

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVVIIVAT

Yleistä

Yhteishallintolain tarpeet pohjautuvat vahvasti 1970- ja 1980-lukujen lähtökohtiin tiedonsaannin varmistamisesta, vaikutusmahdollisuuteen omaa asumista koskevissa asioissa, hallinnon edustuksellisuuteen ja omakustannuseriaatteen toteuttamiseen.

Yhteishallintolain voimaantulon jälkeen on 30 vuoden aikana toimintakentässä tapahtunut useita suuria muutoksia. Laissa mainitut lääninhallitukset on lakkautettu, tilintarkastajan valintaa koskevat asiat on huomioitu jo nykyisessä kirjanpitolainsäädännössä, korkotukilainsäädäntö on laajentunut ja monipuolistunut ja lisäksi tiedonvälitys tapahtuu enimmäkseen digitaalisesti.

Nykyinen yhteishallintolaki on liian paljon toimintatapoja rajaava. Yhteishallintolain mukaisten veloitteiden toteuttamiseen tarvitaan enemmän mahdollistavaa lainsäädäntöä.

Yhteishallintolaissa esille tuodut valvontatarpeet on huomioitu jo muissa laissa

Yhteishallintolaissa esille tuodut asiat toiminnan valvonnasta on huomioitu jo nykyisessä korkotukilainsäädännössä. Asuntorahasto hoitaa toiminnan valvontaa täysin eri tavalla ja tasolla kuin 1990-luvulla.

Myös kirjanpitolainsäädännössä on huomioitu valvonta huomattavasti laajemmin kuin 1990-luvulla. Kirjanpitolainsäädäntö on kehittynyt sekä valvonta tarkentunut ja monipuolistunut.

Verottajan valvonta on myös monipuolistunut ja koskettaa laajasti kaikkia toimijoita. Lisäksi tietojärjestelmät mahdollistavat monipuolisen tietojen tarkastamisen.

Toimintaympäristö ja tarpeet ovat muuttuneet

Yhteishallintolain laatimisen aikaan oli voimassa vuokrasääntely, joka poistui kokonaan 1.1.1995. Toimintaympäristö on tänä päivänä täysin toinen kuin 1990-luvulla. Vuokra-asuntokannasta kasvava määrä on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on huomattavasti kasvanut 1990-luvun alkuvuosista lähtien. Vuokra-asunnoissa asuvia ruokakuntia oli vuonna 1990 yhteensä 533.539 ja vuonna 2009 määrä oli 922.561. Kasvua oli siis 73 %. Käytännössä vuokra-asuntokannan kasvu on kohdistunut vapaarahoitteiseen tuotantoon.

Rajoituksista vapautui pelkästään 2000-luvulla 140.000 ARA-vuokra-asuntoa. Yhteishallintolakia koskevan rajoitusten alaisen asuntokannan määrän muutos on ollut

melko vähäinen, koska asumisoikeusasunnot tulivat 1990-luvulla uudeksi asumistuotteeksi.

Raportointi ja hallinnointitarpeet

ARA-asuntojen nykyinen raportointivelvoite jälkilaskelmineen ja tasausryhmineen lisää hallinnollista taakkaa huomattavasti. Jos yhteishallintolaki tehdään vielä nykyistä raskaammaksi, niin fokus hallinnollisen taakan keventämiseksi ei toteudu.

Yhteishallintolain 12 § mukaisiin velvoitteisiin koskien asukkaiden edustusta hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä ei tule tiukentaa. Hallitustyöskentelyssä tarvitaan laaja-alaisen kiinteistöalan ja hallinnon asiantuntemusta. Kiinteistöomistajan näkökulmassa korostuvat koko kiinteistöomaisuuden korjausten, talouden ja muutosten hallinta ja ajoitus, mutta asukasedustajien

intresseissä painottuu helposti vuokratason pitäminen mahdollisimman edullisena. Vastakkainasettelussa ovat kiinteistöomaisuuden ammattimainen laaja-alainen hallinta ja yksilökohtaisen edun hakeminen asumiskustannuksissa.

Valtiovallan näkökulmasta on merkityksellisempää, että ARA-kohteita hallinnoivien yhtiöiden hallituksessa on riittävä ja laaja-alainen osaaminen, jotta valtiovallalle ei pääse syntymään ylimääräisiä riskejä. Lainsäädäntö ei saa ohjata siihen, että heikennetään kiinteistöomistajien päätöksentekoodellytyksiä tasearvoltaan merkityksellisen kiinteistövarallisuuden hoitamisessa.

Yhteishallintolain uudistamisessa pitäisi ottaa fokuksiksi huomattavasti nykyistä kevyempi lainsäädännöllinen hallintovelvoite, joka mahdollistasi toimijakohtaisesti parhaan toimintamallin rakentamisen asukkaiden ja omistajan yhteistyönä. Lainsäädännössä voitaisiin tarkoin määritellyn toimintamallin sijaan keskittyä toimijakohtaisen mallin hyväksyttämiseen valvovalla viranomaisella. Toki lainsäädännössä voisi olla tietyt minimireunaehdot.

Digitaalisuus mahdollistaa uudenlaisen osallistamisen ja tiedonvälityksen

Nykyisessä lainsäädännössä korostuvat vahvasti 1990-luvun kokouspainotteiset toimintamallit. Tänä päivänä tiedonsaantimahdollisuudet ja vaikutuskanavat ovat huomattavasti laajemmat ja monipuolisemmat.

Asumisikään tuleva digiriippuvainen Z-sukupolvi on tottunut kommunikoimaan digilähtöisesti, etsimään tarvitsemansa tiedon digitaalisten kanavien kautta ja vaikuttamaan asioihin digitaalisesti. Pääpaino ei ole kokouksissa ja toimikunnissa, vaan konkreettisessa ja motivoivassa toiminnassa. Mikäli lainsäädännössä ei huomioida nuorten tarpeita riittävästi, osallistuminen yhteishallintolain mukaisiin kokouksiin jää huomattavan vähäiseksi.

Hoasin asukkaiden osallistuminen yhteishallintolain mukaisiin kokouksiin on ajan saatossa koko ajan vähentynyt. Yhteishallintolain mukainen toimintamalli kaipaa siis radikaalia muutosta nuorten näkökulmasta.

Hoas teetti vuonna 2019 laajan tutkimuksen Z-sukupolven arvoista, asumistoiveista ja tietotarpeista. Asumisikään tuleva Z-sukupolvi ei esimerkiksi ole kiinnostunut byrokraattisesta toimintatavasta, vaan enemmän arjen asumiseen liittyvistä asioista.

Lainsäädännössä pitää huomioida eri ikäryhmien tarpeet ja mahdollistaa yhteishallintolain edellytysten täyttäminen vaihtoehtoisilla tavoilla.

Helsingissä 8.4.2021

Matti Tarhio

Toimitusjohtaja

Karjalainen Anu
Ympäristöministeriö

Tarhio Matti
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr