



# Katsaus lakiin yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa sekä asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan toimintaan

Anu Karjalainen  
Vuokralaispäivät 2023  
9.9.2023

# Lakiuudistuksen valmistelu

- Lakiuudistuksen taustalla on **yhteishallintaselvitys**, joka valmistui jo 2017
- Lainvalmistelu alkoi vuonna 2021: lakiuudistuksesta laadittiin alkuun **suuntaviivat**, jotka olivat kommenttikierroksella keväällä 2021
- **Lausuntokierros** alkuvuodesta 2022
- **Hallituksen esitys** annettiin eduskunnalle syyskuussa 2022
- **Lain voimaantulo** vuoden 2024 alusta – riittävä siirtymäaika varataan



# Yhteishallintaselvitys

Lain päivittämistarpeita aiheuttivat:

- **Muutos** pienistä kiinteistöyhtiöistä isoiksi fuusioyhtiöiksi – päätökset tehdään isoina kokonaisuuksina, asioiden monimutkaisuus ja vaikeus
- **Vuokrataloyhtiöt ovat erilaisia** asukasrakenteeltaan ja kooltaan -> erilaiset yhteishallinnon toteuttamistavat toimivat erilaisissa yhteisöissä
- Keskeistä **omaan asumiseen vaikuttaminen ja tiedonsaanti**
- **Osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet** korostuvat perusoikeusmyönteisen tulkinnan kautta, taustalla myös yritysten yhteiskuntavastuun korostuminen
- Osallistumisen vähyys, miten saadaan ihmisiä mukaan asukastoimintaan – lainsäädännöllä voidaan luoda oikeuksia ja puitteita, liiallista sääntelyä?



# Lakiuudistuksen tausta ja tavoitteet

- Hallitusohjelma ja asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma: **Vahvistetaan vuokralaisten asemaa** uudistamalla yhteishallintolaki
- Yhteishallinto edistää **asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia**, oikea-aikaista korjausta, **vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa**, tehokasta taloudenpitoa, **viihtyisyyttä** ja yhteisöllisyyttä – tarkoitus muuten ennallaan, lisättiin **energiatehokkuus ja kestävä asuminen** tavoitteiksi sekä korostetaan **tiedonkulkua**
- **Kiinnitetty huomiota yhteistoimintaan, tiedonvälitykseen, toimintatapoihin**
- **Ajantasainen puitelainsäädäntö** tukemaan toimivaa yhteishallintoa
- Selkeät rakenteet, joustavuus, kustannustehokkuus
- **Lähidemokratia ja omaan asumiseen vaikuttaminen** on tärkeää, vaikutusmahdollisuudet säilytettävä
- Vahvistetaan **yhteistyöelimen** osallistumista yhtiötason päätöksentekoon



# Toimintatavat ja yhteydenpito

- Vuokrataloyhteisön tehtävänä on näkemysten yhteensovittaminen ja vuoropuhelun edistäminen, asioiden esittäminen ymmärrettävästi
- Vuokrataloyhteisön vastuulla on luoda puitteet yhteishallinnolle ja kommunikoinnin on oltava vastavuoroista ja oikea-aikaista.
- Vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä yhteishallinnossa, **miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa**. Vuokrataloyhteisön on **vastattava asukkaiden yhteydenottoihin** kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä.

