

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 6/2025

PÖYTÄKIRJA

Aika 23.9.2025 klo 14.00

Paikka Asuntosäätiön toimisto, Revontuli-sali, Tuulikuja 2, Espoo

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

Osallistujat jäsenet	Riskilä Jari, pj		Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
	Paatonen Pekka, vpj		VASO, as.ed.
	Ala Marianna		Oy Vaasan Asumisoikeus
	Airaksinen-Rajala Oili	Teams	Oy Vaasan Asumisoikeus
	Friman Mikael		SASO Ry
	Kiviranta Elias		Avain Asumisoikeus Oy
	Kuosa Jarmo		KAS
	Lavonen Mirva		Asuntosäätiön Asumisoikeus, as.ed.
	Lehtimäki Erkki	Teams	Oy Vaasan Asumisoikeus, as.ed.
	Lindholm Heidi		Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti
	Meriluoto Anton		VASO
	Mustonen Esa	Teams	TA-Asumisoikeus Oy
	Palviainen Harri		HASO
	Parkkonen Jouni		KOVA
	Porkka Jukka		KAS, as.ed.
	Salovuori Raimo		Avain Asumisoikeus Oy, as.ed.
	Semenov Evgeni	Teams	HASO, as.ed.
	Vihervuori Esa		TA-Asumisoikeus Oy, as.ed.
	Viita Anne		Vuokralaiset ry

Muut osallistujat	Karttunen Soile		Valtiokonttori
	Kurki Maija-Helena		Ympäristöministeriö
	Turunen Sami	Teams	Varke
	Vikström Hanne	Teams	Ympäristöministeriö

1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen. Kokouksen sihteeriksi valitaan Heidi Lindholm.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 19.8.2025 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § KANNANOTTO NS. AJANKOHTAISSELVITYKSEN 2.7.2025 JULKAISTUUN RAPORTTIIN

Raportti on pöytäkirjan liitteenä 4A.

Ympäristöministeriön tiedotteessa 2.7.2025 ministeri Multala toteaa raportin johdosta mm. seuraavaa:

“Käynnistämme ympäristöministeriössä lainsäädäntövalmistelun järjestelmän joustavuuden lisäämiseksi ja riskien vähentämiseksi. Valmistelu käynnistetään ensinnäkin realisointimallin osalta, eli talo voitaisiin vapauttaa rajoituksista realisointitilanteessa, jos asumisturva on muutenkin vaarassa. Tällöin taloille saataisiin vakuusarvo ja potentiaalisesti rahoitusta vapailta markkinoilta. Toiseksi lähdemme valmistelevaan muutosta, jossa uudet asumisoikeussopimukset voitaisiin tehdä vajaakäyttöön liittyvällä irtisanomisehdolla. Kolmantena jatkovalmisteltavana ratkaisuna pyrimme luomaan toimivan mallin siihen, että asukkailla olisi mahdollisuus lunastaa asumisoikeusasunto omaksi.

Ministeriön tiedotteessa todetaan edelleen, että ”Käynnistyvästä lainsäädäntövalmistelusta tiedotetaan lisää sen edistyessä.

Tavoitteena on, että hallituksen esitysluonnos asumisoikeusjärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön voisi tulla lausuntokierrokselle keväällä 2026.”

Luonnos neuvottelukunnan kannanotoksi raporttiin on esityslistan liitteenä 4B.

Asiaa käsiteltiin neuvottelukunnan kokouksessa 19.8.2025, jolloin neuvottelukunta päätti

- loiventaa toimenpide-ehdotukseen *8.2 Asuntojen lunastaminen* kohdistuvaa kritiikkiä, ja että Elias Kiviranta toimittaa ehdotuksen po. kohdan uudeksi muotoiluksi seuraavaan kokoukseen,
- muuttaa kannanoton väliotsikon *Yleisesti raportista ja sen taustalla olevasta selvityksestä* alla olevia näkemyksiä hieman kriittisempään suuntaan, ja että Jari Riskilä toimittaa ehdotuksen po. kohdan uudeksi muotoiluksi seuraavaan kokoukseen, ja
- jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Päätösten johdosta tehdyt muutokset kannanottoluonnokseen on merkitty liitteeseen 4B keltaisella korostuksella.

Esitys: Neuvottelukunta hyväksyy liitteenä 4B olevan kannanoton tarpeelliseksi katsomine muutoksineen ja valtuuttaa puheenjohtajan huolehtimaan sen julkaisemisesta.

Päätös: Neuvottelukunta päätti muuttaa kannanoton 8.4-kohdan näin kuuluvaksi:

Neuvottelukunta vastustaa ehdotusta, jonka mukaan asumisoikeussopimuksia ei enää voitaisi tehdä. Tämä johtaisi asumisoikeusyhteisöjen talouden nopeaan kriisiytymiseen ja kaikkien asumisoikeuskohteiden siirtymiseen pois asumisoikeuskäytöstä. Malli tarkoittaisi siten järjestelmän lakkauttamista, ja se aiheuttaisi erittäin huomattavia taloudellisia vahinkoja niin asumisoikeusyhteisöille kuin -yhdistyksillekin, sekä valtiolle lainojen erääntyessä ja takausvastuiden aktualisoituessa.

Neuvottelukunta katsoo sen sijaan, että asumisoikeusyhteisöillä tulisi olla asiassa harkintavalta. Yhteisöiltä tulisi poistaa velvoite tarjota asuntoa asumisoikeusasunnoksi ennen vuokra-asunnoksi tarjoamista, mutta asumisoikeussopimuksen tekeminen säilyisi edelleen mahdollisena. Näin yhteisöt voisivat vähitellen luopua kohteista, joille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina, mikä tukisi

muissa kohteissa asuvien asumisoikeusasukkaiden asumisen kohtuuhintaisuutta.

Neuvottelukunta hyväksyi yksimielisesti liitteenä 4B olevan kannanoton edellä mainitulta osin muutettuna ja valtuutti puheenjohtajan huolehtimaan sen julkaisemisesta.

5 § TARKASTUSPYYNTÖ VTV:LLE

Mikael Friman on edellisessä neuvottelukunnan kokouksessa käydyn keskustelun perusteella laatinut liitteenä 5 olevan luonnoksen neuvottelukunnan tarkastuspyynnöksi Valtiontalouden tarkastusvirastolle.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää tarkastuspyynnön toimittamisesta joko liitteen 5 mukaisena tai tarpeellisiksi katsomine muutoksineen.

Päätös: Neuvottelukunta kävi läpi ehdotuksen ja päätti yksimielisesti, ettei tarkastuspyyntöä toimiteta eteenpäin neuvottelukunnan toimesta.

6 § ASO 2.0

Aiemmin neuvottelukunnassa esillä olleet ehdotukset asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi sisältyvät pöytäkirjan liitteeseen 6A, johon on edellisen kokouksen jälkeen lisätty myös neuvottelukunnan kokouksessaan 12.5.2025 päättämä ehdotus korjauksista ilmoittamista koskevan huoneistokohtaisen vähimmäismääräajan olennaiseksi lyhentämiseksi. Määräaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi 6 kuukaudesta 3 kuukauteen, kun kyse on koko taloa koskevan peruskorjauksen yhteydessä tehtävistä korjauksista.

Pöytäkirjan liitteessä 6B (Aukkaan ASO) on esitetty linjauksia, jotka on haluttu huomioitaviksi ASO 2.0 -kokonaisuudessa.

Kokouksessaan 19.8.2025 neuvottelukunta

- totesi, että keskustelua liitteessä 6B esitettyjen linjausten yhdistämisestä liitteessä 6A esitettyihin ehdotuksiin on käyty lähes vuoden ajan, mutta tuloksetta,
- päätti jatkaa työskentelyä käymällä kohta kohdalta läpi liitteeseen 6A kirjattuja ehdotuksia, ja että Mikael Friman esittää seuraavassa kokouksessa näkemyksen siitä, millaisia

konkreettisia muutoksia ehdotuksiin tulisi tehdä liitteessä 6B esitettyjen linjausten johdosta,

- päätti muuttaa liitteeseen 6A sisältyvää ehdotusta 1. *Rajoituksista vapauttaminen* niin, että asumisoikeuskäytössä olevien asuntojen osuuden talon kaikista asunnoista tulisi olla alle 1/3 talon asunnoista, jotta vapauttaminen olisi mahdollista, sekä
- päätti, että ehdotusta 2. *Rajoituksista vapautuminen konkurssissa* ei ole tarvetta muuttaa.

Keskustelu ehdotuksesta 3. *Vertailuvuokrasta luopuminen* jäi edellisessä kokouksessa kesken ja siihen päätettiin palata seuraavassa kokouksessa.

Esitys: Neuvottelukunta jatkaa liitteeseen 6A sisältyvien kehittämis ehdotusten läpikäymistä kohdittain kohdasta 3. *Vertailuvuokrasta luopuminen* alkaen ja päättää, minkä ehdotusten - ja millaisin mahdollisin muutoksin - työstämistä neuvottelukunta jatkaa ja mitkä ehdotukset mahdollisesti hylätään.

Päätös: Neuvottelukunta käsitteli Aso 2.0 ehdotukset läpi ja päätti yksimielisesti ehdottaa seuraavaa:

Ehdotus 3: Vertailuvuokrasta luopuminen

Varkelle oikeus vapauttaa kohde käyttövastikkeen vertailuvuokra- rajoitteesta, jos kohteesta perittävät käyttövastikkeet ja -korvaukset ovat pidempiaikaisesti riittämättömiä kohteen tasaamattomien kustannusten kattamiseen

Ehdotus 4: Varallisuustarkastuksen ikärajan nostaminen

Varallisuuden tarkastamisesta vapautumisen ikärajan nostaminen 55 vuodesta 60 vuoteen.

Ehdotus 5: Varallisuusrajan alentaminen

Varallisuusrajan kiristäminen niin, että voidakseen saada asunnon hakijalla ei saisi olla varallisuutta, joka ylittää 40 % haettavaa asuntoa vastaavan asunnon ostohinnasta. Tällä hetkellä tämä raja on 50 %.

Ehdotus 6: Järjestysnumeroista luopuminen

Järjestysnumeroista luopuminen ja hakemisjärjestykseen perustuvaan asukasvalintaan siirtyminen.

Ehdotus 7: Huoneistokorjauksista ilmoittaminen

Huoneistokohtaisista korjauksista ilmoittamisen määräajan lyhentäminen nykyisestä 6 kuukaudesta 3 kuukauteen, kun kyse on koko taloa koskevan peruskorjauksen yhteydessä tehtävistä korjauksista.

7 § MUUT ASIAT

Julkaistut tiedot neuvottelukunnan toiminnasta löytyvät osoitteesta:

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM068:00/2024>

8 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Esitys: Neuvottelukunta päättää seuraavat kokoukset pidettäväksi

- 4.11.2025 klo 14.00 Valtioneuvoston kokouskeskuksessa, Eteläesplanadi 4, Helsinki
- 10.12.2025 klo 12.00 myöhemmin ilmoitettavassa paikassa pääkaupunkiseudulla

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

9 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.00.