

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2024

PÖYTÄKIRJA

---

**Aika** 17.6.2024 klo 14.00

**Paikka** Valtioneuvoston kokouskeskus, Sali 1, Eteläesplanadi 4, Helsinki.

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

**Osallistujat, jäsenet**

Riskilä Jari		puheenjohtaja
Friman Mikael		varapuheenjohtaja
Aspala Maria	Teams	
Jalkanen Salla	Teams	
Kiviranta Elias	Teams	
Korpinen Seija	Teams	
Martin Tuula		
Maskulin Nina	Teams	
Mustonen Esa		
Paatonen Pekka		
Palviainen Harri		
Pihlaja Vilma	Teams	
Ruosteinen Tapio	Teams	
Salovuori Raimo		
Tyvimaa Jari	Teams	
Vehmanen Hannele	Teams	
Vihervuori Esa		
Viita Anne		

**Muut osallistujat**

Kurki Maija-Helena, YM	
Turunen Sami, ARA	Teams

## 1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja kokouksen sihteeriksi valitaan Jari Tyvimaa.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen kello 14.00 ja sihteeriksi valittiin Jari Tyvimaa.

## 2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2024

PÖYTÄKIRJA

---

Päätös: Hyväksyttiin esityslista kokouksen työjärjestykseksi lisäyksellä, että kohtaan 7 Muut asiat lisätään kohdaksi 7.4. Suositusten seuraaminen.

## 3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 6.5.2024 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

## 4 § NEUVOTTELUKUNNAN KOKOUSKÄYTÄNNÖT

Neuvottelukunta päätti 6.5.2024, että puheenjohtaja koontaa neuvottelukunnan kokouskäytännöt erilliseen muistioon. Puheenjohtajan laatima muistio kokouskäytännöistä on esityslistan liitteenä 4.

Esitys: Merkitään tiedoksi liitteenä 4 oleva muistio neuvottelukunnan kokouskäytännöistä.

Päätös: Merkittiin tiedoksi. Päättiin lisätä liitteen 4 viimeiseen virkkeeseen sana "...pöytäkirjat *liitteineen* julkaistaan..." sekä loppuun lause "...Hankeikkunassa, *ellei neuvottelukunta jonkin asian/aineiston osalta toisin päättä.*"

Todettiin tarpeelliseksi laatia muistio myös jäsenten asumisessa tai mandaatissa tapahtuvien muutosten vaikutuksesta neuvottelukunnan jäsenyyteen sekä puheenjohtajuuteen/varapuheenjohtajuuteen. Puheenjohtaja laatii muistion seuraavaan kokoukseen.

## 5 § LAKIUUDISTUKSEN JÄLKIARVIOINTI

Anu Karjalainen on esittänyt uuden asumisoikeuslain jälkiarvioinnin kannalta neuvottelukunnan käsiteltäväksi seuraavia kysymyksiä/aiheita:

- *Miten jatkossa voitaisiin ratkaista asuntojen tyhjillään olon aiheuttamaa rasisista asumisoikeusyhtiöille, kun perustuslakivaliokunta ei hyväksynyt hallituksen lakiesitykseen sisältyneitä helpotuksia asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksiin?*

- *Asukasvalinnan toimivuus*
- *Asukashallinnon toimivuus*

Asuntojen tyhjillään olon aiheuttamaa rasisitua on käsitelty useassa neuvottelukunnan kokouksessa ja 6.5.2024 päätettiin, ettei keskustelua toistaiseksi jatketa, todeten kuitenkin, että mikäli ideoita tyhjäkäytöstä aiheutuvan taloudellisen rasisituksen helpottamiseksi syntyy, niiden esittäminen neuvottelukunnassa on erittäin toivottavaa.

Asukasvalinnan toimivuutta koskeva esitys merkittiin tiedoksi 6.5.2024 pidetyssä kokouksessa ja liitettiin kokouksesta laadittuun pöytäkirjaan. Esitys todettiin varsin kattavaksi. Kohteen sisäisen vaihtajan etusijan rajoittamista koskevaa aloitetta käsitellään jäljempänä kohdassa 5.1

Asukashallinnon toimivuutta käsitellään jäljempänä kohdassa 5.2.

#### **5.1 Aloite asumisoikeuslain 17 §:n muuttamiseksi**

Neuvottelukunta hyväksyi kokouksessaan 18.3.2024 asiaa koskevan lausuntopyynnön jäsenyhteisöjensä yhteistyöelimille (liite 5A). Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelimet toimittivat pyydetyt lausunnot. Lausunnot ovat esityslistan liitteinä 5B-5D.

