

Yhteishallinto opiskelija- ja nuorisoasumisessa

Sisältö

1. Esipuhe	2
2. Erityisryhmäpoikkeuksen soveltaminen opiskelija- ja nuorisoasumisessa	3
2.1. Soveltamisala	3
2.2. Soveltamisen yleiset edellytykset	4
2.3. Yhteishallinnon rakenteesta päättäminen	4
3. Yhteishallinnon ja toimielinten rakenne	5
3.1. Yleiset edellytykset yhteishallintolaissa säädetyistä toimielimistä poikkeamiselle	5
3.2. Tehtävien siirto toiselle toimielimelle	6
3.3. Asukkaan oikeudet	6
3.4. Asukkaiden kokoukset	7
3.5. Asukastoimikunnan valinta, rooli ja tehtävät	8
3.6. Yhteistyöelimen valinta ja tehtävät	10
3.7. Toimielinten ja edustajien valitseminen vaaleilla	10
3.8. Asukastoiminnan määrärahat yhteishallintolaista poiketessa	11
4. Sähköiset käytänteet ja viestintä	12
4.1. Sähköisten käytänteiden soveltamisen yleiset edellytykset	12
4.2. Yhteishallinnon kieli	12
4.3. Äänestysten ja vaalien toteuttaminen	12
5. Seuranta ja kehittäminen	13

1. Esipuhe

Valtaosa Suomen opiskelija- ja nuorisoasunnoista on rakennettu valtion tukemina arava- ja korkotukilainoituksella. Näissä asunnoissa noudatetaan yhteishallintolakia (1169/2022), jonka tarkoituksena on turvata asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet. Opiskelija- ja nuorisoasunnot ovat erityisryhmille suunnattua asumista, ja monia asuntokohteita on tuettu erityisryhmien investointiavustuksella.

Yhteishallinto on toteutunut opiskelija- ja nuorisoasumisessa vaihtelevasti. Lyhyet asumisajat ja tiheä asukasvaihtuvuus karsivat osallistumisaktiivisuutta ja rajaavat osan asukkaista määräaikaisiin kausiin sidotun toiminnan ulkopuolelle. Vaikka omaan asumiseen haluttaisiin vaikuttaa, kokoustamiseen perustuva ja sitoutumista edellyttävä toimintamuoto ei välttämättä houkuttele osallistumaan asukasryhmiä, joiden vapaa-aika on muutenkin kortilla. Vanhentunut yhteishallintolaki ei vastannut digisukupolven osallistumisen tapoja.

Yhteishallintolaki uudistettiin vuoden 2022 lopussa ja uudistunut laki astuu voimaan 1.1.2024. Uudistunut laki mahdollistaa, että erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa voidaan poiketa yhteishallintolaissa säädetystä toteutustavasta, jos näin asukkaiden osallistuminen voidaan turvata paremmin. Erityisjärjestelyjen tavoitteena tulee olla, että asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat parhaimmalla mahdollisella tavalla ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet.

Lakiin kirjattu poikkeamisoikeus on laaja ja lain esitöihin on kirjattu lukuisia esimerkkejä sen soveltamismahdollisuuksista opiskelija- ja nuorisoasumisessa. Lain ja sen esitöiden selvennyksistä huolimatta moni yksityiskohta on ratkottava, jotta poikkeamismahdollisuutta päästään soveltamaan käytännössä. Yhteishallintolain noudattamista ohjaa ja valvoo Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

Tämän raportin tarkoituksena on täsmentää erityisryhmien poikkeamismahdollisuuden soveltamista opiskelija- ja nuorisoasumisessa sekä tarjota käytännön esimerkkejä soveltamisen tueksi. Raportti keskittyy yhteishallintolain säätämään yhteishallintoon, eli asukasdemokratiaan. Asukasdemokratian lisäksi asukkaiden kesken toteutettavaan tai asukkaiden ja vuokraloyhteisöjen väliseen yhteistoimintaan kuuluu useimmiten vapaamuotoisempaan asukastoimintaa, jota tämä raportti ei käsittele. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa voi yhteishallintolaissa säädetyn asukasdemokratian ja vapaamuotoisen asukastoiminnan lisäksi olla muuta erillisrahoituksella toteutettua asukkaille suunnattua toimintaa. Tämä raportti keskittyy vain yhteishallintolain mukaiseen asukasdemokratiaan.

Raportti on toteutettu Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n ja Nuorisoasuntoliitto NAL ry:n yhteisenä projektina. Työryhmänä ovat toimineet toiminnanjohtaja Lauri Lehtoruusu (SOA) ja konsernin hallintokoordinaattori Aleksi Tiira (NAL). Raportin laatimista ohjasi ja keskeisistä linjauksista vastasi sidosryhmien edustajista koottu ohjausryhmä. Ohjausryhmään kuuluivat Henni Rajala (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), Heli Lappeteläinen (Oulunseudun Nuorisoasuntoyhdistys), Marja

Suuronen (Pääkaupunkiseudun nuorisoasunnot), Lea Parviainen (NAL-asunnot), Pia Ylimäki (Tampereen opiskelija-asuntosäätiö), Halla Kokkonen (Suomen opiskelijakuntien liitto SAMOK) ja Sonja Naalisvaara (Suomen ylioppilaskuntien liitto).