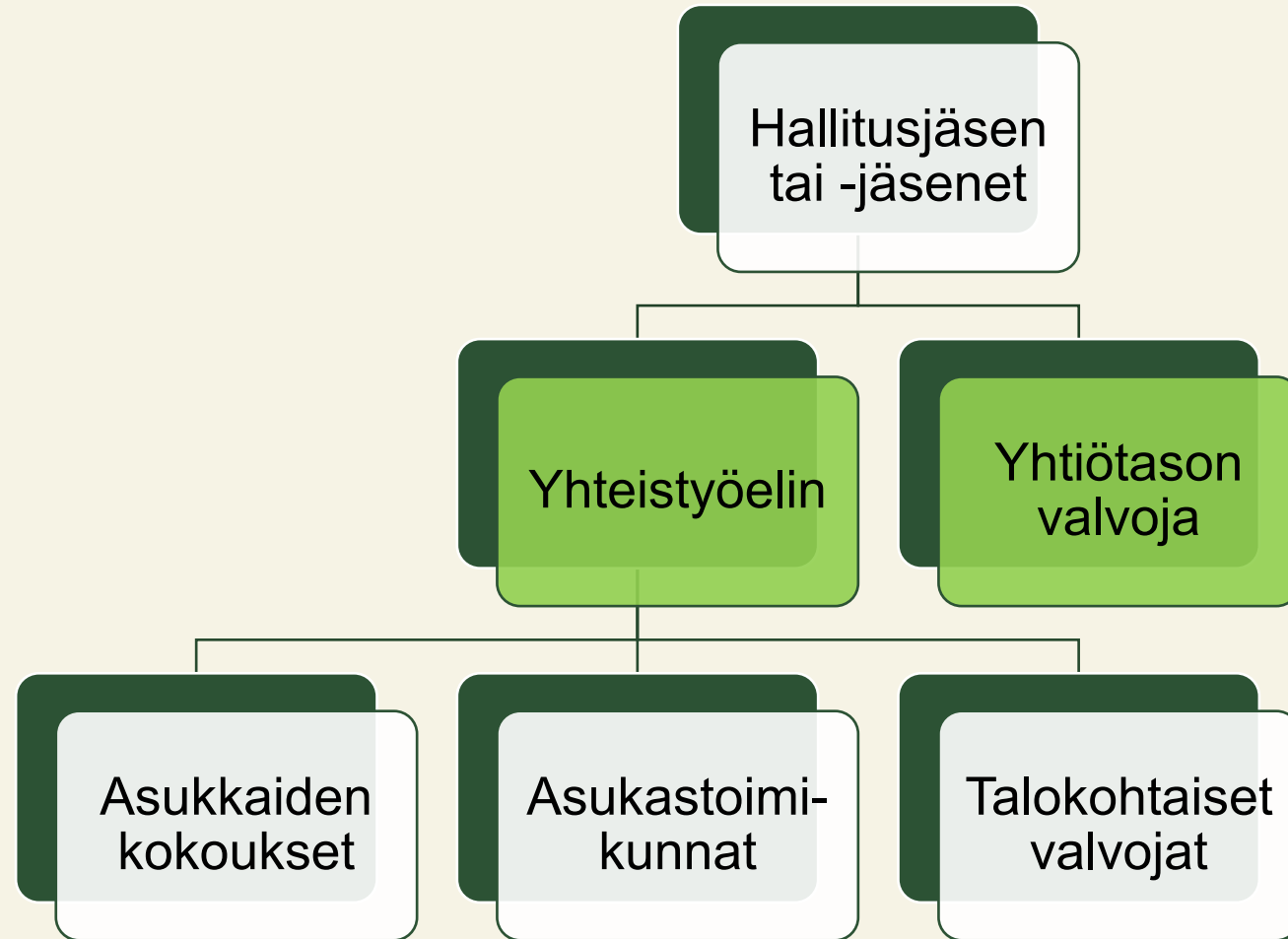


# Toimintatavat ja yhteydenpito

- Vuokrataloyhteisöllä on oltava **selkeä tapa vastaanottaa asukkaiden palautteita** ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista.
- Vuokrataloyhteisön on tarjottava **asianmukaista tietoa** toiminnastaan asukaslähtöisesti eri viestintätavoilla
- Vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii **asukkaiden yhteyshenkilönä** yhteishallintoon liittyvissä asioissa.



# Toimielimet



# Asukastoimikunta

- Asukastoimikunnan toimialaan kuuluvat vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen.
- **Sovittelu ja rahoitussuunnitelman** käsittely jäävät pois asukastoimikunnan tehtävistä – rahoitussuunnitelma sisältyy yhteistyöelimen oikeuksiin
- Muuten päivityksiä





# Asukastoimikunnan oikeudet

Asukastoimikunnalla tai sen tehtäviä hoitavalla taholla on vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevissa asioissa oikeus:

- osallistua vuokratalon **talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen** valmisteluun
- tehdä esityksiä vuosittain **talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista**, pitkän ajan **korjaussuunnitelmasta ja tiedossa olevista korjauksista**
- tehdä esityksiä **huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä**
- **tarkkailla** asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista **yhteisissä tiloissa**
- päättää järjestyssääntöjen sisällöstä



# Asukastoimikunnan oikeudet jatkuu

- päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen **jakamisperiaatteista vuokratiloyhteisön olemassa olevissa puitteissa**
- päättää **yhteisten asukastilojen käytöstä** silloin kun yhteinen tila on pelkästään kyseessä olevan vuokranmääritysyksikön käytössä ja osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on korttelikohtainen
- päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan.