**Esitys:** Käydään keskustelu asiasta ja päätetään uudistaa tehty aloite joko sellaisenaan tai muutettuna tai luopua aloitteesta.

**Päätös:** Päätettiin yksimielisesti luopua aloitteesta.

#### **5.2 Asukashallinnon toimivuus**

Asukasjäsenet ovat työstäneet Nina Maskulinin koordinoimana asukashallinnon toimivuutta koskevaa esitystä. Nina Maskulin esittelee asian.

**Esitys:** Käydään keskustelu asiasta ja tehdään sen osalta tarvittavat päätökset.

**Päätös:** Esitystä ei ole tehty. Nina Maskulin sopii Teams-kokouksen neuvottelukunnan asukasedustahien kesken. Esitetään seuraavassa kokouksessa.

#### 6 § AJANKOHTAISSELVITYS ASUMISOIKEUDESTA

Ympäristöministeriö tiedotti 28.5.2024 asumisoikeusasuntoja koskevan selvitystyön käynnistämisestä seuraavasti:

##### ***Ympäristöministeriö käynnistää asumisoikeusasuntoihin liittyvän selvityksen***

*Asumisoikeusasuntoja koskevan selvitys analysoi valtion uudistuotannon rahoituksen lopettamisen vaikutusta asumisoikeusyhteisöihin. Selvitys etsii kustannustehokkaita ratkaisuja asumisoikeusjärjestelmän ongelmiin. Selvityksessä esitettyjen ratkaisujen on otettava huomioon asukkaiden asumisturva ja oltava muutenkin asukkaille oikeudenmukaisia.*

*Yli 30-vuotias asumisoikeusjärjestelmä on vanhetessaan muuttunut joustamattomaksi ja ongelmalliseksi asukkaiden, asumisoikeusyhtiöiden ja valtion näkökulmasta. Asumisoikeustaloihin kohdistuvat pysyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset lisäävät taloudellisia riskejä. Käyttörajoitusten mukaan asunnot ovat pysyvästi asumisoikeuskäytössä, vaikka markkinatilanteet muuttuisivat. Luovutusrajoitukset estävät asumisoikeusyhtiötä luopua asumisoikeustaloista, joissa on asuntojen vajaakäyttöä.*

*Lisäksi asumisoikeustalot myös vanhenevat. Peruskorjauskustannukset nostavat vastikkeita tulevaisuudessa ja valtio toimii rakentamisen ja peruskorjauksiin tarvittavien lainojen takaajana. Nämä kaikki lisäävät taloudellisia riskejä. Jos taloudelliset ongelmat kasaantuvat, asukkailla voi olla riski asumisoikeusmaksun menettämisestä. Nyt käynnistyvän selvityksen on tarkoitus valmistua syksyllä 2024, jonka jälkeen käynnistyy lainsäädäntömuutosten valmistelu. Selvityksen toteuttaa organisaation ulkopuolinen taho Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Aran kehittämisrahoituksesta.*

*Ympäristöministeriö käynnisti 23. huhtikuuta yhteistyössä Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kanssa selvityksen vuokra- ja omistusasumisen välimallista. Selvityksen toteuttavat tekniikan tohtori Matti Kuronen ja johtaja, pääekonomisti Juhana Brotherus. Kurosen ja Brotheruksen toteuttaman selvityksen tavoitteena on arvioida yleisemmin tarvetta vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimallille ja esittää mahdollista uutta mallia. Nyt käynnistyvä asumisoikeusasuntoihin keskittyvä selvitys tarkastelee valtion uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutuksia asumisoikeuskantaan sekä etsii ratkaisuja asumisoikeusjärjestelmän joustamattomuudesta johtuviin taloudellisiin riskeihin.*

Tiedotteen yhteydessä julkaistiin muistio, joka on esityslistan liitteenä 6.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää mahdollisista sitä koskevista toimenpiteistä.

Päätös: Keskusteltiin muistiosta. Todettiin tarve laatia esitys asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä niin, että vastataan kritiikkiin valtion riskeistä ja valtion tuen huonosta kohdentumisesta.

