

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2023

PÖYTÄKIRJA

Aika	19.6.2023 klo 14.00	
Paikka	Ympäristöministeriö, Aleksanterinkatu 7, Helsinki, kokoushuone Lohi	
Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari Friman Mikael Kiviranta Elias Korpinen Seija Maskulin Nina Maunula Anna Pihlaja Vilma Uimonen Tiina Sormunen Hannu Tyvimaa Jari Viljakainen Juha Salovuori Raimo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja poissa Teams, poistui 16.00 Veli Savolaisen varajäsen, Teams Teams, poistui 16.00 Teams, poistui 15.15
Muut osallistujat	Meritähti-Lustig Liisa Pälsi Sanna Kurki Maija-Helena	ARA, Teams Valtiokonttori Ympäristöministeriö

1 § KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.00.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi täydennettynä siten, että neuvottelukunta antaisi lausunnon hallitusohjelman eräistä yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa koskevista linjauksista.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

3 § SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Sihteeri valitaan kokouskohtaisesti neuvottelukunnan jäsenistä sukunimen mukaan kiertävässä aakkosjärjestyksessä lukuun

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2023

PÖYTÄKIRJA

ottamatta puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Koska sihteerivuorossa oleva Seija Korpinen on poissa, kokouksen sihteeriksi esitetään valittavaksi Nina Maskulin.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään edellisestä 15.5.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liite 4).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

5 § NEUVOTTELUKUNNAN LAUSUNTO ORPON HALLITUKSEN OHJELMASTA

Perjantaina 16. kesäkuuta julkistettuun Petteri Orpon hallituksen ohjelmaan sisältyy mm. näin kuuluvat kirjaukset:

"Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti." (s. 121)

"Vähennetään hissi- ja esteettömyysavustusten määrää." (s. 122)

"Ei myönnetä tukia uusille asumisoikeuskohteille." (s. 123)

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää mahdollisen mainittuja hallitusohjelmakirjauksia koskevan lausunnon antamisesta.

Päätös: Käytiin keskustelu lausunnosta. Puheenjohtaja taustoitti hallitusohjelman kirjauksia, jotka koskevat ASO-asumista. Hallitusohjelman kirjaus luvussa 6.5. Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne -kohdassa kirjataan:
"Jatketaan asumisoikeuskohteiden korjausten avustamista. Ei myönnetä tukia uusille asumisoikeuskohteille."

Neuvottelukunta kiinnitti huomiota ristiriitaan hallitusohjelman tavoitteiden ja lyhyiden kirjausten välillä. Keskustelussa tuotiin esille erilaisia painotuksia ja se seikka, että esitys ei vaadi lakiuudistusta tai säädösmuutosta. Tosin hankkeita on jo liikkeellä ja suunnitteilla. Liisa Meritähti-Lustig ARAlta kertoi, että valtuudet ovat voimassa vuoden loppuun ja neuvottelukunnan lausunnossa tulisi pohtia laajasti kirjauksen kokonaisvaikutuksia.

Päätettiin keskustelun jälkeen yksimielisesti antaa lausunto, jossa neuvottelukunta ilmaisee huolensa po. hallitusohjelmakirjauksista, toteaa vaikutusten arvioinnin vaativan aikaa ja ilmoittaa palaavansa asiaan, kun arviot vaikutuksista ovat tarkentuneet.

Valtuutettiin puheenjohtaja muotoilemaan lyhyt lausunto yhdessä sihteerin kanssa, jossa 1. tuodaan esille huoli asumismuodon lakkauttamisen vaikutuksista lyhyin perusteluin 2. suurten kaupunkien asuntokantaan, joka koskee matala- ja keskipalkkaisten lapsiperheiden, yrittäjien lisäksi kotona mahdollisimman pitkään asuvien iäkkäiden edullista asumista ja 3. ehdotetaan tarkennettavaksi, että hankkeet, joille on tehty ehdollinen varaus ennen 06/2024, toteutetaan.

Valtuutettiin puheenjohtaja huolehtimaan lausunnon julkaisemisesta.

