

Laki

yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain tarkoitus

Tässä laissa säädetään valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista vuokrataloyhteisön hallintoon sekä asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välisestä yhteistyöstä (*yhteishallinto*). Lain tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevista asioista sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa, energiatehokkuutta sekä kestäväää asumista. Lain tarkoituksena on lisäksi turvata riittävä ja oikea-aikainen tiedonkulku asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välillä yhteishallinnossa.

2 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kerkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajotusten alaisia.

Tätä lakia sovelletaan asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla vuokrataloissa, joissa asukkaina on avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Tällöinkin on toteutettava lain tarkoitusta ja asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia mahdollisimman laajasti ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet.

Mitä tässä laissa säädetään vuokratalon tai vuokrataloja omistavasta yhteisöstä (*vuokrataloyhteisö*), sovelletaan myös vuokratalon tai vuokrataloja omistavaan säätiöön.

3 §

Toimintatavat ja yhteydenpito

Vuokrataloyhteisön tehtävänä on järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle. Vuokrataloyhteisön on tuettava asukkaita järjestäytymisessä ja kommunikoidava asukkaiden ja asukkaiden edustajien kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti. Asukkaiden osallistuminen on vapaaehtoista. Vuokrataloyhteisön on aktiivisesti toimittava vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteisen näkemyksen löytämiseksi ja käytävä vuoropuhelua asukkaiden kanssa eri näkemysten yhteensovittamiseksi.

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.

Vuokrataloyhteisöllä on oltava selkeä tapa vastaanottaa asukkaiden palautteita ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Vuokrataloyhteisön on tarjottava asianmukaista tietoa toiminnastaan ottaen viestintätavoissaan huomioon asukkaiden vaihtelevat erityisolosuhteet.

Vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishalintoon liittyvissä asioissa.

Mitä 1—3 momentissa säädetään, on noudatettava vuokrataloyhteisön kaikissa asumiseen vaikuttavissa asioissa. Jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa tätä lakia.

4 §

Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Vuokranmäärittystä varten muodostetun, yhden tai lähellä toisiaan sijaitsevien muutaman talon muodostaman kokonaisuuden (*vuokranmäärittäyksikkö*) asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita. Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle 5 §:ssä tarkoitettu asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, vuokrataloyhteisö. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii. Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta.

Asukkaiden kokous voi tehdä esityksiä asukastoimikunnalle ja vuokrataloyhteisölle vuokranmäärittäyksikön taloja koskevissa asioissa.

5 §

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous voi valita asukastoimikunnan, jonka toimialaan kuuluvat vuokranmäärittäyksikön talon tai talojen asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen. Asukkaiden kokous päättää asukastoimikunnan toimikauden pituudesta, jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, jolloin asukastoimikunnan oikeudet ovat asukkaiden kokouksella tai edustajalla, jonka asukkaiden kokous on valinnut asukastoimikunnan sijaan.

6 §

Asukastoimikunnan oikeudet

Asukastoimikunnalla tai 5 §:n 2 momentin nojalla sen tehtäviä hoitavalla taholla on vuokranmäärittäyksikköön kuuluvia taloja koskevissa asioissa oikeus:

- 1) osallistua vuokratalon talousarvioesityksen ja vuokranmäärittäysesityksen valmisteluun;
- 2) tehdä esityksiä vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista, pitkän ajan korjaussuunnitelmasta ja tiedossa olevista korjauksista;
- 3) tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- 4) tarkkailla asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;
- 5) päättää järjestys sääntöjen sisällöstä;

6) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista vuokrataloyhteisön olemassa olevissa puitteissa;

7) päättää yhteisten asukastilojen käytöstä silloin kun yhteinen tila on pelkästään kyseessä olevan vuokramääritysyksikön käytössä ja osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on korttelikohtainen; sekä

8) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan.

Asukastoimikunta voi tehdä esityksiä 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa ja muissa vuokramääritysyksikön taloja koskevista asioissa 7 §:ssä tarkoitettulle yhteistyöelimelle ja vuokrataloyhteisölle, jonka tulee vastata esityksiin kohtuullisessa ajassa ja ilmoittaa asioiden edistymisestä.

7 §

Yhteistyöelin

Asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välinen yhteistyöelin käsittelee vuokrataloyhteisön koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita. Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu edustaja edustaa vuokramääritysyksikköä 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 työskentelee asumiseen, asuntojen ylläpitoon ja korjauksiin liittyvissä kysymyksissä.