2. Erityisryhmäpoikkeuksen soveltaminen opiskelija- ja nuorisoasumisessa

2.1. Soveltamisala

Yhteishallintolakia sovelletaan rajoituksenalaisiin arava- ja korkotukilainoitettuihin asuntokohteisiin. Monella toimijoilla voi myös olla vapaarahoitteisia tai rajoituksista vapautuneita kohteita. Jos pääosa vuokrataloyhteisön asuntokohteista on arava- tai korkotukirajoitusten alaista ja yhteishallintoa toteutetaan lain edellyttämällä tavalla myös rajoituksista vapaissa kohteissa, näiden asukkaat voivat toimia yhteishallinnon tehtävissä samalla tapaa kuin rajoitustenalaisten kohteiden asukkaat.

Yhteishallintolain toinen pykälä mahdollistaa yhteishallintolain toteutustavasta poikkeamisen vuokrataloissa, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan edellytä, että kohdetta olisi rahoitettu erityisryhmien investointiavustuksella tai sitä edeltäneellä omapääoma-avustuksella, vaan riittää, että asukkaina on erityisryhmien investointiavustuksesta annetussa laissa tarkoitettuja erityisryhmiä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen erikoistuneella toimijalla voi olla pieni määrä muille erityisryhmille suunnattuja asuntoja. Tämä ei estä, että yhteishallinnon malli kehitetään etusijassa opiskelijoille ja nuorille toimivaksi. Tällöin vuokrataloyhteisön on kuitenkin tarjottava tarvittavaa tukea, jolla turvataan pienemmän erityisryhmän osallistumismahdollisuudet.

Osa opiskelija- ja nuorisoasunnoista voi olla välivuokrattuna toiselle toimijalle. Yhteishallintolain 3 § mukaan: ”*Jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa tätä lakia.*” Asukasvaltaa käyttää aina luonnollinen henkilö, joka asunnossa vuokrasopimuksella asuu. Välivuokraustilanteissakin asukasvaltaa käyttävät asukkaat, vaikka vuokrasopimus ei olisikaan suoraan kiinteistön omistajaan.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoissa voi asua alivuokralaisia, joilla ei ole suoraa vuokrasopimusta vuokrataloyhteisöön. Osallistumisoikeus yhteishallintoon on kaikilla niillä asukkailla, jotka asuvat talossa vakinaisesti, eli ovat virallisesti kirjoilla asunnossa. Yhteishallintoon osallistuminen ei edellytä suoraa vuokrasuhdetta vuokrataloyhteisöön. Alivuokralaisen on suositeltavaa ilmoittaa asumisestaan myös vuokranantajalle sekä huoltoyhtiöön, jotta asukkaan virallinen asuminen asunnossa voidaan tarvittaessa todentaa.

2.2. Soveltamisen yleiset edellytykset

Yhteishallintolain esitöiden perusteella erityisryhmien poikkeamismahdollisuudella tavoitellaan asukkaiden osallistumismahdollisuuksien parantamista:

”Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Erityisjärjestelyjen tavoitteena tulee olla, että asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat parhaimmalla mahdollisella tavalla ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet. Lakia voidaan soveltaa asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottavassa laajuudessa ja heidän tilanteeseensa parhaiten sopivalla tavalla. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille.”

-HE 182/2022 vp

Poikkeamismahdollisuus ei siis mahdollista asukasdemokratiasta luopumista tai asukkaiden osallistumismahdollisuuksien supistamista. Asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutuminen parhaalla mahdollisella tavalla voi esimerkiksi tarkoittaa, että edustavuus paranee, kun asukashallintoon osallistuu aiempaa useampi, asukkailla on enemmän mahdollisuuksia ilmaista kantansa, asukasdemokratia on aiempaa saavutettavampaa tai että huomioidaan paremmin niiden asukkaiden osallistumismahdollisuudet, jotka eivät aiemmin ole ottaneet osaa asukasdemokratiaan.

Yhteishallintolain esitöissä on lueteltu esimerkkejä, mitä yhteishallintolaissa kirjatusta poikkeaminen voi tarkoittaa opiskelija- ja nuorisoasumisessa. Esimerkit eivät muodosta kattavaa listaa poikkeamisen mahdollisuuksista, vaan laissa säädetystä on mahdollista poiketa muuallakin tavalla, jos se parantaa asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Erityisryhmien poikkeamismahdollisuus tulee käsittää nimenomaan mahdollisuutena, ei velvoitteena. Opiskelija- ja nuorisoasunnoissa ei ole pakko soveltaa poikkeamismahdollisuutta silloinkaan, kun poikkeamalla olisi mahdollista parantaa asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Jos poikkeamismahdollisuutta ei sovelleta, yhteishallinto on toteutettava siten, kuin yhteishallintolaissa säädetään.

Tässä raportissa käydään läpi esimerkkejä ja tarkennuksia tavoista, joilla poikkeamismahdollisuutta voi soveltaa. Poikkeamismahdollisuuden hyödyntäminen ei edellytä, että näitä kaikkia soveltaa. Raportissa listatuista tavoista voi valikoida omaan asunto- ja asukaskuntaan sopivan tavan toteuttaa yhteishallintoa.

2.3. Yhteishallinnon rakenteesta päättäminen

Yhteishallintolaki ei ota suoraan kantaa siihen, miten erityisryhmien poikkeamismahdollisuuden soveltamista päätetään vuokratulo yhteisössä. Lain kolmannen pykälän mukaan: ”Vuokratulo yhteisön

tehtävänä on järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle.”

Jos yhteishallintolain toteutustavasta aiotaan poiketa, vuokratoyhteisön tulee antaa ehdotus erityisryhmäpoikkeuksen soveltamisesta ja suunnittelemastaan yhteishallinnon järjestämismallista. Asukkaille järjestetään mahdollisuus äänestää sen puolesta tai vastaan. Yhteisö tekee päätöksen erityisryhmäpoikkeuksen soveltamisesta ja käyttöön otettavasta mallista kuultuaan asukkaita.

Malli voidaan ottaa käyttöön kokeiluna, jota voidaan laajentaa kokeilujakson jälkeen.

Tiettyjen poikkeamismahdollisuuksien, esimerkiksi tehtävien siirtämiseen toimielinten välillä, soveltamiseen voi liittyä erityisiä päätöksentekojärjestelyitä. Näitä menettelyitä on avattu tarkemmin raportin kolmannessa luvussa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) valvoo yhteishallintolain mukaisen asukasdemokratian toteuttamista ja antaa yleistä ohjausta siihen. Tämä raportti toimii poikkeussäännöksen soveltamisohjeena. Erilaisia malleja ei hyväksytetä etukäteen ARAssa, mutta ARA valvoo yhteishallintolain toteutumista osana muita tarkastuksia. ARA tekee tarkastuksia oman vuosittaisen valvontasuunnitelmansa mukaisesti.

3. Yhteishallinnon ja toimielinten rakenne

3.1. Yleiset edellytykset yhteishallintolaissa säädettyistä toimielimistä poikkeamiselle

Opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asukkaat vaihtuvat tiuhaan, eivätkä asukkaat välttämättä halua sitoutua tehtäviin määräaikaiseksi kaudeksi. Koska keskimääräinen asumisaika on lyhyt, moni asukas rajautuu ulkopuolelle, jos asukasdemokratian tehtäviin voi hakeutua vain kerran vuodessa. Siksi matalan kynnyksen osallistumistavat ilman sitoutumispakkoa sekä kaikkien asukkaiden suorat vaikuttamismahdollisuudet parantaisivat asukkaiden mahdollisuuksia ottaa osaa asukasdemokratiaan.

Yhteishallintolain esitöissä luetellaan useita tapoja, joilla yhteishallintolaissa säädettyistä toimintatavoista voidaan poiketa opiskelija- ja nuorisoasumisessa. Nämä koskevat muun muassa yhteishallinnon toimielimille säädettyjä tehtäviä, kokousten toteuttamista ja asukkaiden edustajien valintatapaa.

Erityisryhmien poikkeamismahdollisuuden edellytyksenä on, että se parantaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksia. Siksi yhteishallintolaissa asukasdemokratialle säädettyjä tehtäviä ei voi siirtää asukashallinnon ulkopuolelle. Sen sijaan tehtäviä voidaan siirtää asukashallinnon toimielinten välillä tai toteuttaa muulla tavalla kuin kokouksen tai toimielimen kautta.

Jos yhteishallintolaissa säädettyistä toimielinten ja kokousten tehtävistä poiketaan tavalla, joka vaikuttaa koko yhteisöön, on tästä päätettävä koko vuokratoyhteisön tasolla. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi hallituksen asukasedustajaehdokkaiden valitsemista verkkoäänestyksellä asukkaiden ko-

kousten sijaan tai yhteistyöelimen valitsemista kaikille asukkaille avoimella vaalilla. Päätöksentekoa koko yhteisöä koskevista yhteishallintolain rakenteista on käsitelty tarkemmin luvussa 2.3.

Joistain yhteishallintolaissa säädettyistä toimielinten tehtävistä, esimerkiksi asukastoimikunnan tehtävien hoitamisesta, voidaan myös poiketa vuokranmääritysyksikkökohtaisesti niin, että eri vuokranmääritysyksiköissä tehtävät toteutuvat eri tavoin. Tällöin päätöstä ei tarvitse tehdä koko yhteisön tasolla. Päätöksentekoa tällaisesta poikkeamisesta on avattu tarkemmin toimielimiä koskevilla luvuilla (3.2-3.6.).

Opiskelija- ja nuorisosasuntokiinteistöjä omistavilla yhteisöillä voi olla muuta toimintaa, joka limitty yhteishallintolaissa säädettyyn. Tällöin päällekkäinen toiminta voi karsia osallistujia molemmista. Yhteishallintolaissa säädetty toimielin (esimerkiksi yhteistyöelin) voi toimia muiden, yhteishallinnon ulkopuolisten, toimielinten yhteydessä, jos näin vältetään päällekkäisyyttä ja lisätään osallistumisaktiivisuutta. Tällöinkin yhteishallintolaissa säädetty tehtävät ja oikeudet tulee toteuttaa niin, että päätöksentekijöinä on vain asukkaita.

