

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2023

PÖYTÄKIRJA

Aika	15.5.2023 klo 14.00	
Paikka	Ympäristöministeriö, Aleksanterinkatu 7, Helsinki kokoushuone Norppa 114 + Teams	
Paikalla	Riskilä Jari Friman Mikael Kiviranta Elias Maunula Anna Pihlaja Vilma Savolainen Veli Viljakainen Juha Korpinen Seija Tyvimaa Jari Sormunen Hannu	puheenjohtaja varapuheenjohtaja Teams Teams Teams
Muut kutsutut	Meritähti-Lustig Liisa Karjalainen Anu Rinnemaa Marika	ARA Ympäristöministeriö Valtiokonttori

1 § KOKOUKSEN AVAUS

Jari Riskilä avasi kokouksen klo 14.00

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2023

PÖYTÄKIRJA

3 § SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Sihteeri valitaan kokouskohtaisesti neuvottelukunnan jäsenistä sukunimen mukaan kiertävässä aakkosjärjestyksessä lukuun ottamatta puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Tämän kokouksen sihteeriksi valitaan Elias Kiviranta.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään edellisestä 22.3.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liite 4). Päätetään, että pöytäkirjojen allekirjoittajina toimivat puheenjohtaja ja sihteeri. Mikäli puheenjohtajuus on kokouksen aikana vaihtunut, pöytäkirjan allekirjoittaa sihteerin lisäksi kumpikin kokouksessa puheenjohtajana toiminut.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

5 § ASUKASHALLINTO

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty alla kohdissa 5.1-5.9 mainittuja asukashallintoon liittyviä kysymyksiä/aiheita, Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytyyn esityslistan mukaisesti neuvottelukunta kävi näistä asioista keskustelun sekä päätti hankittavista lisäselvityksistä ja kannanotoista seuraavasti:

5.1 *Tiedottaminen asukashallinnon toiminnasta asukkaille, hallitusvalintojen avoimuus ja pitäisikö asukkaiden voida valita hallitusjäsenensä suoraan?*

Neuvottelukunta päätti laatia suositukset asukashallinnon tiedottamisesta asumisoikeusyhteisöissä. Suositukset käsitellään seuraavassa kokouksessa. Mikael Friman valmistelee suositusesityksen asumisoikeusyhteisön asukashallinnon tiedottamisesta seuraavaan kokoukseen.

Neuvottelukunnan tiedottamiskäytännöistä neuvottelukunta on päättänyt jo edellisessä kokouksessa.

Neuvottelukunta keskusteli asumisoikeusyhtiöiden hallitusvalinnoista. Neuvottelukunta pitää tärkeänä asukasdemokratian toteutumista hallitusvalinnoissa ja suosittaa niiden ja niitä koskevan tiedottamisen avoimuutta , mutta ei päättänyt erityisistä toimista asian suhteen.

- 5.2 *Yhteistyöelinten järjestäytyminen ja toiminnan tarkempi määrittely, tarvitaanko tähän yhteisiä käytäntöjä / joustavuus eri yhteisöissä?*
- Neuvottelukunta keskusteli yhteisökohtaisen yhteistyöelimen järjestäytymisestä ja toiminnasta eri yhteisöissä ja totesi, että mahdollisen suosituksen antaminen asiassa on tällä hetkellä liian varhaista.
- 5.3 *Pitäisikö yleisten vaalien olla vaatimuksena yten valinnassa? Tässä haetaan laajempaa demokratiaa kuin asukastoimikuntien puheenjohtajien valitsema yhteistyöelin tuo. Tästä voitaisiin luultavasti säätää asetuksella. Vai onko syytä säilyttää joustavuus ja eri yhteisöihin sopivat vaihtelevat valitsemistavat?*
- Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.
- 5.4 *Yhteistyöelimen osallistujat, montako kustakin osapuolesta mukana?*
- Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.
- 5.5 *Kokousten koollekutsuja ja käsiteltävien asioiden esityslistan tekeminen?*
- Keskusteltiin aiheesta ja päätettiin palata siihen myöhemmin tarpeen mukaan.
- 5.6 *Kokousten puheenjohtaja*
- Neuvottelukunta totesi, että yhteistyöelimen kokouksen puheenjohtaja voi olla vain asumisoikeuden haltija.
- 5.7 *Päätöksentekokäytäntö (äänestys, enemmistö jne.)*
- Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.
- 5.8 *Onko päätöksillä toimeenpanovaltaa? Valvonta.*
- Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.
- 5.9 *Asiantuntijoiden käyttö kokouksissa (ulkopuolisten) ja niiden painoarvo.*

Neuvottelukunta totesi, että laki ei estä asiantuntijoiden käyttöä asukashallinnon kokouksissa.

