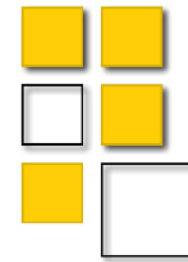


# UUSI ASUMISOIKEUS- LAKI

PUHEENJOHTAJIEN KOKOUS 19.1.2022  
TOIMITUSJOHTAJA  
JUHA VILJAKAINEN

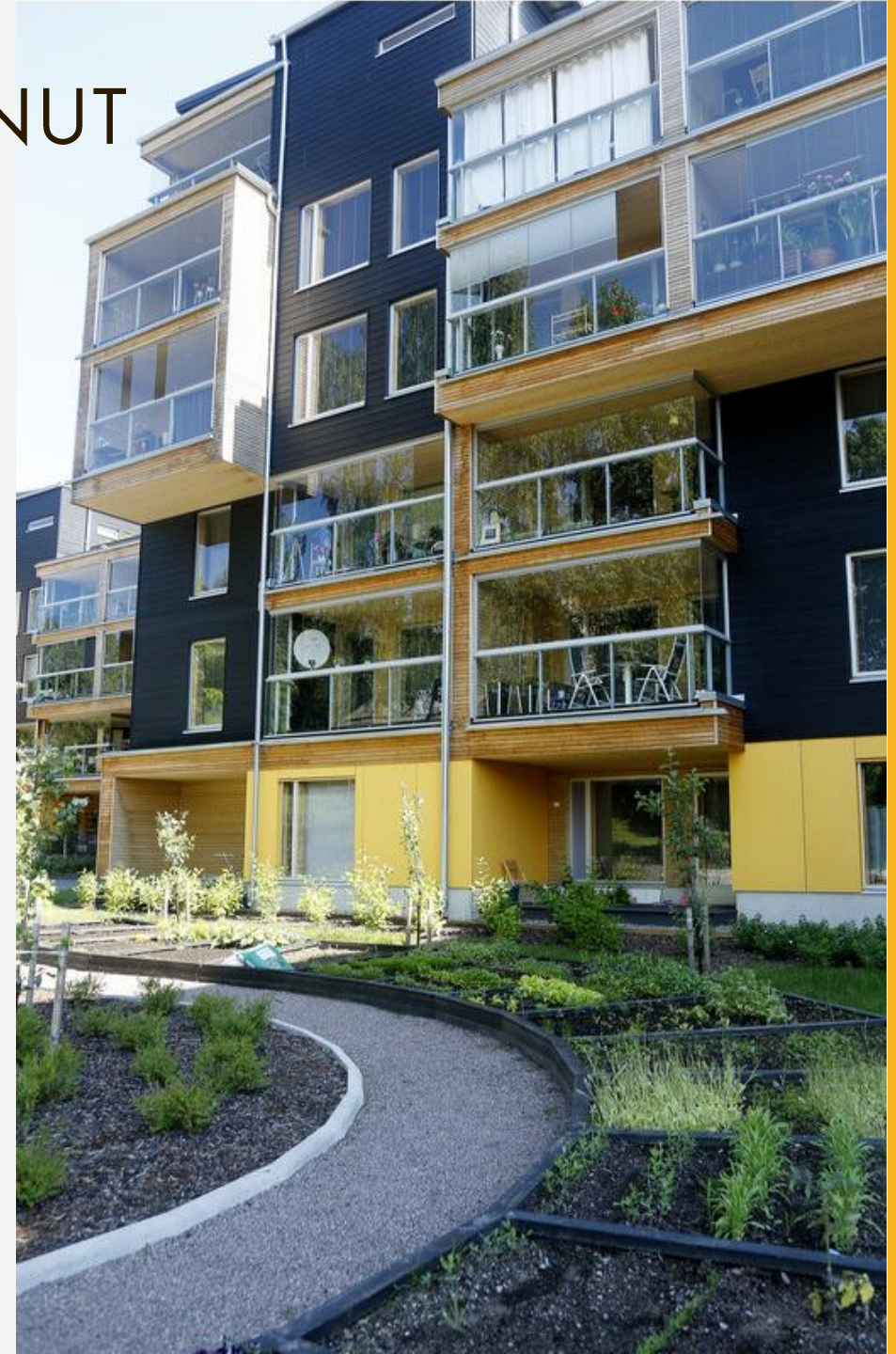


Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

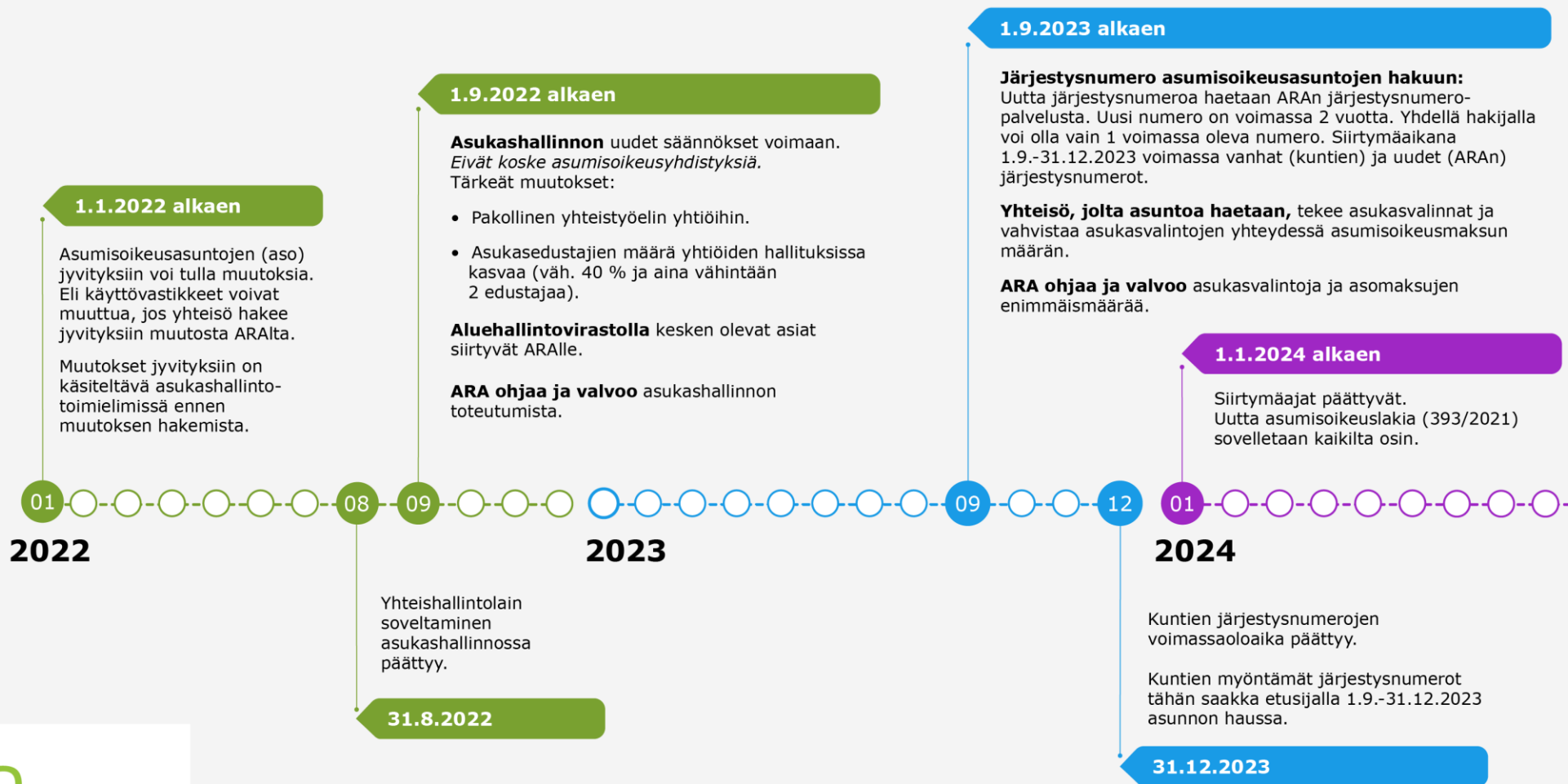
# UUSI 1.1.2022 VOIMAANASTUNUT ASUMISOIKEUSLAKI

- Uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheet asukkaille
- Yhteistyöelin
- Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta
- Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus



# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

## Uuden asumisoikeuslain siirtymävaiheet asukkaille



# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

- **Muutokset 1.1.2022 alkaen**
- Asumisoikeusasuntojen jyvityksiin voi tulla muutoksia eli käyttövastikkeet voivat muuttua, jos yhteisö hakee jyvityksiin muutosta ARAlta. Muutokset jyvityksiin on käsiteltävä asukashallintotoimielimissä ennen muutoksen hakemista.
  - HASO ei ole hakemassa muutoksia jyvityksiin.
- Asumisoikeuden luovuttaminen
  - Luovutuksen edellytyksenä on, että asumisoikeuden haltija on asunut huoneistossa vähintään kaksi vuotta.
- **31.8.2022**
- Yhteishallintolain soveltaminen asukashallinnossa päättyy.

# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

- **Muutokset 1.9.2022 alkaen**
- Asukashallinnon uudet säännökset astuvat voimaan. Tärkeät muutokset:
- Pakollinen yhteistyöelin yhtiöihin.
  - HASOssa tarkoitus valita yhteistyöelimen edustajat huhtikuussa 2022 vaalilla, ehdokkaina voivat olla talohallitusten puheenjohtajat. Asiaa käydään läpi puheenjohtajien puheenjohtajan kanssa ja asiasta tiedotetaan erikseen.
- Asukasedustajien määrä yhtiöiden hallituksissa kasvaa (väh. 40 % ja aina väh. 2 edustajaa).
  - HASOssa vaatimus toteutuu jo nyt, 3 asukasedustajaa 7 henkilön hallituksessa (asukasedustus 43 %).
- Aluehallintovirastolla kesken olevat asiat siirtyvät ARAlle.
- ARA ohjaa ja valvoo asukashallinnon toteutumista.

# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

- **Muutokset 1.9.2023 alkaen**
- Uutta järjestysnumeroa haetaan ARAn järjestysnumeropalvelusta. Uusi numero on voimassa 2 vuotta. Yhdellä hakijalla voi olla vain yksi voimassa oleva numero. Siirtymäaikana 1.9.-31.12.2023 ovat voimassa vanhat (kuntien) ja uudet (ARAn) järjestysnumerot.
- Yhteisö (HASO), jolta asuntoa haetaan, tekee asukasvalinnat ja vahvistaa asukasvalintojen yhteydessä asumisoikeusmaksun määrän.
- ARA ohjaa ja valvoo asukasvalintoja ja asomaksujen enimmäismäärää.
- **31.12.2023**
- Kuntien (eli vanhojen) järjestysnumeroiden voimassaoloaika päättyy. Kuntien myöntämät järjestysnumerot ovat etusijalla asuntoa haettaessa 1.9.-31.12.2023.
- **1.1.2024 alkaen**
- Siirtymäajat päättyvät. Uutta asumisoikeuslakia (393/2021) sovelletaan kaikilta osin.

# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

- **Uusi järjestysnumero (1.9.2023 alkaen):**
  - on maksullinen. Numeron hakeminen maksaa noin 10-12 euroa.
  - on voimassa 2 vuotta. Kuntien myöntämien numeroiden voimassaolo päättyy 31.12.2023.
  - on asunnon hakijakohtainen ja koskee koko perhettä. Asunnon hakijalla tai asunnon hakijaperheellä voi olla vain 1 voimassa oleva numero kerrallaan.
- 1.9.2023 eteenpäin uusia järjestysnumeroita saa haettua vain ARAn järjestysnumeropalvelusta. Kuntien numerot ovat voimassa vielä 31.12.2023 asti. Kyseessä on siis siirtymäaika, jolloin asuntoa voi hakea kummallakin numerolla. 1.1.2024 jälkeen asuntoa voi hakea vain ARAn numerolla.



# UUDEN ASOLAIN SIIRTYMÄVAIHEET ASUKKAILLE

## Muutokset asumisoikeusasunnon hakemiseen 2022 ja 2023

### Kunnan järjestysnumero:

Käy vain paikallisten, numeron myöntäneen kunnan alueella sijaitsevien asuntojen hakemiseen.

Voimassa 31.12.2023.

2022

2023



Järjestysnumero haetaan kunnalta, jonka alueella asumisoikeusasunto sijaitsee.

