden osuus %

|  |    |
|--|----|
| Jos asuntoi tulee myyntiin, minulla ei ole mahdollisuutta lunastaa sitä omaksi markkinahintaan vaikka siitä vähennettäisiin asumisoikeusmaksu.   | 82 |
| Jos yhtiö laittaa asuntoi vuokralle ja menetän aso-asukkaille kuuluvan irtisanomissuojani, koen tulleei petetyksi vaikka saisin takaisin asumisoikeusmaksuni.  | 91 |
| Nykyisen lain yleisperusteluissa asukkaille luvatu pohjoismaisen asukasdemokratian tavoitetta ei tule hylätä.  | 91 |
| Asukkaille tulee avata näkymä perusvastikkeen käytöstä niin kohde- kuin myös yhtiötasolla. Se on noin kolme neljäsosaa koko vastikkeesta.  | 89 |
| Vastikkeen tulee pienentyä kun kohteen rakentamislainat on maksettu.   | 89 |
| Nykyisillä asukkailla ei saa maksattaa tulevien kohteiden hankinnasta aiheutuvia kustannuksia.   | 87 |
| ”Kohteen myytävyy” vastikkeen määräytymisperusteena ei ole omakustannusperiaatteen mukainen.   | 84 |
| Asokodit-yhtiön vastike on keskimäärin kolmanneksen korkeampi kuin kaupungin hallitsemän HASO:n vastike. Vuodessa keskikokoisen asunnon haltija joutuu Asokodissa maksamaan pari tuhatta euroa liikaa. Pidän ylihintaa kohtuuttomana.  | 80 |
| Asumisoikeusasukas joutuu nykyjärjestelmässä maksamaan asumisurastaan yhteensä yli kaksi kertaa enemmän kuin omistusasunnon maksanut kaikkine asumismenoinen. Tästä syystä asumisoikeuden kokonaishinta on säädettävä paljon nykyistä kohtuullisemmaksi, aidoksi omakustannushinnaksi. | 87 |

Asukastoimikunnan asukaskysely helsinkiläisen Terassitalon asukkailla, Kevät 2019 Asuntoja 95, Vastanneet 47%

Tähän lakihankkeeseen asuntojen rajoituksista vapauttamiseksi ja tuottoasteen kasvattamiseksi on ryhdytty yhtiöiden esitettyä huolensa rahoitusvaikeuksista. Kuva 4. maamme suurimman, puolet kaikista asumisoikeusasunnoista hallitsevan, asumisoikeusyhtiön osalta osoittaa kuinka rakentamislainavelat hupenevat vauhdilla. Aidon omakustannusperiaatteen mukaan nyt olisi mahdollista siirtyä luvutulle edulliselle välimallin vastiketason ja pysäyttää asukaspako / -vaihtuvuus ja antaa helpotusta rakentamislaina osuutensa jo maksaneille. SASO:n lausunnoissa on ehdotettu perusvastikekustannusten avaamista pois liikesalaisuuden takaa. Tuollaisen tiedon avulla olisi mahdollista luoda taloudellisesti, mutta myös sosiaalisesti kestävä ratkaisu rahoitukseen sekä hinnoitteluun. Kuva 4. vahvistaa myös Yle:n MOT-toimituksen paljastaman paradoksin kun yhtiön sekä ministeriön taholta vakuuteltiin, ainuttakaan rahoituksen evännyttä rahalaistosta nimeämättä, rahoitusvaikeuksia ja lainansaannin mahdottomuutta ja perustellen sillä asukkaita ankarasti kohtelevien irtisanomis- ja hinnoittelupykälien tarvetta.