6 §

TALOUS JA KÄYTTÖVASTIKE

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty alla kohdissa 6.1-6.7 mainittuja talouteen ja käyttövastikkeisiin liittyviä kysymyksiä/aiheita. Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytyn esityslistan mukaisesti neuvottelukunta kävi näistä asioista keskustelun sekä päätti hankittavista lisäselvityksistä ja kannanotoista seuraavasti:

6.1

Korot ovat hurjassa nousussa ja vaikuttavat valtavasti vastikkeisiin. Onko mahdollista muuttaa lainaehtoja vaikean ajan yli?

Keskusteltiin aiheesta ja todettiin, että tällä hetkellä ei ole mahdollisuutta toimia toisin.

6.2

Rahoitusvastikkeen kehityksen mallintaminen läpi ajan: asukkaita kiinnostaa, miten yhtiön lainataakka käyttäytyy pitkällä tähtäimellä ja miten se vaikuttaa taseeseen ja käyttövastikkeisiin. Onko tämä parhaiten yhteistyöelinten asiaa (rahoitussuunnitelman käsittely)?

Neuvottelukunta keskusteli aiheesta. Neuvottelukunta totesi, että yhteisökohtaisilla yhteistyöelimillä on oikeus käsitellä yhteisötason rahoitussuunnitelmia ja asukastoimikunnilla/asukaskokouksilla on oikeus käsitellä kohdekohtaisia rahoitussuunnitelmia.

6.3

ARA-vuokraa on ehdotettu vertailuvuokraksi lainsäädäntöön.

Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.

6.4

Järjestelmän peruskivet ovat rahoitusmalli ja omakustannus. Nämä arvot eivät kuitenkaan näy millään lailla vertailuvuokratasossa. Miten ARA ja YM näkevät tämän asian?

Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.

6.5

Tasauksen vaikutus omakustannushinnan toteutumiseen? Esimerkiksi prosenttijakautuma aluettain ja ikäryhmittäin (remontin/peruskorjauksen jälkeen kohde nousee uuteen ikäryhmään).

Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.

6.6 *Miltä tasolta mihin tasaus lisää kustannuksia hyvillä alueilla remontoimattomissa/ei peruskorjatuissa asunnoissa? esimerkiksi xx% yy%.*

Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.

6.7 *Miten tasaus kohdistuu eri kuntiin? Esimerkiksi +xx % -yy%.*

Keskustelu asiasta päätettiin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa.

7 § ASUKASVALINTA

Ympäristöministeriö on 3.5.2023 käynnistänyt lausuntokierroksen koskien Ukrainasta Suomeen tulleiden asunnonsaannin helpottamista. Tavoitteena on, että Ukrainasta sotaa paenneet tilapäistä suojelua saaneet henkilöt voitaisiin valita asukkaiksi kohtuuhintaisiin vuokra- tai asumisoikeusasuntoihin. Se parantaisi Ukrainasta paenneiden mahdollisuuksia järjestää omatoimisesti itselleen asunto.

Keväästä 2022 alkaen ukrainalaisten majoittaminen ARA-asuntoihin on onnistunut ilmoittamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) käyttötarkoituksen muutoksesta. Venäjän hyökkäyssodan jatkuessa on selvää, ettei sotaa paenneiden oleskelu Suomessa ole vain tilapäistä. Tämän vuoksi on tarve muuttaa asukasvalintaa koskevia säännöksiä siten, että tilapäistä suojelua saaneet voisivat tulla valituiksi valtion tukemiin asuntoihin riippumatta myönnetyn oleskeluluvan kestosta. Paenneista suurin osa on naisia ja lapsia, joten muutos parantaisi erityisesti lapsiperheiden asemaa.

Linkki lausuntopyyntöön: [Lausuntoja voi antaa Lausuntopalvelussa 6.6.2023 asti.](#)

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun sekä päättää mahdollisen lausunnon antamisesta ja sen sisällöstä.

Päätös: Neuvottelukunta suhtautui lausuntokierroksella olevaan esitykseen varsin myönteisesti, mutta ei päättänyt lausunnon antamisesta vaan jätti sen puheenjohtajan harkittavaksi.

8 § ALOITTEET

Asumisoikeuslain 1.9.2023 voimaan tulevan 17 § 2. momentin mukaan ”Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

- 1) asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta vapaaehtoisesti 88 §:ssä säädetyn asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen vuoksi;
- 2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;
- 3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee.”

