

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

Aika 5.2.2024 klo 14.00

Paikka Helsingin Asumisoikeus Oy:n toimisto, kokoushuone Taimen
Kaupunkiympäristötalo, Työpajankatu 8, Helsinki
(sisäänkäynti Työpajanpihan puolella olevan aukion pääovista)

Osallistuminen on mahdollista myös etäyhteydellä (Teams-linkki on toimitettu 31.10.2023 osoitteesta majja-helena.kurki@gov.fi lähetetyssä kokouskutsussa).

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari		puheenjohtaja
	Friman Mikael		varapuheenjohtaja
	Kiviranta Elias		
	Korpinen Seija	Teams	
	Maskulin Nina		
	Maunula Anna	Teams	
	Pihlaja Vilma	Teams	(kohdasta 4 alkaen)
	Remes Katja		
	Salovuori Raimo	Teams	
	Savolainen Veli		

Muut osallistujat	Niskanen, Piia	Teams	ARA
	Karjalainen Anu	Teams	Ympäristöministeriö

1 § KOKOUKSEN AVAUS
Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.00.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

3 § SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Sihteeri valitaan kokouskohtaisesti neuvottelukunnan jäsenistä sukunimen mukaan kiertävässä aakkosjärjestyksessä lukuun ottamatta puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Koska tämän kokouksen sihteerivuorossa oleva Raimo Salovuori osallistuu kokoukseen etänä sijainnista, jossa saattaa esiintyä taustamelua, sihteeriksi esitetään valittavaksi Veli Savolainen.

Päätös: Veli Savolainen valittiin kokouksen sihteeriksi

4 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 11.12.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liite 4).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

5 § ASUMISOIKEUSYHTEISÖJEN VERTAILTAVUUS

Neuvottelukunta antoi kokouksessaan 30.10.2023 puheenjohtajistolle tehtäväksi valmistella luonnoksen suositukseksi siitä, miten asumisoikeusyhteisöjen vertailtavuutta asunnonhakijoille voitaisiin lisätä. Varapuheenjohtaja valmisteli luonnoksen, joka 11.12.2023 pidetyssä kokouksessa todettiin hyväksi ja annettiin puheenjohtajistolle viimeisteltäväksi. Puheenjohtajiston viimeistelemä luonnos on pöytäkirjan liitteenä (Liite 5).

Esitys: Neuvottelukunta hyväksyy suosituksen liitteenä 5 olevan luonnoksen mukaisena tai tarpeellisiksi katsomineen muutoksin.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti liitteenä 5 olevan luonnoksen mukainen suositus.

6 § LAKIUUDISTUKSEN JÄLKIARVIOINTI

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

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

- *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*

Neuvottelukunta päätti 11.12.2023 pidetyssä kokouksessaan, että

- puheenjohtaja valmistelee ensimmäistä asiaa koskevan näkemyksen ensimmäisen version helmikuussa 2024 pidettävän kokouksen käsiteltäväksi, ja että
- Elias Kiviranta koordinoi asukasvalinnan toimivuutta koskevan asumisoikeusyhteisöjen esityksen valmistelua.

Puheenjohtajan laatima luonnos on pöytäkirjan liitteenä (Liite 6).

Päätös: Päätettiin jättää asuntojen tyhjillään oloa koskeva asia pöydälle seuraavaan kokoukseen, johon puheenjohtaja tuo tietoa tyhjäkäytön euromääräisestä vaikutuksesta, Elias Kiviranta valmistelee samaan kokoukseen esityksen asukasvalinnan toimivuudesta. Asukasjäsenet jatkavat asukashallinnon toimivuutta koskevan esityksen valmistelua Nina Maskulinin koordinoimana.

7 § ALOITE ASUMISOIKEUSLAIN 17 §:N MUUTTAMISEKSI

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

Neuvottelukunnan 19.6.2023 kokouksesta laaditun pöytäkirjan aloitetta koskeva kohta kuuluu kokonaisuudessaan näin:

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;

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

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. lainkohta 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.

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

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

Aloitteen laaja vastustus asukkaiden parissa olisi omiaan heikentämään lakimuutoksen läpimenomahdollisuuksia. Tämän vuoksi neuvottelukunnan on syytä käydä keskustelu ainakin siitä, miten aloitteeseen on jäsenten käsityksen mukaan asukkaiden parissa suhtauduttu, ja onko aloitteesta syytä pitää kiinni vai tulisiko siitä luopua.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää uudistaa 19.6.2023 kokouksessa hyväksytyt aloitteen mahdollisesti perusteluiden osalta täydennettynä.

Päätös: Päätettiin esityksestä poiketen pyytää asiasta lausunto yhtiöiden yhteistyöelimiltä. Neuvottelukunnan puheenjohtajisto valmistelee lausuntopyynnön, jota varten yhtiöt selvittävät kohteen sisäisistä vaihdoista aiheutuvien kustannusten suuruusluokkaa.

8 § ASUMISOIKEUSLAKI 62 §

Anna Maunula on esittänyt käsiteltäväksi kysymyksen, olisiko asukkaan asemaa yhteisön purkautuessa tai sen konkurssissa mahdollista parantaa. Nykyinen sääntely:

*62 § Maksunsaantijärjestys
Asumisoikeusyhteisön purkautuessa ja sen konkurssissa on ensin maksettava velat, ei kuitenkaan pääomalainaa, ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudesta luopuville 57 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Jos asumisoikeusyhteisö on osakeyhtiö, asumisoikeuksien lunastukset on maksettava ennen kuin varoja voidaan jakaa pääomalainan velkojille tai osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa perusteella.*

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä.

Päätös: Neuvottelukunta totesi, että asumisoikeusmaksun palautuksen etusijan parantaminen heikentäisi velkojien asemaa, eikä nähnyt muutosta realistiseksi.

9 § MUUT ASIAT

9.1 Palaute toiminnasta 2023

Varapuheenjohtaja Mikael Friman esitteli asian ja jakoi kokouksen osallistujille paperitulosteena neuvottelukunnan jäsenille 29.1.2024 lähettämänsä sähköpostiviestin.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 1/2024

PÖYTÄKIRJA

Puheenjohtaja totesi, että joulukuun kokouksen edellä käydyssä palautekeskustelussa ei ollut kyse virallisesta kokousasiasta, ja että vapaamuotoisessa keskustelussa saatu palaute otetaan toiminnassa huomioon.

Esitys: Neuvottelukunta keskustelee asiasta ja tekee tarvittavat päätökset.

Päätös: Keskusteltiin asiasta. Todettiin nykyinen kiertävä sihteerivuoro tarkoituksenmukaiseksi tavaksi hoitaa sihteerin tehtävät ja että tarvetta pysyväälle ammattimaisemmalle sihteerille ei ole.

9.2 Vastikkeiden määrittely kohdetasolla mättää rankasti

Varapuheenjohtaja Mikael Friman esitteli asian viitaten neuvottelukunnan jäsenille 29.1.2024 lähettämässään sähköpostiviestissä esiin tuomiinsa seikkoihin.

Esitys: Neuvottelukunta keskustelee asiasta ja tekee tarvittavat päätökset.

Päätös: Jari Riskilä ja Elias Kiviranta tuovat lisäinfoa tasauseriaatteista ja esimerkkejä tasauksen vaikutuksesta kesäkuun kokoukseen.

9.3 Yhteisöjen ja yhteistyöelinten toiminnan lainmukaisuuden tarkastelu

Varapuheenjohtaja Mikael Friman esitteli asian viitaten neuvottelukunnan jäsenille 29.1.2024 lähettämässään sähköpostiviestissä esiin tuomiinsa seikkoihin.

Esitys: Neuvottelukunta keskustelee asiasta ja tekee tarvittavat päätökset.

Päätös: Todettiin, että lain mukaan yhteistyöelimen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja tai, jos heitä ei ole valittu, asumisoikeusyhteisö. Yhteistyöelin on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten. Neuvottelukunta on väärä foorumi käsittelemään kysymystä siitä, onko jossain yksittäistapauksessa toimittu lainmukaisesti. Jos kokee, että on toimittu virheellisesti, asiassa voi tehdä kantelun valvovalle viranomaiselle Aralle.

10 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.12.