



23.6.2021

VN/325/2021

Lausuntotiivistelmä yhteishallintolain uudistamisen suuntaviivoista annetuista lausunnoista

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 26.3. – 23.4.2021 lausuntoja yhteishallintolain uudistamisen suuntaviivoja koskevaan muistioon. Lausuntoaikaa jatkettiin lausujien yhteydenottojen johdosta 7.5.2021 asti. Lausuntopyyntö lähetettiin lausuntopalvelu.fi:n kautta.

Yhteensä lausuntoja annettiin 29 kappaletta. Lausuntoja saatiin seuraavilta tahoilta:

1. A-Kruunu Oy
2. Aspa-säätiö sr
3. Asukasliitto ry
4. Asuntosäätiö sr
5. Espoon Asunnot Oy
6. Espoon Asunnot, Kivenlahden kiinteistöpiiri
7. Espoon Asuntojen yhteistyöelin Ahjon asukasedustajat
8. Espoon Vuokralaiset ry
9. Helsingin kaupungin asunnot Oy
10. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta
11. Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia/Asuminen -yksikkö
12. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
13. Helsingin vuokralaiset HKVY ry
14. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
15. KUUMA-seutu liikelaitos
16. Kuusikkotie 4 Talotoimikunta, Talotoimikunnan puheenjohtaja
17. Niiralan Kulma Oy
18. Nuorisoasuntoliitto NAL
19. Rakli ry
20. SATO Oyj
21. Settlementiasunnot Oy
22. Suomen Kiinteistöliitto ry
23. Suomen Kuntaliitto
24. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
25. TA-Yhtymä Oy
26. Työeläkevakuuttajat TELA ry
27. VAV Asunnot Oy
28. Vuokralaiset VKL ry

Lisäksi yksi yksityishenkilö antoi lausunnon.

Yleistä

Lausijat kannattivat pääsääntöisesti yhteishallintolain päivitystä ja sen tavoitteita. Uudistuksen tavoitteena on muun muassa parantaa vuokralojen asukkaiden vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksia, sovittaa yhteen asukkaiden ja vuokraloyhtiöiden intressejä ja selkeyttää yhteishallintojärjestelmää. Tavoitteiden saavuttamistavoista esitettiin kuitenkin eriäviä mielipiteitä. Lausijat edustivat pääasiassa joko vuokralojen asukkaita tai vuokraloyhtiöitä, ja näkemykset lakiuudistuksesta erosivat usein juuri näiden kahden ryhmän välillä.



Vuokrataloyhtiöt pitivät asukasosallistumisen lisäämistä kannatettavana ja asukkaiden tiedonsaannin turvaamista tärkeänä. Lakiuudistuksen ei kuitenkaan haluttu lisäävän vuokrataloyhteisöjen hallinnollisia velvoitteita. Esimerkiksi Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry peräänkuuluttikin lakiuudistukselta joustavuutta ja sen puiteluonteen säilyttämistä. Tämän nähtiin mahdollistavan eri kokoisten yhtiöiden huomioiminen ja nykyisten toimivien rakenteiden säilyttäminen. Esimerkiksi Suomen Kiinteistöliitto ry korosti, että ensisijaista tulisi olla yhteishallinnon toimivuus eikä tiettyjen rakenteiden toteuttaminen. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry myös esitti, että joustavuuden lisäämiseksi lain velvoitteista olisi hyvä voida poiketa asukkaiden päätöksellä. Toisaalta tärkeänä nähtiin, että laki määritteli selkeästi yhteistoiminnan peruseriaatteen ja minimitason, sekä asukkaiden osallistumisoikeuden tavat, rajat ja kelpoisuuden. Lakiin toivottiin kirjausta esimerkiksi siitä, että vain yhteisön asukkailla olisi oikeus edustaa asukkaita yhteishallinnossa ja sen elimissä. Vuokrataloyhtiöt suhtautuivat pääosin varauksella mahdollisuuteen siirtää asioita eri yhteishallinnon tasojen välillä ja poikkeamiselle haluttiin määritellyt perusteet.