Siteeratun momentin 3-kohdassa säädettyyn etusijaan sisältyy merkittävä riski, että sitä käytetään epätarkoituksenmukaisella tavalla, joka on omiaan synnyttämään tarpeettomia kustannuksia. Lainkohta ei sisällä kriteeriä, joka millään tavalla indikoisi asunnonvaihdon tarpeellisuutta objektiivisesti arvioiden. Etusijan turvin tapahtuva vaihto voi tapahtua samanlaiseen asuntoon, jossa vaihtaja jo asuu. Kohteen sisällä tapahtuvan asunnon vaihtamisen syynä voi olla vaikkapa vain se, että uusi asunto on edellisen asukkaan jäljiltä remontoitu tai että sen parveke on mieluisampaan ilmansuuntaan.

Jotta epätarkoituksenmukaisilta ja tarpeettomia kustannuksia synnyttäviltä kohteen sisäisiltä vaihdoilta vältyttäisiin, po. lainkohtaa olisi syytä täydentää siten, että etusija liittyisi vain vaihtoihin, joiden taustalla varsin todennäköisesti on jokin merkittävä muutos hakijan olosuhteissa. Tällainen taustalla oleva muutos voisi liittyä esimerkiksi ruokakunnan kokoon tai hakijan taloudelliseen asemaan. Lain täydentäminen voisi tapahtua ilman, että asetettaisiin vaatimus selvittää itse olosuhdemuutosta, vaan pelkästään asettamalla vaatimus, että haetun asunnon tulee poiketa riittävästi hakijan nykyisestä asunnosta.

Esitys: Neuvottelukunta esittää asumisoikeuslain 17 §:n 2. momentin 3-kohdan täydentämistä seuraavasti:

”3) asumisoikeuden haltijat, jotka asuvat samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee, *jos haettava asunto poikkeaa*

huoneluvultaan hakijan nykyisestä asunnosta tai on asuinpinta-alaltaan merkittävästi nykyistä asuntoa pienempi tai suurempi."

Päätös: Keskusteltiin asiasta.

Anu Karjalainen kertoi, että lainvalmistelun aikana käytiin keskustelua siitä, onko tarkoituksenmukaista sisällyttää lakiin po. etusija, jonka voidaan nähdä palvelevan järjestelmässä sisällä olevien asukkaiden etua asunnon hakijoiden edun kustannuksella.

Anna Maunula esitti, että etusijaa rajoittaviin kriteereihin lisättäisiin vaatimus asumiskustannusten olennaisesta muuttumisesta asunnon vaihdon myötä.

Päätettiin, että Jari Riskilä tuo esityksen seuraavaan kokoukseen Anna Maunulan esittämällä tavalla täydennettynä.

9 § MUUT ASIAT

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty myös seuraavia kysymyksiä/aiheita, joita koskeva keskustelu päätettiin kuitenkin siirtää käytäväksi myöhemmässä kokouksessa:

- 9.1 Yhtenäiset käytännöt: Miten asumisoikeuden voi lunastaa kuolinpesän nimiin? Onko aika kohtuuton, jos pitää odottaa perukirjaa, eikä virkatodistukset riitä? Kolmen kuukauden lunastusajan vastikkeiden maksaminen pitäisi riittää, muuten tilanne voi muodostua kohtuuttomaksi, jos kuolinpesä ei pääse velvoitteesta eroon. Joillakin yhtiöillä riittää virkatodistukset, joillakin ei. Toisaalta virkatodistuksista ei käy ilmi testamentinsaajat. Jos on kuitenkin kyse lunastuksesta, voisiko sen maksaa kuolinpesän tilille.
- 9.2 Yhtenäiset käytännöt: Asumisoikeusmaksujen käsittely asunnonvaihtotilanteissa – onnistuuko tämä asukkaan kannalta vaivattomasti?
- 9.3 Vertailtavien tunnuslukujen kehittäminen yhteisöille, aso-yhtiöiden vertailtavuus hakijoille.

10 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Esitys: Neuvottelukunta päättää vuoden 2023 tulevien kokousten ajankohdista ja paikoista.

Päätös: ma 19.6. Klo 14 – 16, Ympäristöministeriö

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2023

PÖYTÄKIRJA

ma 21.8. Klo 14 – 16, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Tuulikuja 2,
Espoo

11 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.17

Allekirjoitukset:

Jari Riskilä
puheenjohtaja

Elias Kiviranta
sihteeri