3.2. Tehtävien siirto toiselle toimielimelle

Yhteishallintolaissa mainittuja toimielimiä tai kokouksia ovat asukkaiden kokous, asukastoimikunta tai sen sijasta asetettu edustaja sekä yhteistyöelin. Yhteishallintolaissa on eritelty kunkin toimielimen tai kokouksen oikeudet ja tehtävät. Yhteishallintolain esitöiden mukaan: ”Asukastoimikuntien käsittelemiä asioita voidaan käsitellä yhteistyöelimestä, jos asukastoimikuntaan saadaan paremmin osallistujia nämä tehtävät siirtämällä.” Tehtäviä on siis mahdollista siirtää toimielinten välillä. Jos ei ole muuta päätetty, toimielinten oikeudet ja tehtävät on toteutettava kuten yhteishallintolaissa säädetään.

Yhteishallintolaissa asukastoimikunnalle säädetty oikeudet ovat lähtökohtaisesti asukastoimikunnalla tai asukkaiden kokouksen nimeämällä edustajalla tai asukkaiden kokouksella, jos näitä ei ole asukkaiden kokouksessa nimetty. Yhteisön tasolla voidaan päättää mallista, jossa tehtävät ovat lähtökohtaisesti yhteistyöelimestä. Tällöinkin asukastoimikunnalla tai asukkaiden kokouksen nimeämällä edustajalla on oikeus ottaa nämä oikeudet hoitaakseen osittain tai kokonaan ilmoittamalla siitä yhteistyöelimestä. Jos asukastoimikunnalle säädetty oikeudet on siirretty lähtökohtaisesti yhteistyöelimestä, yhteistyöelimen on pidettävä kirjaa siitä, minkä kohteiden osalta ja missä laajuudessa asukastoimikunnat tai asukkaiden edustajat ovat ottaneet tehtävät hoitaakseen.

3.3. Asukkaan oikeudet

Yhteishallintolain tarkoituksena on turvata asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet vuokratilayhteisön hallintoon. Yhteishallintolain mukaan asukkaat toteuttavat näitä oikeuksiaan lähtökohtaisesti yhteishallintolaissa säädettyjen kokousten, toimielinten ja menettelytapojen kautta.

Opiskelija- ja nuorisosasunnoissa asukasvaihtuvuus on suurta, joten kerran vuodessa toistuvat osal-

listumisen muodot rajaavat merkittävän osan asukkaista ulkopuolelle. Siksi on kannustettavaa pyrkiä käytäntöihin, joissa osallistuminen ja vaikuttaminen on mahdollista pitkin vuotta ilman sitoutumista määräaikaisiin toimielimiin. Yhteishallintolaissa säädettyjä osallistumisen tapoja on suositeltavaa täydentää esimerkiksi sähköisillä asukasraadeilla, keskustelufoorumeilla ja verkkoäänestyksillä.

Yhteishallintolaissa säädetty toimintatapa nojaa pitkälti vuosittaisiin kokouksiin ja määräaikaisesti nimettyihin toimielimiin. Laissa sallittu mahdollisuus poiketa yhteishallintolaissa säädetystä erityisryhmien asumisessa ei velvoita hyödyntämään poikkeamismahdollisuutta, vaikka poikkeamalla asukkaiden vaikutusmahdollisuudet voisivat toteutua paremmin. Siksi yhteishallinnon täydentäminen erilaisilla matalan kynnyksen osallistumuodoilla on suositeltavaa, muttei velvoite myöskään erityisryhmien asumisessa.

Asukkailla on oikeus saada tietoa vaikutusmahdollisuuksista ja oikeuksistaan. Näitä voidaan esitellä asukkaiden kokouksissa ja kokouskutsun yhteydessä, mutta on suositeltavaa, että tietoa asukkaiden oikeuksista ja vaikutusmahdollisuuksista on saatavilla myös yhteisön verkkosivuilla.

3.4. Asukkaiden kokoukset

Asukkaiden kokous on lähtökohtaisesti järjestettävä vuosittain. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos asukastoimikuntaa ei ole, vuokrateloyhteisö.

Vuosittainen asukkaiden kokous voidaan kuitenkin toteuttaa muuten kuin perinteisenä kokouksena edellyttäen, ettei se kavenna asukkaiden osallistumismahdollisuuksia. Toteutusmuodon tulee vähintään mahdollistaa:

- Hallituksen asukasedustajaehdokkaista päättäminen
- Asukastoimikunnan tai edustajan asettaminen
- Päättää yhteistyöelimen edustajasta, jos yhteistyöelin asetetaan
- Mahdollisuus esittää kysymyksiä vuokrateloyhteisölle, saada niihin vastauksia sekä kommentoida niitä asukkaiden kesken
- Mahdollisuus tehdä aloitteita vuokranmääritysyksikköä koskevissa asioissa sekä keskustella, äänestää ja päättää niistä.
- Mahdollisuus saada tietoa taloa koskevista asioista, kuten vuokranmäärityksestä tai korjaussuunnitelmista.

Kokouksen tehtävät voidaan pilkkoa useaan eri toteutusmuotoon, jos se palvelee paremmin osallistumista. Esimerkiksi jos yhteistyöelimen tai hallituksen asukasedustajaehdokkaiden valinta on koko yhteisön tasolla päätetty toteuttaa sähköisellä vaalilla, nämä tehtävät voidaan toteuttaa erillään muista asukkaiden kokouksissa käsiteltävistä asioista.

Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii. Näitä asukkaiden

vaatimia ylimääräisiä asukkaiden kokouksia ei voi korvata muilla toteutusmuodoilla, mutta kokous on mahdollista järjestää kokonaan sähköisesti.

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta. Jos asukkaiden kokoukset on pilkottu useaan toteutusmuotoon, tulee kaikkien kohdalla noudattaa kahden viikon määräaika. Samalla kutsulla voidaan kuitenkin tiedottaa useammasta toteutusmuodosta, jos nämä osuvat ajallisesti lähekkäin.

Kutsut asukkaiden kokouksiin tulee toimittaa vähintään kahden kanavan kautta, mutta molemmat näistä voivat olla sähköisiä kanavia, mikäli kaikki kohteen asukkaat ovat tavoitettavissa sähköisesti. Muussa tapauksessa kutsu on toimitettava myös ilmoitustaululle.

Kokouskutsut lähetetään sähköpostitse ja tekstiviestillä viimeistään kahta viikkoa ennen ensimmäistä kutsussa mainittua tilaisuutta. Kutsu sisältää ohjeet asettua ehdolle vaaleihin, ohjeet äänestämiseen sekä foorumin käyttöön ja tarvittavat taustamateriaalit vuokrataloyhteisön puolesta.

Vaalijärjestelmä ja foorumi avataan ilmoitettuna ajankohtana. Vuokrataloyhteisön edustaja vastailee asukkaiden kysymyksiin ja ehdotuksiin foorumilla, ja asukkailla on mahdollisuus käydä keskustelua keskenään. Vaaleissa valituksi tulevat eniten ääniä saaneet sovitun vaalitavan mukaisesti.

Esimerkki

Asukkaiden kokoukset on päätetty toteuttaa niin, että hallituksen asukasedustajaehdokkaat ja yhteistyöelin valitaan suorilla kaikille asukkaille avoimilla sähköisillä vaaleilla, asukastoimikunnan sijaan valitaan vain puheenjohtaja, sekä verkkovaalilla ja muut jäsenet voivat ilmoittautua mukaan. Muuten kokous toteutetaan sähköisellä keskustelualustalla. Keskustelufoorumi ja vaalien äänestysmahdollisuus ovat avoinna viikon ajan.

3.5. Asukastoimikunnan valinta, rooli ja tehtävät

Vuokranmäärityksikkökohtaisen asukastoimikunnan rooliin kuuluvat asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen. Yhteishallintolain lähtökohtana on, että asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnan päättämänsä mittaiselle toimikaudelle, yleensä vuodeksi.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asukastoimikuntien tilanne vaihtelee. Osassa kohteista on aktiivinen asukastoimikunta, osassa asukastoimikunta jää aktiivien puutteen takia perustamatta. Osasyitä ovat lyhyet asumisajat ja että muut aktiviteetit kilpailevat asukkaiden ajankäytöstä, jolloin jää niukasti niitä, jotka ovat valmiita sitoutumaan toimintaan määräajaksi. Siksi asukastoimikuntiin voisi löytyä lisää aktiiveja, jos kynnystä osallistua madalletaan ja sitoutumispakkoa lievitetään.

Asukastoimikunnat voidaan toteuttaa niin, että asukkaiden kokous nimeää vain puheenjohtajan mää-

rämittäiselle toimikaudelle ja toiminta on muuten avointa ja kausista riippumatonta niin, että asukas voi liittyä mukaan milloin tahansa pelkällä ilmoituksella. Jos toimikauden aikana asukastoimikuntaan ei liity muita jäseniä, puheenjohtaja toimii käytännössä yhteishallintolain 5 § mukaisena asukkaiden edustajana. Jos asukastoimikuntaan ei löydy yhtäkään kiinnostunutta, vuoden mittaan asukas voi ryhtyä asukastoimikunnan vetäjäksi ilmoittautumalla tehtävään. Muutoksista asukastoimikuntien valintatapaan päätetään vuokratiloyhteisön tasolla, mistä on tarkemmat ohjeet luvussa 2.3.

Asukkaat voivat päättää, että useampi vuokranmääritysyksikkö muodostaa yhteisen asukastoimikunnan. Päätöksen voivat tehdä kyseisten vuokranmääritysyksikköjen asukastoimikunnat, asukkaiden kokoukset tai asukkaiden kokousten valitsemat edustajat. Jos asukastoimikuntaa tai asukkaiden edustajia ei ole, yhteistyöelin voi päättää asukastoimikuntien yhdistämisestä, jolloin seuraava asukkaiden kokous kutsutaan kokoon vuokranmääritysyksikköjen yhteiseksi.

Yhteishallintolain 6 §:ssä luetellaan asukastoimikunnan oikeudet. Lain esitöiden mukaan niiden keskiössä ovat vuokranmääritykseen ja korjauksiin liittyvien asioiden käsittely. Lisäksi esitöiden mukaan asukastoimikunta voi, jos niin päättää, ottaa järjestettäväkseen ”*vapaamuotoisesti monenlaista toimintaa, esimerkiksi yhteisöllisyyteen, turvallisuuden ja viihtyisyyden edistämiseen sekä talkoiden ja muiden yhteisten tilaisuuksien järjestämiseen liittyvää toimintaa.*” SOAn teettämän asukasdemokratiakyselyn perusteella useampi asukas on kiinnostunut asukastoiminnasta ja -yhteisöstä kuin asukasdemokratiasta ja vaikuttamisesta. Tehtävien yhdistäminen samalla toimielimelle voi karsia osallistujia.