# Yhteistyöelin

- Asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välinen yhteistyöelin käsittelee vuokrataloyhteisön **koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita**
- **Asukastoimikunnan puheenjohtaja** tai asukastoimikunnan sijasta valittu edustaja edustaa vuokranmääritysyksikköä yhteistyöelimessä.
- Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita **vaaleilla tai muulla asukkaiden päättämällä tavalla.**
- Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät yhteistyöelimen jäseninä olevat asukkaat.
- Yhteistyöelimen tehtävänä on edustaa vuokrataloyhteisön asukkaita suhteessa vuokrataloyhteisöön ja koota yhteen asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien näkökannat.



# Yhteistyöelin

- Yhteistyöelin voi siirtää oikeuksiaan valitsemalleen **toimikunnalle**.
- Yhteistyöelin voi, tai jos yhteistyöelintä ei ole, asukastoimikunnat voivat päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi **ei aseteta** yhteistyöelintä
- Vuokrataloyhteisö korvaa kohtuulliset yhteistyöelimen kokoukseen osallistumisesta aiheutuneet **matkakustannukset** asukkaalle



# Yhteistyöelin osallistuu yhtiötason asioiden käsittelyyn

- Yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen **vuokrausperiaatteiden** laatimiseen sekä laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen
- Vuokrataloyhteisön **talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden sekä korjaustoimien valmisteluun**
- Pitkän ajan **korjaus- ja rahoitussuunnitelmien** valmisteluun
- **Hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen**



# Jatkoa yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin

- Vuokratalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen **ylläpidosta ja hoidosta** solmittavien sopimusten valmisteluun
- **Peruskorjausten** valmisteluun
- **Asumiseen liittyvien palvelujen hankinnan valmisteluun**
- Vuokratalojen **luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista** koskevien **toimien valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen**
- Vuokrataloyhteisön tulee tiedottaa yhteistyöelimelle tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien **hankintojen kilpailutuksista** ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin
- Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunnon edellä mainituissa ja muissa vuokrataloyhteisössä asumiseen liittyvissä asioissa.



# Yhteishallintoelinten väliset yhteydet

- Monesti yhteistyöelin oli jäänyt vieraaksi ja etäiseksi, kysymysmerkkinä, miten omaan asumiseen vaikuttaminen asukastoimikunnassa toteutuu suhteessa yhtiön yhteisiin päätöksiin ja yhteistyöelimen osallistumiseen

Tähän pyrittiin vastaamaan:

- Aukkaiden kokous voi tehdä esityksiä asukastoimikunnalle ja vuokrataloyhteisölle vuokranmääritysyksikön taloja koskevissa asioissa.
- Asukastoimikunta voi tehdä vastaavissa asioissa esityksiä yhteistyöelimelle ja vuokrataloyhteisölle, joihin vuokrataloyhteisön on vastattava
- Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä vuokrataloyhteisölle, joihin vuokrataloyhteisön on vastattava



# Muut mahdollisuudet vaikuttaa

## Hallitusedustajat

Yhteistyöelin voi valita tai vaaleilla voidaan valita ehdokkaat asukaskokouksen valitsemista ehdokkaista hallitusedustajan valinnassa, mutta ehdokkaita on oltava riittävä määrä omistajan valintaa varten

## Valvoja

- **Lakiin oikeus yhteisötasoiseen talouden ja hallinnon valvojaan** nykyisen vuokranmääritysyksikkökohtaisen valvojan lisäksi
- Valvojalla on oltava sellainen **taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus** kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.
- Valvojan **salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen** sovelletaan, mitä yhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.





# Erityisryhmien investointiavustuskohteet

- **Poikkeus soveltamisalaan**: erityisryhmäkohteissa voidaan yhteishallinto järjestää erityisryhmän huomioon ottavalla tavalla, **jos yhteishallintolaki toteutuu tällä tavalla parhaiten** tässä erityisryhmässä – koskee myös opiskelijoita
- Poikkeuksen tarkoituksena on parantaa osallistumismahdollisuuksia
- Täsmennetty perusteluissa poikkeamismahdollisuuksia opiskelija- ja nuorisoasunnoissa, voisivat käyttää digikeinoja sekä poiketa rakenteista ja toimikausista, koska asukkaissa on enemmän vaihtuvuutta ja asukkaat käyttävät sähköisiä välineitä laajasti
- Opiskelija- ja nuorisoasuntojärjestöt yhteistyössä ARAn kanssa valmistelemassa raporttia, josta saa hyviä soveltamisohjeita käytäntöön



# Muutokset äänioikeuteen ja vaalikelpoisuuteen

- Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat vuokratalossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt sekä 15 vuotta täyttäneet henkilöt, jos he ovat tehneet vuokrasopimuksen.
- Yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas.
- Yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielimen valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään **puolet kokouksessa** läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.



# Päätöksenteko ja kokouskäytännöt

**Kokouskäytännöt:** viittaus yhdistyslakiin + lakiesityksen perustelut, ei yksityiskohtaisia säännöksiä yhteishallintolakiin

Yhteishallinnon toimielimen päätöksentekoon sovelletaan muutoin yhdistyslain (503/1989) 5 luvun säännöksiä.

- Muuttunut määräaika: Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta.



# Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

- Aukkaiden kokouksella ja asukastoimikunnalla on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot.
- Yhteistyöelimellä on oikeus saada oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset vuokrataloyhteisöä koskevat tiedot.
- Vuokrataloyhteisön on tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevistä ja yhteistyöelimelle vuokrataloyhteisöä koskevistä sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai toimielimille niiden oikeuksien käyttämiseksi.



# Sähköisten mahdollisuuksien edistäminen

**Sähköisten viestintävälineiden käyttöä** selvennetään lakiesityksen perusteluissa: kokouskutsut, kokoukset, äänestys.

- Yhdenvertainen osallistuminen kuitenkin otettava huomioon. Myös ilman sähköisiä välineitä on päästävää asukaskokoukseen mukaan (hybridimalli).
- Muutenkin huomioitava, että pyydetäessä asiakirjoja saa paperisena
- Asukaskokouksen kutsu ilmoitustaululle ja asukkaille, voidaan toimittaa sähköpostitse, jos asukas on ilmoittanut s-postiosoitteensa



# Muutokset viranomaisten roolissa

- **ARAlle valvontatehtävä**, uhkasakon määrääminen sanktiomahdollisuutena, asukkaat voivat kannella ARAlle
- Aluehallintoviraston tilalle tulee ARA



# ASO-neuvottelukunta

- Ensimmäinen uuden asumisoikeuslain mukainen ASO-neuvottelukunta asetettiin kahdeksi vuodeksi 2023-2024
- Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita
- Neuvottelukunnassa on edustettuna kolme yleishyödyllistä, kaksi kuntien yhtiötä, yksi asumisoikeusyhdistys – kattavasti edustus aso-toimijoiden osuuksien mukaan + SASO, KOVA
- Jokaisesta toimijasta on sekä yhteisön että asumisoikeuden haltijoiden edustaja, jonka valitsee yhteistyöelin
- Mukana YM, ARA, Valtiokonttori
- Neuvottelukunta on kokoontunut 3 kertaa kevään-kesän aikana, sama tahti sovittu alustavasti syksyille



# Käsittelyt aiheet

- Suosituksia asukashallintoelinten väliseen tiedonvälitykseen
- Reagointi hallitusohjelmaan ja aikeisiin lopettaa asumisoikeusasuntojen tuotanto
- Aloite samassa kohteessa muuton täsmentämiseksi – tarpeelliset muutot
- Keskusteltiin korkojen noususta
- Tarkempia linjauksia yhteistyöelimen valintaan ja työskentelyyn?
  - Ytet vasta aloittaneet työnsä, tähän palataan myöhempanä, kun kokemuksia on kertynyt
- Hallitusvalinnoista keskusteltiin – suositellaan avoimuutta, ei linjattu, joissakin yhtiöissä valitaan jo melko suoraan asukkaiden ehdokkaista (demokratia toteutuu parhaiten)





# Mistä saa tietoa neuvottelukunnassa käsitellyistä asioista?

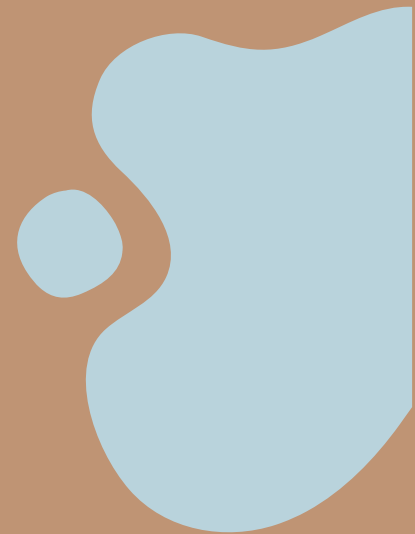
- Neuvottelukunta on Hankeikkunassa - <https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM018:00/2023>
- Neuvottelukunta myös tiedottaa itsenäisesti



**Kiitos!**

[anu.karjalainen@gov.fi](mailto:anu.karjalainen@gov.fi)

+358 29 525 0067



**Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the  
Environment**



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi