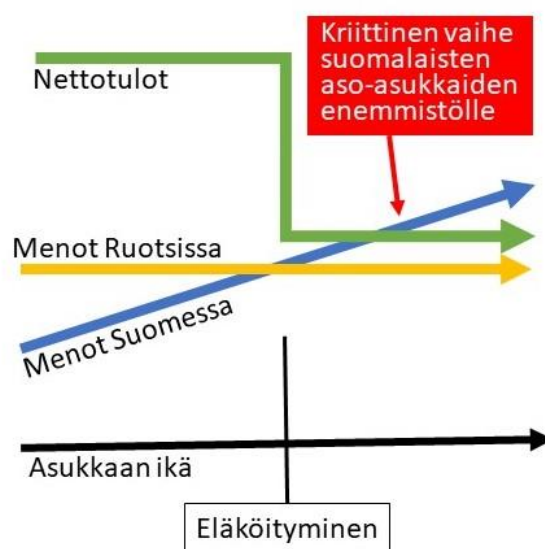
Kuva 4.



Nyt Suomessa voimassa olevan asumisoikeuslain ( 650/1990 ) yleisperusteluissa 65 kertaa luvattu skandinaavistyyppinen järjestelmä hallinto ja hinnoitteluratkaisuineen on toteutunut muissa pohjoismaissa, mutta meillä asumisoikeusasukkaita pidetään vuokralaisina. Kuva 5. osoittaa karkeasti Suomen ja Ruotsin asumisoikeusasukkaiden tyyppilliset kustannuskehityssuunnat. Ruotsissa järjestelmään sisään tulossa on korkeampi kynnyks, mutta jatkossa menot ovat suhteellisen vakaat ja asumisoikeus kestävä. Suomessa sisään pääsee pienemmällä lainaosuudella, mutta loputtomasti nousevan hintatrendin ylittäessä nettotulon rajan asukkaat ovat pahassa pulassa, joka aiheuttaa perusturvaongelmat.

Kuva 5.

### Asumismenojen kehityssuunnat Ruotsin ja Suomen tyyppillisillä asumisoikeusasukkailla asukkaan iän karttuessa



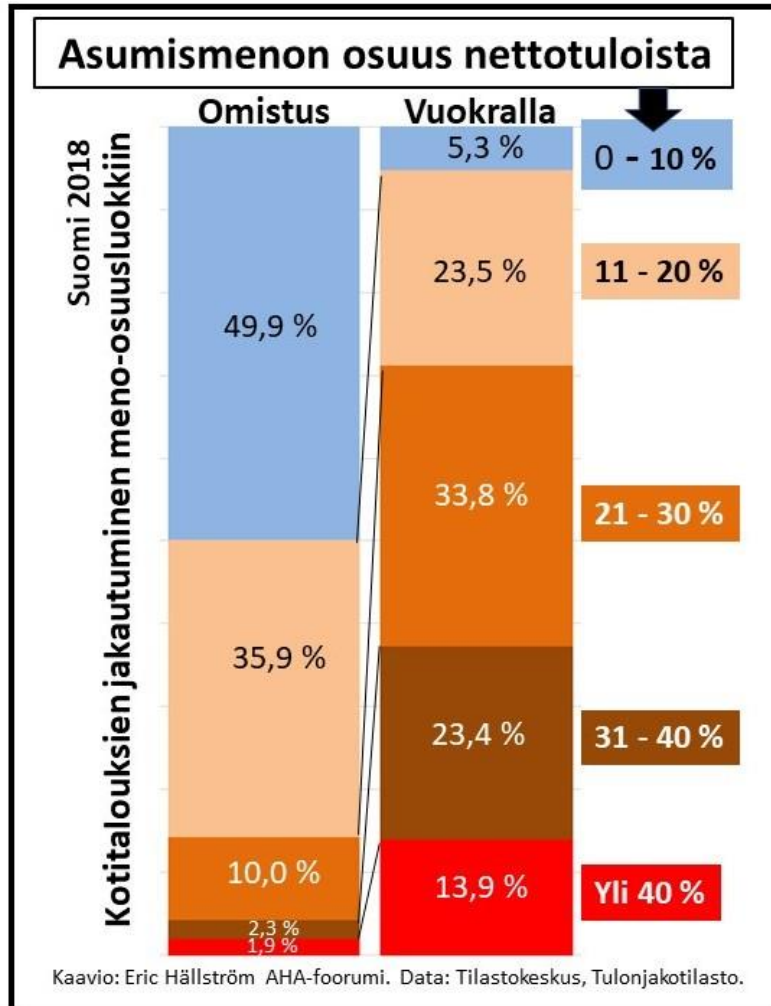
© Eric Hällström 2019, SASO

Ministeriö on lakiehdotuksessa luonnehtinut asumisoikeutta ”pitkäaikaiseksi vuokra-asumiseksi”. Pitkäaikaisuus siinä ei ole enää pitkään aikaan pitänyt paikkaansa tyyppisimmissä sopimussuhteissa. Vuokralaisuus kyllä osuu kohdalleen ja siinä tulee tunnustetuksi se, ettei kyse olekaan enää mistään vuokralaisuuden ja omistajuuden väliin sijoittuvasta mallista vaikka toisaalla sellaista väitetään. Ainakin kumulatiivisten asumiskustannusten osalta asumisoikeus muistuttaa vahvasti vuokra-asumista.

Vuokralla asuminen, johon asumisoikeusasuminenkin vertautuu, ei ole Suomessa yleensä kohtuuhintaista (Kuva 6.), jos sitä verrataan omistusasumiseen ja kohtuuttomuuden rajaksi valitaan 30 % nettotuloista. Tilastokeskuksen mukaan runsas

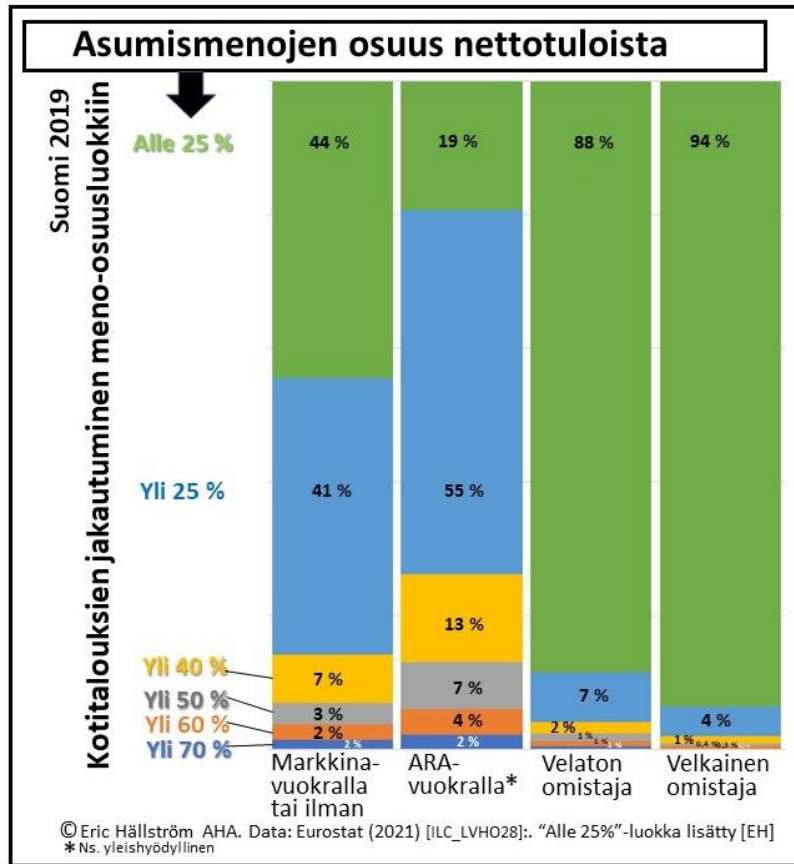
kolmannes ( 37,3 % ) vuokralaisista maksaa asumisestaan yli kolmanneksen nettotuloistaan. Omistusasujista vain 4,2 prosenttia kertoo asumiskustannustensa ylittävän 30 prosentin rajan.

