

Lasse Laaksonen
Lausunto
Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta

Esitys valitettavasti on vakavasti vinoutunut sekä perusteluissaan, siis itse asiassa aiheeton sekä ehdotuksissaan, kun sen ratkaisuihin systemaattisesti heikennetään järjestelmän heikomman osapuolen asemaa tavalla, joka ei edes ratkaise kuvattua ongelmaa.

Esitysluonnos muuttaa asumisoikeusjärjestelmän perusluonnetta: pysyvästä, omakustannusperusteisesta ja ennakoitavasta asumisen mallista kohti ehdollisempaa, riskipitoisempaa ja entistäkin vähemmän läpinäkyvää järjestelmää. Muutoksilla on merkittäviä perustuslaillisia ulottuvuuksia (omaisuudensuoja, oikeus asuntoon, yhdenvertaisuus), ja niiden kumulatiivinen yhteisvaikutus heikentää asukkaan asemaa, luottamuksensuojaa ja asumisturvaa. Kokonaisuutena esitys lisää epävarmuutta, eriarvoisuutta ja taloudellisia riskejä, heikentää järjestelmän toimivuutta ja houkuttelevuutta ja (voi) pitkällä aikavälillä lisätä sekä valtion että asukkaiden kustannuksia ja rapauttavat jopa koko järjestelmän (riskejä). Lainvalmistelun muutosehdotus on virheellinen siten, että tietoa haltijoiden näkemyksestä ei ole luotettavasti tutkittu, taloudenhoitoa ja sen seurauksia ei ole puolueettomasti tilintarkastettu eikä uusien aso-kohteiden investointien kannattavuutta muuttuneessa taloustilanteessa ole analysoitu. Kohteiden kustannusrakenne ei vastaa lain alkuperäistä tavoitetta omakustannushintaisuudesta. Virallinen valvonta ja seuranta on laiminlyöty totaalisesti. Virheet, joita on vuosikymmenien aikana tehty, peitetään nyt kolmannella lainvalmistelulla. Selvitettävät listalle on syytä laittaa seuraavat kysymykset: ketkä lain muutosta ajavat, ja miksi? Siellä ovat syyt ja seuraukset.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Esitysluonnos muuttaa asumisoikeusjärjestelmän perusluonnetta: pysyvästä, omakustannusperusteisesta ja ennakoitavasta asumisen mallista kohti ehdollisempaa, riskipitoisempaa ja entistäkin vähemmän läpinäkyvää järjestelmää. Muutoksilla on merkittäviä perustuslaillisia ulottuvuuksia (omaisuudensuoja, oikeus asuntoon, yhdenvertaisuus), ja niiden kumulatiivinen yhteisvaikutus heikentää asukkaan asemaa, luottamuksensuojaa ja asumisturvaa. Kokonaisuutena esitys lisää epävarmuutta, eriarvoisuutta ja taloudellisia riskejä, heikentää järjestelmän toimivuutta ja houkuttelevuutta ja (voi) pitkällä aikavälillä lisätä sekä valtion että asukkaiden kustannuksia ja rapauttavat jopa koko järjestelmän (riskejä). Lainvalmistelun muutosehdotus on virheellinen siten, että tietoa haltijoiden näkemyksestä ei ole luotettavasti tutkittu, taloudenhoitoa ja sen seurauksia ei ole

puolueettomasti tilintarkastettu eikä uusien aso-kohteiden investointien kannattavuutta muuttuneessa taloustilanteessa ole analysoitu.

Kohteiden kustannusrakenne ei vastaa lain alkuperäistä tavoitetta omakustannushintaisuudesta.

Virallinen valvonta ja seuranta on laiminlyöty totaalisesti.

Virheet, joita on vuosikymmenien aikana tehty, peitetään nyt kolmannella lainvalmistelulla.

Selvitettävät listalle on syytä laittaa seuraavat kysymykset: ketkä lain muutosta ajavat, ja miksi? Siellä ovat syyt ja seuraukset.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Sääntely siirtää merkittävästi taloudellista riskiä asukkaille ja voi johtaa asumisoikeuden sekä siihen sidotun varallisuuden menetykseen, mikä on vastoin pysyvää omaisuudensuojaa /perusoikeuksien kannalta ongelmallista.

Asukkaiden suoja jää puutteelliseksi: asumisoikeusmaksun aseman parantaminen ei kata jo maksettuja muita kohteen kuluja, kuten (kokonaisuutta) (esim.) maksetut lainakulut, korot ja lyhennyksestä kohteista ja asumisen jatkuvuus), eikä turvaa pysyvää asumisoikeutta.

Vaikutukset ulottuvat luottamukseen ja kysyntään: järjestelmän systemaattinen kriisiyttäminen on ennaltaehkäistävissä vahvalla viranomaisvalvonnalla, joka on koko järjestelmän elinkaaren aikana laiminlyöty. (riskiprofiilin) kasvu voi heikentää houkuttelevuutta ja lisätä pitkän aikavälin järjestelmäriskkejä sekä hallinnollista kuormaa. Jättäisin pois.

Konkurssitilanne ei ole mahdollista edes, koska valtiolla ei ole mitään saatavia kohteista, ja jos on, ne voidaan pääomittaa eri lainajärjestelyillä. Kiinteistökanta kattaa, varsinkin pääkaupunkiseudulla, pääomana velat.

Vastuunkantoa yhtiöltä kiinteistökannan taloudenpidosta on vaadittava ja niistä on tehtävä erityisilintarkastus ennen konkurssitilannetta.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Muuttaa asumisoikeuden luonteen pysyvästä asumismuodosta irtisanottavaksi ja epävarmaksi, mikä heikentää asumisturvaa ja pitkäjänteistä elämän suunnittelua. Synnyttää rakenteellista eriarvoisuutta (vanhat vs. uudet sopimukset, sukupolvien välinen ero) ja mahdollistaa yhtiöille edelleen mielivaltaiset ja arvaamattomat valintaperusteet. (epäsymmetrisen riskijaon asukkaan ja omistajan välillä).

Heikentää järjestelmän houkuttelevuutta ja omakustannushintaisen asumisen (taloudellista) logiikkaa: asumisoikeusmaksun maksaminen ei (enää) vastaa lain sallimaa (saatavaa) turvaa. Tämä (mikä voi) lisätä kustannuksia, vajaakäyttöä ja järjestelmän tietoista ajasajoa. (supistumista).

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Heikentää läpinäkyvyyttä, ennakoitavuutta ja yhdenvertaisuutta: uusi malli suosii nopeutta ja digikyvykkyyttä, mikä (voi) syrjii heikommassa asemassa olevia ryhmiä. Vähentää järjestelmän valvottavuutta ja lisää eturistiriitojen riskiä, kun sama toimija hallinnoi hakemuksia ja tekee valinnat. Pukki kaalimaan vartijana, ei ole toiminut koskaan.

Vaikutukset kustannuksiin ja valtion ohjaukseen ovat negatiivisia: säästöt ovat vähäisiä, mutta hallinnollinen työ, epävarmuus ja järjestelmän tehottomuus (voivat) kasvavat. Luotettava viranomainen, esimerkiksi Varke, voisi hoitaa järjestysnumeroiden hallinnoinnin.

Lasse Laaksonen

ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄ SUOMESSA

Nykytilan ongelmat ja visio 2028

Lausunto ASO-lakien uudistamiseen – lausuntokierrokselle 8.5.2026

Tämä asiakirja on laadittu asumisoikeusjärjestelmän nykytilan kriittiseksi analyysiksi ja tulevaisuusvisioksi. Se perustuu asumisoikeusasukkaiden käytännön kokemuksiin, dokumentoituihin epäkohtiin sekä vertailuun Ruotsin toimivaan bostadsrätt-malliin. Dokumentti on tarkoitettu käytettäväksi lausuntoaineistona ASO-lakien uudistamisessa.

