



25.3.2021

VN/325/2021

## Suuntaviivat yhteishallintolain uudistamiselle

Hallitusohjelman mukaan yhteishallintolain (laki yhteishallinnosta vuokrataloissa, jäljempänä yhteishallintolaki, 649/1990) uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Yhteishallintolain toimivuudesta on tehty selvitys ”Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä” (ympäristöministeriön raportteja 8/2017), joka toimii pohjana lainvalmistelulle.

Yhteishallintolain tarkoituksena on asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuudet, asukkaiden viihtyvyyden parantaminen ja asukasosallistumisen myönteiset vaikutukset talojen kunnossapitoon ja talouteen, mikä on vuokralaisten ja vuokranantajan yhteinen intressi. Asukasdemokratia edistää vuokratalojen omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisää keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa asukkaan ja omistajan intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Asukasdemokratia vahvistaa valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkoitusta eli valtion tuen kohdentumista asukkaille.

Yhteishallintolaki tuli voimaan vuonna 1991, minkä jälkeen vuokratalo-yhtiöiden toimintaympäristö ja organisaatorakenteet ovat vähitellen muuttuneet. Kansainväliset ihmisoikeusvelvoitteet korostavat osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksia. Lainsäädäntöä tulee päivittää mahdollistamaan uusia sähköisiä käytäntöjä, jotka ovat kustannustehokkaita ja tehostavat tiedon välitystä ja osallistumista. Lainsäädännön tulisi jatkossakin luoda yhteishallinnon puitteet, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asukasrakenteisiin nähden. Lakiin tulee tarkentaa osallistumisen ja vaikuttamisen muodot talotasolta omistajatasolle, päivittää elinten tehtävät sekä määrittää keskinäiset suhteet. Lain puite- ja minimiluonne tulisi säilyttää ja määritellä selkeästi asukkaiden oikeudet ja omistajien velvollisuudet.

Selkeään tiedon välitykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Käytäntöjen tulisi kannustaa asukkaiden aitoon kuunteluun ja vuorovaikutukseen. Toimiva yhteishallinto edellyttää, että asukasaktiivisuutta voidaan lisätä: tarvitaan matalan kynnyksen osallistumistapoja, joita voitaisiin kehittää esim. sähköisin välinein ja vapaamuotoisemmin tilaisuuksin kuin perinteinen kokous. Yhteishallinnon tulisi olla asukkaiden ja vuokratalo-yhtiön edustajien välistä yhteistoimintaa, jossa pyrittäisiin yhdistämään molempien osapuolten edut. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen muotojen tulisi soveltua eri tilanteisiin. Riittävä viestintä ja vuokralaisen oikeuksien toteutumisen valvonta ovat tärkeitä.

Lain uudistamisella päivitetään sen määrittelemän asukasdemokratian toteuttamisen vähimmäistaso vastaamaan tämän päivän tarpeita. Käytännössä lain pitäisi nykyisin pystyä vastaamaan voimassa olevan lain säätämisaikajankohtaa paljon monimuotoisemman vuokra-asumiskentän ja vuokralaisprofiilin tarpeisiin. Lain tulisi mahdollistaa kuhunkin toimintaympäristöön mahdollisimman hyvin soveltuvan ja siinä tehokkaasti toimivan yhteishallinnon mallin toteuttamisen. Sen lisäksi, että laissa tulee määritellä asukasdemokratian toteuttamisen minimitaso, lain tulee samalla jättää riittävästi joustavuutta vuokralaisdemokratian mielekkääseen toteuttamiseen erilaisissa tilanteissa. Turhaa byrokratiaa purkamalla ja yhteishallinnon rakenteita ja toimintoja järjeistämällä tavoitellaan parempaa ja myös kustannustehokkaampaa asukasdemokratiaa. Asukkaita arvostavan, kuuntelevan ja osallistavan



asenteen omaksumisella voidaan käytännössä merkittävästikin vaikuttaa yhteishallinnon onnistumiseen. Asukkaiden rooli vuokra-asuntojen omistajien asiakkaina, joilla on oikeus hyvään asiakaspalveluun tulisi tunnistaa.

Yhteishallintolain uudistuksen tavoitteena on, että laki

- takaa vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
- vastaa nykyistä yhteisöjen kirjoa
- puiteluonne säilytetään ja se on tarpeeksi joustava erilaisille yhteisöille
- lain tulisi olla joustavuudesta huolimatta myös selkeä, jotta sen noudattaminen olisi helppoa
- edistää lain osalta sähköisiä menettelytapoja ja selkeää ja riittävää viestintää.

Yhteishallinnosta käytetään myös termejä asukasdemokratia ja uudessa asumisoikeuslaissa asukashallinto. Termejä tulisi selventää perusteluissa ja käyttää yhtenäistä linjaa noudattaen.

### **Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä**

Yhteishallintolaki vastaa 1990-luvun pienten kiinteistöyhtiöiden toimintaympäristöä, joten se tulee päivittää nykyiseen suurten sekä myöskin erilaisten vuokrataloyhtiöiden kirjoon. Asukkaita kiinnostavat omaa asumista koskevat asiat. Asukkaat haluaisivat päästä vaikuttamaan remonti-, huolto- ja siivousasioihin sekä vaikuttamaan vuokraan/hoitovastikkeeseen, mutta päätökset tehdään kaukana asukkaista. Asukkaat kokevat myös, että he eivät saa riittävästi tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista. Yhteishallinnolta odotetaan aitoa osallistumista ja vaikuttamista. Toiminnan tulisi olla asukaslähtöistä ja edistää asukkaiden asioita.

Nykyisissä suurissa kokonaisuuksissa asioista ei enää päätetä talokohtaisesti. Asukastoimikunnan tehtävistä (nykyinen 10 §) pysäköintipaikkojen jakoperusteet ovat aluetason asioita ja esim. saunavuorojen jako on nykyisin usein toteutettu digitaalisten järjestelmien avulla, mitkä ovat käytössä koko yhtiössä, joten niistä tulisi päättää yhtiötasolla. Jos järjestyssäännöistä, autopaikkamaksuista, pesutupa- ja saunatilojen vuokraamisesta ja vuorojen jakamisesta päätetään talotasolla, erilliset päätökset voivat johtaa eriarvoisuuteen asukkaiden välillä sekä tyhjäkäyttöön. Kerhotilojen yhteinen käyttö voitaisiin mahdollistaa. Korttelikohtaisia tiloissa asukastoimikunta ei voi päättää yksin asukastilojen käytöstä. Asukastoimikuntaa tulisi aina kuulla yhteisten tilojen käytöstä.

- Miten talojen yhteistiloja saataisiin nykyistä paremmin käyttöön? Voitaisiinko yhteistiloja hyödyntää yleisemmin?

Asukasdemokratiassa päätöksenteko voisi tapahtua demokraattisesti siten, että sovellusten, taloyhtiön verkkosivujen tai sosiaalisen median avulla voitaisiin kuulla suurta joukkoa ja demokraattisesti valitut asukkaiden edustajat osallistuisivat toimintaan ja päätöksentekoon. Kattavamman asukasjoukon toimintaa voisivat olla talokokousten ja sähköisen osallistumisen lisäksi erilaiset talkoot ja vapaamuotoiset tilaisuudet. Talotoimikuntien tehtäväkenttä voisi koostua nykyisen laissa säädetyn tehtävälistan sijasta yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvistä asioista.



Koska talousasioista päätetään yhtiökohtaisesti kaikkien talojen osalta, talousasiat tulisivat olla yhteistyöelimestä tai vastaavasti käsiteltäviä asioita. Myös rahoitussuunnitelmat (nykyinen 10 §) samoin kuin tasauseriaatteen ovat yhtiötasolla ratkaistavia asioita. Huoltosopimukset kilpailutetaan usein keskitetysti. Päätös siitä, ulkoistetaanko jokin toiminto vai hoidetaanko se yhtiön toimesta, on yhtiön päätös. Asukkaita kiinnostaa vuokranmääritys, joten asukaskokouksessa tulisi käsitellä vuokranmäärityksen perusteita. Asukkaille tärkeä asia on korjaussuunnitelma ja korjausehdotusten tekeminen omasta kohteesta. Myös taloturvallisuustyö olisi tärkeää.

Valvonnan ja sovittelun koetaan sopivan nykyään huonosti talotoimikunnan tehtäviksi. Ne ovat muodostuneet hankaliksi mm. tietosuojan takia. Sovitteluun on olemassa siihen erikoistuneita ammattihenkilöitä.

