

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2025

PÖYTÄKIRJA

Aika 12.5.2025 klo 14.20

Paikka Helsingin Asumisoikeus Oy
Kokoushuone Horisontti, Työpajankatu 8, Helsinki.

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

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

Muut osallistujat	Karjalainen Anu (teams) Karttunen Soile (teams) Kurki Maija-Helena (teams) Turunen Sami	Ympäristöministeriö Valtiokonttori Ympäristöministeriö Varke
	Köiv Rain kiinteistöpäällikkö	Asuntosäätiö

1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja kokouksen sihteeriksi valitaan Marianna Ala.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 7.4.2025 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § PERUSKORJAUKSET

Anu Karjalainen on esittänyt neuvottelukunnassa käsiteltäväksi seuraavia asukailta lähtöisin olevia kysymyksiä peruskorjauksista:

- *Korjausten tarkoituksenmukaisuus*: Tehdäänkö vain asuntokohtaisesti arvioiden järkevät, hyvin perustellut korjaukset?

- *Asukasvaikuttaminen*: Miten asukkaille/hakijoille ilmoitetaan peruskorjauksista ja miten asukkaat pääsevät vaikuttamaan niihin?

- *Järjestelyt korjausten aikana*: Toteutetaanko peruskorjaukset niin, että asukkaalle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa? Pystyykö asunnossa asumaan/ säilyttämään tavaroita korjauksen aikana? Mitä vaihtoehtoja asukkaalla on?

Myös ASO 2.0 -työryhmässä on todettu tarpeelliseksi, että neuvottelukunta perehdytetään peruskorjausasioihin.

Neuvottelukunta kävi kokouksessaan 7.4.2025 alustavan keskustelun ja päätti syventyä peruskorjauksiin tarkemmin seuraavassa kokouksessa, johon valmistellaan Asuntosäätiön ja VASO:n esitykset yhtiöiden peruskorjauskäytännöistä. Esitykset ovat esityslistan liitteinä 4A-4C.

Liitteenä 4D on apulaisoikeuskanslerin kanteluasiassa antama korjauksista tiedottamista koskeva päätös. Päätöksen tarkka noudattaminen asumisoikeuskohteiden peruskorjauksissa on

huomattavan vaikeaa, minkä lisäksi se on omiaan lisäämään korjaushankkeiden kustannuksia.

Varapuheenjohtaja Pekka Paatonen esitteli liitteinä 4A ja 4B, Asuntosäätiön kiinteistöpäällikkö Rain Köiv liitteenä 4C ja puheenjohtaja Jari Riskilä liitteenä 4D olevan aineiston.

Esitys: Käydään keskustelu yhtiöiden peruskorjauskäytännöistä erityisesti edellä mainittujen kysymysten aiheista ja tehdään mahdolliset jatkotyöskentelyä koskevat päätökset.

Päätös: Käytiin keskustelu, josta kirjattiin pyynnöstä keskeisimmät asiat:

Pekka Paatonen, Liite 4A:

Vaikuttaako asumisen hintaan tekeekö osa- vai täysremontin? -> Ei
Voiko asukas kieltäytyä remontista? -> Ei
Maksaako yhtiö sijaisasumisesta tai auttaako asunnon etsimisessä? -> Ei

Onko ns. Varken rajat tullut vastaan siinä, mitä urakkaan voidaan sisällyttää -> Ei

Todettiin, että varmasti on olemassa jonkinlainen kattohinta, joka rajaa korjausten laajuutta. Asuntosäätiölle on ilmoitettu, että ainakin kysynnältään hyvillä alueilla 1200 €/m² on pääsääntöisesti vielä hyväksyttävä kustannustaso.

Pekka Paatonen, Liite 4B

Tasauksen tarkemmista perusteista kysyttiin ja pyydettiin mahdollisesti myöhemmin toimitettavaksi tarkempaa selvitystä.

Osa käyttövastike 2:lla katettavista kulueristä, eli tasattavat hoitokulut, jaetaan Vasossa kohteille euromäärältään (€/m²/kk) samansuuruisina. Sen sijaan pääomamenot tasataan käyttöarvon mukaan, joka riippuu mm. kohteen iästä, kunnosta, varustetasosta, sijainnista ja käyttöasteodotuksista.