Yleinen lähtökohta: ASO-järjestelmää on muutettu useaan otteeseen ja varsin nopeasti viime vuosina – aina asukkaiden kannalta huonompaan suuntaan. Asukkaiden valtaa on vähennetty ja yhtiöt ovat käyttäytyneet poikkeuksellisen kylmästi omia asiakkaitaan kohtaan, mikä on harvinaista normaaleissa palvelu- ja asiakassuhteissa. Järjestelmää on systemaattisesti markkinoitu reiluna omistamisen ja vuokraamisen välimallina – lupaukset pysyvästä, omakustannushintaisesta asumisesta ovat osoittautuneet petollisiksi, sillä yhtiöt ovat toistuvasti pyrkineet irtisanomaan sopimuksia tai muuttamaan ehtoja yksipuolisesti.

*Pamfletin laati Lasse Laaksonen, SASOn varapuheenjohtaja.
Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n (SASO) hallituksen jäsenet ovat täydentäneet ja tarkistaneet sitä.*

OSA 1: NYKYTILAN ONGELMAT – KATTAVA ANALYYSI

Suomen asumisoikeusjärjestelmä (ASO) on rakennettu periaatteelle, joka lupaa asukkaalle omakustannushintaisen ja turvallisen asumisen ilman täyttä omistusasumisen sitoutumista. Käytännössä järjestelmä on ajettu tilaan, jossa lupaukset eivät toteudu – ja jossa rakenteelliset epäkohdat suosivat systemaattisesti ns. "omistajia" asukkaiden kustannuksella.

1.1 Taloudellinen läpinäkymättömyys ja valvonnan puuttuminen

Mikä on ongelma? Asumisoikeuskohteiden taloudellinen valvonta on rakenteellisesti mahdotonta, koska asukkailta ja heidän valvojiltaan salataan keskeiset taloudelliset tiedot. Käytännössä valvontaa ei ole.

Valtio estää asukkaita saamasta tietoja

SASO (Suomen Asumisoikeusasukkaat ry) pyysi valtion eri yksiköistä tilastotiedot aso-asioista. Vastauksen saaminen kesti kohtuuttoman kauan, ja lopulta ilmoitettiin, että tiedot voi saada arviolta 5 500 eurosta alkaen. Tämä on kestävä tontti: ministeriö valmistelee lakiesitystä, jolloin sillä on oltava tiedot omassa käytössään – muutoin se rikkoo lainsäätäjän ohjeistusta, koska vaikutusarvioita ei voida tehdä ilman perustietoja.

Yhtiöt ja etujärjestöt kieltäytyvät yhteistyöstä asukkaiden kanssa

Aso-lain mukainen asukasdemokratia ja valvonta vaativat asukkailta ammattitaitoa ja tietoja toimiakseen lain tarkoittamalla tavalla. Kun asukkaat ovat ehdottaneet yhtiöille tai etujärjestöille koulutusta ja hyviä käytäntöjä, ne ovat järjestelmällisesti kieltäytyneet kaikesta yhteistyöstä – myös silloin, kun ei ole minkäänlaista aihetta epäillä asukkaiden toimivan yhteisön edun vastaisesti. Tästä on kirjallista näyttöä sähköpostikirjeenvaihtona. Asukkailla ei myöskään ole mitään varoja pätevä toiminnan organisointiin, kun taas yhtiöt saavat asukkailta vastikkeina korvaukset kaikkeen toimintaansa.

Valtio tilaa tutkimuksia yhtiöiden etujärjestöiltä

Lakimuutosten yhteydessä valtio on teettänyt selvityksiä maksamalla osan kustannuksista yhtiöiden etujärjestöille. Loput yhtiöt keräävät asukkailta vastikkeina. Näin asukkaat rahoittavat omistajia hyödyttävää tutkimustietoa – ilman omaa edustusta prosessissa.

Toimenpide-ehdotus: Yhtiöt ja niiden etujärjestöt on veloitettava luovuttamaan kaikki keräämänsä tilastotiedot ja perusdatan SASO:lle maksutta ja viipymättä. Asukkaat ovat rahoittaneet nämä tiedot vastikkeillaan. Ministeriön tulisi velvoittaa yhtiöt toimittamaan myös SASO:n sähköpostikysely kaikkiin asukkaiden osoitteisiin.

Kohdekohtainen tase ja tuloslaskelma pimennossa

ASO-laki edellyttää, että kukin kohde toimii omakustannusperiaatteella – eli vastikkeet katetaan vain sen kohteen kuluilla. Käytännössä yhtiöt eivät paljasta yksittäisen kohteen tase- ja tuloslaskelmatietoja kohdevalvojille. Valvoja näkee korkeintaan koko yhtiön konsernitason tilinpäätöksen. Tämä on todennäköisesti tahallinen valinta: nykyinen IT-

teknologia tekisi kohdekohtaisten laskelmien esittämisen naurettavan helpoksi. On syytä kysyä, miksi valtio on hyväksynyt tämän käytännön.

Jälkilaskelma ja KV-laskelma – virheellinen tuloutus

Erityisen vakava epäkohta on jälkilaskelmien käsittely: jopa lainojen nostot on kirjattu tuloiksi. Tämä vääristää kohteen näennäistä taloudellista tilaa ja tekee kustannuslaskennan seuraamisen käytännössä merkityksettömäksi.

Esimerkki – KAS Asumisoikeus Oy: tietopimennys, liikalaskutus ja rankaiseminen

Vuonna 2024 KAS ei antanut kohdevalvojalle lainkaan tietoja – ei asiakirjoja, ei vastauksia puheluihin. ARA eikä mikään muu viranomainen ole ryhtynyt MIHINKÄÄN toimiin tämän johdosta. Monissa yhtiöissä valvojille on annettu ohje "lue tunnin ajan kirjanpitoamme" ilman pääsyä olennaisiin dokumentteihin – tämän vahvisti KAS:n edellinen kohdevalvoja. Yhtiön edustaja on myös käynyt asukaskokouksissa haukkumassa kohdevalvojan poikkeuksellisen törkeästi; asiasta on dokumentaatio.

Liikalaskutus: KAS:n yhdessä kohteessa kerättiin liikalaskutuksena muutamassa vuodessa summa, joka vastasi kokonaisen vuoden vastikkeita. Tätä summaa eivät kyenneet selittämään yhtiön kirjanpitäjä, talousjohtaja eikä yhtiötason valvoja. Asian selvitti lopulta yksi henkilö: yksittäisen kohteen valvoja, joka sattui olemaan rikosylikomisario ja erikoistunut ARA-asioihin. ARA on aikanaan ilmoittanut, että tällaisista palautuksista ei saa käyttää tiettyä termiä. Silti niitä on tehty jälki- ja KV-laskelmissa kikkaillen – koska taseita ei anneta kenellekään, kukaan ei ole pystynyt selvittämään mistä on kyse.

Huom: KAS esiintyy näissä esimerkeissä muita yhtiöitä enemmän, koska asiakirjan laati henkilö, jolla on 13 vuoden kokemus KAS:n asukastehtävistä. Muissa yhtiöissä voi olla vastaavia tai erilaisia tapauksia.

Kuinka suuri ongelma?

Läpinäkymättömyys koskee käytännössä kaikkia merkittäviä ASO-yhtiöitä. Vuonna 2024 tyhjiä aso-asuntoja oli jo 2 602 kappaletta – 4,5 % koko asuntokannasta, kun vuotta aiemmin määrä oli selvästi pienempi. Kyse ei ole yksittäisestä erehdyksestä vaan rakenteesta, joka mahdollistaa systemaattisen ylikustannustamisen ilman seurauksia.

1.2 Vastikkeiden hallitsemattomat korotukset ja asukaspako

Mikä on ongelma? Vastikkeita on korotettu äkillisesti ja massiivisesti ilman riittävää perustelua tai valvontaa. Seurauksena on syntynyt asukaspako, joka heikentää yhteisön taloutta entisestään.