Kuva 6.



Kun asiaa tarkastellaan Eurostatin tilastoista (Kuva 7.) ja asumismenojen kohtuuttomuuden rajaksi asetetaan 25 % nettotuloista, niin 81 % maamme ARA-asunnoissa asuvista näyttäisi maksavan kohtuuttoman paljon asumisestaan. Eipä ihme, jos asumistukiin kuuluu valtiolta yli kaksi miljardia vuosittain. Merkillä pantavaa on, että ARA-asukkaiden asumiskulun tulo-osuus on keskimäärin korkeampi kuin rajoittamattomilla vuokramarkkinoilla. Tämä tulos selittyy rajoittamattomien vuokrien suuresta hajonnasta, joka ei näy tässä kuvassa. Ylimmät rajoittamattomat vuokrat ovat huomattavasti ARA-asuntojen keskiarvon yläpuolella ja niistä ollaan tällä lakihankkeella tekemässä tuottoisa viitetaso.

Kuva 7.

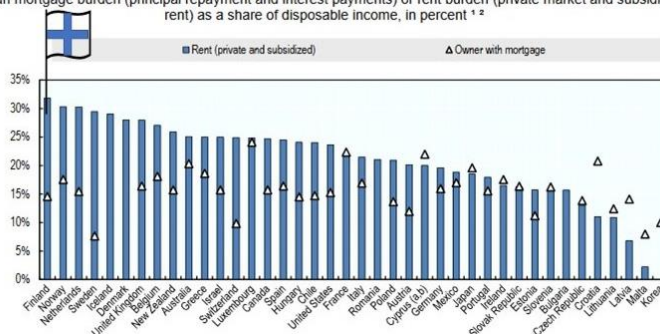


OECD:n tilastojen mukaan ( Kuva 8.) Suomessa vuokra- ja omistusasumisen tulo-osuuksien ero on huippuluokkaa ja kaikista korkein suhteellinen vuokrataso. Tällä ennätyksellä näyttää olevan vahva yhteys institutionaalisten isännöitsijäyhtiöiden rooliin säälimättömän hinnoittelun sallivan säädösympäristön luomisessa. Toki muillakin tekijöillä on osuutensa asiaan, mm. KKV:n paljastamalla hintakartellilla.

Kuva 8.

Figure HC1.2.1: Households' housing cost burden (mortgage and rent cost) as a share of disposable income, 2018 or latest year available

Median mortgage burden (principal repayment and interest payments) or rent burden (private market and subsidized rent) as a share of disposable income, in percent <sup>1 2</sup>



Yksi keskeinen elementti asumisoikeuden hinnoittelun vääristymisessä on käyttöarvon hämärä käsite, joka on operationalisoitu otettavaksi suoraan kohteen myyntiarvosta. Kun asuntojen myyntiarvot mitataan rajoittamattomien hintojen asuntomarkkinoilta niin saadaan maksimoitua myös asumisoikeusasukkailta laskutettavien vastikkeiden tavoitetasot. Alueen kysynnän ja hintatason noustessa kyseinen laskentamalli tuottaa asuntonsa lainaosuudet jo kertaalleen maksaneille loputtomasti nousevan kustannuskierteen, jota ei voi pitää kohtuullisena eikä mitenkään omakustannusperiaatteeseen kuuluvana.

Kysynnän ja manipuloidun tarjonnan suhde muodostaa olosuhteen, jota hyväksi käyttäen asuminen hinnoitellaan oligopolisilla markkinoilla. Valitettavasti lakiesitys on viemässä asumisoikeuden hinnoittelua yhä lähemmäs Sakari Topeliuksen artikkelissaan ”Rakentamista vai keinottelua” (Kuva 9.)

kuvaamaa ahneuden anarkiaa ja sopiva säädösympäristö on olennainen osa olosuhteita, joita voi käyttää hyödykseen jos vain onnistuu ministeriön lisäksi viemään ehdotuksensa myös eduskunnan läpi.

Kuva 9.

**AHA-esitaistelijan kirjoitus vuodelta 1858**  
**Helsingin yliopiston rehtori, historioitsija,**  
**kirjailija, sanomalehtimies, näkijä**

**Zacharias Topelius**  
 (1818 - 1898)

**Helsingfors Tidningar**  
 N:o 24 ja 25 1858.

Kiskontatalouden vallitessa hyödykkeiden hinnat eivät määräydy kustannusten perusteella, vaan sen mukaan miten paljon myyjä voi lohkaista puutetta ja muita hänelle edullisia olosuhteita hyväksi käyttäen.

**AHA!**  
**ASUMISEN HINTA ALAS**



Turun yliopiston tuoreimmassa asuntopoliittisessa tutkimuksessa <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-435-2> Topeliuksen mainitsema ”kiskontalous” on korvattu muilla termeillä, mutta ylihinnittelusta on siinäkin kysymys. Suosittelemme lukemaan seuraavat sieltä poimimani lauseet.

Kuva 10.



*"Kohtuuhintaisuuden rinnastaminen tiettyihin asuntojen hallintamuotoihin aiheuttaa sekavuutta eikä riitä kohtuuhintaisuuden määritelmäksi. Tämä johtuu periaatteellisesta ongelmasta: kohtuuhintaisuus ei ole asunnon ominaisuus, vaan syntyy kotitalouden tulojen, asumismenojen ja asumisen laadun vuorovaikutuksessa.*

*Valtiolta on vetäytynyt laajamittaisesta asuntomarkkinoitten toimintaan puuttumisesta...sosiaalisen asuntotuotannon kasvu on pysähtynyt ja asuntomarkkinoitten sääntelyä on purettu...Samalla on voimistunut asumisen kommodifikaatio eli kehitys, jossa asuntojen ensisijaisena tarkoituksena painottuu niiden rooli markkinoilla vaihdettavana hyödykkeinä ja arvottaminen markkina-arvon ja/ tai kiinteistö pääoman perusteella. Asuntojen käyttäminen koteina, asumiseen ja perusoikeuksien turvaamiseen, jää toissijaiseksi tarkoitukseksi.*

*Keskeinen asuntopoliitikan arvioinnin mittari tulisi olla, miten hyvin asuntopoliitikka onnistuu lisäämään asukkaiden hyvinvointia ja asumisen oikeuksien toteutumista...Jotta asumisen oikeudet toteutuisivat täysimittaisesti, kohtuullisten asumismenojen lisäksi olennaista on, että asumisen*

*jatkuvuus on turvattu, asunnon laatu täyttää riittävät laatu-, hygieni- ja turvallisuusstandardit, asunnon koko ja ominaisuudet vastaavat kotitalouden tarpeita ja että asunto sijaitsee sellaisessa ympäristössä, joka on tarkoituksenmukainen ja jossa tarpeelliset palvelut ovat saatavilla...Asuntopolitiikassa painottuneet uusliberaalit piirteet eivät ole hyvää asuntopolitiikka.*

*Asuntojen lisääntyvä käyttö hyödykkeinä ei tue asukkaiden hyvinvointia ja asumisen oikeuksien toteutumista, vaan hyödyttää enemmän kiinteistö- ja rahoitusalan toimijoita kuin asukkaita. Kehityksellä näyttää olevan vakavia asumisen oikeuksien turvaamiseen ja eriarvoisuuteen liittyviä seurauksia.*

*Nykyinen kehitys vaarantaa asumis- ja ihmisoikeuksien toteutumisen ympäri maailmaa. Keskeinen ongelma-kohta on juuri mahdollisuudet käyttää asuntoja hyödykkeinä ja pääoman kerryttämiseen. Siksi YK on esittänyt, että valtioiden tulee kohdentaa toimenpiteitä etenkin asumisen finanssialisaatiota vastaan (UN 2020).*

*Asumismenojen eriarvoisuus tulee selvästi esille, kun tarkastellaan asumismenojen rasittavuutta eri asuntojen hallintamuodoissa. Useimmissa maissa vuokralla asuvat maksavat asumisestaan enemmän kuin omistusasukkaat, vaikka heitä verrattaisiin asuntovelallisiin omistusasukkaisiin.*

*Jos tarkastellaan vain koko maan keskiarvoa asumismeno-osuuksissa, pimentoon jää useita eri väestöryhmien, kokemuksen, asuntojen hallintamuotojen tai asuinpaikkojen välisiä eroja asumismenoissa. Keskeistä olisi huomioida myös asumismenojen kehittyminen ajassa ja toisaalta myös, miten turvattu asumistilanne on. Tämä on olennainen huomio poliittista päätöksentekoa varten. Muutkin tutkijat ovat tuoneet esille kohtuuhintaisuuden moniulotteisuuden huomioimista mittaamisessa. Asumismenoihin liittyvä eriarvoisuus ilmenee kuitenkin tässäkin vertailussa selkeästi, ja tämä havainto on linjassa myös aiempien selvitysten kanssa.*

*Asuntojen hallintamuotojen osalta erot asumismenoissa ovat Suomessa selvät, ja tässä Suomi eroaa esimerkiksi vertailussa olleista Keski-Euroopan maista. Varsinkin yksityisillä vuokramarkkinoilla asuvat käyttävät asuntovelallisiin verrattuna enemmän tuloistaan asumiseen ja ero hallintamuotojen välillä näyttäytyy vertailumaiden jyrkimpinä. Lisäksi alimpaan tuloviidennekseen kuuluvien kohdalla havaittiin, että niin yksityisellä vuokrasektorilla kuin sosiaalisellakin vuokrasektorillakin asuvat käyttävät selvästi suuremman osuuden tuloistaan asumiseen omistusasukkaisiin verrattuna.*

*Suomessa ei asuntopolitiikka ole ollut kovin keskeisessä asemassa politiikkalohkona, ja usein se on saanut väistyä muitten politiikkojen tarpeiden tieltä – ja nykyisin voidaan puhua jopa sen supistumisesta. Asuntopolitiikka ei ole kovin näkyvää Suomessa, ja kaipaisi kokonaisnäkemyistä ja*

*profiilin nostoa samalla tavalla kuin kaupunkipolitiikkaa ollaan nyt sparraamassa.*

*Mistä osuusmittareiden ja kokemuksen välinen ristiriita voi juontua... Asumisen kohtuuhintaisuutta on syytä tutkia Suomessakin tarkemmin ja kehittää mittaamista siten, että se huomioi kohtuuhintaisuuteen liittyviä eri ulottuvuuksia ja näkökulmia.*

*Mittaamiseen liittyvistä haasteista huolimatta selvitys tukee aiempia havaintoja siitä, että pienituloiset ja vuokralla asuvat maksavat asumisestaan suhteessa muita kotitalouksia enemmän. Asumismenojen kalleus kohtelee eri väestöryhmiä siis eriarvoisesti. Suomessa huomio kiinnittyy etenkin asuntojen hallintamuotojen välisiin eroihin, sillä sekä yksityisillä vuokramarkkinoilla että sosiaalisissa vuokra-asunnoissa asuvat näyttävät kulluttavan asumiseensa selkeästi suuremman osuuden tuloistaan kuin omistusasukkaat. Jos tämä kehitys yhdistyy asuntovarallisuuden epätasaiseen jakautumiseen ja vaikeuksiin päästä kiinni omistusasumiseen – kuten monissa maissa on jo käynyt – asuminen ja sen kalleus muodostavat selkeän eriarvoisuuden lähteen. Asuntopolitiikan kannalta keskeistä olisikin kiinnittää huomioita siihen, miten asumismuoto, asumismenot ja asuntovarallisuus ovat yhteydessä eriarvoisuuteen sekä tulo- ja varallisuuseroihin. Erityinen huomio kannattaisi kohdentaa vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä havaittaviin eriarvoisuuksiin, ja pohtia, miten asuntopolitiikassa voidaan edistää asuntojen hallintamuotojen kohtelua neutraalisti.*