Vuokratalojen asukkaat puolestaan toivoivat lakiuudistuksen tuovan vuokrataloyhteisöjen toimintaan lisää läpinäkyvyyttä. Lakiin toivottiin selkeitä kirjauksia siitä, miten asukkaiden näkemykset konkreettisesti otetaan huomioon päätöksenteossa. Tärkeänä pidettiin sitä, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet tosiasiallisesti lisääntyvät lakiuudistuksen myötä. Vuokralaiset ry korosti kuitenkin asukkaiden oikeuksien ja vuokrataloyhtiöiden velvollisuuksien tasapainoa, sillä hallintokustannukset tulisivat kuitenkin lopulta asukkaiden maksettavaksi vuokran kautta. Espoon Asuntojen yhteistyöelin Ahjon asukasedustajat puolestaan totesivat, että vuokrataloyhtiön ja asukkaan edun tulisi olla yhteinen. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantaminen palvelisi myös vuokrataloyhtiöitä, kun asukkaiden hyvinvointi ja sitoutuminen taloyhtiöön kasvaisivat. Asukkaiden edustajatkin pitivät osallistumisoikeuden määrittelyä tärkeänä, ja he suhtautuivat vuokrataloyhtiöitä positiivisemmin mahdollisuuteen siirtää asioita yhteishallinnon tasojen välillä. Siirron edellytyksinä tulisi kuitenkin olla asukkaiden suostumus ja siirron tarkoituksenmukaisuus.

Yhteistyöelin

Sekä asukkaat että vuokrataloyhtiöt suhtautuivat myönteisesti yhteistyöelimen roolin kehittämiseen ja selkiyttämiseen. Vuokrataloyhtiöt korostivat, että yhteistyöelimen tulisi olla neuvotteleva ja neuvoa-antava elin, eikä päättävä elin. Vuokrataloyhtiöt toivoivat päätäntävällän olevan yhtiöllä ja lain selkeästi erottelevan yhtiölle ja yhteistyöelimelle kuuluvat asiat. Yhteistyöelimen tehtävänä olisi tiedottaa yhtiön päätäntävällässä olevien asioiden valmistelusta ja kuulla asukkaiden näkemyksiä. Vuokrataloyhtiöt kuitenkin huomauttivat, että on tärkeää mahdollistaa tiedonkulku ja asiasta riippuen myös asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet yhtiön päätäntävällässä oleviin asioihin, kuten hankintoihin, korjaustoimintaan ja vuokrien tasausjärjestelmiin. Yhteistyöelimen kokoa ei myöskään tulisi lailla rajoittaa tai asettaa minimivaatimuksia, vaan yhteisöjen tulisi itse voida päättää yhteishallinnon rakenteista ja koosta. Joidenkin lausujien mielestä vuokrataloyhtiön tulisi voida päättää myös koko toimielimen tarpeellisuudesta kyseisessä yhtiössä.

Asukkaat puolestaan korostivat, että yhteistyöelimen tulisi olla päättävä elin, jossa asukkaiden ja vuokrataloyhtiöiden voimasuhteet olisivat tasan ja äänestyksissä tasatilanteet ratkaistaisiin arvalla. Asukkaiden ja vuokrataloyhtiöiden välille toivottiin aitoa vuorovaikutusta ja vaikutusmahdollisuuksia. Toisin kuin vuokrataloyhtiöt, asukkaiden edustajat kokivat esimerkiksi hankintaprosesseista päättämisen yhteistyöelimelle sopivaksi asiaksi. Myös asukkaat pitivät tiedonkulkua tärkeänä, mutta nämä lausujat korostivat asukkaiden tiedonsaannin lisäksi sitä, että yhteistyöelimen sopimat käytännöt etenisivät



organisaatiossa eteenpäin. Asukkaidenkaan edustajat eivät nähneet tarkoituksenmukaiseksi rajoittaa yhteistyöelimen kokoa, kunhan suuri koko ei haittaisi päätöksentekoa.

Asukastoimikunnan tehtävät

Vuokrataloyhtiöt kannattivat asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. Uudelleenmäärittely voisi selkeyttää tehtäviä ja näin myös madaltaa kynnystä osallistua asukastoimikunnan toimintaan.