Varapuheenjohtaja Friman esitti asiasta eriävän mielipiteen (Liite5).

6 § ASUKASHALLINTO

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty seuraavia asukashallintoon liittyviä kysymyksiä/aiheita, joita ei käsitelty edellisessä kokouksessa tai joiden osalta päätettiin jatkovalmistelusta tähän kokoukseen mennessä:

- 6.1 *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. Mikael Frimanin laatima esitys on esityslistan liitteenä (Liite 5.1).

- Päätös: Päätettiin siirtää suosituksen hyväksyminen myöhemmäksi, jotta neuvottelukunnalla on aikaa kommentoida lausuntoa kirjallisesti sen valmistelijalle.

- 6.2 *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?*

Todettiin, että lain asukashallintoa koskevat säännökset ovat kysytyn asian osalta riittävät.

6.3 *Yhteistyöelimen osallistujat, montako kustakin osapuolesta mukana?*

Päätettiin siirtää käsittely täsmennettynä myöhemmäksi.

6.4 *Päätöksentekokäytäntö (äänestys, enemmistö jne.)*

Todettiin, että päätöksentekokäytäntö perustuu enemmistöperiaatteeseen.

6.5 *Onko päätöksillä toimeenpanovaltaa? Valvonta.*

Todettiin, että asukastoimikunnilla tai YTEillä ei juurikaan lopullista päätöksentekovaltaa. ARA valvoo asukashallinnon toteutumista.

7 § TALOUS JA KÄYTTÖVASTIKE

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty seuraavia talouteen ja käyttövastikkeisiin liittyviä kysymyksiä/aiheita, joita ei käsitelty edellisessä kokouksessa tai joiden osalta päätettiin jatkovalmistelusta tähän kokoukseen mennessä:

7.1 *ARA-vuokraa on ehdotettu vertailuvuokraksi lainsäädäntöön.*

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

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

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

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

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun kohdissa 7.1-7.5 mainituista asioista sekä päättää mahdollisesti hankittavista lisäselvityksistä ja kannanotoista

Päätös: Päätettiin siirtää mainittuja kysymyksiä koskeva keskustelu myöhempisiin kokouksiin.

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.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2023

PÖYTÄKIRJA

Neuvottelukunnan kokouksessa 15.5.2023 käsiteltiin puheenjohtajan ehdotusta, että neuvottelukunta esittäisi 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."

Neuvottelukunnan kokouksessa 15.5.2023 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.

Neuvottelukunnan kokouksessa 15.5.2023 päätettiin, että puheenjohtaja valmistelee asiaa edelleen ja tuo sen seuraavaan kokouksen siten täydennettynä, että etusijaa rajoittaviin kriteereihin lisätään vaatimus asumiskustannusten olennaisesta muuttumisesta asunnon vaihdon myötä. Esitystä on täydennetty tämän mukaisesti.

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, on asuinpinta-alaltaan merkittävästi nykyistä asuntoa pienempi tai suurempi tai hakijan asumiskustannukset muuttuisivat asunnonvaihdon myötä olennaisesti."

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

9 § MUUT ASIAT

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty myös seuraavia kysymyksiä/aiheita, jotka kokouksessa 15.5.2023 päätettiin siirtää käsiteltäväksi 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

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2023

PÖYTÄKIRJA

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.

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun kohdissa 9.1-9.3 mainituista asioista sekä päättää mahdollisesti hankittavista lisäselvityksistä ja kannanotoista.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti siirtää mainittujen kysymysten käsittely seuraavaan kokoukseen.

10 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Esitys: Neuvottelukunta päättää 21.8.2023 pidettävää kokousta seuraavien kahden kokouksen ajankohdista ja paikoista.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti seuraavista kokouksista:

26.9.2023 klo 14-16 Vilhonvuori, Lautatarhankatu 8, Avain asunnot

30.10.2023 klo 14-16 Kluuvi, Aleksanterinkatu 7, Ympäristöministeriö

11 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.15.