

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2024

PÖYTÄKIRJA

---

<b>Aika</b>	18.3.2024 klo 14.00	
<b>Paikka</b>	Ympäristöministeriö, Aleksanterinkatu 7, Helsinki, kokoushuone Lohi	
	Osallistuminen on mahdollista myös etäyhteydellä (Teams-linkki on toimitettu sähköpostitse 31.10.2023 osoitteesta maijahelena.kurki@gov.fi).	
<b>Osallistujat, jäsenet</b>	Riskilä Jari Friman Mikael Iiskola Antti Jalkanen Salla Kiviranta Elias Korpinen Seija Maskulin Nina Maunula Anna Pihlaja Vilma Remes Katja Savolainen Veli Tyvimaa Jari Vehmanen Hannele	puheenjohtaja varapuheenjohtaja  Teams Teams Teams  Teams  Teams Teams Teams Teams
<b>Muut osallistujat</b>	Karjalainen Anu Rinnemaa Marika	Ympäristöministeriö Valtiokonttori

## 1 § KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.00.

## 2 § TYÖJÄRJESTYS

Puheenjohtaja ilmoitti, että Veli Savolaisen pyynnöstä esityslistan 9.2 -kohtaa on esityslistan lähettämisen jälkeen hieman muutettu, minkä lisäksi 6 §:n liitteeseen 6 on lisätty tietoja sisäisten vaihtojen kustannuksista.

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**3 § SIHTEERIN VALINTA**

Esitys: Kokouksen sihteeriksi valitaan Salla Jalkanen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**4 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA**

Jari Tyvimaa ilmoitti, että hänet on virheellisesti merkitty läsnäolijaksi edelliseen kokoukseen, joten pöytäkirjaa on syytä tältä osin korjata.

Esitys: Hyväksytään 5.2.2024 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja siten korjattuna, että Jari Tyvimaa poistetaan läsnäolijoista (Liite 4).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**5 § LAKIUUDISTUKSEN JÄLKIARVIOINTI**

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

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

**5.1 Asuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuva rasitus**

Neuvottelukunnan kokouksessa 5.2.2024 puheenjohtaja esitteli laatimansa luonnoksen toimenpiteistä tyhjäkäytöstä aiheutuvan rasituksen pienentämiseksi (Liite 5.1). Asia päätettiin jättää pöydälle tähän 18.3. pidettävään kokoukseen, johon puheenjohtaja tuo tietoa tyhjäkäytön euromääräisestä vaikutuksesta.

Tyhjäkäytöstä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vuonna 2023 aiheutuneet vastikemenetykset olivat 4,32 M€. Yhtiöllä oli vuoden aikana keskimäärin 17 000 asuntoa, joista keskimäärin 373 oli tyhjillään. Yhtiön asuntojen keskimääräinen asuinpinta-ala on 67,5 m<sup>2</sup>. Kun vuoden 2023 tyhjäkäyttömenetys jaetaan asuttuina olleille

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2024

PÖYTÄKIRJA

---

asunnoille, tästä aiheutuva kustannusvaikutus oli 32,08 snt/m<sup>2</sup>/kk. Tämän menetyksen kattaminen nostaa keskikokoisen asunnon vastiketta 21,65 €/kk, eli noin 260 euroa vuodessa.

Edellä olevia lukuja arvioitaessa on syytä huomata, että ne perustuvat käyttöasteeseen, joka on varsin hyvällä noin 98 %:n tasolla. Jo kahden prosenttiyksikön lasku käyttöasteessa merkitsisi tyhjäkäyttömenetyksen ja sen kattamiseen kerättävien vastikkeiden kaksinkertaistumista.

**Esitys:** Neuvottelukunta käy keskustelun tyhjäkäytöstä aiheutuvan taloudellisen rasitteen merkityksestä ja mahdollisista keinoista, joilla sitä voitaisiin rajoittaa, sekä päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä asiassa.

**Päätös:** Todettiin, että tyhjäkäytön keskeiset syyt liittyvät ennen kaikkea asuntomarkkinoiden suhdannetilanteeseen ja yleisemmin talouden isoon kuvaan. Näihin alan toimijoiden on hyvin vaikeaa, ja varsin usein täysin mahdotonta, vaikuttaa.

Päätettiin jatkaa keskustelua asiasta seuraavassa kokouksessa.

## 5.2. Asukasvalinnan toimivuus

Neuvottelukunnan kokouksessa 5.2.2024 päätettiin, että Elias Kiviranta valmistelee 18.3. kokoukseen esityksen asukasvalinnan toimivuudesta.

Esitys ei ole vielä valmistunut. Elias Kiviranta kertoi tekeillä olevasta asukasvalinnan toimivuutta koskevasta kyselystä, joka toimitetaan piakkoin alan toimijoille.

**Esitys:** Käydään mahdollinen keskustelu asiasta ja päätetään jättää asia pöydälle seuraavaan 6.5. pidettävään kokoukseen.

**Päätös:** Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

## 5.3 Asukashallinnon toimivuus

Neuvottelukunnan kokouksessa 5.2.2024 päätettiin, että asukasjäsenet jatkavat asukashallinnon toimivuutta koskevan esityksen valmistelua Nina Maskulinin koordinoimana. Maskulin kertoi valmistelun tämänhetkisestä vaiheesta.

**Esitys:** Käydään mahdollinen keskustelu asiasta ja päätetään jättää asia pöydälle seuraavaan 6.5. pidettävään kokoukseen.