Vuokrataloyhtiöiden mukaan olisi johdonmukaista, että uudistuksessa asukastoimikuntien vastuulta siirretäisiin pois tehtävät, jotka jo nykyisellään ovat käytännössä yhtiötasolla päätettäviä. Tällaisiksi mainittiin esimerkiksi autopaikkojen ja saunavuorojen jakamisjärjestelmät sekä järjestyssäännöt. Myös yhteistilojen käytöstä päättäminen haluttiin siirtää joko yhtiötasolle tai vähintään yhteistyöelimelle. Muun muassa TA-yhtymä Oy toivoi, että yhteistilojen avaamista korttelin muille asukkaille ei etukäteen estettäisi lainsäädännöllä. Toisaalta Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka vastusti tilojen laajempaa yhteiskäyttöön avaamista, sillä tilojen kustannukset koituvat kuitenkin vuokrataloyhtiön asukkaille.

Asukastoimikunnan uudet tehtävät voisivat vuokrataloyhtiöiden mukaan liittyä suuntaviivoissa esitetyllä tavalla muihin asukkaille merkityksellisiin asioihin, kuten yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Vuokrataloyhtiöiden mukaan asukkaat eivät voi olla suoraan mukana hankintaprosesseissa ja he siirtäisivät myös lausuntojen antamistehtävän palveluiden järjestämisperiaatteista yhteishallintoelimelle. Myös valvonnan ja sovittelun tehtävät tulisi siirtää pois asukastoimikuntien vastuulta asiaan koulutetuille henkilöille. Selvytyksen vuoksi asukkaiden omat toimielimet kuten asukastoimikunta ja asukkaiden kokoukset tulisi kirjata lakiin.

Asukkaat itse sen sijaan ilmaisivat olevansa kiinnostuneita myös talouteen liittyvistä asioista, kuten vuokran määräytymisestä, yhtiön tuloutuksesta, korjaussuunnitelmista ja niiden kustannuksista sekä kulujen ja tuottojen tasauksesta. Korjaus- ja huoltotoimintojen valvonta haluttiin säilyttää yhä asukastoimikuntien vastuulla, kuten myös oikeus päättää tai vähintäänkin lausua saunavuorojen ja autopaikkojen jakamisen periaatteista ja yhteistilojen käytöstä. Turvallisuuteen liittyvät tehtävät taas koettiin sopivan paremmin vuokrataloyhtiön huolehdittavaksi.

Nykyisen lain mukaisista tehtävistä asukkaat olivat valmiita luopumaan lähinnä sovitteluun liittyvistä vastuista, sillä kiistan osapuolena voi joskus olla myös asukastoimikunnan jäsen, mikä hankaloittaa toimikunnan roolia sovittelijana. Asukkaiden edustajat korostivat tiedonkulun tärkeyttä ja yhtiön velvollisuutta taata riittävät osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet sekä raportoida asioiden edistymisestä. Esimerkiksi Vuokralaiset ry mainitsi palvelu- ja huoltosopimusten sisällön erityisesti kiinnostavan asukkaita. Asukkaat halusivat itse määrittellä myös asukastoimikuntien koon ja kauden pituuden.

Molemmat keskeiset lausujaryhmät olivat yhtä mieltä siitä, että erityisryhmäkohteissa olisi hyödyllistä järjestää vuosittainen asukaskokousta vastaava tilaisuus asukkaiden omaisille ja edunvalvojille, jos asukkaat eivät voi itse osallistua yhteishallintoon. Vuokrataloyhtiöt kuitenkin huomauttivat, että usein tällaiset erityisryhmäkohteet on kokonaan välivuokrattu palveluntuottajalle eikä tällöin vuokrataloyhteisöllä ole kytkentää kohteen asukkaisiin. Jotkin vuokrataloyhtiöt esittivät, ettei näissä tilanteissa tulisi edellyttää yhteishallintolain soveltamista. Heka puolestaan ehdotti, että asukaskokousta vastaavan vuosittaisen kokouksen omaisille ja edunvalvojille voisi omistajan sijaan kutsua koolle ja järjestää talossa palveluita tuottava taho.



Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Molemmat lausujaryhmät kannattivat sähköisten toimintatapojen kirjaamista lakiin. Sähköisten järjestelmien uskottiin voivan parantaa tiedonvälitystä sekä erityisesti nuorten osallistumista yhteishallintoon. Samalla nostettiin esiin tarve huolehtia saavutettavuudesta ja myös muuten kuin sähköisesti järjestetyistä osallistumistavoista. Asukkaiden edustajat korostivat, että kaikilla asukkaiden valitsemilla jäsenillä tulee olla mahdollisuus osallistua toimintaan, ja tämä voitaisiin toteuttaa vuokrataloyhtiöiden velvollisuudella huolehtia, että asukasedustajilla on tarvittavat välineet sähköiseen työskentelyyn. Muun muassa TA-Yhtymä ja Asukasliitto ry kannattivat hybridimallia, jossa kokouksiin voisi osallistua sekä paikan päällä että sähköisesti. Tällöin tulisi mahdollistaa myös sähköinen äänestäminen. Osa lausujista toivoi myös sähköisten kokouskutsujen mahdollistamista, osa puolestaan halusi yhä säilyttää myös paperiset jokaiseen asuntoon jaettavat kutsut.

Lausijat kannattivat tiedonantovelvollisuuden ja tiedonsaantioikeuden sisältöjen kirjaamista lakiin. Vuokrataloyhtiöiden edustajat kannattivat myös salassapitovelvollisuuden lisäämistä yhteishallintoon, ja sen rikkomisen sanktioimista. Asukkaiden edustajat puolestaan toivoivat sanktiota vuokrataloyhtiöiden tiedonantovelvollisuuden rikkomiselle. Asukkaat esittivät, että organisaatioiden tulisi kouluttaa vapaaehtoisia mm. tietosuojakoulutuksella. Lisäksi kokouskäytäntöihin toivottiin yleisinä parannuksina monikielisyyttä, mahdollisuutta tutustua kokousasiakirjoihin etukäteen sekä nimettyä yhteys henkilöä, johon asukkaat voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa.

Sähköisten menetelmien hyödyntäminen erityisesti nuoriso- ja opiskelija-asuntoyhteisöissä nousi esiin SOA:n ja Nuorisoasuntoliitto NAL:in lausunnoissa. Kiireisiä, samassa asunnossa vain vähän aikaa asuvia opiskelijoita on ollut haastava saada mukaan yhteishallintoon. Määrääjäksi valittuun asukastoimikuntaan sitoutumisen sijaan opiskelijat kaipaavat yhteishallintoon suoria matalan kynnyksen vaikutusmahdollisuuksia ilman sitoutumispakkoa. Sähköiset keinot voisivat mahdollistaa esimerkiksi avoimen tiedonjaon asukasportaalien kautta, ajasta ja paikasta riippumattomat asukkaiden keskustelufoorumit, digitaaliset asukasäänestykset ja osallistavan budjetoinnin. Lakisääteinen vaatimus asukastoiminnan toteutuksesta myös ilman sähköisiä välineitä voisi opiskelijakohteissa rajoittaa asukastoiminnan kehittämistä. Joustavat rakenteet puolestaan voisivat lisätä osallistumisaktiivisuutta eri tyyppisiin asukastoimintoihin, kun asukasdemokratiaa ja asukkaiden yhteisöllistä toimintaa ei olisi pakko toteuttaa samojen elimien kautta.

Asumiseen liittyvät palvelut

Lausijat kannattivat mahdollisuutta tarjota asumiseen liittyviä palveluita. Vuokrataloyhtiöiden edustajat esittivät, että tällaisten palveluiden lisääminen omakustannusvuokraan tulisi määritellä korkotukilain uudistuksen yhteydessä, ja että päätösvalta palveluista tulisi olla yhtiöllä eikä yhteishallinnolla. Asukkaiden edustajat puolestaan korostivat, että yhtiöllä tulee olla vähintäänkin asukkaiden hyväksyntä ennen palveluiden hankintaa. Kiinteistöliitto lisäksi huomautti, että vuokrien edullisena pitämisen tulee säilyä lakiuudistuksessa yhä keskeisenä periaatteena, koska tuetut asunnot ovat ensisijaisesti tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille asukkaille. SOA puolestaan korosti lausunnoissaan, että pelkkien asumiskustannusten sijaan voisi olla aiheellista kiinnittää huomiota kokonaistoimeentuloon, jos yhteisesti järjestetyt palvelut mahdollistavat edullisemmat kustannukset. Lausunnoissa pohdittiin myös mahdollisuutta kohdentaa palveluiden kustannukset vain niitä käyttäviin asukkaisiin.



