

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2023

PÖYTÄKIRJA

---

<b>Aika</b>	21.8.2023 klo 14.00	
<b>Paikka</b>	Asuntosäätiön toimisto, Tuulikuja 2, Espoo, kokoushuone Tapiola	
<b>Osallistujat, jäsenet</b>	Riskilä Jari Friman Mikael Jalkanen Salla Kiviranta Elias Korpinen Seija Maunula Anna Pihlaja Vilma Salovuori Raimo Savolainen Veli Sormunen Hannu Tyvimaa Jari Viljakainen Juha	puheenjohtaja varapuheenjohtaja Teams  Teams Teams    Teams Teams
<b>Muut osallistujat</b>	Meritähti-Lustig Liisa Karjalainen Anu Rinnemaa Marika	ARA Ympäristöministeriö, Teams Valtiokonttori

## 1 § KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.02.

## 2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

## 3 § SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Sihteeri valitaan kokouskohtaisesti neuvottelukunnan jäsenistä sukunimen mukaan kiertävässä aakkosjärjestyksessä lukuun ottamatta puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Tämän kokouksen sihteeriksi valitaan Seija Korpinen, joka oli edellisestä kokouksesta poissa ja siksi estynyt hoitamasta sihteerivuoroaan.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**4 § EDLLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA**

Esitys: Hyväksytään edellisestä 19.6.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liite 4).

Päätös: Koska edellisen kokouksen pöytäkirjaan on viime hetkillä tehty muutoksia, päätettiin yksimielisesti siirtää pöytäkirjan hyväksyminen 26.9. pidettävään kokoukseen.

**5 § ASUKASHALLINTO**

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty seuraavia asukashallintoon liittyviä kysymyksiä/aiheita, joita ei ole käsitelty aiemmissa kokouksissa tai joihin on päätetty palata myöhemmin mahdollisen jatkovalmistelun jälkeen:

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

Neuvottelukunta päätti kokouksessaan 15.5.2023 laatia suositukset asukashallinnon tiedottamisesta asumisoikeusyhteisöissä ja että Mikael Friman valmistelee asiasta suositusesityksen seuraavaan kokoukseen. 19.6.2023 pidetyssä kokouksessa suosituksen hyväksyminen päätettiin siirtää myöhemmäksi, jotta neuvottelukunnalla on aikaa kommentoida lausuntoa kirjallisesti sen valmistelijalle. Frimanin laatima esitys on esityslistan liitteenä (Liite 5.1).

Esitys: Hyväksytään suositus liitteen 5.1 mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**5.2 Yhteistyöelimen osallistujat, montako kustakin osapuolesta mukana?**

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun asiasta sekä päättää mahdollisesta jatkovalmistelusta ja kannanotoista.

Päätös: Keskusteltiin yhteistyöelimen organisoimista koskevista käytännöistä. Todettiin hyväksi, että laissa on jätetty tilaa erilaisille

käytännöille ja korostettu asukkaiden päätösvaltaa yhteisötason asukashallinnon organisoimisessa, ja että ainakaan tässä vaiheessa, kun asukashallintoa koskevat uudet säännökset ovat olleet voimassa vasta vuoden, neuvottelukunnan ei ole tarpeen ottaa asiaan enempää kantaa.

**6 § TALOUS JA KÄYTTÖVASTIKE**

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty seuraavia talouteen ja käyttövastikkeisiin liittyviä kysymyksiä/aiheita, joita ei ole käsitelty aiemmissa kokouksissa tai joihin on päätetty palata myöhemmin mahdollisen jatkovalmistelun jälkeen:

