



Yhteishallintolain uudistaminen

Anu Karjalainen

Eduskunnan ympäristövaliokunta 14.10.2022

Lakiuudistuksen valmistelu

- Lakiuudistuksen taustalla on yhteishallintotoselvitys, joka valmistui vuonna 2017
- Lakiuudistuksesta laadittiin alkuun suuntaviivat, jotka olivat kommenttikierroksella keväällä 2021
- Lausuntokierros 18.1.-18.3.2022
- ARAlle ehdotetaan 0,5 htv suunniteltuun valvontaan (budjettikytkentä)
- Lain voimaantulo vuoden 2024 alusta



Lakiuudistuksen tausta ja tavoitteet

- **Hallitusohjelma ja asuntopoliittinen kehittämisohjelma:** Vahvistetaan vuokralaisten asemaa uudistamalla yhteishallintolaki
- Yhteishallinto edistää **asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia**, oikea-aikaista korjausta, **vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa**, tehokasta taloudenpitoa, **viihtyisyyttä** ja yhteisöllisyyttä – tarkoitus muuten ennallaan, lisätään energiatehokkuus ja kestävä asuminen tavoitteina sekä korostetaan tiedonkulkua
- **Ajantasainen puitelainsäädäntö** tukemaan toimivaa yhteishallintoa
- Selkeät rakenteet, joustavuus, kustannustehokkuus
- Lähidemokratia ja omaan asumiseen vaikuttaminen on tärkeää asukkaalle, vaikutusmahdollisuudet säilytettävä
- Vahvistetaan yhteistyöelimen osallistumista yhtiötason päätöksentekoon
- Yhteistyöelimellä olisi mahdollisuus valita yhtiökohtainen valvoja



Yhteishallintosiselvitys

Lain päivittämistarpeita aiheuttavat:

- **Muutos** pienistä kiinteistöyhtiöistä isoiksi fuusioyhtiöiksi
- On olemassa **erilaisia yhteisömuotoja, asukasrakenteita** ja paikallisolosuhteita -> erilaiset rakenteet toimivat erilaisissa yhteisöissä
- Yhteishallinnossa on otettava huomioon, että **päätökset tehdään nykyisin yhtiötasolla**
- **Asukastoimikunnan tehtävät päivitettävä**, mutta lähidemokratia tulee säilyttää
- **Asukastoimikunnan oikeudet** tulee olla selkeät
- **Osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet** korostuvat perusoikeusmyönteisen tulkinnan kautta, taustalla myös yritysten yhteiskuntavastuun korostuminen