### Hae asuntoa kunnan numerolla, paikallisesti

1. Hae järjestysnumero kunnalta.
2. Odota, että saat numeron.
3. Jätä asuntohakemus sille asumisoikeusasunnon omistajalle, jonka asunnosta olet kiinnostunut.

Kunnan numerolla voit hakea asuntoa vain paikallisesti, numeron myöntäneen kunnan alueelta.

Päättyy 31.8.2023

### Siirtymäaika 1.9.-31.12.2023

#### Voit hakea asuntoa kunnan tai ARAn numerolla

- A) Jos sinulla ei ole järjestysnumeroa:**
1. Hae järjestysnumero ARAn palvelusta.
  2. Jätä asuntohakemus asumisoikeusyhteisölle, jonka asunnosta olet kiinnostunut.
- B) Jos sinulla on kunnan myöntämä numero:**
- Jätä asuntohakemus asumisoikeusyhteisölle, jonka asunnosta olet kiinnostunut.
- Numero kelpaa vain numeron myöntäneen kunnan alueella sijaitseviin asuntoihin.

### ARAn järjestysnumero:

Voimassa koko maan alueella. Voit hakea asuntoa miltä alueelta tahansa, samalla numerolla.

Voimassa 2 vuotta.

Maksaa noin 10-12 euroa.

Yhdellä hakijalla (perhe) voi olla vain 1 voimassa oleva numero.

2024

1.9.2023 ALKAEN: uusi järjestysnumero haetaan ARAn palvelusta.

- C) Jos sinulla on kunnan numero, mutta haluat hakea toisella paikkakunnalla sijaitsevaa asuntoa:**
1. Hae uusi numero ARAn palvelusta.
  2. Jätä asuntohakemus asumisoikeusyhteisölle, jonka asunnosta olet kiinnostunut.

**D) Voit valtuuttaa myös asunnon omistajayhteisön hakemaan sinulle numeron, jos sinulla ei sitä vielä ole.**

Valtuutus tehdään asuntohakemuksella ja asunnon haun yhteydessä.

### 1.1.2024 alkaen:

#### Asuntoa haetaan vain ARAn numerolla

1. Hae järjestysnumero ARAn palvelusta.
2. Jätä asuntohakemus sen asumisoikeusasunnon omistajalle, jonka asunnosta olet kiinnostunut.

#### TAI

**Voit valtuuttaa asunnon omistajayhteisön hakemaan sinulle numeron, jos sinulla ei sitä vielä ole.**

Valtuutus tehdään asuntohakemuksella ja asunnon haun yhteydessä.



# YHTEISTYÖELIN

- Asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden välinen yhteistyöelin, joka käsittelee yhteisötason talous- ja muita asioita, tulee lakiuudistuksen myötä pakolliseksi.
- Yhteistyöelimellä on oikeus osallistua asumisoikeuslain 46 §:ssä lueteltujen, yhtiön kaikkia asumisoikeustaloja koskevien talouden ja hallinnon asioiden käsittelyyn. Yhteistyöelin voi valita talouden ja hallinnon valvojan tarkastamaan määräämäänsä taloudellista seikkaa.
- Yhteistyöelin valitsee myös asumisoikeuden haltijoiden edustajan asumisoikeusasioiden valtakunnalliseen neuvottelukuntaan, jossa käsitellään jatkossa asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen liittyviä asioita. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita.

# YHTEISTYÖELIN

- **46 § Yhteistyöelimen oikeudet asumisoikeusyhteisössä**
- 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, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;
  - 6) osallistua 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuja 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 asumisoikeuskohteen asukashallinnossa.
- Asumisoikeusyhteisön yhtiökokouksen tai sitä vastaavan päätöksentekaelimen pöytäkirja tai päätöksenteosta tehty pöytäkirja, jos yhtiökokouksessa päätettävistä asioista päätetään yhtiökokousta pitämättä, on toimitettava tiedoksi yhteistyöelimelle.

# VALTAKUNNALLINEN ASUMISOIKEUSASIOIDEN NEUVOTTELUKUNTA

## 54 § Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden 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. **Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan.** Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen.

**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. Neuvottelukunnan kokoukuluista vastaavat ne asumisoikeusyhteisöt, joiden edustajia on valittu neuvottelukuntaan.

# TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

## **50 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus**

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä ja asukastoimikunnalla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseksi 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.