Esitettävässä Aso 2.0 -mallissa tulee pyrkiä vastaamaan muun muassa siihen, miten peruskorjaukset voidaan toteuttaa valtion riski minimoiden. Esityksen perusteluissa tulee tuoda esiin, mihin yksilöiden ja yhteiskunnan tarpeisiin asoasuminen vastaa. Puheenjohtaja laatii luonnoksen esitykseksi neuvottelukunnan seuraavaan kokoukseen.

## **7 § MUUT ASIAT**

### **7.1 Tupakointikiellot ja parvekkeilla grillaaminen**

Veli Savolainen on esittänyt keskusteltavaksi savuttomuudesta. Nykykäytäntö, jossa uudet sopimukset ovat täysin savuttomia, mutta vanhat eivät, on huono yhdistelmä ja monen asukkaan mielestä siinä ei tasa-arvo, eikä oikein muukaan toteudu. Olisiko neuvottelukunnan paikallaan antaa suositus tupakointikielloista?

Mikael Friman on esittänyt samalla mietittäväksi suhtautumista parvekkeilla grillaamiseen.

Esitys: Neuvottelukunta keskustelee asiasta ja päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä.

Päätös: Todettiin, että tupakointia rajoittavat toimenpiteet yhteiskunnassa etenevät parhaillaan ilman, että neuvottelukunnan on tarpeen olla asiassa aloitteellinen.

Grillaamisen osalta päätettiin, että varapuheenjohtaja selvittää yhteisöjen käytännöt ja laatii niiden pohjalta esityksen neuvottelukunnan suositukseksi.

### **7.2 Yhteiskäyttöautojen kustannukset**

Ara on tiedustellut neuvottelukunnan kantaa seuraavaan kysymykseen, voidaanko yhteiskäyttöautojen perusmaksut sisällyttää vastikkeisiin.

Yhteiskäyttöautojen avulla voidaan joissakin tapauksissa vähentää autopaikkojen määrää ja sitä kautta kustannuksia. Selkeintä olisi, että linjaukset vastaisivat toisiaan – vuokra-asunnoissa linjaus on: asumiseen liittyvien palveluiden perusmaksut voidaan sisällyttää vuokraan, muuten niistä laskutetaan todellisen käytön mukaan.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja ottaa kantaa esitettyyn kysymykseen.

**Päätös:** Neuvottelukunnan kanta on, että perusmaksut voidaan sisällyttää vastikkeisiin tarkan kohdekohtaisen harkinnan jälkeen. Olemassa olevissa kohteissa asiasta tulee kuulla kohdekohtaista asukashallintoa.

#### **7.3 Asukasvalintapäätösten automatisointi**

Asukas on toimittanut ministeriölle kysymyksen, voisiko aso- (ja vuokra-asukas)valinnassa kokeilla automaattista päätöksentekoa ja osin aso-asunnon hakijoiden profilointia. Aso-asunnon (myös vuokra-asunnon) hakijalta tulee etukäteen pyytää automaattiseen päätöksentekoon ja profilointiin allekirjoitettu suostumus. Tämä olisi aso-asuntoa hakevien yhdenvertaisempaa kohtelua ja edistäisi (myös kohtuuhintaisena jatkossakin pidettävän) suosituksen aso-järjestelmän läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta.

**Esitys:** Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja ottaa kantaa esitettyyn kysymykseen.

**Päätös:** Päätettiin, että toistaiseksi on syytä pidättäytyä päätösten automatisoinnista.

#### **7.4 Suositusten noudattaminen**

**Esitys:** Mikael Friman ehdotti, että käytäisiin läpi, kuinka Asumisoikeusasioiden valtakunnallisen neuvottelukunnan tekemiä suosituksia noudatetaan eri yhtiöissä

**Päätös:** Käsitellään seuraavassa kokouksessa

#### **8 § SEURAAVAT KOKOUKSET**

Neuvottelukunta on aiemmin päättänyt seuraavan kokouksen pidettäväksi 28.6.2024 klo 14.00 myöhemmin ilmoitettavassa paikassa pääkaupunkiseudulla.

**Esitys:** Neuvottelukunta päättää 26.8.2024 pidettävän kokouksen kokouspaikasta sekä jälkimmäisen vuosipuoliskon kokoukset pidettäviksi

ma 26.8. klo 14.00

ma 30.9. klo 14.00

ma 11.11. klo 14.00

ma 16.12. klo 14.00

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2024

PÖYTÄKIRJA

---

Kokoukset pidetään myöhemmin ilmoitettavassa paikassa  
pääkaupunkiseudulla

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

## **9 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 16.02.