Korotukset jopa 41,5 % vuodessa – KAS – ja yli 50 % – HASO

KAS Asumisoikeus Oy nosti vuonna 2024 vastikkeita kolmessa erässä niin, että vuositason korotus oli 41,5 %. Prosessi eteni epätavallisella tavalla: helmikuun kokouksessa korotus oli huolellisen KV-laskelman mukaisesti 4,5 %, mutta jo huhtikuussa järjestettiin lisäkokouksia, joiden jälkeen ilmoitettiin huomattavasti suuremmista korotuksista. HASO:n joissakin kohteissa kahden vuoden kumulatiivinen korotus ylitti 50 %.

Erityisen räikeää KAS:n tapauksessa: yhtiö perusteli korotuksia vuonna 2024 koroilla, sähkön hinnalla ja inflaatiolla – vaikka juuri tuolloin kaikki nämä tekijät olivat laskussa. Perustelu oli siis ilmiselvää valhe. Yksikään viranomainen tai valituselin ei siitä huolimatta puuttunut asiaan, vaikka asukkaat tekivät viralliset valitukset. Herää vakava kysymys: onko ARA:lla ollut valtaa tai tahtoa toimia, vai onko sen johto ollut painostettuna?

HASO:n ja KAS:n käyttämät suuret isännöitsijätoimistot tietävät varmasti, että massiivinen korotus johtaa asukaspakoon ja vastiketulojen alenemiseen. Ne tietävät myös, että tällöin yhteiskunnan tukemia asuntoja jää tyhjilleen. Siitä huolimatta ne toimivat näin – mikä tarkoittaa, että toiminnalla on niille jokin hyöty, joka ylittää näin aiheutetut vahingot.

Asukaspako ja taloudellinen noidankehä

Massiiviset korotukset ovat käynnistäneet taloudellisen noidankehän: kun vastikkeita nostettiin äkillisesti, asukkaista noin 30 % muutti pois – verrattuna aiempaan lähes 0 %:n vaihtuvuuteen.

Laskennallinen esimerkki – vastikkeiden korotuksen nettovaikutus

Lähtötilanne: 100 asuntoa, vastike 1 000 €/kk → tulot 100 000 €/kk.

Korotus 41,5 % → uusi vastike 1 415 €/kk. Jos kaikki jäisivät: 141 500 €/kk (+41 500 €).

Todellisuus: 30 % muuttaa pois → 70 asuntoa × 1 415 € = 99 050 €/kk.

Nettomuutos: –950 €/kk. TULOT LASKIVAT vaikka vastikkeita korotettiin rajusti!

Lisäksi jokainen lähtijä maksaa 2 000–4 000 € muuttokustannukset + noin 2 palkattoman henkilötyökuukauden työn. Yhteiskunta häviää, kun arviolta 20–30 % järjestelmän kapasiteetista jää tyhjien asuntojen vuoksi käyttämättä.

Onko hallitus toiminut yhtiön vahingoksi?

Yhteisöoikeudellisesti hallituksen velvollisuus on toimia yhtiön eduksi. Korotukset, jotka johtavat asukaspaon kautta tulojen laskuun ja tyhjiin asuntoihin, ovat selvästi yhtiön kokonaisedun vastaisia. Tämä voi täyttää hallituksen tuottamuksellisen tai tahallisen vahingon tunnusmerkistön. Kanneuhka hallitukseen on vakavasti harkittava vaihtoehto niissä tapauksissa, joissa korotukset ylittivät 20 % ja johtivat mitattavaan asukaskatoon. Riskejä ei kuitenkaan kantanut kukaan ns. omistajista – asukkaat menettivät kaiken: muuttokustannukset, ajan ja usein myös edullisemmän asunnon.

1.3 Kartelliepäilyt – samanaikaiset korotukset ja isännöitsijäsidokset

Mikä on ongelma? Suurten ASO-yhtiöiden samanaikaiset, suuruusluokaltaan yhtenäiset vastikkeiden korotukset herättävät perustellun epäilyn kilpailunvastaisesta yhteistoiminnasta.

Isännöitsijöiden kartellituomiot

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) paljasti isännöintialalla laajan hintakartellin, joka toimi vuosina 2014–2017. Kartellissa oli mukana useita suuria isännöintiyrityksiä sekä Isännöintiliitto. Joulukuussa 2022 markkinaoikeus määräsi isännöintiyrityksille noin 5

miljoonan euron seuraamusmaksut. Kartellin johtavia toimijoita olivat Retta (nyk. Inna) ja Colliers – samat yhtiöt, jotka toimivat isännöitsijöinä useissa ASO-yhtiöissä. Myös asoyhtiöitä on mukana Isännöintiliitossa. Isännöitsijöiden aiempi yhteistoiminta luo vakavan perusteen epäillä, että vastikkeiden korotustahti on koordinoitu myös ASO-sektorilla. KKV:n tulisi aloittaa tutkinta tästä.

KOVA ja SAY – kaksoismaksu asukkaan kustannuksella

ASO-yhtiöt kuuluvat sekä KOVA ry:hyn että Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:hyn (SAY). Nämä järjestöt eivät kilpaile keskenään – ne molemmat ajavat omistajien etua eri konteksteissa. Molemmat perivät jäsenmaksuja, jotka yhtiöt sisällyttävät vastikkeisiin ilman asukkaiden hyväksyntää. Erikoisinta on, että nämä järjestöt esiintyvät julkisuudessa koko toimialan yhteisenä äänenä – vaikka ne samaan aikaan varmistavat huolellisesti, että asukkaat eivät saa niistä tietoja eivätkä pääse niihin vaikuttamaan. Yhtiöt voivat lisäksi liittyä milloin tahansa muihinkin etujärjestöihin ja itse määrätä sen aiheuttamat kustannukset asukkaille.

Toimenpide-ehdotus: SASO:lle (Suomen Asumisoikeusasukkaat ry) on turvattava toimintarahoitus, joka vastaa SAY:n ja KOVA:n yhteenlaskettua rahoitusta. Asukkaat ovat rahoittaneet omistajien etujärjestöjen toiminnan vastikkeidensa kautta vuosikymmeniä – on kohtuullista ja välttämätöntä, että asukkaiden oma edunvalvontajärjestö saa vastaavan resursoinnin.

Kartelliepäily – KAS Asumisoikeus Oy:n poikkeuksellinen korotusprosessi

Helmikuu 2024: hallitus tiedottaa 4,5 %:n korotuksesta huolellisen KV-laskelman pohjalta.

Huhtikuu 2024: järjestetään ylimääräisiä kokouksia.

Kesä–syyskuu 2024: toteutetaan loput 41,5 %:n vuosikorotuksesta kolmessa erässä.

Perusteluna esitettiin korkoja, sähkön hintaa ja inflaatiota – jotka kaikki olivat tuona ajankohtana laskusuunnassa. Prosessin poikkeuksellinen rakenne ja perustelujen ilmeinen virheellisyys sopivat malliin, jossa ulkopuolinen koordinaatio on ohjannut päätöksiä. Lisäksi KAS MERikartanon asukaskokouksessa 2023-11 KAS asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja ilmoitti odottavansa kirjanpitäjän uusia ohjeita – kuka on se kirjanpitäjä, joka määrää yhtiön vastiketasosta!

1.4 Sanktioiden puute ja viranomaisvalvonnan tehottomuus

Mikä on ongelma? Vaikka ASO-laissa on veloitteita, niiden rikkomisesta ei aiheudu käytännössä mitään seurauksia. ARA ja VARKE ja muut viranomaiset eivät ole kyenneet – tai halunneet – saattaa yhtiöitä järjestykseen.