Menettelytavat tulisivat olla joustavia ja vaikuttamista palvelevia, jotta turhilta menettelyiltä vältyttäisiin. Lakiin kirjattavat osallistumisen määritelmät ovat tärkeitä ja nykyisiä osallistumisen määritelmiä olisi syytä kehittää. Olisi mietittävä, missä tilanteissa sopiva tapa osallistua on lausunnon antaminen, missä tilanteessa taas valmisteluun osallistuminen. Osallistumismääritelmiä haluttaisiin väljemmiksi: nykyisen lain ”osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto” sijasta esimerkiksi vain antaa lausunto. Asukkaat taas haluaisivat osallistua päätöksentekoon talo- ja yhteisötasolla.

### **Yhteishallinnon rakenteet**

Lakiuudistuksessa tulisi ottaa huomioon, että nykyisiä toimivia yhteishallinnon rakenteita voidaan yhtiöissä säilyttää. Lain tulisi olla joustava, jotta kussakin yhteisössä voitaisiin ottaa huomioon sen erityispiirteet, ja yhteishallinto olisi toimivaa. Yhteishallinnossa keskiössä eivät ole rakenteet, vaan rakenteiden tulisi palvella juuri tässä yhteisössä toimivaa yhteishallintoa.

Laissa määriteltäisiin asukkaiden osallistumisoikeudet, mihin asioihin asukkaat voisivat osallistua omassa vuokranmäärityksikössään ja yhtiötasolla.

- Lakiin kirjattaisiin perusasiat, miten asukaskokous / asukastoimikunta ja yhteistyöelin toimivat. Keistä elimet koostuvat, ketkä ovat kelpoisia jäseniksi. Yhteistyöelimen osalta näistä voitaisiin asukkaiden päätöksellä poiketa.
- Tulisiko lain sallia joustavuus yhteishallinnon elinten välillä, jotta asioita voitaisiin tarvittaessa siirtää elimestä toiseen?

### **Yhteistyöelin**

Monista vuokrataloja koskevista asioista päätetään kokonaisuutena vuokrataloyhtiön hallinnossa. Jotta asukkaat voisivat vaikuttaa omalta osaltaan näihin päätöksiin, tarvitaan yhteistyöelimen kaltaista kokoavaa, neuvottelevaa elintä. Yhteistyöelinten roolia ja tehtäviä tulisi kirkastaa ja panostaa niiden kehittämiseen yhteishallinnon nykyistä keskeisemmiksi toteutuselimiksi. Yhteistyöelintä ei kuitenkaan säädettäisi pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhtiöön tarpeen mukaan. Jotta kyseessä olisi aidosti yhteistyöelin, omistajan tulisi olla mukana yhteistyöelimen toiminnassa. Jos yhtiössä on yhteistyöelin, sille voitaisiin siirtää yhteishallinnon tehtäviä.



Yhteistyöelimen tulisi olla jäsenmäärältään riittävä, mutta ei kuitenkaan liian suuri. Yhteistyöelimen jäsenten kokoonpanon tulisi olla alueellisesti, kiinteistötyypeittäin ja eri ikäisten talojen puolesta edustava.

Yhteistyöelimen tehtävänä olisi perehtyä yhtiöön ja sen toimintaan, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa valmistelussa ja tiedottaa asukkaille asioiden perusteista ja valmisteluprosesseista. Rooli olisi molemminpuoliseen viestintään painottuva. Yhteistyöelimessä käsiteltäisiin asukkaita koskevia asioita, jolloin sen rooli olisi myös neuvoa-antava ja siten yhtiö saisi arvokasta tietoa ja tuntumaa asukkaiden mielipiteistä.

Yhteistyöelimessä päätettäviä asioita voisivat olla esimerkiksi järjestyssäännöt ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteet, mistä nykyisin päätetään talotasolla. Muissa asioissa omistajan tulisi toiminnassaan ottaa huomioon yhteistyöelimen kanta. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokrataloyhtiöllä.

Tavat valita yhteistyöelimen jäsenet vaihtelevat yhtiöittäin ja tämä on syytä säilyttää, koska yhtiöt ovat erilaisia ja ne voisivat valita omaan yhtiöön sopivan valitsemistavan.

- Tulisiko yhteistyöelimen kokoa rajoittaa, jotta se olisi toimiva kaikissa tapauksissa?

Esimerkiksi huoltosopimukset ovat tärkeitä asumiselle ja seuraukset näkyvät asukkaiden arjessa. Siksi asukkaiden tulisi olla mahdollisuuksien mukaan mukana hankintaprosesseissa ja asukkaiden toiveiden ja palautteen tulisi omalta osaltaan näkyä hankintojen toteuttamisessa. Asukkaat tarvitsevat tietoa kilpailutusten suunnittelusta ja prosessin etenemisestä, vaikka itse kilpailutuksesta ei voitaisi antaa tietoja liikesalaisuuden suojaamiseksi. Hankinnat ovat keskeinen vuokraan ja asumiseen vaikuttava tekijä.

### **Asukastoimikunnan tehtävät**

Lähellä asumista tapahtuvan osallistumisen merkitys on suuri ja sitä varten luodut yhteishallinnon rakenteet, kuten asukaskokous ja asukastoimikunta, ovat tärkeitä. Asukastoimikunnan tehtäviä koskevan lainkohdan purkamisen ja toimikunnan tehtävien uudelleen määrittely on yhteishallintolain uudistamisen tärkeimpiä kohtia asukasdemokratian järkipäristämiseksi ja joustavoittamiseksi. Laissa tulisikin määritellä uudelleen asukastoimikunnan (tai sen tehtäviä hoitavan tahon) rooli ja tehtävät. Asukastoimikunnalle kuuluvat vain omaa vuokranmäärittäysyksikköä koskevat tehtävät.

Asukkaita kiinnostavat etenkin talon korjaukset, huoltosopimuksen sisältö ja vuokranmääritys. Asukkaille tulisikin avata huoltosopimuksen sisältö ja huollon tehtävät, mutta hinnat ja palkkiot kuuluvat usein liikesalaisuuden piiriin.

### **Sähköisten toimintatapojen edistäminen**

Sähköisten kokousten järjestämisessä tulisi lähteä liikkeelle asukkaiden opastamisesta digitalisiin toimintatapoihin ja pitää tavoitteena hybridimahdollisuuksien tarjoamista normaalitilanteessa, jolloin kokouksiin voitaisiin osallistua sekä paikan päällä että sähköisesti, ellei kaikilla ole mahdollisuutta osallistua sähköisesti kokoukseen ja tätä haluta asukkaiden taholta. Sähköisten kokouksien järjestämisessä tulisi ottaa toisaalta huomioon, että oman talon asioihin on pystyttävä vaikuttamaan



myös ilman sähköisiä välineitä. Kun tietoa voidaan jakaa verkossa sähköisesti, päästään parempaan tiedonkulkuun ja esim. kokousmateriaalit voivat olla verkossa etukäteen tutustuttavissa. Viestinnän tulisi olla selkeää ja laissa tulisi myös selkeästi määritellä tiedonantovelvollisuudet ja tiedonsaantioikeus samoin kuin salassapitovelvollisuus. Sähköiset välineet voisivat mahdollistaa myös esimerkiksi äänestämisen (esim. hallitusedustajan valinta) ja pikagallupit. Omistajan tulisi edistää sähköisiä menettelytapoja ja esim. tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Lain tulisi mahdollistaa sähköinen äänestämisen niin, että kokoukseen etäyhteydellä osallistuvalla olisi mahdollisuus äänestää.

### **Asumiseen liittyvät palvelut**

Myös valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokraan liittyen on noussut keskusteluun palvelut, joita voitaisiin tarjota asukkaille asumisen ohessa, kuten yhteiskäyttöauto, jonka johdosta voitaisiin säästää autopaikkojen rakentamisessa. Palveluiden olisi liityttävä asumiseen, jotta niitä ylipäänsä voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Palveluiden osalta voitaisiin noudattaa samaa linjaa kuin asunto-osakeyhtiöissä, se mikä on tavanomaista taloyhtiöissä, olisi sitä myös vuokrataloissa. Tätä kysymystä käsitellään myös korkotukiudistuksen yhteydessä.

- Voisivatko asukkaat päättää yhteishallinnossa, mitä palveluita voidaan sisällyttää vuokriin?
- Jos kaikki asukkaat eivät kannata palvelun järjestämistä, pitäisikö enemmistöpäätöksen kriteeriksi asettaa asumiskuluissa saavutetut säästöt?

### **Asukasedustajien valinta hallitukseen**

Yhteishallintolaki edellyttää, että asukaskokoukset valitsevat asukkaiden ehdokkaat hallitusjäseniksi. Suurissa yhtiöissä asukasedustajien valinta talokokousten valitsemista ehdokkaista suoraan ei ole ehdokkaiden suuren lukumäärän vuoksi mahdollista. Tästä syystä voitaisiin lakiehdotuksessa joustaa asukaskokousten suoraan omistajalle esittämistä asukasehdokkaista. Jos luovutaan perusperiaatteesta, jonka mukaan asukaskokoukset valitsevat ehdokkaat ja jokaisella talolla on tasavertaisesti mahdollisuus nimetä ehdokas, tulee varmistaa edustuksellisen järjestelmän selkeys ja tehokkuus, millä taataan suora yhteys asukaskokousten ja hallituksen välillä asukasedustajan nimeämisprosessissa.

- Saako asukasedustaja toimia edelleen asukastoimikunnan tai yhteistyöelimen puheenjohtajana? Toisaalta hallituksen asukasjäsen edustaa asukkaita, tarvitsee kontakteja työnsä pohjaksi hallituksessa ja välittää tietoa, jota saa välittää, toisaalta hallituksen asukasedustaja hallituksessa katsoo koko yhtiön etua ja irtautuu edustamasta pelkkää asukasnäkökulmaa osakeyhtiölain mukaisesti toimivassa hallituksessa.

Lakiin voitaisiin lisätä säännös, että ehtona asukkaan hallitusjäsenyydelle on asuminen yhtiön asunnossa. Jos asukas muuttaa pois, hallitusjäsenyys päättyy.

### **Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle kuuluu yleinen ohjaus yhteishallintoasioissa. Nykyisin Aluehallintovirastolle kuuluva oikeus määrätä omistajalle velvoite yhteishallintolain toteuttamiseksi ja



tehostaa sitä uhkasakolla ehdotetaan siirrettäväksi lakiuudistuksen yhteydessä ARAlle. ARA on asiantuntijavirasto yhteishallintoasioissa. Siirron yhteydessä tulee pohdittavaksi, tulisiko ARAn tehtäväksi säätää yhteishallintolain valvonta.

## Muut huomiot

Lakiin ehdotetaan huomioita isännöinnistä, hankinnoista, kouluttamisesta, viestinnästä, hyvän yhteishallinnon ja vuokratalsdemokratian periaatteista sekä asukkaiden moninaisuudesta. Nämä tulisi ottaa huomioon ainakin lakiesityksen perusteluissa. Omistajan vastuulla on kouluttaa luottamustehtäviin, kuten hallitusjäsenyyteen, sekä jakaa tietoa yhteishallinnosta. Vuokratalsyhtiön talousasioihin tarvittaisiin myös perehdytystä, jotta asukkaat pääsevät mukaan talouden seurantaan. Asukkailla tulisi olla nimetty yhteyshenkilö, johon he voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa.

Kokouskäytäntöjen osalta voitaisiin ottaa tärkeäksi koettuja täsmennyksiä lakiin, mutta tärkeitä olisi myös pitää laki yleispiirteisenä ja lakiin voitaisiin lisätä viittaukset yhdistyslakiin. Laissa tulisi selkiyttää, kuka valmistelee asiat kokouksiin ja miten omistaja osallistuu toimintaan. Asukkaiden tulisi voida tutustua etukäteen kokousasiakirjoihin, joiden jakamisessa voitaisiin hyödyntää sähköisiä kanavia. Asukkaiden tulisi saada halutessaan tietoa kokouksessa tehdyistä päätöksistä. Suljettu lippuäänestys mahdollisena äänestystapana pitäisi huomioida laissa. Kokouskutsujen lähettämistä tulisi nykyaikaistaa. Yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon asukkaiden moninaisuus ja eri kielet, joita asukkaat käyttävät.

Laissa voitaisiin säätää, että asukastoimintaan osallistumisesta aiheutuvat matkakulut korvattaisiin. Myös pieniä palkkioita varsinkin suuren työmäärän tehtävistä voidaan toki maksaa ilman lainsäännöstä.

Lain soveltamisalassa voitaisiin ottaa huomioon, että yhteishallintoa toteutetaan erityisryhmäkohteissa erityisryhmän huomioon ottavalla tavalla. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, asukaskokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille/edunvalvojille.

Valvojan asemaa pitäisi selkiyttää. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu isossa yhtiössä monien valvojien sijaan. Yhtiötason valvojalta tulisi edellyttää myös ammattitaitoa suhteessa tilintarkastajan valtuuksiin. Myös tilintarkastajan roolia voitaisiin hyödyntää valvonnassa.

- Voisiko yhtiön tilintarkastaja, joka tuntee yhtiön, toimia myös asukastilintarkastajana, eli tarkastaa myös laajemmin ARA-lainsäädännön noudattamista tai asukkaita kiinnostavaa asiaa?
- Tai asukkaille säädettäisiin oikeus valita oma tilintarkastaja?