

Opas asumisoikeusasuntojen asukashallintoon

4.2.2022



Sisällys

1 Yleistä	4
2 Uusi asumisoikeuslaki	5
2.1 Asukashallinnon tavoite	5
2.2 Lain voimaantulo ja siirtymisajat	7
3 Asukashallintoa neljällä tasolla	11
3.1 Talotaso: kohdekohtainen asukashallinto	11
3.1.1 Asukaskokous	12
3.1.2 Päätöksenteko	14
3.1.3 Asukastoimikunta	16
3.1.4 Asukaskokouksen valitsema valvoja	20
3.2 Yhtiötaso: yhteisökohtainen yhteistyöelin	22
3.2.1 Yhteistyöelimen kokous	25
3.2.2 Toimivallan siirtäminen	25
3.2.3 Yhteistyöelimen valitsema valvoja	26
3.3 Yhtiötaso: hallituksen asukasjäsenet	26
3.3.1 Ehdokkaiden asettaminen	26
3.3.2 Hallitustyöskentely	27
3.3.3 Asukkaiden edustaja muussa kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa	28
3.4 Valtakunnallinen taso: neuvottelukunta	29
3.4.1 Kokoonpano	29
3.4.2 Asumisoikeusyhdistykset	30
4 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus	30
4.1 Liikesalaisuuden piirissä olevat tiedot	32
4.2 Käyttövastikkeiden perusteet	33
4.3 Tietosuoja ja yksityiselämän suoja	35
5 Valvonta ja tarkastusoikeus	36
6 Kantelu	37
7 Uhkasakko ja seuraamusmaksu	38
Liite 1. Oppaassa mainitut lait ja asetukset	40
Liite 2. Asumisoikeusasuntojen omistajat	41

**Opas asumisoikeusasuntojen
asukashallintoon**

Julkaistu: 4.2.2022

Dnro: ARA-00.01.01-2022-9

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

1 Yleistä

Asumisoikeus on vaihtoehto asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Se on asumismuoto, jossa asukkaalla on asumisoikeus yhteisön omistamaan asuntoon.

Asumisoikeusasuminen on lähempänä vuokra-asumista kuin omistusasumista, koska asukas ei omista asuntoa eikä hän voi lunastaa sitä itselleen.

Suomessa on noin 52 000 asumisoikeusasuntoa, joista suurimman osan omistaa yleishyödyllinen asumisoikeusyhtiö (75 %), noin neljänneksen kunta ja noin yhden prosentin asumisoikeusyhdistys.

Asumisoikeusasuminen tuli mahdolliseksi asumisoikeusasunnoista annetun lain ([650/1990](#)) voimaantulon jälkeen vuonna 1990. Uusi asumisoikeuslainsäädäntö astuu voimaan 1.1.2022 ja korvaa entisen saman nimisen lain. Keskeiset periaatteet säilyvät ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä on selkiytetty.

Asumisoikeusjärjestelmää on uudistettu itsenäisenä hallintamuotona vuokra- ja omistusasumisen rinnalla. Keskeisiä muutoksia on tehty järjestysnumeron hakemiseen, asukasvalintaan sekä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin.

Tämän oppaan tarkoituksena on ohjeistaa asukashallinnon toteuttamista valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa. Oppaan laatiminen perustuu ARAn asukashallinnon ohjaus- ja valvontatehtäviin.

2 Uusi asumisoikeuslaki

Asumisoikeuslain ([393/2021](#)) asukashallintoa koskevia säännöksiä sovelletaan 1.9.2022 alkaen. Omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden asukashallintoa koskevat säännökset on keskitetty asumisoikeuslain 5. lukuun. Yhteisöille tulee uusia lakisääteisiä velvoitteita. Valmistelutyö olisikin hyvä aloittaa yhteistyössä asukkaiden kanssa hyvissä ajoin ennen säädännön voimaan astumista.

Asumisoikeuslain mukainen asukashallinto ei kuitenkaan koske asumisoikeusyhdistyksiä, joissa päätösvalta on asumisoikeuden haltijoilla yhdistyksen jäsenenä. Asumisoikeusyhdistyksen kokouksella on kuitenkin oikeus valita edustaja valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan.

2.1 Asukashallinnon tavoite

Asukashallinnon tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikuttamismahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Tavoitteena on, että asukashallinto perustuu asumisoikeusyhteisön avoimeen tiedonvälitykseen sekä yhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliseen hyvään yhteistyöhön ja keskinäiseen luottamukseen. Asukashallinnossa on tärkeää, että asumisoikeuden haltijoita kiinnostavat yhteiset asiat esitetään ymmärrettävästi. Avoimuus ja rakentava keskustelu edellyttävät toiminnan läpinäkyvyyttä: tietoa siitä, mitä on suunnitteilla, tekeillä ja missä vaiheessa asioista päätetään.

Säännöksillä on luotu minimitaso asukashallinnolle. Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä edellyttää, että asumisoikeuden haltijat saavat osallistua omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon asumisoikeuslain mukaisin oikeuksin. Asukashallintoa voidaan myös kehittää joustavasti erilaisissa ja erikokoisissa yhtiöissä. Asukashallintoon osallistuminen on asukkaalle oikeus ja mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa. Hyvin suunniteltu ja organisoitu asukashallinto on

mahdollisuus sekä asumisoikeusyhteisöille että asukkaille luoda yhdessä joustava, luotettava ja kilpailukykyinen asumismuoto.

Säännökset ovat joustavia, koska yhteisöt ovat erilaisia sekä kooltaan että toimintatavoiltaan. Käytössä olevat asukashallintorakenteet on mahdollista myös säilyttää, koska asukkaat voivat päättää haluamastaan asukashallinnon toimintatavasta lain puitteissa. Yhteistoimintaelin on kuitenkin perustettava, jos yhteisön asukashallintomallissa ei vielä sellaista ole.

Monet asukashallinnon tehtävät ja tiedonsaantioikeudet voidaan hoitaa nopeasti ja reaaliaikaisesti. Digitaaliset tiedottamis- ja asiointikanavat mahdollistavat myös asukashallinnon kokousten järjestämisen joustavasti. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat, sillä asumisoikeusyhteisön on helppo käsitellä ja ottaa huomioon asukailta saatua palautetta nopeammin kuin esimerkiksi jäykässä ja aikaa vievässä lausuntomenettelyssä.

Osallisuus auttaa yhteisöön kiinnittymisessä

Osallistuminen on yksi väylä osallisuuden kokemiseen. Osallisuutta edistämällä vähennetään eriarvoisuutta. Mahdollisuus vaikuttaa omaa elämää koskeviin asioihin on olennainen osa yhteiskunnallista osallistumista ja kiinnittymistä yhteisöön.

Asukashallinnossa voitaisiin niin halutessa soveltaa erilaisia menetelmiä innostamaan ihmisiä osallistumaan.



Esimerkiksi Maaseudun Sivistysliitto on Hyvän mielen paikat -hankkeessaan koonnut hyviä osallisuustyön käytäntöjä ja menetelmiä yhteen osallisuuskortiksi. Niissä on esitelty niitä menetelmiä, joiden on todettu innostavan ihmisiä tulemaan mukaan sekä tekemään yhdessä ja yhteiseksi hyväksi. Menetelmät myös vahvistavat osallistujia, tuovat ihmisten oman osaamisen esiin ja lisäävät osallisuutta ja yhteisöllisyyttä.

Kumppanuuspöytä on yksi menetelmistä, joilla ihmiset saadaan mukaan oman lähiyhteisönsä ja palvelujen kehittämiseen. Kumppanuuspöydät tarkoittavat säännöllistä yhteistä vuoropuhelua eri toimijoiden välillä. Vuoropuhelu perustuu tasaveroisuuteen ja yhteiseen suunnitteluun, tekemiseen ja arviointiin.

Osallisuuskortteihin voi tutustua osoitteessa:

msl.fi/material/osallisuus-kortilla/

2.2 Lain voimaantulo ja siirtymisajat

Asumisoikeustalojen asukashallintoon sovelletaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia ([649/1990](#)) 31.8.2022 saakka.

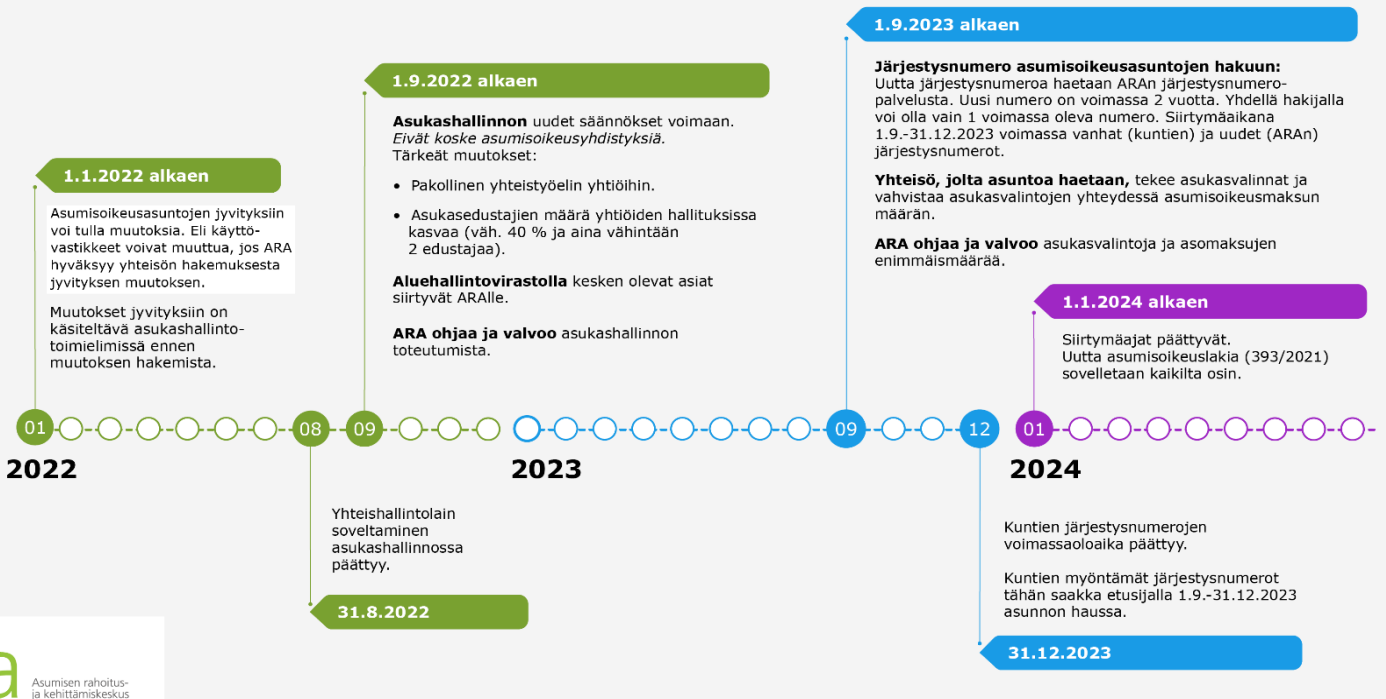
Uuden asumisoikeuslain ([393/2021](#)) asukashallintoa koskevat säännökset astuvat voimaan 1.9.2022.

1. 1.9.2022 alkaen sovelletaan asumisoikeuslain ([393/2021](#)) 5 luvun säännöksiä – Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinto.
2. Yhteisön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen keväällä 2022 valittava asukasedustaja toimii tehtävässään siihen saakka, kun toimikausi päättyy vuoden 2023 keväällä. Yhteisön hallituksen asukasedustus (52 §) tulee saattaa lain mukaiselle tasolle (40 % jäsenistä) seuraavassa yhtiöjärjestyksen mukaisessa yhtiökokouksessa, jolle hallituksen valinta kuuluu. Asukasedustajan tulee olla asumisoikeuden haltija. Mikäli hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen valitun asumisoikeus päättyy kesken toimikauden, on

hänen tilalleen valittava sellainen, jolla on voimassa oleva asumisoikeussopimus yhteisössä. Edellä mainittua tilannetta ajatellen, asukkaiden kokouksen kannattaa nimetä ehdokas ja varajäsen yhteisön hallitukseen.

3. Valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Yhteisöjen tulisi raportoida tämän tavoitteen toteutumisesta osana toimintakertomuksiaan, ensimmäisen kerran vuoden 2022 kertomuksessa.
4. ARA ohjaa ja valvoo asukashallinnon toteuttamista 1.9.2022 alkaen.
5. Aluehallintovirastossa vireillä olevat asukashallintoon liittyvät asiat siirretään ARAlle 1.9.2022 alkaen.

Uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheet asukkaille



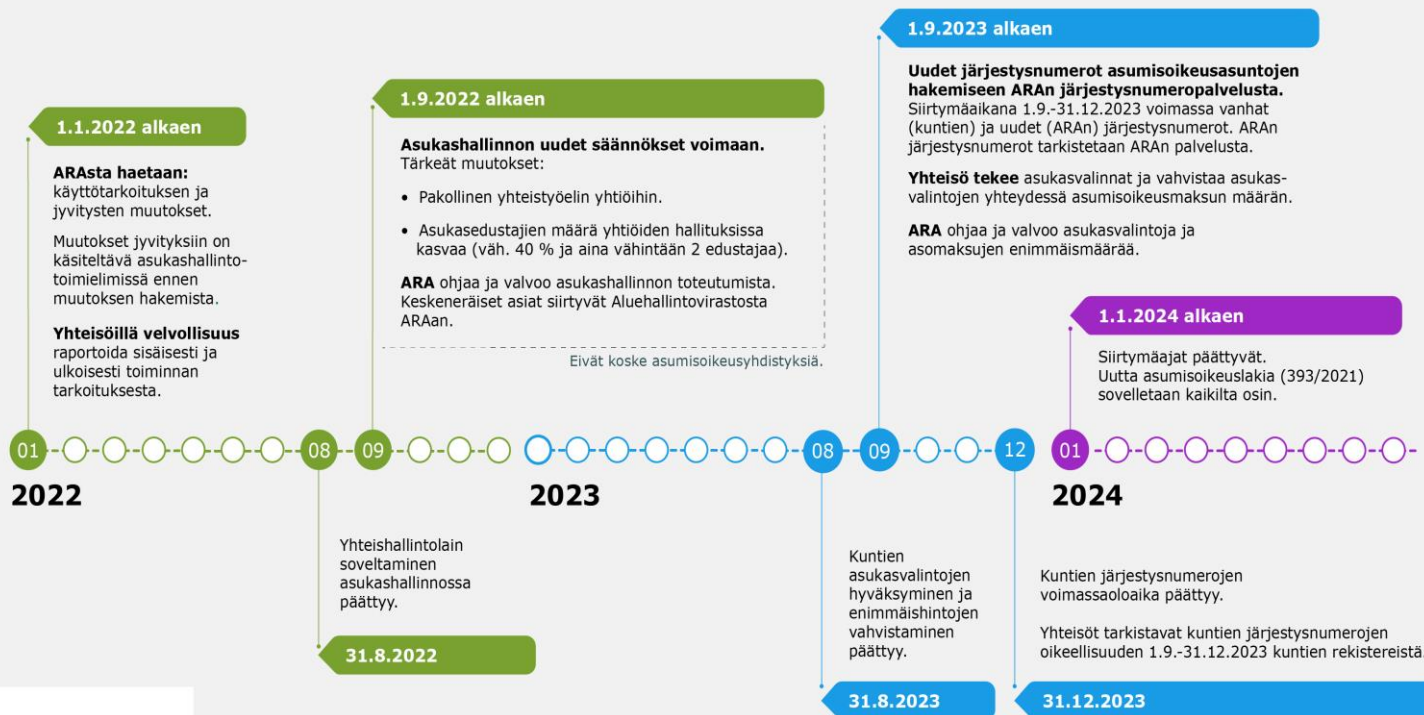
Kuva 1: Aikajana uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheista asukkaille.

Mitkä asiat eivät muutu?

Asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteet säilyvät ennallaan uudistuksen jälkeenkin. Jatkossakin esimerkiksi:

- Asukas ei omista asumisoikeusasuntoa eikä voi lunastaa sitä itselleen. Asukas voi luopua asumisoikeudestaan tai vaihtaa asunnon toiseen.
- Asukkaalla on pysyvä asumisturva. Yhteisö ei voi päättää asumisoikeussopimusta muissa kuin sopimusrikkomusasioissa.
- Asukas maksaa kertaluontoisen asumisoikeusmaksun sekä kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksu palautetaan asunnosta pois muuttavalle rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.
- Asumisoikeusasuntoa tulee käyttää omana tai perheen vakituksena asuntona.
- Talon kunnossapito, hallinto ja päätöksenteko kuuluvat yhteisön vastuulle. Asukkaat voivat vaikuttaa päätöksentekoon osallistumalla asukashallintoon. Valtion lainalla tai korkotuella rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa on varallisuusrajat, jotka alle 55-vuotiaiden asunnonhakijoiden tulee täyttää.

Uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheet asumisoikeusyhteisöille



Kuva 2: Aikajana uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheista asumisoikeusyhteisöille.

3 Asukashallintoa neljällä tasolla

Uuden lain myötä asukashallintoa toteutetaan neljällä eri tasolla.

- **Talotason asukashallinto** hoitaa yksittäisen asumisoikeuskohteen asukashallinnon tehtäviä.
- Yhteisötason asioihin keskittyvä yhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen **yhteistyöelin** tulee lakiuudistuksen myötä pakolliseksi.
- Asukkaiden edustusta asumisoikeusyhteisön **hallituksessa** lisätään.
- Lisäksi perustetaan uusi **valtakunnallinen neuvottelukunta**, joka koostuu kaikkien asumisoikeustoimijoiden ja niiden asukkaiden edustajista.

3.1 Talotaso: kohdekohtainen asukashallinto

Asukaskokouksessa asumisoikeuden haltijat päättävät heille sopivimmasta tavasta järjestää kohdekohtainen asukashallinto. Asumisoikeuskohteella tarkoitetaan ARAn hyväksymän rakentamis-, perusparantamis- tai hankintalainan kohdetta, joka voi käsittää yhden tai useampia asuinrakennuksia.

Laki mahdollistaa vaihtoehtoiset ja joustavat toimintamuodot, riippuen yhteisön koosta ja asukkaiden kiinnostuksesta. Asumisoikeuden haltijoiden päätösvalta ja vaikuttamismahdollisuudet asumiseen on tarkoitettu toteutuviksi asumisoikeuslain mukaisen asukashallinnon kautta. Asukashallintoon osallistuminen on asukkaille mahdollisuus vaikuttaa säännösten mukaisin oikeuksin, joita kannattaa osallistumalla käyttää.

Lainsäädännössä on luotu oikeudet osallistumiseen ja tiedonsaantiin sekä mahdollisuudet vaikuttaa, mutta asukashallinto itse päättää, mihin toimintoihin se haluaa lain puitteissa osallistua. Asumisoikeuskohteessa voidaan vapaammin päättää, miten asukashallintoa halutaan hoitaa. Oikeuksia voi toteuttaa asukaskokous, asukastoimikunta tai asukashallintoa voidaan hoitaa muuten asukaskokouksen päättämällä tavalla.

3.1.1 Asukaskokous

Asukaskokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään asukashallinnon asioita. Se on myös kutsuttava viipymättä koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten.

- Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat.
- Asukaskokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, asumisoikeusyhteisö (47 §).

Asukaskokouksella on oikeus

- nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen (52 §);
- valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia (42 §, 43 §);
- valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa (53 §).

Lisäksi asukaskokous

- päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärän ja valintatavan (§ 43).
- voi päättää, ettei asukastoimikuntaa aseteta toistaiseksi tai seuraavalle toimikaudelle, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan niistä hoitaa asukaskokous, asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö tai asumisoikeusyhteisö (42 §).
- voi erottaa asukastoimikunnan tai sen jäsenen kesken toimikauden, jos esitystä kannattaa vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista (43 §).

Kutsu

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, jos kokous järjestetään lähikokouksena, sekä mahdollisuudesta osallistua sähköisesti kokoukseen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava asumisoikeusasunnon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asumisoikeuden haltija on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa (47 §).

Asumisoikeuslain 47 §:ssä mainitaan, että asukaskokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai jos sitä ei ole, asumisoikeusyhteisö.

Asukastoimikunta voi halutessaan antaa asukaskokouksen koollekutsumisen asumisoikeusyhteisön edustajan, kuten esimerkiksi isännöitsijän tehtäväksi. Koollekutsujasta voidaan sopia, koska yhteisöllä on kattavasti tiedossa asumisoikeuden haltijat sekä heidän yhteystietonsa.

Jos koollekutsujana toimii asukastoimikunta, yhteisö voi luovuttaa asukastoimikunnan puheenjohtajalle kohteen asumisoikeuden haltijoiden nimet, postiosoitteet ja sähköpostiosoitteet kutsun toimittamista varten. Yhteisön tai asumisoikeuden haltijan antamia henkilötietoja ja -luetteloita sekä yhteystietoja saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, mihin ne on annettu. Tiedot tulee säilyttää huolellisesti tietosuojalainsäädännön mukaisesti.

Jos kokous järjestetään lähi- tai hybridikokouksena, olisi hyvä, että kokouspaikka olisi mahdollisimman lähellä kohteen asukkaita. Näin mahdollistetaan kaikille vaivaton tapa osallistumiseen.

Kutsu asukaskokoukseen voidaan lähettää postitse tai sähköpostilla, jos asumisoikeuden haltija on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa.

Kokouskutsun tulee olla aina myös talon ilmoitustaululla, joka on hyvä ja kaikki asukkaat tavoitettava viestintäkanava. Kokouksessa käsiteltävien asioiden liitteisiin tulisi päästä tutustumaan hyvissä ajoin ennen kokousta. Informaation tulisi olla helposti saatavilla sähköisesti esimerkiksi taloyhtiön verkkosivuilla.

Kutsussa mainitut asiat muodostavat kokouksen esityslistan päätettävistä asioista, jotka kirjataan pöytäkirjaan. Esityslistassa mainittujen asioiden jälkeen keskustelua voidaan jatkaa vapaamuotoisemmin.

Jos kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, ARA voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle.

3.1.2 Päätöksenteko

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukashallinnon kokouksessa ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Asumisoikeusyhteisö ei ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka sillä olisi välittömässä hallinnassaan huoneisto talossa. Vuokralaisilla on oikeus osallistua asukashallintoon, mutta ei äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yhden henkilön kustakin huoneistosta (48 §).

Asumisoikeuden haltijat ovat maksaneet asumisoikeusmaksun, joten on perusteltua, että heillä on myös vaikuttamismahdollisuus. Jokainen asumisoikeuden haltija on äänioikeutettu riippumatta siitä, hallitsevatko asumisoikeutta yksin vai yhdessä useamman henkilön kanssa. Yhteishaltijat eivät jaa ääntä, vaan jokaisella äänioikeutetulla on yksi ääni.

Asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla ja vuokralaisilla on oikeus osallistua kokouksiin ja asukashallintoon, mutta he eivät ole vaalikelpoisia ja äänioikeutettuja. He voivat myös toimia asukaskokouksen tai asukastoimikunnan sihteerinä, pöytäkirjan tarkastajana ja/tai äänen laskijana, mutta eivät puheenjohtajana. Jos mielipiteet menevät päätöksenteossa tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Samassa taloudessa asuva tai vuokralainen ei voi asettua ehdokkaaksi yhtiön hallitukseen tai tulla valituksi yhteistyöelimen jäseneksi. He voisivat kuitenkin toimia asukastoimikunnassa ilman äänioikeutta, mikäli asukaskokous niin päättää.

Yhteisön edustaja kuten esimerkiksi isännöitsijä voi myös toimia kokouksen sihteerinä ja/tai puheenjohtajana, jos asukkaat niin haluavat tai eivät ole kiinnostuneita tehtävistä. On kuitenkin huomioitava, että yhteisön edustaja ei ole vaalikelpoinen ja äänioikeutettu. Yhteisön

edustajan toimiessa puheenjohtajana ja mielipiteiden mennessä tasan, ei puheenjohtajan mielipiteellä ole vaikutusta päätöksenteossa. Edellä mainitussa tapauksessa menettelytapa tulee sopia kokouksessa.

Mikäli yhteisön edustaja esimerkiksi isännöitsijä ei pääse osallistumaan asukaskokoukseen toteamaan asumisoikeuden haltijoita, tulee kokouksen valita esimerkiksi asukastoimikunnan puheenjohtaja tai muu asumisoikeuden haltija tehtävään. Henkilötietojen käsittelyssä sovelletaan tietosuojalakia.

Vaali

Asukashallinnon kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muutoin se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut. Kokous voi kuitenkin päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai siten, että kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä. Vaali voidaan toimittaa myös muuta vaalitapaa noudattaen (49 §).