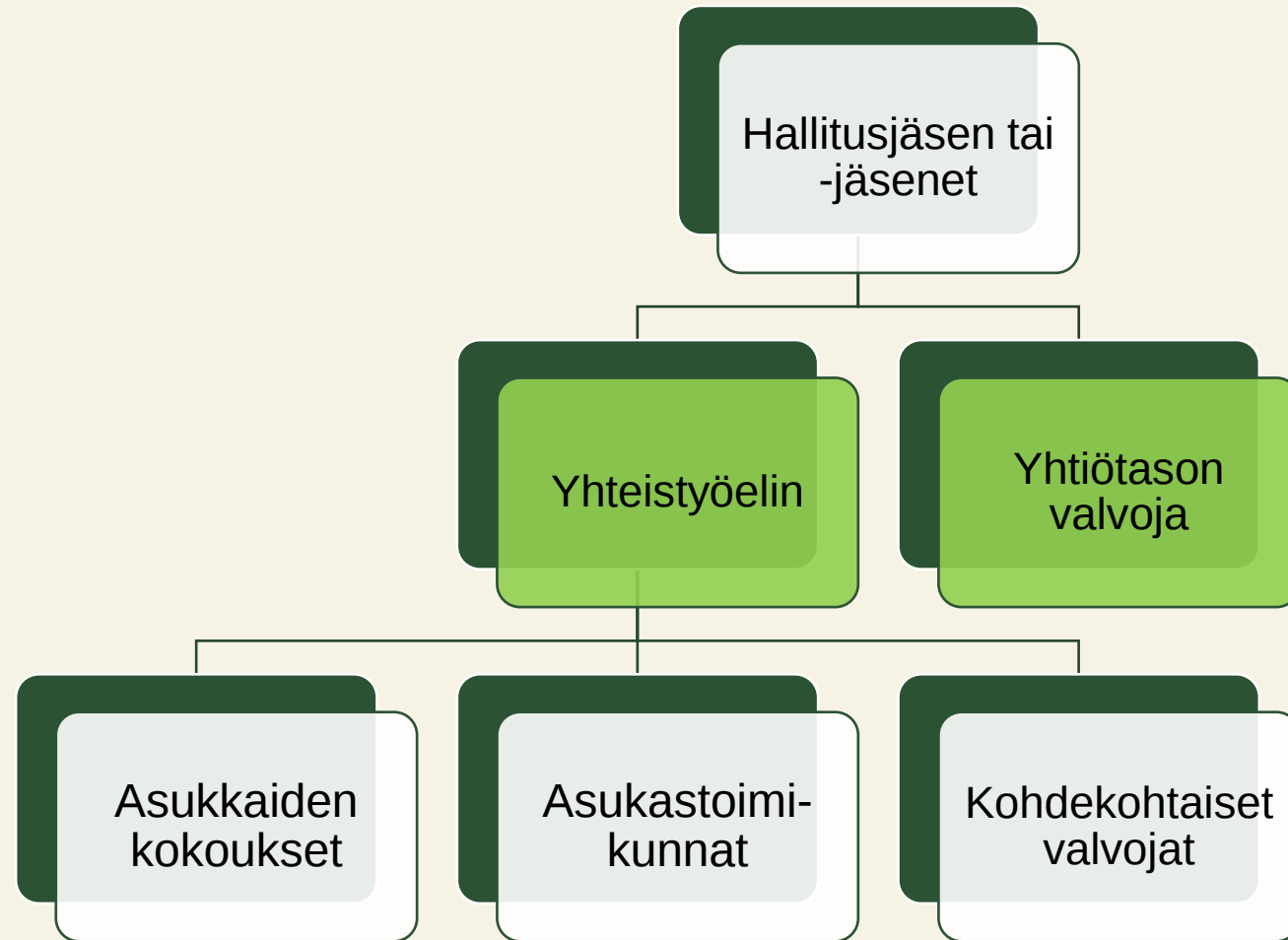


Lausunnot

- Asukkaiden saatava valita lopulliset asukasjäsenet hallitukseen tai noudatettava etusijajärjestystä, josta ei voi poiketa
- Asukkaita tulee aidosti kuunnella ja linjaukset tehdä yhdessä – aidot vaikutusmahdollisuudet sekä talotasolla että yhtiön yhteisiin asioihin
- Talotaso on tärkeä eikä tehtäviä saa siirtää yhteistyöelimelle
- Vuokrataloyhteisöt: asukastoimikunnan tehtävänä tulisi olla viihtyisyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen
- Vuokrataloyhteisöt: Talokohtaisista valvojista voitaisiin luopua, koska yhtiökohtaista valvojaa ehdotetaan
- Opiskelija-asuntoyhteisöt: opiskelijat tavoitetaan digikeinoin paremmin + asukastoiminta erikseen, poikkeus tarpeen tai lain uudistaminen vapaammaksi yhteishallinnon rakenteiden suhteen (yhteisön itse määrittelemä yhteishallintomalli)



Yhteishallinnon rakenteet



Asukastoimikunnan oikeudet talotasolla

- Osallistuu vuokranmääritys- ja talousarvioesityksen valmisteluun
- Voi tehdä esityksiä korjauksista ja korjaussuunnitelmasta
- Voi tehdä esityksiä talon huoltoon, hoitoon ja isännöintiin liittyen
- Tarkkailla hoito-, huolto- ja korjaustoimien suorittamista yhteisissä tiloissa
- **Päättää** järjestyssäännöistä
- **Päättää** autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen **jakamis**periaatteista **olemassa olevissa puitteissa**
- **Päättää** yhteisten tilojen käytöstä, jos ne ovat pelkästään oman talon käyttöön tarkoitettuja ja osallistua korttelikohtaisten tilojen käytöstä päättämiseen
- Asukastoimikunnan toimialana yhteisöllisyys, turvallisuus, viihtyisyys vapaamuotoisemmin
- Sovittelu jää pois asukastoimikunnan tehtävistä



Yhteistyöelin osallistuu yhtiötason asioiden käsittelyyn

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



Jatkoa yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin

Yhteistyöelin osallistuu

- 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 toimenpiteiden valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen
- Vuokrataloyhteisön tulee tiedottaa yhteistyöelimelle tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksista ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin.



Yhteishallinnon rakenteet

Hallitusedustaja

- **Väliportaan karsinta (yhteistyöelin) tai vaalit** mahdollinen **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



Kokouskäytännöt

Kokouskäytännöt: viittaus yhdistyslakiin + perustelut, ei yksityiskohtaisia säännöksiä yhteishallintolakiin

Sähköisten viestintävälineiden käyttöä selvennettäisiin perusteluissa: kokouskutsut, kokoukset, äänestys.

- Yhdenvertainen osallistuminen kuitenkin otettava huomioon. Myös ilman sähköisiä välineitä on päästävä asukaskokoukseen mukaan (hybridimalli).
- Asukaskokouksen kutsu ilmoitustaululle ja asukkaille, voidaan toimittaa sähköpostitse, jos asukas on ilmoittanut s-postiosoitteen



Muita ehdotettuja muutoksia

- **Poikkeus soveltamisalaan:** erityisryhmäkohteissa voidaan yhteishallinto järjestää erityisryhmän huomioon ottavalla tavalla tavoitteena yhteishallintolain paras toteutuminen – myös opiskelijat
- **Toimintatavat** kirjattaisiin lakiin:
 - Vuokrataloyhtiön vastattava kohtuullisessa ajassa asukkaiden palautteeseen, vuokrataloyhteisön tehtävänä on näkemysten yhteensovittaminen ja vuoropuhelun käyminen
 - Yhteydet yhteishallintoelinten välillä
- **15-17-vuotiaat, joilla on oma vuokrasopimus voisivat osallistua yhteishallintoon** äänioikeudella
- **ARAlle valvontatehtävä,** uhkasakon määrääminen sanktiomahdollisuutena, asukkaat voivat kannella ARAlle



Miten asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat?

- Päivitetty, selkeä laki
- Yhteistyöelin ja sen osallistumisoikeudet
- Yhteisökohtainen valvoja
- Vuokrataloyhteisön velvollisuudet reagoida ja myötävaikuttaa yhteishallinnon toteutumiseen (toimintatavat) ja yhteydet yhteishallintoelinten välillä
- ARAn valvonta



Kiitos!

anu.karjalainen@gov.fi

+358 29 525 0067



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

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



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment