

18.3.2022

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/325/2021-YM-33

YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUS

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Toimiva asukasdemokratia on vuokranantajien ja vuokralaisten yhteinen etu. Onnistunut yhteishallinto vaatii kuitenkin asukkaiden aktiivisuutta. Käytännössä yksi yhteishallinnon merkittävimmistä ongelmista on asukastoimintaan osallistumisen vähyys. Osalla vuokraloyhteisöistä on suuria vaikeuksia saada riittävästi asukkaita mukaan asukastoimintaan. Asukastoiminnan houkuttelevuutta olisikin pystyttävä lakia uudistettaessa lisäämään. On pyrittävä aitoon vuorovaikutukseen vuokranantajien ja vuokralaisten välillä.

Pakottamalla lain velvoittavin säännöksin on kuitenkin vaikeaa tai jopa mahdotonta saavuttaa toimivaa yhteishallintoa. Tämä tulee huomioida yhteishallinnon minimitasoa määriteltäessä.

Erityisesti silloin, kun asukkaat eivät ole aktiivisia, erilaiset matalan kynnyksen osallistumismuodot ja vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien parantaminen muun muassa sähköisiä menettelytapoja edistämällä on tärkeää ja samalla se on myös kustannustehokasta.

Kokouksiin osallistumisen sijaan tai ainakin kokoustamisen lisäksi ketterämmät ja joustavammat vaikuttamistavat ovat tervetulleita ja voivat lisätä nuorempien ikäluokkien kiinnostusta ja osallistumista asukastoimintaan. Esimerkkejä ketterämmistä vaikuttamistavoista ovat sähköiset asukaskyselyt, sähköinen asukasraati, sähköiset kokoukset ja sähköiset äänestykset.

18.3.2022

Yhteishallintolakiin tulee jättää riittävästi joustavuutta, jotta vuokralaisdemokratia pystytään toteuttamaan eri tavoin eri tilanteissa, kuten erilaisissa ja erikokoisissa yhteisöissä. Niissä yhteisöissä, joissa vuokralaisdemokratia jo nyt ennen uudistusta toteutuu hyvin, on tärkeää, että hyvät käytännöt ja osallistumisen muodot pystytään säilyttämään, eikä uudistettu yhteishallintolaki pakota yhteisöjä luopumaan hyväksi koetuista asukasdemokratian toteuttamisen muodoista. Yhteishallinnon toimivuus on ensisijaista, ei se, miten ja millä rakenteilla toimiva yhteishallinto yksittäisessä vuokratoyhteisössä toteutetaan.

Pidämme esitystä vapaaehtoisesta, tarpeen mukaan perustettavasta yhteistyöelimestä hyvänä. Osa nykyään asukastoimikunnan päätettäviksi määritellyistä asioista päätetään jo nykyään suurissa yhteisöissä todellisuudessa yhtiökohtaisella tasolla. On hyvä, että yhteistyöelimen roolia korostetaan vastaamaan paremmin nykyistä toimintaympäristöä. Koska yhteistyöelintä ei ole kuitenkaan perusteltua säätää pakolliseksi, lailla on nähdäksemme hyvä mahdollistaa joustavuus yhteishallinnon elinten välillä, jotta asioita voitaisiin tarvittaessa siirtää elimestä toiseen.

On hyvä, että lain esitöissä on selkeästi todettu, että yhteistyöelin on suuntaantava neuvotteluelin, joka tuo asukkaat mukaan päätösten valmisteluun, mutta varsinaisista päätöksistä vastaa yhtiön hallitus.

Tiedonkulkuun, riittävään viestintään sekä avoimuuteen tulee kiinnittää huomiota ja asukkaille tärkeistä asioista kuten vuokranmäärityksestä, asukkaan oman talon korjauksista ja huoltosopimusten sisällöstä tulee olla tietoa helposti ja riittävästi saatavilla.

On tärkeää, että osallistumisen ja vaikuttamisen muodot on tarkennettu uudistuksen yhteydessä talotasolta omistajatasolle. On myös hyvä, että samalla on päivitetty eri toimielinten tehtävät sekä määritelty entistä selkeämmin näiden keskinäiset suhteet. Kiinteistöliitto pitää kuitenkin erittäin tärkeänä sitä, ettei lain uudistaminen johda omistajan päätösvallan kaventumiseen yhtiössä.

Pidämme tärkeänä myös, että yhteishallintolain uudistamisella ei ainakaan merkittävästi lisätä vuokratoyhteisöjen hallinnollisia velvoitteita ja niistä syntyviä kustannuksia nykyisestä. Kun yhteishallintolakia uudistetaan, onkin keskeisenä periaatteena säilytettävä vuokrien edullisena pitäminen, koska tuetut asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille vuokralaisille. Asukkaiden tarpeelliset oikeudet tulee toteuttaa kustannustehokkaasti.

Luonnokseen sisällyvistä yhteishallintoon liittyvien tehtävien jakamisesta toteamme kuitenkin, että

1. asukkaiden edustajan osallistuminen peruskorjaushankkeiden suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan voi tuoda epäselvyyttä vallitsevaan valvontakäytäntöön. Tästä johtuen olisi mielestämme parempi käyttää ilmaisuna *osallistumista hankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen* (3§).