Päätös: Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

#### **6 § ALOITE ASUMISOIKEUSLAIN 17 §:N MUUTTAMISEKSI**

Neuvottelukunta hyväksyi kokouksessaan 19.6.2023 kohteen sisäisen hakijan etusijaa sääntelevän lainkohdan muuttamista koskevan aloitteen. Ympäristöministeriöön on ollut yhteydessä asukas ja häntä on kannattanut noin kymmenen asukasta vaatien, että neuvottelukunnan aloitetta kohdekohtaisen vaihdon rajaamisesta ei viedä eteenpäin. He pitivät aloitetta huonosti perusteltuna ja väittivät, että se ei edusta asukkaiden kantaa laajemmin.

Aloitteen laaja vastustus asukkaiden parissa olisi omiaan heikentämään lakimuutoksen läpimenomahdollisuuksia. Tämän vuoksi neuvottelukunta päätti kokouksessaan 5.2.2024 pyytää asiasta lausuntoja asumisoikeusyhteisöjen yhteistyöelimiltä.

Puheenjohtajisto sai tehtäväkseen valmistella lausuntopyynnön, jota varten yhtiöt selvittävät kohteen sisäisistä vaihdoista aiheutuvien kustannusten suuruusluokkaa.

Puheenjohtaja on valmistellut liitteenä olevan luonnoksen lausuntopyynnöksi (Liite 6A). Varapuheenjohtaja ei ole hyväksynyt luonnosta vaan todennut muun muassa, että lausuntopyynnössä asiaa tulisi avata ensisijaisesti nykyisten asukkaiden, eikä ainoastaan yhteisöjen kannalta. Hän on myös esittänyt kysymyksen, miksi nykyisillä asukkailla tulisi olla heikommat oikeudet kuin uusilla asunnonhakijoilla.

Neuvottelukunnan 19.6.2023 tekemä päätös po. aloitteesta on ollut yksimielinen. Puheenjohtaja katsoo, että erityisesti tämän vuoksi olisi hyvin erikoista, jos neuvottelukunta lausunnossaan lähtisi opponoimaan aiemmin tekemäänsä päätöstä. Lausuntopyyntöä koskeva luonnos on laadittu siten, että siinä on esitelty aloitteen sisältö alkuperäisine perusteluineen täydennettynä kustannuksia koskevilla arvioilla, sekä syy, miksi lausuntoa pyydetään.

Esitys: Neuvottelukunta hyväksyy lausuntopyynnön liitteenä 6 olevan luonnoksen mukaisena ja valtuuttaa puheenjohtajan toimittamaan lausuntopyynnön asumisoikeusyhteisöille.

Päätös: Hyväksyttiin. Mikael Friman ilmoitti päätöksestä erivän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä (Liite 6B).

#### **7 § KOVA RY:N TAVOITTEET KEHYSRIIHEEN**

KOVA ry on valmistellut liitteenä 7 olevan muistion hallituksen huhtikuun kehysriiheen. Vilma Pihlaja esitteli muistion pääkohdat.

- Esitys:** Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun, toteaa muistion tavoitteet kannatettaviksi ja valtuuttaa puheenjohtajan julkaisemaan tiedotteen, jossa ilmaistaan neuvottelukunnan vahva tuki muistion asumisoikeusasumista koskeville tavoitteille.
- Päätös:** Veli Savolaisen esityksestä asia päätettiin jättää pöydälle seuraavaan kokoukseen.

## **8 § ENERGIAREMONTIT**

Veli Savolainen on esittänyt eräiden energiaremontteihin liittyvien kysymysten käsittelemistä neuvottelukunnassa.

Monessa kohteessa asennetaan jo nyt aurinkopaneeleita ja suunnitellaan lämmön talteenottoa eri tavoin, tavoitteena energian ja kustannusten säästö. Näissä hankkeissa kustannukset tasataan kaikkien kohteiden kesken, mutta kustannushyöty jää kohteelle. Savolaisen mukaan tämä ei vastaa lain kirjainta, jossa mainitaan: *"Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken."* Tällaisessa energiaremontissa kohde ei omalla toiminnallaan vaikuta tilanteeseen, vaan koko yhtiö tasattavien kustannusten kautta. Savolaisen mukaan hoitopuolen kulut, joihin tällaisilla remonteilla vaikutetaan, kuten yleissähkö ja lämmitys, kuuluisivat myös tasattaviin menoihin.

- Esitys:** Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä.
- Päätös:** Todettiin, että energiaremonteista aiheutuvat kustannukset ovat investointiluonteisia menoja, jotka voidaan tasata. Sen sijaan tällaisilla remonteilla vaikutettaviin menoihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, eikä niitä siksi lain mukaan saa tasata.

## **9 § MUUT ASIAT**

### **9.1 Hallituksen uudistuotantoa koskevat linjaukset**

Hallituksen aiemman linjauksen mukaisesti aso-uudistuotantoa koskevia lainapäätöksiä olisi tehty enää kuluvan vuoden loppuun

saakka. Hallituksen talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti kuitenkin 20. helmikuuta, että aso-uudistuotannon lainapäätöksiä tehdään vuoden 2025 loppuun saakka ja että Aran korkotukilainavaltuuksia korotetaan tälle vuodelle 1,5 miljardista eurosta 2,25 miljardiin euroon. Lisäksi päätettiin vuoden 2025 lainavaltuuksien korottamisesta 1,5 miljardista 1,725 miljardiin euroon.

Esitys: Neuvottelukunta merkitsee tiedoksi hallituksen uudet linjaukset.

Päätös: Asian käsittely siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

## **9.2 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: Asian käsittely siirrettiin seuraavaan kokoukseen

## **10 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.05.