VARKE – valvova viranomainen ilman hampaita

VARKE on ASO-järjestelmän keskeinen valvoja. Käytännössä sillä ei ole tehokkaita sanktioita: se ei voi määrätä hallinnollisia sakkoja, pakottaa laskutusten oikaisuja, eikä sen ohjeilla ole sitovuutta. Yhtiöt voivat jättää vastaamatta VARKE:n tiedusteluihin ilman mitään seurauksia – kuten KAS:n tapaus kiistattomasti osoittaa. On aiheellista kysyä, ovatko ARA:n ja VARKE:n johtajat olleet suoraan tai epäsuoraan painostettuja ottamaan pehmeän linjan. Jos VARKE:n toiminta ei tuota tulosta, on syytä harkita, tarvitaanko osasto nykyisessä muodossaan lainkaan – tai vaihtoehtoisesti antaa sille todelliset valtuudet.

Vakuusmaksujen viivästetty palautus

Laki velvoittaa palauttamaan asumisoikeusmaksut kohtuullisessa ajassa. Käytännössä yhtiöt voivat viivästyttää lopputarkastuksia tahallisesti – asukkaan pääomaa käytetään korottomana lainana. KAS:n muutto-ohje ilmoitti vuoden 2025 alussa palautusajaksi noin 2 viikkoa tarkastuksesta. Yhtiö muutti tämän myöhemmin yksipuolisesti kuukauteen – ilman perustelua tai neuvottelua. Yhtiö voi siis milloin tahansa muuttaa ehtoja omaksi edukseen.

Oikeudellinen rankaiseminen – TA-asuntojen tapaus

Kun TA-asuntojen asukkaat nostivat kanteen yhtiötä vastaan vastikkeenkorotusten johdosta, useita kantajia rangaistiin velvoittamalla heidät jokaisen maksamaan kymmeniä tuhansia euroja yhtiön kalliiden juristien kuluja. Asukkailla ei ole resursseja käydä oikeutta näin epätasaisessa asetelmassa. Asiat olisi voitu ja pitänyt käsitellä kollektiivisesti – tämä on selvä lainsäädännöllinen puute. Vahvempi osapuoli on järjestelmällisesti painostanut ja tosiasiallisesti rankaissut oikeuksiaan ajaneita asukkaita.

1.5 Demokratiavaje – asukkaat ilman todellista päätösvaltaa

Mikä on ongelma? ASO-laki luo vaikutelman asukasosallistumisesta, mutta käytännössä asukkaat ovat vailla todellista vaikutusvaltaa tärkeimpiin päätöksiin.

Hallitusjäsenyyden manipulointi ja salassapitopaineet

Yhtiöt ovat toistuvasti jättäneet nimittämättä asukkaiden demokraattisesti valitsemia ehdokkaita hallitukseen. Lisäksi hallitukseen valittuja asukasedustajia on painostettu salassapitosopimuksin: heitä on kielletty antamasta tietoja asukkaille. Tämä on suoraan asukkaiden edunvalvontatehtävän vastaista.

Toimenpide-ehdotus: Asukkaiden edustajat kaikkiin elimiin tulee valita demokraattisesti ja sähköisesti asukastoimikuntien asettamista ehdokkaista. Ehdokkaiden tasapuolinen itsenäinen esittäytyminen on mahdollistettava yhtiön ylläpitämässä mediassa kolme viikkoa ennen ääntenlaskentaa. Yhtiöllä ei ole oikeutta vaikuttaa valintoihin tai asettaa edustajille salassapitoehtoja, jotka estävät tiedon välittämisen asukkaille.

OY-lain ja salassapitosäännösten väärinkäyttö

Osakeyhtiölakia ja yleisiä salassapitosäännöksiä on käytetty välineenä estää asukkaiden edustajia toimimasta tehtävässään. ASO-lainsäädäntöön on lisättävä nimenomainen säännös, jonka mukaan asukasedustajan velvollisuus tiedottaa asukkaille menee OYL:n salassapitosäännösten edelle. ASO-laki on erikoislaki, joka on priorisoitu suhteessa osakeyhtiölakiin – osakeyhtiö on vain tekninen toteutusmuoto ASO-lain tarkoitukselle. Aso-yhtiön tietoja ja suunnitelmia ei saa salata verukkein kuten kilpailijoilta tiedon estäminen tai yhtiölle aiheutuva mainetappio.

Kohteiden ristikkäisvastuut

Asunnot rakennetaan ja markkinoidaan kohteittain, mutta tasausjärjestelmä siirtää varoja kohteiden välillä – usein suurilta kasvukeskuksilta taantuvien paikkakuntien kohteille. Pääkaupunkiseudun asukkaat rahoittavat näin esimerkiksi Lahden tai Kouvolan kohteiden

alijäämää. Asukas ei tiedä tästä eikä pysty siihen vaikuttamaan. Jos ongelmia syntyy, vastuu lankeaa asukkaalle – vaikka hän ei ole päättänyt mistään.

1.6 Remontit – spekulatiiviset ja laiminlyödyt

Mikä on ongelma? Remonttilogiikka on asukkaalle epäedullinen kumpaankin suuntaan.

Remontti kohteen arvon nostamiseksi – asukas maksaa kahdesti

Remontteja tehdään joskus ensisijaisesti kohteen markkinahinnan korottamiseksi, ei asukkaiden tarpeen vuoksi. Ensin asukas maksaa remontin vastikkeissaan. Sitten tehty remontti nostaa kohteen arvoa, minkä seurauksena vastike nousee entisestään. Asukas maksaa saman remontin kahdesti – ensin sen toteuttamisesta ja sitten sen myötä nousseesta vastikkeesta.

Kokemuksia on myös Asuntosäätiön määräämistä, miljoonien eurojen hintaisista "viihtyvyysermonteista", jotka ovat aiheuttaneet asukaspakoa. Yhtiöt ovat vaatineet asuntojen tyhjentämistä ja asukkaiden 1–2 kuukautta kestävästä evakoitumisesta omalla kustannuksellaan. Asukastoimikunnan asukaskysely ja sitä testannut yhtiön oma kysely osoittivat molemmat, että remonttiin suunnitelluista toimenpiteistä puolet olivat tarpeettomia, ennenaikaisia tai jopa haitallisia. Remonttien päätarkoituksena näyttää olleen vastikkeiden nostaminen, asukkaiden vaihtaminen ja yhtiön velkaannuttaminen.

Tarpeelliset remontit laiminlyödään

Toisaalta todella tarpeellisia remontteja ei aina tehdä. Esteettömyys voi olla täysin hukassa: senioritalona markkinoidussa kohteessa ulko-ovet voivat olla mahdottomia pyörätuolikäyttäjälle. Yhtiö ei korjaa niitä, vaikka kaikki asukkaat ilmoittaisivat hyväksyvänsä lisäkustannuksen. Samaan aikaan yhtiö voi tehdä asukkaiden mielestä täysin tarpeettomia toimenpiteitä. Päätösvalta on täysin omistajalla.

1.7 Harhaanjohtava markkinointiviestintä ja pääomien menetyt

Mikä on ongelma? ASO-asumista markkinoidaan vaihtoehtona, jossa asukkaalle kertyy varallisuutta. Käytännössä näin ei tapahdu. Monet markkinointiväitteet täyttävät kuluttajansuojalain kieltämän harhaanjohtavan markkinoinnin tunnusmerkit. Asumisoikeuden pysyvyyden ja omistusasunnon kaltaisuuden mainostaminen johtavat pahasti harhaan. Myöskään kohtuuhintaisuusväite ei vastaa todellisuutta, kun pitkän aso-asumisuran kustannukset ovat usein suuremmat kuin vastaavassa omistusasunnossa – joka voidaan vielä jättää perinnöksi. Aso-asukas jättää maksamansa asunnon "perinnöksi" aso-yhtiölle. Järjestelmän alkuperäinen ja ainoa oikea käsite on omakustannushintainen asuminen.

Asumisoikeusmaksu – kuollut sijoitus

Asukas maksaa asumisoikeusmaksun (tyypillisesti 15 % asunnon hinnasta) sisäänkirjautuessaan. Tämä maksu palautetaan poisuuttaessa elinkustannusindeksillä korjattuna – mutta se ei kata asuntojen todellista markkinahintakehitystä. Asunnon arvonnousu jää kokonaisuudessaan omistajalle, vaikka asukas on vuosien ajan maksanut pääomavastiketta, joka vastaa lainanlyhennysosuutta. Osakeasunnossa vastaavat maksut kasvattaisivat asukkaan omaa nettovarallisuutta.

Konkreettinen vertailu – ASO vs. osakeasunto 20 vuodessa

ASO-asuminen: maksetaan 15 % asumisoikeusmaksu + kuukausittainen pääomavastike 20 v. ajan. Poismuuttaessa saadaan takaisin 15 % elinkustannusindeksillä korjattuna – ei asuntohintakehityksen mukaisesti. Kaikki maksetut pääomavastikkeet menetetään. Nettovarallisuuden kasvu asunnosta: 0 €.

Osakeasunto (vastaava kuukausierä): laina lyhenee, oma pääoma kasvaa. Asunnon arvonnousu kertyy omistajalle. Nettovarallisuuden kasvu: merkittävä.

Johtopäätös: ASO on taloudellisesti heikompi vaihtoehto – erityisesti kun otetaan huomioon, että vastikkeita voidaan korottaa yksipuolisesti ja rajusti koko asumisajan, mutta osakeasunnon lainanlyhennykset pysyvät sovittuina.

1.8 Terminologia – käsitteet hämärtävät todellisuutta

ASO-järjestelmän sanasto on harhaanjohtavaa ja luo mielikuvia, jotka eivät vastaa todellisuutta.

- Käyttövastike: Termi viittaa asunnon "käyttöön", mutta sisältää myös peruskorjaukset, pääomakustannukset ja kertaluonteiset investoinnit, joiden hyöty ulottuu 20–30 vuoden päähän. Ei ole perustelua, että 30 vuoden hyödyn tuova investointi vyörytetään yhden vuoden vastikkeeseen.
- Yhteisö vs. yhtiö: "Yhteisö" luo mielikuvan asukkaiden yhteisestä hallinnosta. Todellisuudessa kyse on osakeyhtiöstä, jota omistaja hallitsee. Asukkaat ovat sopimussuhteessa olevia asiakkaita – eivät yhteisön jäseniä demokratiaoikeuksin.
- Kohtuuhintaisuus vs. omakustannushinta: Omakustannushinta on absoluuttisesti määriteltävissä ja tarkistettavissa. "Kohtuuhintaisuus" suhteutetaan markkinoihin – joita samat omistajat voivat hallita laajoine vuokra-asuntoportfolioineen. Tutkimusten mukaan joissakin kunnissa (esim. Kouvola, Mikkeli) aso-vastikkeet ovat jo nyt suurempia kuin markkinavuokrat.

1.9 Omistajien lottopotti – alkuperäinen sijoitus maksettu moninkertaisesti

ASO-järjestelmä rakennettiin valtion tuella ja edullisin lainaehdoin. Alkuperäiset sijoitukset on jo maksettu takaisin asukkailta kerätyin vastikkein – moninkertaisesti. Silti omistajat pitävät hallussaan kiinteistövarallisuuden, jonka arvo on kasvanut huomattavasti.

22 miljardin omaisuusmassa ilman vastaavaa riskiä

Jos ASO-järjestelmä purettaisiin tai yhtiöt muutettaisiin muuhun käyttöön, koko kiinteistövarallisuus koituisi omistajille – siitä huolimatta, että alkuperäinen pääoma on jo palautunut asukkailta kerätyin vastikkein 2–3-kertaisesti. Omistajat ovat saaneet täyden hinnan kaikista toimenpiteistä ilman riskiä. He eivät kannu liiketaloudellista riskiä, koska asukkaat maksavat kaikki kustannukset vastikkeissaan. Valtion laina- ja takausvastuut ovat maksaneet ja maksavat edelleen asukkaat – eivät omistajat. Tilastointitavan muutos ei saa vaikuttaa alkuperäisten sopimusten ehtoihin.

1.10 ASO-maksun vakuuskelvottomuus – lailla korjattavissa

Pankit eivät hyväksy asumisoikeusmaksua lainan vakuudeksi. Tämä heikentää asukkaan taloudellista asemaa ja liikkuvuutta merkittävästi. Kyse ei ole väistämättömästä ominaisuudesta – se johtuu siitä, miten maksu on laissa määritelty. Myös pankit ovat todenneet, että lainat aso-kohteille ovat hankalia: laina-ajat ovat pitkiä eikä kohteilla ole vakuusarvoa. Oikeilla lainsäädännöllisillä muutoksilla asumisoikeusmaksu voitaisiin tunnistaa vakuuskelpoiseksi varallisuuseräksi.

1.11 "Omistajuus" ASO-järjestelmässä – käsitteen kaksoismerkitys ja oikeudellinen vaikutus

Mikä on ongelma? Sana "omistaja" viittaa ASO-järjestelmässä kahteen eri asiaan: asumisoikeusyhteisö omistaa kohteet ja asunnot, ja erillinen – usein ns. yleishyödyllinen – emoyhtiö omistaa asumisoikeusyhteisön. Tätä kaksoismerkitystä on käytetty harhaanjohtamaan asukkaita, viranomaisia ja lainsäätäjää siihen, että kohteet olisivat yhtiöiden omaisuutta perinteisessä mielessä ja asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus ainoastaan omaan asumisoikeusmaksuunsa. Todellisuus on tästä oleellisesti poikkeava.

Omistuksen kaksi kerrosta – ja tosiasiallinen rahoittaja

Ensimmäinen kerros: Asuntosäätiö, Y-säätiö, TA-Yhtymä ja vastaavat taustarakenteet omistavat asumisoikeusyhtiön. Toinen kerros: asumisoikeusyhtiö – kuten HASO, KAS, Asuntosäätiön Asumisoikeus tai TA-Asumisoikeus – omistaa kohteet ja asunnot. Kummassakaan kerroksessa "omistaja" ei ole sijoittanut omaa pääomaansa järjestelmään muutamaa konttoripöytää ja läppäriä enempää.

Kohteet on rakennettu valtion ARA-lainoilla ja korkotuella (julkinen pääoma), asukkaiden maksamilla asumisoikeusmaksuilla (tyypillisesti 15 % asunnon hankintahinnasta) sekä asukkaiden kuukausittain maksamilla pääomavastikkeilla, jotka kattavat lainanlyhennysten ja korkojen koko summan. Yhtiö ei ole koskaan kantanut otetuista lainoista taloudellista riskiä eikä maksanut niitä takaisin muutoin kuin perimällä asumisoikeuden haltijoilta itse määräämänsä summan. Lainojen todellinen maksaja on aina ollut asukas – ei omistaja.

Yleishyödyllisyys – lakivelvoite ilman tosiasiallista sisältöä

Asumisoikeuslaki (393/2021) edellyttää, että ASO-talojen omistajien on oltava yleishyödyllisiä yhteisöjä. Vaatimus koskee kuitenkin vain asumisoikeusyhtiötä itseään – ei sen emorakennetta. Voittoa tavoittelevat ulkopuoliset yhtiöt omistavat arviolta 82 % kaikista ASO-asunnoista. Laki rajoittaa osinkojen suuruuden kahdeksaan prosenttiin omistajan yhtiöön sijoittamista varoista – mutta koska omistajan oma sijoitus on käytännössä lähes nolla, tämäkin rajoitus on tosiasiallisesti merkityksetön.

Nykyinen käytäntö – johdon korkeat palkkiot, varojen epäsuora siirtyminen emoyhtiöille, kilpailuttamattomien isännöinti- ja huoltosopimusten hinnoittelu – rikkoo yleishyödyllisyyden henkeä jatkuvasti. Yleishyödyllisyysstatuksen menettäminen ei myöskään ole realistinen uhka, koska sen valvonta on jätetty käytännössä hampaattomaksi.

Asumisoikeus esineoikeutena – aliarvostettu oikeusasema

Asumisoikeus ei ole pelkkä vuokrasopimus eikä pelkkä käyttöoikeus. Se on esineoikeus: se kohdistuu kiinteistöön eikä pelkästään sopimussuhteeseen, se seuraa kohdetta omistajan vaihtumisesta huolimatta, se on perinnöllinen ja rajoitetusti siirrettävä. Juridisessa mielessä asumisoikeuden haltijalla on vahvempi asema kuin vuokralaisella – oikeus on kirjattu lain tasolla ja rasittaa kiinteistöä.

Yhtiöt ovat kuitenkin systemaattisesti kohdelleet asumisoikeutta kuin heikkotasoisia käyttöoikeutta: ne ovat pyrkineet irtisanomaan sen vajaakäyttötilanteissa, muuttamaan sen ehtoja yksipuolisesti ja vihjaamaan, että asumisoikeus on voimassa vain niin kauan kuin yhtiö haluaa. Tämä on lain vastaista tulkintaa.

Johtopäätös: yhtiö on omaisuudenhoitaja, ei perinteinen omistaja

ASO-yhtiö toimii tosiasiallisesti omaisuudenhoitajana (asset manager): se hallinnoi asukkaiden ja julkisten varojen rahoittamaa omaisuusmassaa asukkaiden hyväksi – ei omaksi edukseen. Tästä seuraa kolme oikeudellista johtopäätöstä, jotka on kirjattava lakiin:

1. Yhtiöllä ei ole oikeutta myydä kohdetta tai siirtää sitä muuhun käyttöön ilman asukaskokouksen enemmistön hyväksyntää, koska omaisuus on asukkaiden ja valtion yhteisesti rahoittamaa.
2. Yhtiöllä ei ole oikeutta vedota "omaisuudensuojaan" tai perinteiseen omistusoikeuteen suhteessa asumisoikeuden haltijoihin, koska se ei ole tosiasiallisesti sijoittanut muka rahoittamaansa omaisuuteen mitään.
3. Yleishyödyllisyysvaatimuksen on koskettava myös emorakennetta – ei vain asumisoikeusyhtiötä itseään. Muutoin vaatimus on kuori ilman sisältöä.

OSA 2: VISIO – ASO SUOMI 2028

Seuraava visio kuvaa, millainen asumisoikeusjärjestelmän tulisi olla vuoteen 2028 mennessä. Visio ei tarkoita järjestelmän purkamista eikä nykyisten asukkaiden omaisuuden anastamista – päinvastoin se rakentaa nykyisen järjestelmän päälle asukkaalle oikeudenmukaisen, läpinäkyvän ja taloudellisesti mielekkään asumismuodon. Ongelmia ei saa ratkaista siirtämällä kustannuksia tai menetyksiä asukkaille.

2.1 Viisi kulmakiveä

Visio 2028 – pääperiaatteet

1. Omakustannushintaisuus: Vastikkeet perustuvat todellisiin, kohdekohtaisiin kuluihin – ei yhtiön haluamaan tasoon.
2. Läpinäkyvyys: Asukas näkee oman kohteensa kaikki kustannukset ja pystyy arvioimaan niiden oikeellisuuden reaaliaikaisesti.
3. Varallisuuden kertyminen: ASO-maksu tuottaa asukkaalle taloudellista arvoa – ei ole kuollut sijoitus.
4. Aito demokratia: Asukkaat valitsevat aidosti edustajansa eikä yhtiöllä ole oikeutta ohittaa tätä tai asettaa salassapitoehtoja.
5. Tehokas valvonta: Rikkomuksista seuraa automaattisia sanktioita – ei pelkästään neuvoja ja suosituksia.

2.2 Ruotsin bostadsrätt-malli – parhaat opit Suomeen

Ruotsissa bostadsrätt toimii järjestelmässä, jossa asukkaan maksu on aitoa varallisuutta: se kasvaa asunnon arvon mukana, sillä on markkina-arvo, ja se voidaan myydä tai käyttää vakuutena. Seuraavat elementit ovat sovellettavissa Suomeen.

Elementti 1: Asuntohintaindeksoitu asumisoikeusmaksu

Asumisoikeusmaksu palautetaan jo nykyisin elinkustannusindeksillä korjattuna – mutta tämä ei kata asuntojen todellista markkinahintakehitystä. Maksu tulisi sitoa asuntohintaindeksiin, jotta asukas hyötyy osaltaan siitä arvonnoususta, jonka hän on vastikkeidensa kautta rahoittanut. Tämä muutos parantaisi merkittävästi järjestelmän oikeudenmukaisuutta.

Elementti 2: Pääoman kertyminen – vain korkomaksut vaihtoehdoksi

Ruotsin mallissa asukas voi valita, maksaako lainan pääomaa vai pelkästään korkoja. Suomessa vastaava voisi toimia niin, että pääomavastikkeesta osa kohdennettaisiin asukkaan omaan osuustiliin. Asukas valitsee itse tahtinsa: maksaako enemmän ja kerryttää varallisuutta, vai maksaako pelkän korko-osuuden. Tämä antaisi asukkaalle taloudellista liikkumavaraa ja muuttaisi ASO:n aidosti välimallina toimivaksi.

Elementti 3: ASO-maksun vakuuskelpoisuus

Ruotsissa bostadsrätt-todistus kelpaa pankkilainan vakuudeksi. Suomessa asumisoikeusmaksu tulisi määritellä lainmuutoksella vakuuskelpoiseksi varallisuuseräksi.

Tämä parantaisi asukkaiden rahoitusmahdollisuuksia ja tekisi järjestelmästä tasavertaisemman osakeasumiseen verrattuna.

Elementti 4: Rajoitettu oikeuden siirrettävyys

Ruotsissa bostadsrätt voidaan myydä markkinahintaan. Suomessa voitaisiin sallia rajoitettu siirrettävyys: asukas voi hakijalistalta löytää seuraajan kohtuullistettuun hintaan, joka huomioi alkuperäisen maksun ja indeksoinnin. Tämä tekisi järjestelmästä houkuttelevamman, vähentäisi tyhjiä asuntojen ongelmia ja antaisi asukkaalle konkreettista taloudellista arvoa.

2.3 Taloudellinen rakenne

Kohdekohtainen kirjanpito – pakolliseksi

Jokaisen ASO-kohteen tase, tuloslaskelma ja kunnossapitovastikekertymä on julkaistava kohdevalvojalle ja asukkaalle helposti ymmärrettävässä muodossa. Tämä ei vaadi uutta teknologiaa – ainoastaan lainmuutoksen ja valvonnan. Kohdekohtainen tasausjärjestelmä on lopetettava tai sen soveltaminen on edellytettävä asukaskokouksen hyväksynnällä.

Vastikkeen läpinäkyvä rakenne

Vastike on eriteltävä komponenteittain: hoitovastike (juoksevat kulut), pääomavastike (lainanlyhennys), kunnossapitovastike (korjausrahasto) ja etujärjestömaksut (KOVA, SAY, muut erikseen). Asukkaan on tiedettävä täsmälleen, mitä hän maksaa ja mihin. Etujärjestömaksujen sisällyttäminen vastikkeisiin ilman asukkaiden hyväksyntää on lopetettava. Kun etujärjestömaksuja kerätään vastikkeissa tai julkinen valta niitä rahoittaa, saman suuruinen tuki on suoritettava myös SASO:lle. Tämä ei lisää kokonaiskustannuksia.