Pisteytysjärjestelmä / kanta-asiakashyvityspisteytysjärjestelmästä kysyttiin tarkennuksia -> ei oikeuta vastikealennuksiin tai – hyvityksiin, vaan pisteillä saa teettää muutostyön tyyppejä tasonparannuksia.

Onko Vason pisteytysjärjestelmä salassapidettävä -> ei, voidaan käyttää benchmarkkaus – tarkoitukseen

Rain Köiv, Liite 4C

Miten reklamaatiotilanteet, jos urakka-aikataulu ei pidä-> lisähyvityskäytäntö olemassa, jos aikataulu venyy

Miten vakuutusasiat, jos asukas asuu tai säilyttää omaisuuttaan urakan aikana asunnossa -> urakoitsijan vakuutus kattaa urakasta aiheutuvat vahingot, asukas tekee tavaran siirrot, jolloin niiden osalta vastuu asukkaalla

Miten suhtaudutaan asukkaan itse teettämiin muutostöihin urakan yhteydessä? -> Ratkaistaan tapauskohtaisesti, riippuen esimerkiksi muutostyön iästä ja kunnosta. Mitä hyväkuntoisempi ja tuoreempi muutostyö on, sitä todennäköisemmin se säilytetään.

Laskutetaanko asukkaan mahdollisesti aiheuttamat tuhot huoneistossa urakkavaiheessa, kun huoneistokohtainen selvitys tehty, vaikka ko. korjaukset sisältyisivät urakkaan? -> ei

Jari Riskilä, Liite 4D

Miten Vason juuri esiteltyssä peruskorjausaikataulussa ennakoiva tiedottaminen vähintään 6 kuukautta ennen korjausten aloittamista pystytään tekemään?

➔ ennakoiva tiedottaminen tehdään ajoissa, mutta tuolloin ei ole vielä tiedossa tarkkaa huoneistokohtaista ajankohtaa, jonka ilmoittamista apulaisoikeuskanslerin linjaus edellyttää

Korjauksista ilmoittamista koskeva sääntely on otettu asumisoikeuslakiin huoneenvuokralain mallin mukaan sellaisenaan. Tällöin ei ole otettu huomioon sitä, että kun vuokratalossa tehdään peruskorjaus, kaikki vuokrasopimukset pääsääntöisesti irtisanotaan, mutta asumisoikeuskohteissa sopimusten irtisanominen ei ole mahdollista.

Päätettiin yksimielisesti sisällyttää neuvottelukunnan Aso 2.0 -kokonaisuuteen ehdotus korjauksista ilmoittamista koskevan huoneistokohtaisen vähimmäismääräajan lyhentämiseksi olennaisesti nykyisestä 6 kuukaudesta, kun kyse on koko taloa koskevan peruskorjauksen yhteydessä tehtävistä korjauksista.

Todettiin, että peruskorjausprosesseista on nyt käyty perusteellinen keskustelu, ja keskustelu päätetään toistaiseksi tähän.

5 §

MUUT ASIAT

Päätettiin kirjata pöytäkirjaan, että edelleen neuvottelukunnan puheenjohtajalle voi ilmoittaa asioita, joita toivotaan neuvottelukunnan käsiteltäväksi.

Aso 2.0 työryhmälle muistutettiin, että asumisoikeusyhteisöjen ja asumisoikeusyhdistysten lainsäädännön eroavaisuus on työryhmän syytä ottaa työskentelyssä huomioon.

Anu Karjalainen ilmoitti tiedoksi:
Aso – ajankohtaisselvitys on tarkoitus julkaista toukokuun aikana.

Eduskunnassa on tehty kirjallinen kysymys asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeista.

6 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Seuraava kokous on päätetty pitää 9.6. klo 14 Asuntosäätiön toimistolla, Tuulikuja 2, Espoo.

Esitys: Neuvottelukunta päättää toisena seuraavan kokouksen pidettäväksi
19.8.2025 klo 14 Valtioneuvoston kokouskeskuksessa,
Eteläesplanadi 4, Helsinki.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

7 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Neuvottelukunnan puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.20.