Yhteishallintolaissa luetellut asukastoimikunnan oikeudet ovat oikeuksia, ei velvoitteita ja asukastoimikunta voi itse päättää, missä laajuudessa niitä toteuttaa. Toisaalta haasteena on että, jos asukastoimikunta ei hyödynnä sille kuuluvia oikeuksia, asukkaiden vaikutusmahdollisuudet jäävät siltä osin toteutumatta. Mikäli vuokratiloyhteisön tasolla on päätetty (ks. luku 3.2), että asukastoimikunnan oikeudet ovat lähtökohtaisesti yhteistyöelimellä, vuokranmääritysyksikköön perustettava asukastoimikunta voi itse päättää, missä laajuudessa haluaa ottaa nämä oikeudet vastuulleen. Näin asukastoi-

Esimerkki

Yhteisön tasolla on päätetty siirtyä malliin, jossa asukastoimikuntien tehtävät ovat lähtökohtaisesti yhteistyöelimellä ja asukkaiden kokous valitsee vain asukastoimikunnan vetäjän ja muut voivat tulla mukaan ilmoituksella. Markkinoinnista huolimatta kohteen asukkaista kukaan ei ilmoittaudu asukastoimikunnan vetäjäksi asukkaiden kokouksessa. Vuoden mittaan kohteeseen muuttava opiskelija haluaa aktivoida asukastoimintaa ja ilmoittaa yhteistyöelimelle, että haluaa ryhtyä asukastoimikunnan vetäjäksi ja asukastoimikunta on siten perustettu. Kaksi muuta talon asukasta ilmoittautuvat puheenjohtajalle haluavansa mukaan. Kolmikkoon kiinnostaa enemmän asukastoiminnan järjestäminen kuin vaikuttaminen, joten he sopivat yhteistyöelimen kanssa, että yhteistyöelin hoitaa jatkossakin asukastoimikunnalle säädetyt oikeudet vuokranmääritysyksikön osalta.

mikunta voi halutessaan keskittyä asukastoimintaan ja yhteisöllisyyteen ilman, että asukashallinnolle laissa annetut oikeudet jäävät kyseisen vuokranmääritysyksikön osalta hoitamatta. Jos asukastoimikunnan oikeudet on lähtökohtaisesti päätetty siirtää yhteistyöelimelle, vuokrataloyhteisön tulee tiedottaa asukastoimikunnille mahdollisuudesta ottaa tehtävät itselleen aina asukastoimikunnan nimeämisen yhteydessä, jotta asukastoimikunta voi päättää, haluaako ottaa tehtävät itselleen.

3.6. Yhteistyöelimen valinta ja tehtävät

Yhteistyöelimen rooli on yhteishallintolain esitöiden mukaan vaikuttaa koko yhteisön tasolla tehtäviin päätöksiin, toimia johdon keskustelukumppanina ja välittää tietoa asukkaille. Yhteistyöelin ei ole lain mukaan pakollinen, vaan se voidaan perustaa yhteisöön asukkaiden tarpeen mukaan.

Lain esitöiden mukaan yhteistyöelimessä tai sen valinnassa tavoitteena on, että yhteistyöelimen kokoonpanon olisi alueellisesti, kiinteistötyypeittäin ja eri ikäisten talojen puolesta edustava. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa asukkaiden kokousten osallistujamäärät ja asukastoimikuntien aktiivisuus vaihtelevat suuresti. Kohteista, jossa asumisajat ovat keskimäärin hyvin lyhyitä, voi olla vaikea saada edustusta yhteistyöelimeen, jos tämän pitää olla asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukkaiden kokouksen nimittämä edustaja. Tällöin edustavuus voi toteutua paremmin, jos yhteistyöelin valitaankin suoraan, ei välillisesti asukastoimikuntien kautta.

Yhteisön tasolla voidaan päättää siirtyä malliin, jossa yhteistyöelin nimetään suoraan kaikille asukkaille avoimella vaalilla. Vaali voidaan jakaa vaalipiireihin alueellisesti tai kohteiden ominaisuuksien perusteella, jos sen arvellaan parantavan yhteistyöelimen edustavuutta.

Yhteistyöelimen yhtenä tavoitteena on, että sen kautta yhteisö saisi arvokasta tietoa ja tuntumaa asukkaiden mielipiteistä. Jos yhteistyöelin valitaan suoraan vaalilla, kaikki kohteet eivät välttämättä ole edustettuina yhteistyöelimessä, eivätkä näiden kohteiden ajankohtaiset kysymykset ja asukkaiden näkemykset suoraan välity yhteistyöelimelle. Yhteistyöelin voi kerätä asukkaiden näkemyksiä suoraan verkkoäänestyksillä, sähköisillä asukasfoorumeilla ja keskustelualustoilla. SOAn toteuttaman kyselyn perusteella asukkaat arvostavat matalan kynnyksen osallistumismahdollisuuksia ja toivovat sähköisiä äänestyksiä ajankohtaisista aiheista.

Tiedonkulkua yhteistyöelimen, vuokrataloyhteisön, eri asuntokohteiden ja muiden sidosryhmien kanssa voi myös parantaa avaamalla yhteistyöelimen kokoukset laajemmalle osallistujajoukolle puhe- ja läsnäolo-oikeuksin. Esimerkiksi mukaan voidaan kutsua paikallisten opiskelija- ja ylioppilaskuntien edustajat. Kokoukset voidaan myös avata kaikille asukastoimikuntien jäsenille niin, että äänioikeus on sovitulla määrällä edustajia asuntokohdetta kohden.

3.7. Toimielinten ja edustajien valitseminen vaaleilla

Yhteishallintolaissa määritettyjä toimielimiä ja asukkaiden edustajia voidaan valita suorilla vaaleilla.

Yhteishallintolain esitöiden mukaan: ”Esimerkiksi hallituksen asukasjäsen ehdokkaat voi olla tarkoituksenmukaisempaa valita sähköisellä äänestyksellä asukkaiden kokouksen sijasta, jotta äänestys olisi edustavampi.” Esitöissä mainittujen hallituksen asukasedustajaehdokkaiden lisäksi vaalia voidaan soveltaa asukastoimikunnan ja/tai sen puheenjohtajan valintaan sekä yhteistyöelimen nimeämiseen.

Jos yhteishallintolaissa määriteltyjä toimielimiä, edustajia tai edustajaehdokkaita halutaan valita sähköisillä vaaleilla, päätös tulee tehdä koko vuokratiloyhteisön tasolla (ks. luku 2.3).

Vaaleissa ehdokkaiksi voivat asettua ne, jotka yhteishallintolain 11 § mukaisesti katsotaan vaalikelpoisiksi.

Vaalien toteutustapaa on täsmennetty luvussa 4.3.

3.8. Asukastoiminnan määrärahat yhteishallintolaista poiketessa

Asukastoimintaan ja asukkaiden ideoimiin hankkeisiin varattu määräraha on yleinen käytäntö valtion tukemassa asuntokannassa. Yhteishallintolaki ei velvoita varaamaan määrärahaa asukastoimintaan eikä myöskään ohjaa sen käyttöä. Siksi mahdollinen määräraha ja siihen liittyvät käytännöt ovat yhteisöjen oman harkinnan varassa. Tässä raportissa nostetaan esiin määrärahaan liittyvät käytännöt vain siltä osin, kuin ne kytkeytyvät raportissa käsitelyyn yhteishallintolaista poikkeamiseen.

Nykyisen käytännön mukaisesti määräraha on usein asukastoimikunnan käytettävissä. Määrärahan käyttöön voi liittyä rajoitteita, esimerkiksi osa määrärahasta allokoitu hankintoihin, osa virkistykseen ja yhteisölliseen toimintaan. Usein määrärahan käytölle on edellytyksenä pöytäkirjaan tai muuten kirjattu päätös määrärahan käyttämisestä tiettyyn tarkoitukseen.

Asukastoiminnan määrärahojen käytössä on hyvä pitää lähtökohtana, että päätävältä on mahdollisimman laajasti asukkailla, kunhan varmistetaan, että kulut ovat asukastoimintaa tukevia ja asiallisia. Monijäsenisen asukastoimikunnan tapauksessa tätä osaltaan varmistaa yhteinen päätös. Jos asukastoimikunnan sijaan on tehtäviä hoitaa yksittäinen asukas, joka on kenties ilmoittautunut tehtävään itse asukkaiden kokouksessa nimeämisen sijaan, voi riski väärinkäytöksistä kasvaa. Tätä voidaan välttää esimerkiksi edellyttämällä hankintoihin ennakkokuittausta henkilökunnalta. Mahdollisesti myös asukashallintoa voidaan osallistaa niin, että yhden hengen asukastoimikuntien hankinnat kuitataan yhteistyöelimestä.

Monella vuokratiloyhteisöllä on nykyisin omat ohjeistuksensa ja sääntönsä määrärahojen käytöstä. Jos yhteishallinto päätetään toteuttaa laista poiketen, tulisi ohjeet päivittää niin, että ne huomioivat poikkeamisen myötä syntyvät tilanteet.

4. Sähköiset käytänteet ja viestintä

4.1. Sähköisten käytänteiden soveltamisen yleiset edellytykset

Yhteishallintolain esitöiden mukaan ”*opiskelija-asunnoissa voivat toimia esimerkiksi kokonaan sähköiset käytänteet.*” Kokonaan sähköiset käytänteet tarkoittavat esimerkiksi kokousten pitämistä sähköisesti, sähköistä tiedottamista ja sähköisiä äänestyksiä. Vaikkei sitä lain esitöissä eksplisiittisesti mainita, kokonaan sähköiset käytänteet ovat mahdollisia myös nuorisoasumisessa. Kokonaan sähköisten käytänteiden edellytyksenä on, ettei se ei rajoita asukkaiden tiedonsaantia tai vaikuttamismahdollisuuksia ja että asukkaat ovat antaneet luvan sähköiseen viestintään. Tällöinkin tulisi olla mahdollista tukeutua pääsääntöisesti kokonaan sähköisiin käytänteisiin, mutta tarjoten tukea ja räätälöityjä osallistumismahdollisuuksia niille, joilta sähköiset käytänteet eivät luonnistu.

