



Lausuntoyhteenveto

5.4.2022

VN/325/2021
VN/325/2021-YM-69

Yhteenveto annetuista lausunnoista

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa oli lausunolla 18.1.2022–18.3.2022. Lausuntoja pyydettiin 59 yhteisöltä, joista 25 vastasi pyyntöön. 3 vastaanuttanut ilmoitti, että ei anna lausuntoa. Lisäksi saatiin lausunto 9 muulta taholta. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 31.

Lausunnoissa yhteishallintolain uudistamista kokonaisuudessaan ja uudistamisen tavoitteita kannatettiin laajasti. Tärkeänä pidettiin sitä, että yhteishallintolaki säilyy jatkossakin joustavana puitelakina, joka mahdollistaa yhteishallinnon tarkoituksenmukaisen järjestämisen keskenään erilaisissa vuokrataloissa ja -yhteisöissä. Toimielinten keskinäisten suhteiden ja tehtävien selkeämpää määrittelyä ja sähköisten menettelytapojen edistämistä kannatettiin. Useat lausunnonantajat olivat kuitenkin epäileviä sen suhteen, toteutuvatko uudistuksen tavoitteet käytännössä. Asukkaiden edustajat totesivat, että asukkaiden kanta tulisi ottaa nykyistä paremmin huomioon, ei ainoastaan muodollisesti täyttää velvollisuutta asukkaiden kuulemisesta.

Lain soveltamisala ja voimaantulo, yhteishallinnon valvonta

Asukasryhmän erityispiirteiden huomioon ottamista ja mahdollisuutta poiketa lain säännöksistä erityisryhmien osalta kannatettiin laajasti. Muutamat lausunnonantajat näkivät toisaalta riskinä sen, että yhteishallintoa voidaan erityisryhmäkohteissa jatkossa tarpeettomasti supistaa ja asukkaiden oikeuksia kaventaa asukasryhmien erityispiirteisiin vedoten.

Opiskelijajärjestöt olivat sitä mieltä, että toimikausiin, kokouksiin ja perinteiseen kokoustekniikkaan perustuva osallistuminen ei toimi opiskelija-asuntoyhteisössä. Erityisryhmiä koskeva poikkeamismahdollisuus nähtiin tämän vuoksi tärkeänä, mutta lain perusteluja toivottiin täsmennettäväksi sen suhteen, millä tavoin ja missä laajuudessa erityisryhmien yhteishallinnossa on mahdollista poiketa lain säännöksistä. Nuorisoasuntoliitto esitti, että perusteluissa myös nuorisoasuminen määriteltäisiin kuuluvaksi erityisryhmäpoikkeuksen piiriin opiskelija-asuntojen ohella.

Valtionvarainministeriö katsoi lausunnoissaan, ettei yhteishallintolakia ei olisi tarkoituksenmukaista ainakaan kaikilta osin soveltaa suoraan kunnan taseessa oleviin kohteisiin. Suomen Kiinteistöliitto ry nosti esiin osaomistusasunnot ja toivoi säännöksiin tai perusteluihin tarkennusta yhteishallintolain soveltamisesta niissä. Lisäksi perusteluista esitettiin siirrettäväksi säännökseen kohta, jonka mukaan

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo.ym@gov.fi

vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että myös mahdollinen välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia.

Nykyisin aluehallintovirastolle säädettyjen tehtävien siirtoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle ARA:lle pidettiin perusteltuna. Vantaan kaupunki katsoi, että muutoksen myötä asukkaiden yhdenvertaisuus ja vaikutusmahdollisuudet parantuisivat verrattuna aiempaan maksulliseen menettelyyn. Vuokralaiset VKL ry kuitenkin huomautti, että on ongelmallista, että ARA sekä ohjaa, valvoo että sanktioi yhteishallintolain puitteissa tapahtuvaa toimintaa.

Useat lausunnonantajat katsoivat, että lain voimaantulo 1.1.2023 alkaen jättäisi valmistautumiseen ainoastaan muutamia kuukausia, mikä on liian vähän.

Yhteydenpito ja asukkaiden kokouksen koolle kutsuminen

Vuokralaiset VKL ry piti vuokrataloyhteisölle säädettyjä velvollisuuksia tukea asukkaiden järjestäytymistä ja oikea-aikaiseen kommunikointiin hyvänä, sillä pitkät vastausajat ja muut ongelmat tiedon- saannissa tekevät yhteishallinnon toteuttamisesta hankalaa. Useat vuokrataloyhteisöt ja niitä edustava Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät (KOVA ry) katsoivat, että vuokrataloyhteisön nimeämän asukkaiden yhteyshenkilön lisäksi myös asukastoimikunnan tai muun yhteishallinnon toimielimen jäsenten tulisi nimetä ja ilmoittaa yhteyshenkilö sekä talon asukkaiden että vuokrataloyhteisön edustajalle.

Useat vuokranantajat ja KOVA ry esittivät poistettavaksi säännöksen, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Myös vaatimukseen selkeästä palautejärjestelmästä suhtauduttiin kriittisesti, ja sen koettiin lisäävän hallinnollista taakkaa ja kustannuksia. Asukkaat puolestaan pitivät itsestään selvänä sitä, että asukkaiden kannan tulee näkyä päätöksenteossa. Vuokralaiset VKL ry kannatti vaatimusta kohtuullisesta vastausajasta ja näki, että laissa tulisi määritellä kohtuulliseksi ajaksi kaksi viikkoa.

Nykyistä käytäntöä, jonka mukaan vuokrataloyhteisö kutsuu kokouksen, ellei asukastoimikuntaa ole, pidettiin toimivana sekä asukkaiden että vuokrataloyhteisöjen näkökulmasta. Asukkaat pitivät tärkeänä, että he pääsevät näin osallistumaan kokouksen asialistan laatimiseen. Vuokrataloyhteisöjen edustajat esittivät, että säännöksen perusteluihin lisätään mahdollisuus kutsua koolle useampien vuokranmääritysyksiköiden kokouksia samaan aikaan, mikäli on tiedossa, että asukasaktiivisuus kyseisissä vuokranmääritysyksiköiden taloissa on vähäistä.

Lausunnonantajat pitivät hyvänä asiana, että perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä se, että erikseen todettu lain mahdollistavan sähköisen äänestämisen. Perustelujen kohtaan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn, kaivattiin tarkennuksia. Epäselvää oli, tarkoitetaanko välineillä laitteita vai esimerkiksi etäkokousten järjestämiseen käytettäviä alustoja.

Yhteishallinnon toimielimet ja niiden oikeudet

Vuokrataloyhteisöt toivat lausunnoissaan esiin, ettei uudistuksella tule lisätä niiden hallinnollista työtaakkaa tai säätää päällekkäisiä tehtäviä eri toimielimille. Toimintaympäristön muutoksesta johtuen aiempaa useammat asiat päätetään yhteisötasolla, ja nämä asiat tulisi vastaavasti käsitellä yhteistyöelimessä eikä asukastoimikunnassa. Yhteistyöelimelle katsottiin kuuluvan huoltosopimukset, autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien jakamisperiaatteet sekä järjestyssäännöt. Myös asukkaiden mielestä yhteistyöelimen roolia tulisi kasvattaa pelkästä keskustelufoorumista aidosti vaikuttavaksi toimielimeksi. Samalla tulisi varmistaa tiedonkulku vuokrataloyhteisön, toimielinten ja asukkaiden kesken. Työskentelynsä tueksi yhteistyöelimellä tulisi olla oikeus perustaa erillisiä työryhmiä tai pysyviä yhteistoimintaelimiä muistakin henkilöistä kuin jäsenistään.

Useat vuokrataloyhteisöt ja KOVA ry olivat sitä mieltä, ettei asukkailla tai yhteishallinnon toimielimillä voi olla valvontatehtäviä, vaan mahdollisuus osallistua peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen seurantaan. Edelleen vuokrataloyhteisöt huomauttivat, että strategiasta päättäminen kuuluu

yhteisön ylimmälle johdolle ja sen tulee voida päättää siitä, millä tavoin asukkaat ovat mukana yhteisön strategiaprosessissa. Useat lausunnonantajat katsoivat, että kilpailuttaminen on erityistä osaamista vaativaa, eivätkä katsoneet tarkoituksenmukaiseksi sitä, että yhteistyöelin osallistuisi kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun. Myös vuokratulojen luovutuksesta, purkamisesta ja rajoituksista vapauttamisesta päättäminen ja valmistelu nähtiin kuuluvan hallituksen tai omistajan toimivaltaan kokonaisuudessaan, eikä soveltuvan yhteistyöelimessä käsiteltäväksi.

Useimpien vuokratulo-yhteisöjen mielestä asukastoimikunnan tulisi keskittyä asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden parantamiseen, kun taas asukkaiden näkökulmasta tärkeää on vaikutusmahdollisuuksien säilyminen myös kiinteistön huoltoon ja talouteen liittyvissä asioissa. Osa asukkaita edustavista lausunnonantajista oli sitä mieltä, että asukastoimikunnan käsittelemien asioiden siirto yhteistyöelimelle ja edelleen vuokratulo-yhteisölle rajoittaa asukkaiden oikeuksia. Asukkaat halusivat päätös- ja vaikutusvaltaa asumisen asioissa ja kokevat, ettei asukkaiden ääni tule riittävästi esiin esimerkiksi hallituksen asukasjäsenten kautta. Suurin osa lausunnonantajista katsoi, ettei sovittelu voi kuulua asukastoimikunnan tehtäviin.

Yleisesti toivottiin toimielinten roolien selkeyttämistä ja sitä, että yhdestä vuokranmäärityksyksiköstä valitaan vain yksi asukastoimikunta. Vuokralaiset VKL ry esitti, että useamman asukastoimikunnan valitseminen tulisi olla myös jatkossa mahdollista. Helsingin kaupunki totesi, että lakiluonnoksen listaus asukastoimikunnan tehtävistä on vaikeaselkoinen ja vanhanaikainen, eikä kannusta osallistumaan asukastoimintaan. Helsingin kaupungin Asunnot Oy huomautti, ettei asukastoimikuntaa koskevan pykälän otsikossa tulisi käyttää sanaa osallistumisoikeudet, jos säädetään oikeudesta tehdä päätöksiä.

Asukkaiden ehdokkaan valintamenettely hallituksen jäseneksi jakoi lausunnonantajia. Osa lausunnonantajista säilyttäisi nykyisen käytännön eli jatkossakin asukkaiden kokous valitsisi ehdokkaan. Vuokratulo-yhteisöt ja KOVA ry nostivat esiin isot yhtiöt, joissa ehdokkaita voi olla joko liian vähän tai liikaa, eikä vaaleilla valitseminen ole sekään toimiva ratkaisu, kun oman talon ulkopuolisia ehdokkaita ei tunneta. Luottamustehtävään valitun kelpoisuuteen esitettiin tarkennuksia. KOVA ry, useat vuokratulo-yhteisöt ja Espoon Asunnot Oy:n yhteistyöelin AHJO esittivät, että asukas voitaisiin valita luottamustehtävään vain oman vuokranmäärityksikkönsä asukkaiden äänillä, mutta asukkaiden edustajaksi vuokratulo-yhteisön hallitukseen riittäisi, että hän on asukas kyseisessä yhteisössä. Enemmistön laskemiseen ehdotettua muutosta, jossa yksinkertainen enemmistö lasketaan kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänistä, kannatettiin yleisesti. Äänestysikärajan laskua 15 vuoteen ei laajasti kannatettu.

Asukkaiden oikeutta valita vuokratulo-yhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja kannatettiin, mutta vuokranmäärityksikkökohtainen valvoja nähtiin varsinkin isoissa yhtiöissä epätarkoituksenmukaisena tai päällekkäisenä. Osa lausunnonantajista ehdotti kokonaan valvojista luopumista tai valvojan tehtävien tai tiedonsaantioikeuksien muuttamista siten, että ne eivät ole samat kuin tilintarkastajalla. Varsinkin vuokralaisten edustajat ja asukkaat kuitenkin totesivat, että juuri isoissa yhteisöissä vuokranmäärityksikkökohtainen valvoja on tarpeellinen ja välttämätön, sillä vuokranmääritys tehdään kohdekohtaisesti.

Yhteisöt, joille lausuntopyyntö lähetettiin (lihavoituina vastanneet):

- 1. A-Kruunu**
2. Arttuasunnot Oy
3. Aspa-säätiö
- 4. Asukasliitto ry**
- 5. Asuntosäätiö**
6. Avain Yhtiöt
7. Avara Oy
- 8. Espoon asunnot**
9. Espoon kaupunki
- 10. Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden Eksote (ei lausuntoa)**
11. Finanssiala ry
12. Folkhälsan
13. Handelsbanken
- 14. Helsingin kaupungin asunnot Oy**
- 15. Helsingin kaupunki**
16. Helsingin seudun kauppakamari
17. Kehitysvammaisten palvelusäätiö
18. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
19. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
20. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma
- 21. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry**
22. Kojamo Oyj
23. Kuntarahoitus Oyj
24. Kuntien asuntotoimen kehittämissyhdystys ry
25. Kuopion kaupunki
26. KUUMA-seutu
27. Lakea Oy
- 28. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto**
29. Mielenterveyden keskusliitto
30. Nordea
- 31. Nuorisoasuntoliitto ry**
- 32. Oikeusministeriö (ei lausuntoa)**
33. OP Yrityspankki Oyj
34. Oulun kaupunki
35. Rakennusliitto ry
36. Rakennusteollisuus RT ry
- 37. RAKLI ry**
- 38. SATO Oyj**
39. Settlementiasunnot Oy
- 40. Suomen Kiinteistöliitto ry**
- 41. Suomen Kuntaliitto**
- 42. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry**
43. Suomen Vuokranantajat ry
44. Tampereen kaupunki
45. Tampereen Vuokralosäätiö
- 46. TA-Yhtymä Oy**
47. Turun kaupunki
- 48. Tyvene Oy**
- 49. Työeläkevakuuttajat TELA ry (ei lausuntoa)**
50. Validia Asuminen
51. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus (VATT)

- 52. Valtiovarainministeriö**
- 53. Vanhustyön Keskusliitto
- 54. Vantaan kaupunki**
- 55. VAV asunnot Oy**
- 56. Vuokralaiset VKL ry**
- 57. Vuokralaisneuvottelukunta/Heka**
- 58. YH Kodit Oy
- 59. Y-Säätiö**

Muut lausunnonantajat:

- 1. Espoon Asunnot Oy:n yhteistyöelin AHJO**
- 2. Espoon Asuntojen kiinteistöpiiri 2.3**
- 3. Espoon vuokralaiset ry**
- 4. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas**
- 5. Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY**
- 6. Nurmijärven kodit Oy**
- 7. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry**
- 8. Suomen ylioppilaskuntien liitto ry SYL**
- 9. yksityishenkilö**