Asukasedustajien valinta hallitukseen

Kaikki lausujat kannattivat joustavuuden lisäämistä hallituksen asukasedustajien nimeämiskäytäntöihin, jotta kooltaan vaihtelevien yhteisöjen erilaiset tilanteet pystytään huomioimaan. Vuokraloyhtiöiden edustajat korostivat ehdokkaiden riittävää määrää, jotta vuokraloyhtiöillä säilyy tosiasiallinen päätösvalta jäsenten valinnasta. Asukkaiden edustajat puolestaan huomauttivat, ettei asukasedustajan valinnan joustavuus saa viedä pois asukkaiden tosiasiallista oikeutta valita ehdokkaitaan hallituksen jäseniksi. Vuokraloyhtiöt kannattivat myös asukasedustajaa koskevien kelpoisuusvaatimusten tarkentamista ja nimenomaista säännöstä siitä, että asukkaan muuttaessa myös hänen edustus-oikeutensa yhteisön hallituksessa päättyy. Asukasedustajan ei vuokraloyhtiöiden mielestä pitäisi olla mahdollista toimia samaan aikaan sekä yhteistyöelimestä että hallituksessa. Asukkaat eivät puolestaan halunneet laajentaa jo nykyisen lainsäädännön asukasedustajalle asettamia rajoituksia.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

Vuokraloyhtiöt kannattivat valvonnan ja sanktioinnin siirtämistä aluehallintovirastolta ARAlle, koska uskoivat sillä olevan enemmän asiantuntemusta yhteishallintolaista. Samalla kuitenkin huomautettiin, että muutoksen myötä ARAlla olisi kolme päällekkäistä roolia, mikä ei olisi hyvän hallinnon periaatteiden mukaista. Asukkaat puolestaan korostivat erityisesti, että mahdollisia uhkasakkoja ei saa maksaa vuokratuloista. Lisäksi asukkaat kritisoivat nykytilannetta, jossa asukkaan tulee kyetä maksamaan AVIn hallintomaksu, jos haluaa valittaa vuokraloyhtiön toiminnasta.

Valvoja

Vuokraloyhtiöiden edustajat kannattivat vuokranmäärityksiköiden valitsemien valvojen sijaan valittavaa yhtiötasoisia valvojaa. Yhtiöt eivät kannattaneet valvojan säätämistä pakolliseksi, mutta korostivat että asukkailla tulisi halutessaan olla oikeus valita valvoja. Tärkeänä pidettiin valvojan riittävää ammattiosaamista, ja osan mielestä valvoja voi myös olla asukas, jolla on työnsä tai koulutuksensa puolesta riittävä osaaminen. Helsingin kaupunki ei pitänyt asukkaiden oman ammattitilintarkastajan hankkimista tarkoituksenmukaisena, vaan useiden lausujien mielestä valvoja voisi tehdä yhteistyötä yhtiön tilintarkastajan kanssa. Muun muassa Espoon Asunnot kannatti sitä, että valvoja voisi olla sama henkilö kuin yhtiön tilintarkastaja. Asukkaiden edustajien mielestä asukkaiden tulisi saada määritellä valvojen määrä, ja valvojilla tulisi olla samat oikeudet kuin tilintarkastajalla. Asukkaat eivät myöskään halunneet valvojalle asetettavan liian tarkkoja ammatillisia kriteerejä, jotta asukkaiden toimiminen valvojana olisi mahdollista myös jatkossa. Asukkaat eivät myöskään sulkisi pois vaihtoehtoa, että valvojana toimii ammattitilintarkastaja.

Matkakulujen korvaaminen

Vuokraloyhtiöt eivät kannattaneet matkakulujen korvaamisen säätämistä lakiin, vaan haluaisivat säilyttää päätäntävällän tästä ja muista asukastoiminnasta mahdollisesti maksettavista korvauksista yhtiöllä. Lakisääteisyys esitettiin tuovan lisää hallinnollista lisätyötä kokouksiin. Asukkaiden edustajat taas pitivät lakikirjausta tarpeellisena, jotta osallistuminen toimintaan olisi mahdollista varallisuudesta riippumatta. Asukkaat toivoivat myös kokouspalkkioiden määrän olevan yhteistyöelimen päätettävissä.