Kunnossapitorahasto – asukkaiden hallinnassa

Kunnossapitovastikkeista kertyvä rahasto on hallittava eriytetyllä kohdekohtaisella tilillä, johon asukkaat pääsevät tutustumaan. Yli tietyn summan käyttö vaatii asukaskokouksen hyväksynnän.

2.4 Aito demokratia

Asukasedustus hallituksissa

Nykyinen laki edellyttää 40 %:n asukasedustusta hallituksissa. Tavoitteen tulee olla 50 % – täysi tasapaino. Asukasedustajilla on sama päätösvalta ja äänioikeus kuin yhtiön edustajilla kaikissa hallituksen päätöksissä. Yhtiöllä ei ole minkäänlaista oikeutta vaikuttaa valintoihin tai evätä valittua ehdokasta. Asukasedustajien on saatava tehtävistään saman suuruiset korvaukset kuin hallintoyhtiöiden edustajat pätevyiden mukaan.

Asukaskokouksen sitovat päätökset

Vastikkeiden korotukset yli 5 % vuodessa vaativat asukaskokouksen enemmistön hyväksynnän. Asukaskokouksen hylätessä korotuksen asia menee VARKE:n sovitteluun. Hallitus ei voi ohittaa asukaskokouksen päätöstä.

2.5 Valvonta ja sanktiot

VARKE – sakkovalta käyttöön

VARKE:lle on annettava oikeus määrätä hallinnollisia sakkoja (max. 2 % yhtiön liikevaihdosta) välittömästi, kun tietopyyntöihin ei vastata tai kohdekohtaisia tietoja pimitetään. Toistuva rikkominen johtaa yhtiön toimiluvan peruuttamiseen. VARKE:n johdon riippumattomuus on varmistettava rakenteellisesti.

Automaattinen korko viivästyneille palautuksille

Asumisoikeusmaksun viivästynyt palautus tuottaa automaattisesti korkoa (viitekorko + 8 %). Lopputarkastuksen viivästyttäminen rinnastetaan maksuviivästykseen. Ehtojen yksipuolinen muuttaminen asukkaan vahingoksi on erikseen kiellettävä lailla.

Hallitusten jäsenten vahingonkorvausvelvollisuus

Ilmeisen tuottamuksellisista tai tahallisista vahingoista asukkaille on niiden aiheuttajan suoritettava vahingonkorvaus. Siitä voi vapautua vain, jos päätökset on esitelty huolellisesti ja kattavasti asukkaiden hallintoelimille riittävän pitkän harkinta-ajan kanssa, eikä perusteltuja vastaväitteitä ole esitetty.

Tilintarkastajan vastuu laajenee

ASO-yhtiöiden tilintarkastajat ovat velvollisia raportoimaan VARKE:lle proaktiivisesti, jos kohdekohtainen kirjanpito ei täytä lakisääteisiä vaatimuksia tai jos lainannostoja on kirjattu tuloiksi.

Kollektiivinen oikeudenkäyntimahdollisuus

Asukkaille on luotava mahdollisuus käydä kollektiivisesti oikeutta ASO-yhtiötä vastaan ilman, että yksittäinen asukas kantaa kohtuutonta taloudellista riskiä vastapuolen oikeudenkäyntikuluista. Ryhmäkannemahdollisuus on sisällytettävä ASO-lakiin.

OSA 3: TOIMIJA KOHTAISET VELVOLLISUUDET

Seuraava taulukko kuvaa, mitä eri toimijoilta edellytetään sekä lyhyellä (heti) että pidemmällä aikavälillä.

Toimija	Vaadittavat toimenpiteet	Kiireellisyys
Lainsäätävä (eduskunta, ympäristöministeriö)	Muutettava ASO-lakia: kohdekohtainen kirjanpitovelvollisuus, vastikkeiden rakenne-erittelyvaatimus, asukasedustus 50 % hallituksissa, automaattiset sanktiot tietopyyntörikkomuksista, asumisoikeusmaksun asuntohintaindeksointi, ryhmäkanneoikeus, etujärjestömaksujen erotteluvelvoite ja tasarahoitus SASO:lle, yleishyödyllisyysvaatimus emorakenteelle.	● Heti
Lainsäätävä – kilpailuoikeus	KKV:lle toimeksianto tutkia ASO-yhtiöiden ja isännöitsijöiden väliset kytkennät kartelliepäilyjen valossa. Retta (nyk. Inna) ja Colliersiin liittyvät aiemmat tuomiot + samanaikaiset korotukset.	● Heti
VARKE	Käytettävä nykyiset valtuudet täysimääräisesti. Annettava kirjallinen huomautus KAS Asumisoikeus Oy:lle välittömästi. Julkaistava lista yhtiöistä, jotka eivät ole toimittaneet laissa vaadittuja tietoja. Vaadittava lainmuutos sanktiovaltuuksien laajentamiseksi.	● Heti
ASO-yhtiöiden hallitukset	Julkaistava kohdekohtainen tase ja tuloslaskelma asukaskokouksille. Perusteltava yli 5 % korotukset kirjallisesti kohdekohtaisilla luvuilla – ei konsernitason keskiarvoilla. Lopetettava painostuskeinot asukasedustajia kohtaan.	● Heti
ASO-yhtiöiden asukasjäsenet hallituksissa	Vaadittava kohdekohtainen talousraportti pöytäkirjaan jokaisessa kokouksessa. Kieltäydyttävä allekirjoittamasta päätöksiä vailla päteviä perustelulaskelmia. Kieltäydyttävä salassapitosopimuksista, jotka estävät asukkaille tiedottamisen. Ilmoitettava VARKE:lle tietopimityksestä.	● Heti
Tilintarkastajat	Tarkastettava, että jälkilaskelmat eivät sisällä lainanostojen tulona. Raportoitava VARKE:lle poikkeamista proaktiivisesti. Kieltäydyttävä allekirjoittamasta tilinpäätöstä, jossa kohdekohtainen erittely puuttuu.	● 2026–2027
Kohdevalvojat (asukkaiden valitsemat)	Vaadittava kirjallisesti kohdekohtainen tase ennen jokaista kokousta. Dokumentoitava kaikki tietopyynnöt ja vastaukset. Tehtävä ilmoitus VARKE:lle, jos ei vastata 14 vrk:ssa. Verkostoiduttava muiden kohteiden valvojien kanssa.	● 2026–2027
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)	Avattava tutkinta isännöitsijöiden roolista samanaikaisissa korotuksissa. Selvitettävä KOVA:n ja SAY:n rooli mahdollisena koordinaatiomekanismina. Julkaistava tutkimussuunnitelma ennen lausuntokierrosta.	● 2026–2027
Finanssivalvonta / Suomen Pankki	Selvitettävä edellytykset asumisoikeusmaksun vakuuskelpoisuudelle. Annettava lausunto lainsäätäjälle.	● 2027–2028

SASO (Suomen Asumisoikeusasukkaat ry) ja asukkaat	Vahvistettava SASO valtakunnallisena, omistajista täysin riippumattomana edunvalvontajärjestönä. Kerättävä dokumentaatiota rikkomuksista. Tehtävä KKV:lle vireillepano kartelliepäilyistä. Vaadittava toimintarahoitusta, joka vastaa SAY:n ja KOVA:n yhteenlaskettua rahoitusta.	● 2026–2027
--	---	-------------

OSA 4: LAINMUUTOSTARPEET

4.1 Asumisoikeuslaki (393/2021) – keskeisimmät muutostarpeet

4. Kohdekohtainen kirjanpitovelvollisuus (uusi pykälä): Jokaisesta kohteesta pidettävä erillistä kirjanpitoa. Tase, tuloslaskelma ja KV-kertymä toimitettava kohdevalvojalle 30 päivän kuluessa tilikauden päättymisestä.
5. Vastikkeen erittelyvaatimus (muutos): Vastike eriteltävä kohdekohtaisesti ennen korotusta. Korotuksen perusteena ei voi käyttää koko yhtiön keskimääräisiä lukuja.
6. Asukasedustus hallituksissa 50 % (muutos nykyisin 40 %:sta): Puolet hallituksen jäsenistä on oltava asukkaiden salaisella vaalilla valitsemia. Täysi äänioikeus kaikissa päätöksissä. Yhtiöllä ei oikeutta ohittaa valittua ehdokasta.
7. Asumisoikeusmaksun asuntohintaindeksointi (muutos): Maksu sidotaan asuntohintaindeksiin nykyisen elinkustannusindeksin sijaan, jotta palautus vastaa asunnon todellista arvonkehitystä.
8. Automaattinen sanktio tietopyyntörikkomuksesta (uusi pykälä): VARKE voi määrätä hallinnollisen sakon (500–50 000 euroa), jos tietopyyntöön ei vastata 14 vrk:ssa.
9. Asukaskokouksen hyväksyntä yli 5 % korotuksille (muutos): Yli 5 % korotus vaatii asukaskokouksen enemmistön. Kiistatilanteessa VARKE sovittelee.
10. Ryhmäkanneoikeus (uusi pykälä): Asukkaat voivat nostaa yhteisen kanteen ASO-yhtiötä vastaan ilman, että yksittäinen asukas vastaa vastapuolen oikeudenkäyntikuluista hävitessä, mikäli kanne on nostettu asukaskokouksen päätöksellä.
11. Etujärjestömaksujen erittely, hyväksyntä ja tasarahoitus (muutos): Etujärjestöjen jäsenmaksut eriteltävä vastikelaskuissa. Uuden etujärjestön maksu vaatii asukaskokouksen hyväksynnän. SAY:n ja KOVA:n yhteenlaskettua jäsenmaksua vastaava summa on ohjattava SASO:lle.
12. Sopimusehtojen yksipuolinen muuttaminen kielletty (uusi pykälä): Yhtiö ei saa yksipuolisesti muuttaa asukkaalle sovittuja palautusehtoja, maksuaikoja tai muita sopimusehtoja asukkaan vahingoksi.
13. Kohteen myynti ja käyttötarkoituksen muutos vaatii asukaskokouksen hyväksynnän (uusi pykälä): Kohteen myyminen, muuttaminen vuokra- tai omistusasunnoiksi tai muu käyttötarkoituksen muutos edellyttää kohteen asukaskokouksen enemmistön hyväksyntää. Kohde on rahoitettu julkisilla varoilla ja asukkaiden pääomavastikkeilla.
14. Yleishyödyllisyysvaatimuksen laajentaminen emorakenteeseen (muutos): Yleishyödyllisyysvelvoite on ulotettava koskemaan myös asumisoikeusyhtiön emoyhtiötä tai -säätiötä. Vaatimus vain tytäryhtiön tasolla on kuori ilman sisältöä, kun voittoa tavoittelevat emorakenteet omistavat arviolta 82 % ASO-asunnoista.

4.2 Muut muutettavat lait

Kilpailulaki

ASO-isännöitsijöitä koskeva vuosittainen valvontaraportti KKV:lle pakolliseksi, erityisesti kun isännöitsijällä on aiempia kartellituomioita. Samanaikaiset, suuruusluokaltaan yhtäläiset vastikkeiden korotukset rinnastetaan kilpailulain kannalta epäilyttäväksi hintakoordinaatioiksi.

Tilintarkastuslaki

ASO-yhtiöiden tilintarkastajille proaktiivinen raportointivelvollisuus VARKE:lle havaittujen omakustannusperiaatteen rikkeiden osalta.

Laki valtion asuntorahastoista (VARKE)

VARKE:n toimivaltuuksia on laajennettava: hallinnolliset sakkovaltuudet, oikeus määrätä väliaikainen hallinto selvästi lakia rikkovaan yhtiöön, oikeus julkistaa nimet yhtiöistä, jotka eivät toimita laissa vaadittuja tietoja. VARKE:n johtajien riippumattomuus on varmistettava rakenteellisesti.

Oikeudenkäymiskaari / ryhmäkannelaki

ASO-asukkaille on luotava toimiva ryhmäkannemahdollisuus. Nykyinen tilanne, jossa yksittäinen asukas voi joutua maksamaan yhtiön kalliiden juristien kulut, on rakenteellinen epäoikeudenmukaisuus, joka estää tehokkaasti oikeuksien käytön.

OSA 5: YHTEENVETO JA TOIMINTAKEHOTE

Järjestelmän nykytila – ydinkysymys

ASO-järjestelmä lupaa asukkaille omakustannushintaisen, turvallisen ja pysyvän asumisen. Todellisuudessa järjestelmä on rakentunut omistajien edun maksimoimiseen: vastikkeita korotetaan yksipuolisesti, tietoja pimitetään, valvoja on hammastettu, asukkaiden demokratia ohitetaan, ja kanteen nostaminen on tehty taloudellisesti mahdottomaksi. Tähän on tullut muutos.

Kiireellisimmät toimet ennen 8.5.2026

15. Lausunto lausuntokierrokselle: Vaaditaan kohdekohtainen kirjanpitovelvollisuus, asukasedustuksen nosto 50 %:iin, VARKE:n sanktiovaltuudet, ryhmäkanteoikeus, asumisoikeusmaksun asuntohintaindeksointi ja SASO:n tasarahoitus – kaikkiin lakimuutoksiin.
16. VARKE:lle kirjallinen ilmoitus: Dokumentoidaan KAS Asumisoikeus Oy:n ja muiden yhtiöiden tietopyyntörikkomukset. Toimitetaan virallinen valituskirje vaatimuksella kirjallisesta huomautuksesta ja toimenpideraportoinnista.
17. KKV:lle vireillepano: Tehdään muodollinen ilmoitus kartelliepäilyistä – samanaikaiset korotukset, isännöitsijäkytkökset (Retta/nyk. Inna, Colliers), KOVA:n rooli koordinaatiomekanismina.
18. SASO:n vahvistaminen: Tuetaan ja resursoidaan Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:tä (SASO) sen tehtävässä. Vaaditaan toimintarahoitusta, joka vastaa SAY:n ja KOVA:n yhteenlaskettua rahoitusta. Omistajilla on kaksi etujärjestöä asukasvastikkeilla rahoitettuna – asukkailla on oikeus yhteen vastaavilla resursseilla.

Visio 2028 – onnistumisen merkit

- ASO-asukkaan pääomavastikkeet kartuttavat hänen omaa varallisuuttaan.
- Asumisoikeusmaksu on asuntohintaindeksoitu ja vakuuskelpoinen pankkilainaa varten.
- Jokaisen kohteen talous on asukkaan nähtävillä kuukausitasolla sähköisesti.
- Vastikkeiden korotukset yli 5 % vaativat asukasäänestyksen.
- VARKE:llä on sakkovalta ja se käyttää sitä aktiivisesti.
- Asukkaat voivat nostaa ryhmäkanteen ilman kohtuutonta taloudellista riskiä.
- Etujärjestömaksut näkyvät vastikelaskussa erikseen – asukkaat voivat vastustaa niitä.
- SASO saa rahoituksen, joka vastaa SAY:n ja KOVA:n yhteenlaskettua rahoitusta.
- ASO on Suomessa aito vaihtoehto vuokra- ja omistusasumisen välillä – ei taloudellisesti huonompi valinta.

***Järjestelmän korjaaminen ei tarkoita omistajien omaisuuden anastamista.
Se tarkoittaa, että lupaukset pidetään – ja että Suomessa asuminen on
reilua myös niille, jotka eivät omista.***

Asiakirja on laadittu ASO-asukkaiden käyttöön lausuntoaineistona. Se on tarkoitettu levitettäväksi vapaasti kaikille, jotka haluavat vaikuttaa asumisoikeusjärjestelmän uudistamiseen.