

”Asumisoikeusasukkaat ansaitsevat paremman omaisuuden suojan”

Asumisoikeusyhtiöt ovat irtautuneet yleishyödyllisistä lähtökohdistaan, sanoo dosentti Jukka Kilpi.

Asumisoikeusasunnot tulivat Suomeen kaksikymmentä vuotta sitten. Tarkoituksena oli luoda asumismuoto, joka tarjoaisi kohtuullisella hinnalla turvallisen ja pitkäaikaisen kodin. Tässä on epäonnistuttu.

Asumisoikeuden oston yhteydessä maksettava asumisoikeusmaksu on yleensä 15 prosenttia asunnon arvosta. Sellaisen summan useimmat asunnonhankkijat pystyvät haalimaan kasaan. Sen sijaan asumisaikana maksettavien vastikkeiden taso on ryöstänyt käsitä. Vastikkeet ovat nousseet nopeammin kuin vuokrat vapailla markkinoilla ja jopa vuokria korkeammiksi.

KUN suomalainen asumisoikeusjärjestelmä perustettiin, lakiin kirjattiin maininta asukkaiden ja asunnot omistavien yhtiöiden yhteishallinnosta. Samalla asumisoikeusasuntojen tuotanto rajattiin lähinnä niin sanottujen yleishyödyllisten asumisoikeusyhtiöiden etuoikeudeksi.

Yleishyödylliset asumisoikeusyhtiöt, kuten Asokodit eli Suomen asumisoikeus Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy, olivat 1990-luvulla sidoksissa puolueita lähellä oleviin valtarakenteisiin. Se saattaa olla ratkaiseva syy siihen, miksi Suomessa poikettiin muualla Pohjoismaissa käytössä olevasta mallista, jossa asumisoikeuskotien omistus ja hallinto on asukkaiden omassa käsissä.

Asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt ovat 2000-luvulla etäännyneet poliittisista kytkennöistään. Samalla ne on liitetty rakentamista ja kiinteistösijoittamista liiketoimintana harjoittavien konsernien osiksi. Sellaisina asumisoikeusyhtiöt ovat edelleen muodollisesti ”yleishyödyllisiä”, mutta tosiasiasa ne palvelevat kaupallisen liiketoiminnan kokonaisuutta.

ASUKKAILLE kehitys on merkinnyt suuria vastikkeenkorotuksia. Samalla säädös asukkaiden ja asumisoikeusyhtiöiden yhteishal-

linnosta on jäänyt kuolleeksi kirjaimiksi. Yhteishallinto ei ole antanut asukkaille mahdollisuutta vaikuttaa vastikkeen suuruuteen.

Asumisoikeusyhtiöiden kulturalenteessa ei ole läpinäkyvyyttä. Asukkaat eivät tiedä, onko heidän kotiensa hallinto ja hoito järjestetty edullisesti ja tehokkaasti.

Asumisoikeus on haltijansa omaisuutta. Asukas maksaa hallintoaikauden kohteena olevan kiinteistön vaatiman pääoman ja juoksevat menot. Silti asumisoikeusasukas on kiinteistön juridisen omistajan armoilla maksujen suuruudesta ja kiinteistön hoidosta päätettäessä.

Asumisoikeusasukkaan omaisuuden suoja on vakavasti puutteellinen. On hukattu asumisoikeuslain alkuperäinen ajatus kohtuuhintaisesta ja turvallisesta asumismuodosta, joka kannustaa asukkaita huolehtimaan kotiensa ja niiden ympäristön viihtyisyydestä.

UUDESTA 2003 asumisoikeustalajien omistajayhtiöt ovat voineet kirjata omiin pääomiinsä asukkailla kerätyt asumisoikeusmaksut. Asumisoikeusyhtiöiden taseissa onkin jo satoja miljoonia euroja asumisoikeusasuntojen asukkaiden pääomaa. Silti asukkailla ei ole oikeutta päättää yhtiöiden asioista.

Asumisoikeusasukkaiden omaisuuden suoja edellyttäisi, että asukkaat voisivat osallistua kotinsa omistavien yhtiöiden hallintoon asumisoikeusmaksuja vastaavalla osuudella. Tämä toteutuisi, jos asukkaat voisivat käyttää yhtiökokouksissa äänivaltaa. Äänivalan oikeudenmukainen jakautumisperuste olisi yksi ääni jokaista asumisoikeusyhtiön omaan pääomaan asumisoikeusmaksusta kirjattua euroa kohti.

Asumisoikeusasukkaat ry on vaatinut ”yleishyödyllisten” asumisoikeusyhtiöiden omistamien asuntojen siirtämistä asukkaiden muodostamien asumisoikeusyhdistysten omistukseen. Asuntoministeri Jan Vapaavuori torjui vaatimuksen eduskunnassa viitaten perustuslailliseen omaisuuden suojan: kiinteistöt ovat asumisoikeusyhtiöiden omaisuutta, johon ei voida puuttua. Perustuslain takaaman omaisuuden suojan pitäisi kuitenkin ulottua myös pääomasijoituksiin, joita asumisoikeusasukkaat ovat tehneet heidän kotinsa omistaviin yhtiöihin.

Koska asukkaiden asumisoikeusmaksut ovat asumisoikeusyhtiöiden vapaata omaa

pääomaa, siis osakepääomaan rinnastettava erä, asukkaille pitäisi antaa sama ääni- ja puhevalta asumisoikeusyhtiöiden hallinnossa kuin asumisoikeusyhtiöiden osakkeet omistavilla sijoittajilla nyt on.

Tällainen äänioikeus kiinteistöyhtiön yhtiökokouksessa ei olisi vallankumouksellinen hallintomalli. Vastaavaa käytäntöä on jo kauan sovellettu työeläkeyhtiöissä, joiden yhtiökokouksissa eläkkeiden maksajilla, palkansaajilla ja yrityksillä, on äänioikeus eläkeyhtiöiden osakkaiden rinnalla.

ESITTÄMÄNI parannus ei muuttaisi asumisoikeusasuntojen omistussuhteita. Se ei avaisi asumisoikeusasuntojen haltijoille mahdollisuutta hyötyä asuntojen markkinahintojen muutoksesta myyntivoittojen avulla.

Asumisoikeusasukkaiden omaisuuden suojan turvaaminen lisäisi oikeudenmukaisuutta ja demokratiaa markkinatalouden hengessä. Todennäköisesti se myös alentaisi asumisen kustannuksia. Asumisviihtyisyys ja hallinnon tehokkuus paransivat, kun asukkaat voisivat olla aidosti mukana päättämässä kotejaan koskevista asioista.

Jukka Kilpi

Kirjoittaja on liiketoiminnan etiikan dosentti ja asumisoikeusasukas vuodesta 1996.

Sunnuntaidebatin puheenvuorojen pituus on noin 5 000 merkkiä välilyönteineen.

Kirjoituksia voi lähettää sähköpostitse hs.debatti@hs.fi tai osoitteeseen HS/ Sunnuntaidebatti, PL 85, 00089 Sanna. Kirjoitukset valitsee, otsikoi ja muokkaa toimitus. Paistalla ei julkaiseta muihin lehtiin lähetettyjä eikä nimimerkillä kirjoitettuja tekstejä.