Vaali voidaan päättää toimittaa myös muulla vaalitavalla kuin kokouksessa, esimerkiksi digitaalisesti, erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Vaalin toimittaminen digitaalisesti on helppoa ja kustannustehokasta, mutta yhdenvertaisuuden vuoksi olisi mahdollistettava myös toissijainen äänestystapa esimerkiksi postitse.

Pöytäkirjat ja tiedottaminen

Asumisoikeuslaissa ei ole säädäntöä asukashallinnosta pidettävistä pöytäkirjoista. Pöytäkirjojen laadinnassa voidaan soveltuvin osin käyttää [yhdistyslain](#) säännöksiä. Kokouksen puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksessa tehdyistä päätöksistä ja käsitellyistä asioista laaditaan pöytäkirja, jonka kokouksen puheenjohtaja allekirjoittaa.

Päätösvaltaa voidaan käyttää myös ilman kokousta erillisissä äänestystilaisuuksissa, postitse tai digitaalisesti. Tällöin puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että päätöksentekomenettelystä, äänten laskennasta

ja äänestystuloksesta sekä tehdystä päätöksestä laaditaan päivätty ja puheenjohtajan allekirjoittama pöytäkirja. Hyvään hallintotapaan kuuluu, että asukastoimikunta toimittaa allekirjoitetun pöytäkirjan asumisoikeusyhteisölle tiedoksi.

Päätöksistä ja asukastoiminnasta muutoinkin tulisi tiedottaa niin, että tieto tavoittaa kaikki asukkaat. Tiedottamisen tavat tulisi sopia asukashallinnon kokouksissa.

Asukashallintoon liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä voi kannella ARAlle. Kahta vuotta vanhemmasta asiasta tehtyä kantelua ei tutkita, ellei siihen ole erityistä syytä. ARA suosittelee säilyttämään asukashallintoon liittyvät pöytäkirjat vähintään viisi vuotta. Pöytäkirjojen säilyttämisvastuusta, -tavasta ja -paikasta on hyvä sopia asukashallinnon ja yhteisön kanssa sekä tiedottaa asukkaille, mistä pöytäkirjat tarvittaessa löytyvät.

3.1.3 Asukastoimikunta

Asukaskokous voi valita yhden tai useamman asukastoimikunnan toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Toimikausi voi olla myös lyhyempi, esimerkiksi vuoden mittainen. Jos asukaskokous valitsee useampia asukastoimikuntia, sen on määrättävä niissä käsiteltävistä asioista. Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukaskokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista (42 §, 43 §).

Asukastoimikunnan puheenjohtajan valintatavasta voidaan sopia. Asukkaiden kokous voi nimetä asukastoimikunnan puheenjohtajan tai asukastoimikunta voi valita puheenjohtajansa. Puheenjohtaja kutsuu tarvittaessa toimikunnan koolle käsittelemään sen toimivaltaan kuuluvia tehtäviä tai käytännön järjestelyjä. Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies edustaa asumisoikeuskohdetta yhteistyöelimestä. Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita vaaleilla.

Asukastoimikunnalla on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

1. **osallistua** talousarvioesityksen sekä käyttövastikkeiden määritysesityksen valmisteluun;

- Kohdetasolla käsitellään käyttövastikkeisiin ja kustannuksiin vaikuttavat kohdekohtaiset tiedot. Asukkaille tärkeitä tietoja ovat mm. käyttövastike-esitykset, tasauksen vaikutus käyttövastikkeisiin ja tasauksen perusteet sekä lain mukaiset taloustiedoista johdettavat jälkilaskelmat.
- Yhteisön tulee ennen päätöksentekoa esittää ja avata laskelmia asukkaille ymmärrettävällä tavalla.

2. **tehdä esityksiä** vuosittain käyttövastikkeilla ja vuokrilla katettavista talon korjaustoimenpiteistä;

3. **osallistua** talon pitkänajan korjaussuunnitelman valmisteluun;

- Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti asukashallinnolle. Kiinteistön kunnan hoidon ja seurannan tulee olla suunnitelmallista. Korjausten tulisi perustua pitkän ajan korjaussuunnitelmiin, jotka käsitellään asukashallinnossa.
- Yhteisön tulee esittää pitkänajan korjaussuunnitelma ja kertoa kuinka tulevat korjaukset on tarkoitettu rahoittaa: mikä osuus kerätään korjausvastikkeella ja kuinka paljon tarvitaan lainaa korjausten toteuttamiseen. Asukashallinnolla on mahdollisuus esittää myös toiveita tuleviin korjauksiin. Kun korjaussuunnitelmat on esitetty ja asukashallinto on ne käsitellyt, voi yhteisö ryhtyä toteuttamaan päätettyjä korjauksia.

4. **osallistua** talon pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun;

- Yhteisön tulisi esittää pitkän ajan rahoitussuunnitelma, joka sisältää kohdekohtaiset tiedot lainojen lyhentymisestä,

eräänntymisestä ja muista lainaehdoista huolimatta siitä, että nämä ovat usein tasattavia kustannuksia ([HE 189/2020](#)).

- Kohdekohtaiset rahoitusmenot perustuvat ARAn tekemään lainoituspäätökseen. Tasaaminen tarkoittaa sitä, että ensin selvitetään kohdekohtaiset rahoitusmenot, jotka yhdessä muodostavat yhteisökohtaiset rahoitusmenot. Yhteisökohtaiset rahoitusmenot jaetaan kohteille erikseen päätettyjen tasauseriaatteiden mukaisesti.
- Tasaamisen tavoitteena on turvata tasainen käyttövastikkeiden kehitys ja se, että käyttövastikkeet vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että käyttövastikkeet ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.
- Asukashallinto voi kommentoida ja pyytää tarkennuksia esimerkiksi tasattavien rahoituskustannusten vaikutuksesta maksettavaan käyttövastikkeeseen.

5. *tehdä esityksiä talon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;*

- Asukkaat voivat omalla aktiivisella toiminnallaan vaikuttaa käyttövastikkeeseen sisältyviin hoitomeneihin, joita ei saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Hoitomenoissa on useita eriä, joihin asukkaat voivat säästötoimenpiteillä vaikuttaa, esimerkiksi lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus sekä jätehuolto.
- On tärkeää, että asukashallinto saa tietoa sopimusten sisällöstä ja huolto- tai hoitotöiden kattavuudesta. Esimerkiksi asukkaiden omatoimisesti tekemät piha-alueiden hoitotoimenpiteet tulisi saada selkeästi eroteltua muista sopimukseen liittyvistä töistä.

6. *valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;*

- Asukashallinnon suorittama valvonta voi kohdistua vain yhteisiin tiloihin. Asukkaan hallitsemiin tiloihin ulottuvaa valvontaa voidaan suorittaa vain asukkaan suostumuksella.
- Yhteisö on kuitenkin vastuussa valvontatoimista ja siitä, että sopimusten mukaiset velvoitteet hoidetaan. Yhteisö ei voi siirtää valvontavastuutaan asukkaille. Asukashallinnon suorittama valvonta täydentää yhteisön valvontavastuuta.

7. **päätää** yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;

- Tilojen tulisi olla käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä, jotta kaikilla asukkailla olisi mahdollisuus yhtäläisesti käyttää tiloja. Toiminnan tulisi olla sellaista, ettei se haittaa asumista, vahingoita tai kuluta kohtuuttomasti tiloja. Vastuu tilojen käytöstä on käyttäjillä.
- Ulkopuoliseen käyttöön tulee aina saada omistajan hyväksyntä mahdollisten lupa- ja vakuutusvastuiden varalta. Asukashallinnolla ei ole oikeutta solmia sopimuksia tai antaa lupia muuhun toimintaan kuten esimerkiksi POP UP -kahvilalle.

8. **päätää** asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan;

- Asukashallintoa voidaan toteuttaa joustavasti. Esimerkiksi asukaskokous voi antaa tehtäviä asukastoimikunnalle. Jos tehtävä olisi esimerkiksi sellainen, että se vaatisi erityisosaamista, voi asukastoimikunta kieltäytyä tehtävästä.

9. **käsitellä** taloa koskevia muita asioita;

- Esimerkiksi asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaiseminen ja sovittelijana toiminen häiriötapauksissa ei kuitenkaan ole asukashallinnon tehtävä. Konfliktien ratkaisuun voidaan käyttää tarvittaessa naapuruussovittelua. Naapuruussovittelussa puututaan häiriöihin ja hankalaksi koettuihin tilanteisiin naapurustossa ja asuinyhteisössä, joita ovat esimerkiksi häiritsevä käyttäytyminen, yhteisten tilojen käyttö ja asukashallinnon yhteistyön ongelmat. Kustannukset sovittelusta voidaan sisällyttää käyttövastikkeisiin.

10. **tehdä esityksiä** asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle asumisoikeuskohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista (§ 44).

- Asukashallinto voi viedä yhteishallintoelimen käsiteltäväksi asukkaiden tärkeänä pitämiä asioita, palautteita ja ehdotuksia. Yhteishallintoelin kokoaa asiat ja vie niitä eteenpäin yhteisölle.

3.1.4 Asukaskokouksen valitsema valvoja

Asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojalla on oltava tehtävän edellyttämä ammatillinen pätevyys. Valvojan toimikausi on sama kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös asumisoikeusyhteisölle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen tai asumisoikeusyhteisön taloudesta ja hallinnosta kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

Jos asukashallinnon kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeustalon omistavan yhteisön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukashallinnon kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa kyseinen tilintarkastaja myös 1 momentissa tarkoitetut valvojan tehtävät, jollei ole valittu erikseen myös valvojaa (53 §).

Valvoja valitaan tarkastamaan valitsijansa osoittamaa asiaa, esimerkiksi käyttövastikkeiden määrittämistä. Näin vältetään päällekkäisyys asumisoikeusyhteisön lakisääteisen tilintarkastuksen kanssa samoin myös päällekkäiset kustannukset. Asukashallinnon nimeämä valvoja voisi keskittyä asukkaiden intressissä olevien asioiden, kuten omakustannusperiaatteen toteutumisen tarkastamiseen.

Kohdekohtaisella valvojalla on oikeus saada kohdekohtaiset tiedot tehtävänsä suorittamiseksi. Talotason asukashallinto voi tehdä ehdotuksia yhteistyöelimelle tai kiinnittää yhteistyöelimen huomiota kohdekohtaiseen asiaan, jossa tarvitaan valvojan tarkastusta.

Valvojan pätevyys

Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Valvojalla tulee olla taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta. Valvojalta ei kuitenkaan edellytetä vastaava osaamista kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HT-tilintarkastajalta. Valvojalta voidaan kuitenkin edellyttää sellaista yhteisön tai asumisoikeuskohteen taloudellisten ja oikeudellisten perusasioiden tuntemusta, että hän kykenee riittävän luotettavalla tavalla toteuttamaan yhteistyöelimen tai asukaskokouksen hänelle osoittamat tehtävät.

Kohdekohtaiseksi valvojaksi voitaisiin hyväksyä esimerkiksi vastaavan pätevyyden omaava henkilö kuin asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastaja, jolla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhteisön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Yhteistyöelimen valitsemalta valvojalta voitaisiin edellyttää laajempaa ammatillista pätevyyttä, koska tehtäväkin on vaativampi. Yhteisötason valvojalla tulisi olla osaamista koko yhteisön taloudellisissa ja oikeudellisissa asioissa.

Mikäli valvojaksi ei kuitenkaan löytyisi riittävän pätevyyden omaavaa henkilöä ja asukashallinto kuitenkin katsoo valvojan olevan tarpeellinen, voidaan tehtävään valita esimerkiksi auktorisoitu tilintarkastaja.

Valvojalle voidaan harkinnan mukaan maksaa kohtuullinen palkkio työstä ja kulukorvaus. Kohdekohtaisen valvojan kulut katsotaan kyseisen kohteen kuluksi ja voidaan kattaa kohteen käyttövastikkeissa.

Valvojan salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu

Valvojaa koskee sama salassapitovelvollisuus kuin yhteisön tilintarkastajaa. Valvojaa koskee salassapitovelvollisuus valvonnan kohteena olevasta yhteisöstä selville saamiensa seikkojen osalta. Valvoja ei saa ilmaista näitä seikkoja ulkopuolisille. Salassapitovelvollisuudesta voidaan poiketa, mikäli valvojan on ilmoitettava tai lausuttava seikasta lain nojalla tai se, jonka hyväksi salassapitovelvollisuus on säädetty antaa seikan ilmaisemiselle hyväksyntänsä. Salassapitovelvollisuus ei koske myöskään seikkaa, jonka viranomaisen, tuomioistuimen tai tilintarkastuksen valvontaelin on lain nojalla oikeutettu saamaan tietoonsa tai joka on jo tullut yleiseen tietoon.

Valvoja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on valvojana toimiessaan tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhteisölle.

3.2 Yhtiötaso: yhteisökohtainen yhteistyöelin

Lakisääteinen yhteistyöelin keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja sen kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolisen kohtelun tarkasteluun. Yhteistyöelin on neuvotteleva yhteistyöfoorumi, jolla on päätösvaltaa laissa mainituissa asioissa. Yhteistyöelin voi kuitenkin antaa suosituksia sellaisissa asukashallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, joissa sillä ei ole päätösvaltaa. Yhteistyöelimellä on oikeus saada käsittelemänsä asia asumisoikeusyhteisön hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi.

Asumisoikeustaloa yhteistyöelimessä edustaa kohdekohtaisen asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu

luottamusmies. Edustajat voidaan valita vaaleilla. Edustajat täytyy valita vaaleilla, jos yhteistyöelimen kokoonpanoksi tulisi muutoin yli 50 henkilöä. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asumisoikeuden haltijat (45 §).

Yhteisön johdon tulisi antaa tukensa ja tehdä asumisoikeuden haltijoiden edustajien kanssa tiivistä yhteistyötä. On tärkeää kehittää asioita yhdessä. Hyvin valmistellut esitykset havainnollisine esimerkkeineen ovat tuloksellisen työskentelyn perusta.

Yhteistyöelimellä on koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa oikeus:

- 1. osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;*
- 2. osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;*
- 3. tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;*
- 4. osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;*
- 5. osallistua sellaisten perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;*
- 6. osallistua edellä mainittuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata kilpailutuksia;*
- 7. seurata uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista;*

8. *osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin;*
9. *päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;*
10. *päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;*
11. *tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista;*
12. *siirtää yhteistyöelimelle kuuluva asia käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa.*

Asumisoikeusyhteisön yhtiökokouksen tai sitä vastaavan päätöksentekaelimen pöytäkirja tai päätöksenteosta tehty pöytäkirja, jos yhtiökokouksessa päätettävistä asioista päätetään yhtiökokousta pitämättä, on toimitettava tiedoksi yhteistyöelimelle (46 §).

Edellä mainittujen tehtävien lisäksi yhteistyöelimellä:

- on oikeus **valita valvoja** seuraamaan ja tarkastamaan talonomistajan talouden ja hallinnon hoitoa (53 §)
- on oikeus **valita asukasedustaja** ja varajäsen kustakin asumisoikeusyhteisöstä **valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan** (54 §).

Yhteistyöelimen tehtävänä on perehtyä yhteisöön, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle ja tiedottaa asukkaille valmisteluprosesseista. Yhteistyöelin tarkastelee asioita asumisoikeusyhteisön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta. Asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä ainoastaan oman kohteensa edustaja, vaan hän käsittelee yhtiön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimen tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa yhtiössä.

3.2.1 Yhteistyöelimen kokous

Yhteistyöelin on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään asukashallinnon asioita. Se on myös kutsuttava viipymättä koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten.

- Yksi kymmenesosa äänioikeutetuista tarkoittaa yhteistyöelimen jäsenenä toimivia asumisoikeuden haltijoita.
- Yhteistyöelimen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja tai, jos heitä ei ole valittu, asumisoikeusyhteisö.

Kutsu yhteistyöelimen kokoukseen on toimitettava viikkoa ennen kokousta.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, jos kokous järjestetään lähikokouksena, sekä mahdollisuudesta osallistua sähköisesti kokoukseen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava asumisoikeusasunnon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asumisoikeuden haltija on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa (47 §).

Jos kokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, ARA voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle.

3.2.2 Toimivallan siirtäminen

Yhteistyöelin voi siirtää toimivaltansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle. Yhteistyöelin voi päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta yhteistyöelintä, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan tehtävistä hoitaa asumisoikeusyhteisö (45 §).

Yhteistyöelimen muodostaminen voidaan sopeuttaa kunkin yhteisön vallitseviin toimiviin käytäntöihin ja sopiviin tapoihin. Asumisoikeusyhteisöt

ovat erilaisia kooltaan, käytännöiltään ja hallintorakenteiltaan. Tarkoituksena on, että yhteistyöelimen koko, kokoontumistiheys ja mahdollisten alatoimikuntien valinta olisi kullekin yhteisölle sopiva. Suurissa asumisoikeusyhteisöissä jäsenet voidaan valita vaaleilla, jotta yhteistyöelimen koko ei muodostuisi liian suureksi.

Työnjako kohdekohtaisen asukashallinnon ja yhteistyöelimen välillä tulisi olla joustava, jolloin asioita voitaisiin käsitellä sillä asukashallinnon tasolla, mihin ne parhaiten kuuluvat.

3.2.3 Yhteistyöelimen valitsema valvoja

Yhteistyöelimellä on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeusyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa.

Yhteistyöelimen valitsemalla valvojalla on oikeus yhteisö- ja kohdekohtaisiin tietoihin. Valvoja tarkastelisi yhteisötasolla kokonaisuutena esimerkiksi käyttövastikkeiden määrittämisperiaatteita, mutta ei välttämättä perehtyisi kaikkiin yksittäisiä kohteita koskeviin laskelmiin.

Yhteistyöelimen valitseman valvojan pätevyydestä, salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta kerrotaan tarkemmin luvussa [3.1.4.](#)

3.3 Yhtiötaso: hallituksen asukasjäsenet

Hallituksen jäsenyys on asumisoikeuden haltijoiden konkreettinen, tuntuva ja sitova vaikuttamismahdollisuus asumisoikeusyhteisössä.

3.3.1 Ehdokkaiden asettaminen

Asukaskokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

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

- 2) *muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen;*
- 3) *omistajayhteisön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin yhden tai useamman asumisoikeustalon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.*

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on valittava mainitussa momentissa tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan toimielimeen tai muuhun toimielimeen sitä täytettäessä vähintään 40 prosenttia jäsenistä ja aina vähintään kaksi henkilöä. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitetun asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen asukashallintoelinten kanssa (52 §).

2-5 henkilön hallituksissa asumisoikeuden haltijoita olisi kaksi, 6-7 henkilön hallituksissa kolme ja niin edelleen. Asumisoikeusyhteisö valitsee nimetyistä ehdokkaista asukasjäsenen tai -jäsenet yhtiön hallitukseen.

3.3.2 Hallitustyöskentely

Hallituksella on osakeyhtiössä niin sanottu yleistoimivalta, jolla tarkoitetaan sitä, että kaikki päätöksenteko, joka ei osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan kuulu muulle päätöksentekoelimelle, kuten yhtiökokoukselle tai toimitusjohtajalle, on hallituksen vastuulla.

Hallitus on luonteeltaan niin sanottu luottamuselin. Hallituksen jäsen täytyy voida erottaa koska tahansa ja toisaalta jäsenen on voitava itse halutessaan myös erota luottamustoimestaan vapaasti.

Yhteisön hallituksessa asukasjäsen on tasavertainen päätöksentekijä yhtiön edustajien kanssa hallituksen vastuulle kuuluvissa asioissa. Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulisi edistää koko yhteisön etua eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa.

Asunto-osakeyhtiöissä yleistoimivalta kuuluu yhtiökokoukselle. Lähtökohta asunto-osakeyhtiöissä siis on, että yhtiökokouksella on toimivalta kaikissa sellaisissa asioissa, joita ei ole nimenomaisesti määrätty hallitukselle.

Hallitustyöskentely edellyttää myös vaativan tason taloudellista osaamista. Asukaskokousten kannattaa siis ehdottaa hallitukseen riittävän taloudellisen osaamisen omaavaa asukasedustajaa. Yhteisöt voivat tarvittaessa myös antaa koulutusta hallitustyöskentelystä ja tehtävään liittyvistä vastuista.

3.3.3 Asukkaiden edustaja muussa kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa

Jos omistajayhteisön päätoimiala on muu kuin ARA-rahoitteisten asumisoikeustalojen omistaminen ja hallinta, valitaan asukkaiden edustajat siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti asumisoikeustalojen hoitoa, kunnossapitoa, talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat. Jos tällaista toimielintä ei ole, sitä ei tarvitsisi perustaa. Näissä tapauksissa esimerkiksi isännöitsijä tai talouspäällikkö tms. henkilö on suoraan yhteydessä asukkaiden edustajiin ja asukashallintoa toteutetaan tällä tavalla.

ARAN yleishyödylliseksi nimeämän asumisoikeusyhteisön toimialana tulee olla kohtuuhintaisten asumisoikeusasuntojen tuottaminen. Tämä säännös soveltuu siis poikkeustilanteisiin, mikäli yhteisön toimialaan kuuluisi muutakin toimintaa ja valtion tukemat asumisoikeusasunnot on kirjanpidollisesti eriytetty muusta toiminnasta. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että asumisoikeuden haltijat voivat vaikuttaa myös tällaisessa järjestelyssä omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon.

3.4 Valtakunnallinen taso: neuvottelukunta

Asumisoikeusasioiden kehittämistä varten on valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, jonka ympäristöministeriö asettaa. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita (54 §).

Neuvottelukunta toimii asumisoikeuden haltijoiden, yhteisöjen ja viranomaisten neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen valtakunnallisella tasolla sekä ympäristöministeriön apuna asumisoikeusasioiden kehittämisessä mm. lausuntojen antajana.

Neuvottelukunnan kokouskuluista vastaavat ne asumisoikeusyhteisöt, joiden edustajia on valittu neuvottelukuntaan. Asukasjäsenten kokouskuluista, esimerkiksi matkoista aiheutuvista kuluista, vastaa asumisoikeusyhteisö. Mahdollisia ansionmenetyksiä ei kuitenkaan korvata. Kokoukseen olisi järjestettävä osallistumismahdollisuus myös digitaalisesti, jotta mahdollisimman moni pääsisi osallistumaan kokoukseen joustavasti.

3.4.1 Kokoonpano

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä.

Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous.

Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen (54 §).

3.4.2 Asumisoikeusyhdistykset

Asumisoikeusyhdistyksistä on säädetty oma lakinsa ([1072/1994](#)), joten asumisoikeuslain mukainen asukashallinto ei koske niitä. Päätösvalta on asumisoikeuden haltijoilla yhdistyksen jäsenenä.

Asumisoikeusyhdistyksen kokouksella on kuitenkin oikeus valita asumisoikeuden haltijoiden edustaja valtakunnalliseen neuvottelukuntaan.

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä voidaan määrätä, että asumisoikeusyhdistyksen mukaista asukashallintoa ei sovelleta. Asumisoikeusyhdistyksissä päätösvalta on asumisoikeuden haltijoilla, koska ulkopuolista omistajatahoa ei ole. Asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa on säädetty asukashallinnosta, joka on tarkoitettu asumisoikeuden haltijoiden alueelliseen päätöksentekoon, täydentämään yhdistyksen kokouksen ja hallituksen päätöksentekoa koko yhdistystä koskevista asioista. Asukashallinnon tehtävänä on huolehtia asukashallintoalueella olevien yhdistyksen hallitsemien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta. Asukashallinto voi päättää lisäksi sellaisista perusparannuksista ja uudistuksista, joilla alueen kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia. Asukaskokous päättää siitä käyttövästikkeen osasta, joka kattaa asukashallinnon hoitamisen tehtävien menot.

Asukashallinnon päätökset sitovat yhdistystä. Asukaskokous tekee päätökset ja päätösten käytännön toteutuksesta huolehtii asukastoimikunta. Alueella on oltava asukaskokouksen valitsema valvoja ja asukastoimikunta voi nimittää isännöitsijän.

4 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä ja asukastoimikunnalla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan oikeiksi

varmentamina, jos yhteistyöelin ne sellaisina pyytää. Jos tiedot on pyydetty tilintarkastajan varmentamina ja tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Asumisoikeusyhteisön on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä (§ 50).

Tiedonsaanti oikea-aikaisesti ja läpinäkyvästi on hyvän asukashallinnon perusta. Tiedonsaanti koskee kaikkia asukashallinnon tasoja, niiden oikeuksien ja ominaispiirteiden mukaisesti.

- **Asukaskokouksella ja asukastoimikunnalla** on oikeus saada omaa asumisoikeuskohdetta koskevat tiedot.
- **Yhteistyöelin** saa tiedot asumisoikeusyhteisön muodostamasta kokonaisuudesta. Tiedot tulee antaa tilintarkastajan varmentavana, jos yhteistyöelin ne sellaisena pyytää.
- **Asukkaiden valitseman valvojan** tehtävänä on yleisten periaatteiden ja yhteisökohtaisten laskelmien varmentaminen.
- Edellä mainitut tiedonsaantioikeudet koskevat sellaisia merkityksellisiä tietoja, jotka ovat tarpeellisia asukashallinnon toteuttamiseksi.
- Jäljempänä luvussa 4.2. "Käyttövastikkeen perusteet" mainittu yhteisön tiedottamisvelvoite tarkoittaa seuraavaa:
Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti. Jos asumisoikeusyhteisöllä ei ole käytössään verkkopohjaista sähköistä järjestelmää tietojen yleistä jakamista varten, tiedot voitaisiin toimittaa asukkaalle pyynnöstä sähköpostitse.

- Edellä mainitut tiedot, jotka on annettava asukaskokouksessa, on annettava verkossa tai pyydettäessä sähköpostitse. Postitse pyydettäessä myös sellaisille asumisoikeuden haltijoille, jotka eivät pääse osallistumaan asukaskokoukseen ja joilla ei ole mahdollisuutta saada tietoja digitaalisesti yhteisön verkkosivustolta. Näin mahdollistetaan myös niiden asumisoikeuden haltijoiden tiedonsaantioikeus, jotka eivät esimerkiksi liikuntaesteen tai muun vastaavan syyn johdosta pääse osallistumaan asukaskokoukseen ja käytä digitaalisia viestintävälineitä.

Jos asumisoikeustalon omistava asumisoikeusyhteisö on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016, hankintalaki) tarkoitettu hankintayksikkö, sen hankintoihin ja kilpailutuksiin sovelletaan kyseistä lakia. Tällaisia hankintayksiköjä ovat esimerkiksi kuntien omistamat asumisoikeusyhtiöt. Julkisuuslain ([621/1999](#)) mukaan tarjousasian käsittelyä varten laaditut selvitykset ja muut asiakirjat ovat julkisia, kun sopimus asiassa on tehty. Jos asiakirjoihin liittyy toimittajan ilmoittamia esimerkiksi huoltoyhtiöön liittyviä liikesalaisuuksia, niiltä osin tiedot eivät ole julkisia.

4.1 Liikesalaisuuden piirissä olevat tiedot

Oikeuksiensa toteuttamiseksi asukashallinnon toimielimet tarvitsevat tietoja yhtiön tekemistä sopimuksista esimerkiksi huolto-, energia-, jäte ja vesisopimuksista. Sopimukseen kuitenkin liittyy liikesalaisuuksia, kuten esimerkiksi tietoa taloudellisesta arvosta. Tiedon luvaton käyttäminen voi heikentää liikesalaisuuden haltijan asemaa markkinoilla esimerkiksi hankintojen kilpailuttamisessa. Liikesalaisuudella tarkoitetaan tietoa, joka täyttää seuraavat edellytykset:

- tieto ei ole tällaisia tietoja tavanomaisesti käsitteleville henkilöille yleisesti tunnettua tai helposti selville saatavissa
- tiedolla on taloudellista arvoa elinkeinotoiminnassa
- tiedon laillinen haltija on ryhtynyt kohtuullisiin toimenpiteisiin sen suojaamiseksi.

Yhteisöt voivat luovuttaa vain sellaista tietoa sopimusten sisällöstä, mikä ei ole liikesalaisuuden piirissä. Tarkemmin asiasta liikesalaisuuslaissa ([595/2018](#)). Tiedot sopimukseen liittyvistä toimittajan velvollisuuksista esimerkiksi huoltotoimenpiteiden sisällöstä ja kattavuudesta ovat sellaisia tietoja, jotka voidaan luovuttaa asukkaille. Sopimukseen liittyvät hintatiedot kuuluvat liikesalaisuuden piiriin, myös hankintalain mukaisissa hankintayksiköissä, mikäli hintatieto on toimittajan määrittelemä liikesalaisuus.

4.2 Käyttövastikkeiden perusteet

*Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. **Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti.***

*Asumisoikeusyhteisön on **käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa** selvitettävä **yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:***

- 1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- 2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ja mihin niitä käytetään;
 - varautuminen on sallittua, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen.
- 4) paljonko kerätään varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin ja mihin niitä käytetään;

- asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvat velvoitteet, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti.

*Asumisoikeusyhteisön on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva **jälkilaskelma**, josta käy ilmi:*

- 1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- 5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin;
- 6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin (51 §).

Tiedot käyttövastikkeiden perusteista esitetään laskelmamuodossa, koska niiden on oltava määrämuotoisia ja kirjanpidosta johtuvia, jotta tietojen oikeellisuus voidaan varmistaa. Laskelmien olennaisinta sisältöä ja luvuissa tapahtuneita muutoksia tulisi avata, jotta ne olisivat riittävän informatiivisia ja ymmärrettäviä myös asumisoikeuden haltijoille. Tiedot tasauksen perusteista ja vaikutuksesta kohteen käyttövastikkeen määrittämiseen tulisi avata asukkaille ymmärrettävällä tavalla.

Tietojen tulisi olla asukkaiden saavutettavissa myös digitaalisesti. Jos yhteisöllä ei ole verkkopohjaista järjestelmää tietojen yleistä jakamista varten, tiedot voidaan toimittaa asukkaille pyynnöstä sähköpostitse.

Tarkemmin käyttövastikkeen määrittämisestä kerrotaan ARAn julkaisemassa oppaassa. Siirry oppaaseen: [Ara.fi > Tietopankki > Oppaat > Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen määrittämiseen](#)

4.3 Tietosuoja ja yksityiselämän suoja

[Tietosuojalain](#) tarkoituksena suojata on jokaista yksilöä kansalaisuudesta tai asuinpaikasta riippumatta, kun on kyse henkilötietojen käsittelystä, ja siten edistää ihmisoikeuksien ja perusvapauksien ja erityisesti yksityiselämän suojan kunnioittamista. Kansallinen tietosuojalaki täsmentää ja täydentää EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (2016/679).

Tietosuojalaki vastaa yksityisen suojan haasteisiin, jotka aiheutuvat uudenlaisesta informaatio- ja viestintäteknologiasta ja sen lisääntyvästä käytöstä.

Esimerkiksi henkilötunnuksen käsittely on perusteltua kaikissa sellaisissa tilanteissa, joissa yhteisö tarjoaa palveluita tai tuotteita, joiden laskutus tapahtuu myöhemmin. Yhteisön perimät käyttövastikkeet ja vesimaksut ovat tällaisia palveluja. Näin ollen asukasluetteloon voidaan kerätä henkilötunnukset maksajien eli asukkaiden yksiselitteistä yksilöimistä varten. Lisäksi hallituksen jäsenen henkilötunnusta tarvitaan kaupparekisteriin ilmoittamista ja mahdollista palkkioiden maksua varten. Yhteisö ei kuitenkaan saa luovuttaa henkilötunnuksia muita tarkoituksia varten, kuten esimerkiksi asukashallintoon osallistuville.

[Perustuslain](#) mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Kirjeen, puhelun ja muun luottamuksellisen viestin salaisuus on loukkaamaton.

Yksityiselämän suojalla tarkoitetaan yleisesti ottaen yksilön oikeutta vapaasti solmia ja ylläpitää suhteita muihin ihmisiin ja ympäristöön sekä oikeus määrätä itsestään ja ruumiistaan. Yksityiselämän suojaan katsotaan kuuluvan myös perhe-elämä. Yksityisyyden käsite sen sijaan ymmärretään yleensä yksityiselämän käsitettä laajempänä. Yksityisyyteen katsotaan kuuluvaksi yksilöä läheisesti koskevat tiedot sekä esimerkiksi oikeus oleskella määrätyllä alueella tarvitsematta sietää ulkopuolisten läheisyyttä, häirintää, katselua tai kuuntelua. Yksityisyyteen luetaan kuuluvaksi myös oikeus määrätä henkilötietojen käytöstä tai ainakin vaikuttaa siihen sekä yleensäkin henkilötietojen suoja tietojen käsittelyssä.

