

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n lausunto hallituksen esityksestä
HE 120/2010 laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta
ja lain valmistelusta**

Kiittäen kutsusta tulla kuultavaksi esitämme asumisoikeus- (=aso) lainsäädännön kehittämiseksi seuraavaa:

1. Asumisoikeuslainsäädännön keskeiset kehittämistarpeet

Eduskunta on jo vuonna 1990, ensimmäistä aso-lakia käsitellessään vaatinut hallitukselta esitystä yhdestä yhtenäisestä aso-laista, joka koskisi yhtäläisesti kaikkia maamme aso-asuntoja ja asukkaita antaen heille alkuperäisen lain yleisperusteluisa esitetyn itsenäisen päätävävallan kohteidensa hallinnossa. Tämä aso-kohteiden hallintarakenteen juridinen sääntely puuttuu yhä edelleen, eikä nyt esitetty lakimuutos tuo parannusta keskeiseen omistus- ja valtaongelmaan vaikka juuri siitä johtuvat järjestelmän lukuisat ongelmat.

Käsillä olevan lakiesityksen merkittävin vaikutus asukkaiden asemaan on valitettavasti kielteinen sillä se vakiinnuttaisi kohteiden ulkopuolisten hallintayhtiöiden kohtuuttoman suuren määräysvallan ja niiden mahdollisuuksia korottaa vastikkeita markkinalähtöisesti sekä salata laskelmat maksajilta.

Valtaosa maamme aso-asukkaista on lainarahalla tekemästään riskillisestä pääomasijoituksesta huolimatta vuokralaisen asemassa ja on harkinnut muuttamista pois järjestelmästä. Kymmenet tuhannet ovat jo muuttaneet pois vastentahtoisesti. Suurimpana syynä muuttoihin on asumisen kohtuuttomat ja jyrkästi kohoavat kuukausikustannukset sekä pitkän aikavälin kokonaiskustannusten kohoaminen tavalla, joka johtaisi asunnon maksamiseen useampaan kertaan. Asukkaat ovat yleisesti pettyneitä katteettomiin lupauksiin aso-asunnon kohtuu- ja omakustannushintaisuudesta ja omistusasuntoon verrattavasta pysyvyydestä sekä perintökelpoisuudesta. Keskimääräinen aso-asumisen kesto on vain noin kahdeksan vuotta, mikä myös osoittaa, että järjestelmä on nykyisellään kykenemätön tarjoamaan pysyvää asumisratkaisua. Tähän ongelmaan ei käsillä oleva lakiehdotus tarjoa mitään ratkaisua.

2. Ehdotus ongelman ratkaisuksi

Aso-järjestelmään kuuluva oikeudenmukainen hallintomalli on mahdollinen ja välttämätön. Mitään tekemättömyys ei ole oikeudellisesti asianmukainen valinta, sillä asukkailla on kysymyksessä sekä asumisen perusoikeuteen että omaisuudensuojan perusoikeuteen liittyvä tärkeä intressi, jonka eduskunta on ponsiensa lisäksi vahvistanut perustuslakivaliokunnan ratkaisulla. Asukkaiden intressin toteutumista ja valvontaa ei pidä jättää enää pidemmäksi aikaa valitusoikeuden ja riittämättömän viranomaisvalvonnan varaan, jota myös käsillä olevassa lakimuutoksessa esitetään.

Hallinnan ja omistuksen rakenteellinen ongelma voidaan korjata esimerkiksi säätämällä kaikki aso-kohteet alkuperäisen lain yleisperustelujen tarkoittamalla tavalla asumisoikeusyhdistysten omistukseen. Se olisi täydellinen vastakohta nykyiselle epätydyttävälle hallintomallille, jossa asukkaiden asema perustuu lakiin yhteishalinnosta vuokrataloissa.

Edellä mainittujen ääripäiden välillä olisi mahdollista säätää myös hallintomallista, jonka lähtökohdassa tunnustettaisiin asukkaille (kohteiden ainoille pääomasijoittajille) edes osaomistajuuteen perustuvat oikeudet. Lainmuutoksella voitaisiin saattaa voimaan osaomistajien (yhtiön ja asukkaiden) kesken pakollisesti sovittavat asiat, joihin sisältyisivät kaikki tärkeimmät päätökset. Asukkaille tulisi säätää vähintäänkin veto-oikeus tärkeimmissä ratkaisuissa. Sopimukset voitaisiin rekisteröidä kuten asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset. Sopimusrikkomuksen varalta tehosteena tulisi olla päätösvallan siirtyminen muodolliselta omistajalta asukkaille. Samalla tulisi säätää niistä menettelytavoista, joilla varmistetaan aito demokraattisuus asukasedustajien valinnassa.

Tällaisen lainmuutoksen valmisteluvaiheessa tulee tietenkin kuulla myös asumisoikeusyhtiöiden velkojia, joilla tuskin on oikeudellisesti relevantteja perusteita vastustaa, koska kysymys ei olisi asumisoikeusyhtiöiden riskipositioiden tai lainmukaisten perustoimintalinjojen muutoksesta.

Edellä esitetyin perustein ehdotamme, että lakiesitys HE 120/2010 palautettaisiin jatkovalmisteluun, jossa otettaisiin todella vakavasti huomioon asukkaiden oikeudet intressit. Valmistelun onnistumiseksi olisi ministeriön syytä vihdoin kutsua valmistelutyöhön mukaan myös asukkaiden valtakunnallinen järjestömme, jolla on jo kymmenvuotinen perehtyneisyys aso-lainsäädännöstä sekä vertaansa vailla oleva kenttätuntemus asukkaiden kokemuksista.

Kunnioitavasti

Helsingissä 10.11.2010

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Puheenjohtaja Eric Hällström Yht.lis.

eric.hallstrom@welho.com - 050 396 0170