*Vaikka vuokrien sääntely ei Suomessa olekaan viime aikoina noussut esiin merkittävänä asuntopoliittisena keinona, kannattaa sen pehmeiden muotojen käyttöä tutkia alueellisesti kohdennettuna ja mahdollisesti väliaikaisena toimenpiteenä."*

Turkulaiset tutkijat nostivat jatkossa pohdittavaksi ongelman: *"Mistä osuusmittareiden ja kokemuksen välinen ristiriita voi juontua?"*

Siis miksi Suomessa vuokrat näyttävät kansainvälisissä tilastojen meno-osuusvertailussa melko kohtuullisilta, mutta asukkaiden kokemukset vuokran rasittavuudesta ovat täällä kovimmasta päästä?

Asumisoikeusasukkaiden asumismenoja ja niiden rasittavuuskokemuksia tarkasteltuani kyseisen, mittareiden välisen, eron voisi selittää asumisen arjessa koettu näköalattomuus ja tulevaisuustietojen puuttuessa syntyvä aiheellinen huoli menokehityksen suhteen, siis juuri se professori Juhani Laurinkarin ja SASO:n asukaskyselyiden vastauksista merkillille pantu havainto, että yhtiöt salaavat vastikkeiden pitkän tähtäyksen kehityksen.

Asukkaat pyrkivät ainakin elämän kalleimmassa ratkaisussa asumisvaihtoehdoista näkemään tulevaan, voidakseen laskea kokonaisenmenonsa ja arvioida pärjäämisensä. Kun siihen ei anneta mahdollisuutta ja vastike vain nousee

loputtomasti, on luonnollista, että kustannukset alkavat tuntumaan raskailta mitä ne myös ovat.

Lainsäädännön valmistelun ongelmana on siis likikatteisuus, jossa asukkaiden kokemuksia väheksytään ja tuijotetaan vain kuukausitason tilastotietoihin. Eri hallintomallien kustannusvaikutusten vertailussa olisi käytettävä myös asumisuran kokonaishintoja kuten on tehty SASO:n tarkasteluissa. Isännöintiyhtiöt jo käyttävät niitä optimoidakseen ratkaisunsa mahdollisimman tuottaviksi. Asunnon myynti ei kannata, koska siitä saa yli kaksi kertaa enemmän vuokraamalla tai asumisoikeusasuntona. Kansalaisten edunvalvonnassa on SASO päässyt samalle tarkastelutasolle, mutta valitettavasti sitä tietoa ei ole noteerattu lainvalmistelussa. Siksi lakiesityksen läpimenosta tuollaisenaan tulisi asukkaille katastrofi.

Kunnioittavasti



Eric Hällström, Yht.lis., Pj.

**Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry**

[eric.hallstrom@hotmail.fi](mailto:eric.hallstrom@hotmail.fi)

Puh. 044 987 5652

[www.linkedin.com/ideageneraattori](https://www.linkedin.com/ideageneraattori)

[www.facebook.com/eric.hällström1](https://www.facebook.com/eric.hällström1)

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

[www.facebook.com/asumisenhintaaalas](https://www.facebook.com/asumisenhintaaalas)

Liitteet:

Asiantuntijan lausunto 20.11.2020. 2,62 Mt

SASOn lausunto 14.7.2020. 2,21 Mt

SASOn lausunto 7.4.2017 252,42 kt