- 6.1 ARA-vuokraa on ehdotettu vertailuvuokraksi lainsäädäntöön.**
- 6.2 Järjestelmän peruskivet ovat rahoitusmalli ja omakustannus. Nämä arvot eivät kuitenkaan näy millään lailla vertailuvuokratasossa. Miten ARA ja YM näkevät tämän asian?**
- 6.3 Tasauksen vaikutus omakustannushinnan toteutumiseen? Esimerkiksi prosenttijakautuma aluettain ja ikäryhmittäin (remontin/peruskorjauksen jälkeen kohde nousee uuteen ikäryhmään).**
- 6.4 Miltä tasolta mihin taseus lisää kustannuksia hyvillä alueilla remontoimattomissa/ei peruskorjatuissa asunnoissa? esimerkiksi xx% yy%.**
- 6.5 Miten taseus kohdistuu eri kuntiin? Esimerkiksi +xx % -yy%.**

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun kohdissa 6.1-6.5 mainituista asioista sekä päättää mahdollisesta jatkovalmistelusta ja kannanotoista

Päätös: Käytiin keskustelu kohdissa 6.1 ja 6.2 mainituista asioista.

Todettiin, että ARA:n syksyllä 2022 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuntojen keskimääräiset käyttövastikkeet ovat keskimääräisiä ARA-vuokria alhaisemmat lukuun ottamatta yhtä kaupunkia, jossa keskimääräiset vastikkeet ja vuokrat ovat samalla tasolla. Liisa Meritähti-Lustig ja Anu Karjalainen korostivat omakustannusperiaatteen ensisijaisuutta käyttövastikkeiden määrittelyssä, ja että vertailuvuokra on siihen nähden toissijainen keino varmistaa käyttövastikkeiden kohtuullisuus. Karjalainen toi lisäksi esiin, että uudessa asumisoikeuslaissa

kiristettiin hieman vertailuvuokraan perustuvaa rajoitusta käyttövastiketasolle.

Neuvottelukunta totesi, että nykyistä vertailuvuokrasääntelyä ei ole tarvetta muuttaa, mutta piti toivottavana, että omistajayhteisöt tavoittelevat käyttövastikkeiden määrittelyssä ARA-vuokrat alittavaa tasoa.

Kohdissa 6.3-6.5 mainittujen asioiden käsittely päätettiin siirtää 30.10. pidettävään kokoukseen, jotta tarvittava aineisto ehditään valmistella.

## **7 § MUUT ASIAT**

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty myös seuraavia kysymyksiä/aiheita, jotka kokouksessa 19.6.2023 päätettiin siirtää käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa:

**7.1 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.**

**7.2 Yhtenäiset käytännöt: Asumisoikeusmaksujen käsittely asunnonvaihtotilanteissa – onnistuuko tämä asukkaan kannalta vaivattomasti?**

**7.3 Vertailtavien tunnuslukujen kehittäminen yhteisöille, asoyhtiöiden vertailtavuus hakijoille.**

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun kohdissa 7.1-7.3 mainituista asioista sekä päättää mahdollisesta jatkovalmistelusta ja kannanotoista.

Päätös: Päätettiin siirtää kohdissa 7.1-7.3 mainittujen asioiden käsittely myöhempään kokoukseen.

**7.4 Neuvottelukunnan pöytäkirjaamiskäytännöt**

# ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 4/2023

PÖYTÄKIRJA

---

**Päätös:** Päätettiin yksimielisesti, että neuvottelukunnan kokouksista laaditaan päätöspöytäkirja, johon kirjataan vain tehdyt päätökset sekä niiden keskeiset perustelut. Mikäli neuvottelukunnan jäsen haluaa kirjattavaksi eriävän mielipiteen, hänen tulee ilmoittaa siitä kokouksessa ja toimittaa se kirjallisena puheenjohtajalle ja sihteerille pöytäkirjaan liitettäväksi.

## **8 § SEURAAVAT KOKOUKSET**

Neuvottelukunta on päättänyt seuraavien kahden kokouksen ajankohdat ja paikat: 26.9. Avain Asumisoikeus Oy:n toimisto, 30.10. Ympäristöministeriö.

**Esitys:** Kolmantena seuraava kokous pidetään 11.12.2023 klo 13-16 myöhemmin ilmoitettavassa paikassa pääkaupunkiseudulla. Kokouksen aluksi syödään lounas.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

## **9 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.03.