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.

8 §

Yhteistyöelimen oikeudet

Yhteistyöelimellä on oikeus osallistua:

1) yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen ja laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen;

2) vuokrataloyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden sekä korjaustoimien valmisteluun;

3) pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun;

4) hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;

5) vuokratalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;

6) sellaisten perusparannusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;

7) asumiseen liittyvien palvelujen hankinnan valmisteluun; sekä

8) vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista 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 huomiota niihin.

Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunnon edellä mainituissa ja muissa vuokrataloyhteisössä asumiseen liittyvissä asioissa. Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä vuokrataloyhteisölle, jonka tulee vastata esityksiin kohtuullisessa ajassa ja ilmoittaa asioiden edistymisestä.

Vuokrataloyhteisön on annettava vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta annetun lain 13 c §:ssä tarkoitettu jälkilaskelma yhteistyöelimelle.

9 §

Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita:

1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa vuokrataloa, hallitukseen;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun vuokrataloyhteisön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa vuokrataloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat vuokrataloyhteisön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen;

3) vuokrataloyhteisön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin yhden tai useamman vuokratalon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Yhteistyöelin voi valita taikka vaaleilla voidaan valita valintaa varten ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä.

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on valittava 1 momentin 1—3 kohdassa tarkoitettuun toimielimeen sitä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä yhteishallinnon toimielinten kanssa.

10 §

Asukkaiden oikeus valvoa vuokranmäärityksikön ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Valvojan toimikausi on sama kuin vuokrataloyhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös vuokrataloyhteisölle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa vuokrataloyhteisön tai vuokranmäärityksikön taloudesta ja hallinnosta kuin vuokrataloyhteisön tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä yhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

Jos vuokrataloyhteisön tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden toimesta tai tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden ehdottamista henkilöistä, hoitaa kyseinen tilintarkastaja myös 1 momentissa tarkoitetut valvojan tehtävät, jollei 1 momentissa tarkoitettua valvojaa ole valittu.

11 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat vuokratalossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt sekä 15 vuotta täyttäneet henkilöt, jos he ovat tehneet vuokrasopimuksen. Äänioikeutettuja ovat myös talossa vuokrataloyhteisön vuokralaisena olevat liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin liikehuoneistoa tai toimistotiloja kohden yksi ääni. Vuokrataloyhteisö ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka sillä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas.

12 §

Päätöksenteko

Yhteishallinnon toimielimen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö annetuista äänistä on kannattanut. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muutoin se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut. Toimielin voi kuitenkin päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös on tehtävä yksimielisesti, määränemmistöllä tai siten, että kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä. Vaali voidaan toimittaa myös muuta vaalitapaa noudattaen.

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.

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

13 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella ja asukastoimikunnalla on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä tai tämän edustajalta 6 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Yhteistyöelimellä on oikeus saada 8 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokrataloyhteisöä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan oikeiksi varmentamina, jos asukkaiden kokous, asukastoimikunta tai yhteistyöelin ne erityisestä syystä sellaisina pyytää. Jos tiedot on pyydetty tilintarkastajan varmentamina ja tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Vuokrataloyhteisön on tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista ja yhteistyöelimelle vuokrataloyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai 1 momentissa mainituille toimielimille 6 ja 8 §:n tarkoitettujen oikeuksien käyttämiseksi.

14 §

Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo tämän lain noudattamista.

Jos vuokrataloyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn velvollisuuden tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan,

jonka kuluessa velvollisuus on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos kyse on tässä laissa tarkoitettun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

15 §

Kantelu

Tämän lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Kanteluun annettuun vastaukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

16 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024.

Tällä lailla kumotaan yhteishallinnosta vuokratuloissa annettu laki (649/1990).

Tätä lakia sovelletaan myös vuokratuloon, jonka 2 §:ssä tarkoitettua käyttö- ja luovutusrajotukset johtuvat ennen lain voimaantuloa hyväksytystä tai myönnetystä lainasta.

Tämän lain voimaan tullessa aluehallintovirastossa vireillä olevat tässä laissa tarkoitettua siirtyvät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käsiteltäviksi 1 päivänä tammikuuta 2024.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, katsotaan viittauksen koskevan tätä lakia.

Helsingissä 20.12.2022

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo