

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/325/2021

Lausunnonantajasta

Asuntosäätiö on neljänneksi suurin asuinkiinteistöjen omistaja Suomessa. Tarjoamme lähes 18 000 kotia 31 eri paikkakunnalla; asumisoikeuskoteja, vuokratoteja ja omistuskoteja. Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuinalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Vuosittain käynnistämme noin 400 uuden asunnon tuotannon.

Liikevaihtomme vuonna 2019 oli noin 200 miljoonaa euroa. Kaiken toimintamme ytimessä ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on tällä hetkellä koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa.

Asuntosäätiö on toteuttanut asiakkailleen koteja eri rahoitusmalleilla esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiöllä on omistuksessaan 555 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa (valmistuu elokuussa 2021), Tuusulassa ja Vantaalla. Tällä hetkellä on rakenteilla kaksi uutta pitkän korkotuen kohdetta, yksi Siuntion keskustassa ja yksi Vantaan Leinelässä. Rakenteilla olevissa kohteissa on yhteensä 109 asuntoa.

Asumisoikeusasuntoja Asuntosäätiöllä on tällä hetkellä 16 572. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 31 paikkakunnalla Suomessa.

Asuntosäätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat, KOVA ry:n jäsen.

Asuntosäätiö kiittää mahdollisuudesta saada lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista, ja esittää kunnioittavasti Asuntosäätiön lausuntona seuraavaa.

Tausta ja tavoitteet

Asukasdemokratiaa vuokrataloissa säätelevä yhteishallintolaki tuli voimaan vuonna 1991. Yhteishallintolaissa säädetään asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista vuokratalojen hallintoon. Yhteishallinto on nimensä mukaisesti asukkaiden ja vuokratalojen omistajan välistä yhteistyötä ja vuorovaikutusta. Valtion tukemissa asunnoissa asukasvaikuttaminen on tärkeä osa talojen oikea-aikaista kunnossapitoa ja viihtyisyyttä, ja sen tavoitteena on myös edistää yhteisöllisyyttä. Perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa asukkaan ja omistajan intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi.

Yhteishallintolain voimaan tulon jälkeen vuokrataloyhtiöiden toimintaympäristö ja organisaatorakenteet ovat vähitellen muuttuneet. Yhteishallintolain uudistamisen kautta on tarkoitus päivittää laki vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, vuokrataloyhtiöiden rakenteita ja yritysten yhteiskuntavastuun vaatimuksia sekä vahvistaa vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Yhteishallintoon osallistuviin asukkaisiin ja omistajien edustajiin kohdistuu nykyisellään entistä enemmän vaatimuksia, sillä asiat ovat vaikeutuneet ja monimutkaistuneet tilanteesta, johon yhteishallinto alun perin suunniteltiin. Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä onkin ensiarvoisen tärkeää.

Yhteishallintolain sääntelemän asukasdemokratian taustalla on molempia osapuolia – omistajia ja vuokralaisia – hyödyttävä toiminta. Toimiva yhteishallinto palvelee asukkaiden ja omistajatahon intressejä. Asukkaita kiinnostavat mm. taloudelliset asiat ja myös erilaiset asumisviihtyvyyteen liittyvät kysymykset. Omistajien intressit liittyvät muun muassa siihen, että asukkaiden osallistumisella on todettu olevan myönteisiä vaikutuksia kiinteistöjen ylläpitoon ja kunnossa pysymiseen sekä asukasviihtyvyyteen ja sitä kautta myös asukkaiden pysyvyyteen. Yhteishallinto osana omistajien ja asukkaiden toimivaa yhteistoimintaa ja tuottaa käytännössä hyötyjä sekä omistajille että asukkaille.

Asuntosäätiö pitää yhteishallintolain uudistamisen tavoitteita kannatettavina ja suhtautuu myönteisesti asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien parantamiseen. Yhteishallinto mahdollistaa asukkaiden ja omistajan vuoropuhelun, ja yksi uudistuksen tavoitteita tulisikin olla luoda sellaisia osallistumistapoja, jotka kannustavat useampia asukkaita osallistumaan asukastoimintaan. Lain puite- ja minimiluonne tulisi säilyttää ja määritellä selkeästi asukkaiden oikeudet ja omistajien velvollisuudet.

Tarkemmat kannanotot esitettyihin suuntaviivoihin

Asuntosäätiö pitää tärkeänä joustavuutta asukashallinnon rakenteiden suhteen. Monissa vuokrataloyhtiöissä on pitkän ajan kuluessa kehitetty asukashallintoon toimivia rakenteita, jotka palvelevat hyvin myös uudistukselle asetettuja tavoitteita ja jotka tulisi siksi voida säilyttää. Joustavuus on keskeistä myös sen vuoksi, että vuokrataloyhtiöitä on varsin monen kokoisia, ja kullekin tarkoituksenmukaisimmat hallintorakenteet poikkeavat siksi merkittävästikin toisistaan.

Asukashallinnon pitkäaikainen haaste on ollut, miten aktivoida asukkaita mukaan asukastoimikuntiin ja muuhun vaikuttamiseen. Uudet toimintatavat, kuten mahdollisuus saada tietoa ja osallistua toimintaan sähköisin menetelmin, voivat olla asiassa avuksi ja ovat siksi erittäin tervetullut mahdollisuus. Muun muassa sähköisiä menetelmiä käyttöön otettaessa on kuitenkin varmistettava tiedon saavutettavuus ja mahdollisuus osallistua myös muilla tavoilla.

Asuntosäätiö pitää tarpeellisena asukkaiden osallistumisoikeuksien ja kelpoisuuden liittämistä asumiseen. Esimerkiksi hallituksen jäsenyyden tulisi päättyä, kun jäsen muuttaa pois yhtiön asunnosta. Asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien täysimääräisen jatkuvuuden varmistamiseksi olisi suotavaa, että ainakin yhtiön hallitukseen asukasedustajille valittaisiin varajäsenet. Jäsenyyden päättymistilanteen lisäksi nämä toimisivat jäsenen sijalla myös tilanteissa, joissa jäsen on väliaikaisesti estynyt osallistumasta toimintaan.

Suurin osa yhteishallintolain soveltamisalaan kuuluvista vuokrataloista on kuntaomisteisten yhtiöiden omistuksessa. Kuntalain 47 § 2. momentin mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja

liiketoiminnan asiantuntemus. Kuten edellä on todettu, vuokratyöyhtiöidenkin asiat ovat vaikeutuneet ja monimutkaistuneet tilanteesta, johon yhteishallinto alun perin suunniteltiin. Asuntosäätiö katsoo, että uuteen lakiin olisi syytä sisällyttää hallituksen asukasedustajia koskeva riittävää asiantuntemusta edellyttävä kelpoisuusvaatimus.

Hallituksen jäsenten valinnan osalta näemme erittäin tärkeäksi, että viimekätinen päätösvalta asiassa säilytetään yhtiön omistajalla. Tämä edellyttää ainakin sitä, että asukkaiden asettamia ehdokkaita tulee aina olla enemmän kuin asukasedustajia hallitukseen valitaan.

Asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa tehokkaasti asioihin edellyttää, että he saavat riittävästi tietoa. Jotta yhtiön oma-aloitteinen tiedottamisvelvollisuus ja asukkaiden tiedonsaantioikeus voivat toteutua tarkoituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla, annettavat tiedot on syytä määritellä mahdollisimman täsmällisesti. Toivottavaa on, että sekä tiedottamisvelvollisuuden että tiedonsaantioikeuden tarkoittamien tietojen edellytetään olevan asukkaiden oikeuksien toteuttamisen kannalta relevantteja ja olennaisia.

Asuntosäätiö katsoo, että yhtiön koko asuntokantaa koskevan yhteistyöelimen roolin tulee olla neuvotteleva ja neuvoa-antava, ei päättävä. Kannatamme järjestyssääntöjen sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteiden käsittelyn siirtämistä kohdetasolta yhteistyöelimelle. Näissäkin asioissa viimekätisen päätösvallan tulee kuitenkin olla yhtiöllä.

Nykyisen lain mukaan asukastoimikunnan käsiteltävistä asioista osa on sellaisia, jotka selvästi kuuluvat päätettäväksi, ja myös käytännössä päätetään jo nyt, yhtiötasolla. Näiden asioiden siirtäminen yhteistyöelimen käsiteltäväksi selkiyttää toimikuntien roolia. Asukastoimikuntien tehtävien uudelleenmäärittely niin, että ne käsittelevät asukkaille merkityksellisimpiä kohdekohtaisia asioita, kuten korjauksia ja huoltosopimusten sisältöä, on erittäin tervetullut uudistus.

Palvelullistuminen on voimistuva trendi myös asumisessa. Harkittaessa erilaisten palveluiden käyttöönottoa, asukkaiden kuuleminen on itsestään selvää. Asuntosäätiö pitää kuitenkin erittäin tärkeänä, että vuokriin sisällytettäviä palveluita koskeva päätösvalta on aina yhtiöllä.

Yhteishallintoa koskevan ohjauksen ja valvonnan sekä mahdollisten sanktioiden määräämisen osalta katsomme, että ARA asumisen asiantuntijavirastona on selvästi aluehallintovirastoa parempi vaihtoehto hoitamaan lain mukaisia viranomaistehtäviä. Koska sekä ohjauksen, valvonnan että sanktioiden määräämisen ei hyvien hallinnollisten periaatteiden mukaan kuitenkaan tule olla yhden ja saman viranomaisen hoidettavana, esitämme harkittavaksi, että päätösvalta sanktioista uskottaisiin jollekin kolmannelle viranomaisaholle. Yksi vaihtoehto sanktioista päättäväksi viranomaiseksi voisi olla vastikään hyväksytyyn asumisoikeuslain mallin mukaan Valtiokonttori.

Espoossa 22. huhtikuuta 2021

Asuntosäätiö

Esa Kankainen
toimitusjohtaja

Lipsunen Eva
Asuntosäätiö sr