18.3.2022

- ehdotus, jonka mukaan vuokraloyhteisön on eriteltävä asumiseen vaikuttavissa asioissa se, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa, voi lisätä toiminnan hallinnollista kankeutta (4§).
- asukastoimikunnan olennaisten tehtävien kohdalle olisi hyvä lisätä se, että *asukastoimikunnan keskeisin tehtävä on asumisviihtyisyyden ja yhteisöllisyyden lisääminen (6§)*
- olisi selkeämpää ja toiminnallisesti parempi ratkaisu, että vuokraloyhteisöllä on yhtenäiset järjestyssäännöt kaikissa vuokranmääritysyksiköissä. Tästä johtuen, emme pidä mielekkäänä, että kukin asukastoimikunta saisi päättää järjestyssääntöjen sisällöistä. Kannatamme sitä, että asukastoimikunnat voisivat tehdä täydentäviä kohdekohtaisia sääntöjä esim. pesutupien ja tuuletusparvekkeiden käyttöajoista. Kohdekohtaiset säännöt eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa yhtiökohtaisten järjestyssääntöjen kanssa. Tällaisten kohdekohtaisten sääntöjen valvonnan ja erimielisyyksien käsittelyn on luontevinta kuulua säännöt laatineelle taholle eli asukastoimikunnalle (7§).
- pitäisimme perusteltuna, että autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien jakamisperiaatteet kuuluisivat yhteistyöelimen tehtäviin, jotta periaatteet olisivat yhtenäiset koko vuokraloyhteisössä. (7§).
- kilpailuttaminen on erityistä osaamista vaativaa, joten emme pidä tarkoituksenmukaisen ehdotusta, että yhteistyöelin osallistuisi erilaisia sopimuksia ja toimia koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun.
- vuokralojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmistelu ja neuvottelut kuuluvat nimenomaisesti omistajan tehtäviin. Esitämme, että tämä kohta poistetaan yhteistyöelimen tehtävistä (9§).

Pidämme hyvänä sitä, että hallitukseen valittavien asukasedustajien määrän osalta lakiin ei esitetä uudistuksen yhteydessä muutosta. On tärkeää ja valtiovallankin näkökulmasta merkityksellistä, että asunnot omistavien yhteisöjen hallituksessa on riittävä ja laaja-alainen osaaminen.

Lain esitöissä on todettu, että asukkaiden ehdokkaita tulee nimetä riittävästi ja, että yhteistyöelin voi suorittaa tarvittaessa ehdokkaiden karsinnan. Toisin sanoen asukkaiden ehdokkaita tulisi nimetä enemmän kuin hallituksessa on paikkoja asukasedustajille. Tämä on tärkeää, jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa. Samalla tulisi kuitenkin kiinnittää huomioita myös siihen, että muut kuin asukasedustajina hallitukseen valitut jäsenet eivät saisi olla vuokraloyhteisön asukkaita.

Lopuksi huomioita yksittäisistä pykälistä

Kannatamme

18.3.2022

- 1) sitä, että erityisryhmien osalta mahdollistetaan lain soveltamisesta poikkeaminen ja osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien huomioiminen asukasryhmän erityispiirteet huomioiden (2.2§)
- 2) sitä, että asukkaiden kokouksen kutsuaikaa pidennetään viikosta kahteen viikkoon (5§)
- 3) osallistumisoikeuden ikärajan laskua 15 vuoteen (12§),
- 4) päätöksentekomenettelyn muuttamista siten, että kun päätetään asukastoimikunnan, sen jäsenen tai muun toimieliimen tai sen jäsenen erottamisesta, yksinkertainen enemmistö lasketaan kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänistä eikä kaikista äänioikeutetuista kuten voimassa olevan lain mukaan (13§),
- 5) lain noudattamisen valvonnan siirtämistä aluehallintovirastoilta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (15 §)

Esitämme,

- 6) että lain soveltamisalan (2§) osalta esitöitä täsmennettäisiin osaomistusasuntojen osalta. Nyt esitöissä todetaan ainoastaan, ”Myös osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäyttöaikanaan rajoituksen alaisia, jos ne on lainoitettu valtion tukemalla korkotukilainalla.” Kun rajoitusten alaisuus ja lain soveltamisalaan kuuluminen ovat kuitenkin kaksi eri asiaa, osaomistusasuntojen soveltamisalaan kuuluminen jää epäselväksi. Kun kyse osaomistusasuntojen osalta ei ole varsinaisesta vuokratalosta, tulisi pykälää tai vähintään pykälän esitöitä täsmentää siten, että ei jää epäselväksi, että yhteishallintolakia sovelletaan myös osaomistusasuntoihin. Lisäksi esitämme todettavaksi sen, kuinka kauan yhteishallintolakia osaomistusasuntoihin sovelletaan.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija

Timo Tossavainen
yhteysjohtaja