Yleisesti ottaen kotirauhan katsotaan merkitsevän ainakin fyysistä turvallisuutta sekä suojaa ulkopuoliselta häiriöltä ja tarkkailulta. Lisäksi kotirauhan piiriin kuuluu yksityiselämää koskevien tietojen salassapito.

Kotirauhaan keskeisesti liittyvästä viestintärauhan rikkomisesta säädetään erikseen. Rikoslain mukaan viestintärauhan rikkomiseen syyllistyy se, joka häirintätarkoituksessa toistuvasti lähettää viestejä tai soittaa toiselle siten, että teko on omiaan aiheuttamaan tälle huomattavaa häiriötä tai haittaa.

Asumiseen liittyy paljon asioita ja tietoja, jotka ovat yksityisen suojan piirissä, joten sellaisten tietojen luovuttaminen ja jakaminen on aina harkittava tarkoin. Asukashallintoelimillä ei ole oikeutta saada tai jakaa yksityisen suojan piiriin liittyviä tietoja asukkaista.

Asukkaat voivat halutessaan luovuttaa esimerkiksi asukastoimikunnalle sähköpostiosoitteensa digitaalista viestintää ja asukashallinnon järjestämistä varten. Asukastoimikunta ei saa kuitenkaan käyttää yhteystietoja muuhun kuin asukkaan ilmoittamaan tarkoitukseen.

5 Valvonta ja tarkastusoikeus

ARA ja Valtiokonttori valvovat niiden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista, jotka koskevat vain valtion tukemia asumisoikeusasuntoja sekä 56 §:ssä säädettyjä asumisoikeusmaksun palautuksia valtion tukemien asumisoikeusasuntojen osalta.

ARAlla ja Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä ja lainanmyöntäjältä tarkastettavikseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta välttämättömät asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta välttämättömiä jäljennöksiä. Asumisoikeusyhteisön ja lainanmyöntäjän on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

ARA ja Valtiokonttori voivat valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi ARAn tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan, mitä valtionavustuslain ([688/2001](#)) [16 §:ssä](#) säädetään (103 §).

ARA valvoo asukashallintoa, käyttövastikkeen määräytymistä ja siihen liittyvien säännösten noudattamista. Valtiokonttorin tehtävänä on myös mm. lainakannan hoito ja riskienhallinta yhteistyössä ARAn kanssa. Asiantuntijuus jakaantuu kahden viranomaisen välille tehokkaan valvonnan varmistamiseksi.

Kilpailuttamisveloitteen valvonta ARAssa ei kuitenkaan ulotu kuntien omistamiin asumisoikeusyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti.

6 Kantelu

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja koskevaan asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövastikkeiden määritykseen sekä asuntojen asumisoikeuskäyttöön ja luovutukseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle. Asumisoikeusyhteisöjen menettelyyn ei saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen (§ 110).

Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiantoja virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä. Viranomainen voi kanteluun perehdyttyään antaa hallinnollista ohjausta sille taholle, jonka toiminnasta kantelussa on kyse.

Kahta vuotta vanhemmasta asiasta tehtyä kantelua ei tutkita, ellei siihen ole erityistä syytä. Kantelu ei ole koskaan päätökseen kohdistuva muutoksenhakukeino. ARA ei voi kantelun johdosta annettavalla päätöksellä muuttaa tai kumota tehtyjä päätöksiä tai muita toimenpiteitä, vaan kantelussa tutkitaan jälkikäteen menettelyn oikeellisuus. ARA voi kanteluratkaisussa huomauttaa mahdollisesta virheellisestä menettelystä ja tarvittaessa antaa asiassa hallinnollista ohjausta.

7 Uhkasakko ja seuraamusmaksu

ARAN tehtävänä on ohjata ja valvoa asukashallinnon toteuttamista. Sekä yhteisöt että asumisoikeuden haltijat voivat kysyä neuvoa ja ohjeistusta asukashallinnon toteuttamisesta. Ensisijaisesti mahdollisia epäkohtia pyritään ratkaisemaan ohjauksella ja neuvonnalla. Mikäli ohjauksella ei päästä säännösten mukaiseen asukashallintoon, on mahdollista ottaa käyttöön asumisoikeuslain mukaisia seuraamusmenettelyjä.

Jos asumisoikeusyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) (104 §).

Jos uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn, Valtiokonttori voi ARAn ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun asumisoikeusyhteisölle, joka:

- antaa ARAlle tai Valtiokonttorille 103 §:n mukaista valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja;
- jättää noudattamatta asukasvalinnassa 15-17 §:n säädöksiä valitessaan asumisoikeuden haltijoita;
- perii käyttövastikkeissa muita kustannuksia kuin mitä 34 §:ssä säädetään omakustannusperiaatteeseen sisältyvistä kustannuksista;
- laiminlyö hankintojen kilpailuttamisen 37 §:ssä säädetyn mukaisesti; tai
- laiminlyö asukashallinnolle merkittävien tietojen antamisen 50 §:ssä säädetysti.

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä.

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö ARAn kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyhteisö on toiminut 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävillä varoilla (§ 105).

Seuraamusmaksu on toissijainen menettely suhteessa uhkasakko-
menettelyyn ja sitä voitaisiin käyttää, jos säädetyn uhkasakkomenettelyn
ei arvioida soveltuvan tapaukseen.

Asukkaille lakisääteisesti annettavilla tiedoilla on merkitystä asumis-
oikeusjärjestelmän läpinäkyvyyden varmistamisessa, ja asukashallinto ja -
yhteistyö on yksi keinoista turvata asumisoikeusmaksun maksaneen
asumisoikeuden haltijan osallistumismahdollisuudet, valtion tuen oikea
kohdentuminen ja valtion tukeman asumisen asukaslähtöisyys.

Teonkuviin sisältyisi oleellisuuden tai olennaisuuden vaatimus, jotta
seuraamusmaksu voitaisiin määrätä. Olennaisuus merkitsisi toistuvaa tai
jatkovaa lain vastaista menettelyä, jolla olisi olennainen merkitys
asumisoikeuden haltijoiden oikeusturvan tai velvoitteiden kannalta.

Liite 1. Oppaassa mainitut lait ja asetukset

Lait ja asetukset löytyvät internet-sivustolta www.finlex.fi ja www.edilex.fi. Haku toimii säädösnumerolla ja vuodella (säädösnumero/vuosi).

- Laki asumisoikeusasunnoista ([650/1990](#)) kumottu 1.1.2022
- Laki asumisoikeusasunnoista ([393/2021](#)) voimassa 1.1.2022 kahden vuoden siirtymäsäännöksin
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä ([1072/1994](#))
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ([649/1990](#))
- Liikesalaisuuslaki ([595/2018](#))
- Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista ([1397/2016](#))
- Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta ([621/1999](#))
- Yhdistyslaki ([503/1989](#))
- Tietosuojalaki ([1050/2018](#))
- Suomen perustuslaki ([731/1999](#))
- Uhkasakkolaki ([1113/1990](#))

Liite 2. Asumisoikeusasuntojen omistajat

	Asumisoikeusyhteisö	Omistaja
1	Asoasunnot Uusimaa Oy	Yrjö ja Hanna -säätiö sr
2	Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti	jäseninä asumisoikeuden haltijat
3	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiö
4	AVAIN Asumisoikeus Oy	AVAIN Holding Oy
5	Avo-Asumisoikeus Oy	Pirkanmaan Avo-Asunnot Oy
6	ES-Laatuasumisoikeus Oy	ES-Laatuasunnot Oy
7	Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO)	Helsingin kaupunki
8	Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys (HELAS)	jäseninä asumisoikeuden haltijat
9	Jyväskylän Seudun Asumisoikeusyhdistys	jäseninä asumisoikeuden haltijat
10	Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys	jäseninä asumisoikeuden haltijat
11	KAS asumisoikeus Oy	KAS asunnot Oy
12	Mangrove Asumisoikeus Oy	Mangrove Yhtiöt Oy
13	Mikkelin Asumisoikeus Oy	Mikkelin kaupunki
14	Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab	Vaasan kaupunki

15	Siilinjärven Asumisoikeus Oy	Siilinjärven Kotipolku Oy
16	TA-Asumisoikeus Oy	TA-Yhtymä Oy
17	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASO)	Turun seudun kunnat
18	Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso	jäseninä asumisoikeuden haltijat
19	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	YH-Antura Oy
20	Virkkula Asumisoikeus Oy	Kuusikkoaho Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

www.ara.fi

10.2.2022