Yhteishallinnon toteuttamiseen käytettyjen verkkopalveluiden saavutettavuuteen tulee kiinnittää huomiota.

4.2. Yhteishallinnon kieli

Opiskelija- ja nuorisoasunnoissa merkittävä osa asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin kotimaisia kieliä. Yhteishallintolain esitöiden mukaan yhteishallintoon sovelletaan kielilakia ja yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon eri kielet, joita asukkaat käyttävät.

Tiedottaminen yhteishallinnosta ja osallistumismahdollisuuksista sekä kutsut asukkaiden kokouksiin tai vastaaviin tulisi viestiä suomen ja mahdollisen ruotsin lisäksi englanniksi. Yhteishallinnon toimielimet voivat itse päättää työskentelykielensä osallistujien tarpeen mukaan. Tämä koskee nimenomaan yhteishallintolain määrittämiä toimielimiä (asukkaiden kokous, asukastoimikunta, yhteistyöelin), kun taas yhteisön muun hallinnon (hallitus tai vastaava) työskentelykieli päätetään siten kuin yhteisön säännöissä tai muissa käytännöissä säädetään.

Yhteishallintolaissa säädetään asukkaiden, näiden edustajien ja yhteishallinnon toimielinten tiedonsaantioikeuksista (13 §). Tarvittavat tiedot voivat sisältää huomattavan laajoja asiakirjakokonaisuuksia, eikä näiden käännettäminen välttämättä ole mielekäästä. Yhteishallintolain esitöiden mukaan ”*kokousten tärkeimpien asioiden käntämistarpeita voidaan harkita, kuten vuokratoyhteisön muussakin viestinnässä.*” Jos kokousmateriaalit sisältävät laajoja asiakirjoja, näiden käännettäminen ei ole välttämätöntä. Tärkeimmät asiat, kuten esityslistat, tulee olla saatavilla myös englanniksi, jos se on toimielimen jäsenet huomioiden tarpeellista.

4.3. Äänestysten ja vaalien toteuttaminen

Sähköisille äänestyksille asetettavat vaatimukset riippuvat niiden roolista yhteishallinnossa. Neuvoa-

antavia äänestyksiä voi toteuttaa kevyemmin vaatimuksin kuin varsinaisia päätösasioita. Päätösasioita voivat esimerkiksi olla vaali yhteistyöelimeen tai hallituksen asukasedustajaehdokkaaksi. Neuvoantaville äänestyksille ei ole erityisiä vaatimuksia, sillä ne ovat lähtökohtaisesti muuta yhteishallintoa täydentäviä.

Jos vaaleja käytetään yhteishallintolaissa säädettyjen toimielinten tai edustajien valinnassa, vuokratyhteisöllä tulee olla selkeät kirjalliset säännöt vaalien toteutustavasta. Näiden tulisi esimerkiksi pitää sisällään linjaukset ehdokasasettelun toteuttamisesta, vaalitavasta ja äänestysajasta. Vaalien ehdokasasettelusta tulee tiedottaa hyvissä ajoin yhteisön kanavissa ja siihen tulee varata riittävän pitkä aika. Jos vaaleilla korvataan asukkaiden kokouksien tehtäviä, ehdokasasettelusta tiedottamista koskevat samat vaatimukset kuin asukkaiden kokousten kutsujen toimittamista. Kaikilla vaalikelpoisilla tulee olla mahdollisuus asettua ehdolle. Äänestysajan tulee olla riittävän pitkä, esimerkiksi viikko. Äänestyksen aikana tulee olla saatavissa apua sähköisen äänestysjärjestelmän käyttöön tai tarjotaan mahdollisuus äänestää paikan päällä vuokratyhteisön toimistolla.

5. Seuranta ja kehittäminen

Yhteishallintolain hyväksymisen yhteydessä eduskunta velvoitti ympäristöministeriön seuraamaan lain toimeenpanoa ja vaikutuksia asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin sekä arvioimana mahdollisuuksia kehittää uusia osallistumisen tapoja tietoteknisiä mahdollisuuksia hyödyntäen. Ministeriön on laadittava selvitys vuoden 2026 loppuun mennessä.

Jotta tietoa vaikutuksista kertyisi, erityisryhmien poikkeamismahdollisuuksia soveltavien vuokratyhteisöjen on suositeltavaa laatia seurantasuunnitelma yhteishallinnon toteutustapojen mittaamiseksi. Toimivan yhteishallintomallin luominen voi edetä kokeiluina ja voi edellyttää useampaa eri iteraatiota. Ennakolta suunniteltu seuranta voi myös edesauttaa toimivan yhteishallintomallin löytymistä. Seuranta voi esimerkiksi tarkoittaa osallistujamäärien mittaamista tai asukkaiden näkemysten keräämistä asukaskyselyiden yhteydessä. Erityisryhmien poikkeamismahdollisuutta soveltavien opiskelija- ja nuorisotasoyhteisöjen on myös suositeltavaa jakaa kokemuksia toimivista yhteishallinnon toteutustavoista keskenään.

ARAlle ei tarvitse raportoida säännöllisesti erityisryhmien poikkeamismahdollisuuden soveltamisesta yhteishallinnossa ellei ARAsta erikseen pyydetä.

