26.10.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 182/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa sekä laiksi tupakkalain 2 §:n muuttamisesta

Ympäristöministeriön vastine

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista vastinetta asiantuntijalausuntoihin koskien otsikossa mainittua hallituksen esitystä. Ympäristöministeriö viittaa kirjalliseen lausuntoonsa sekä valiokunnassa lausuttuun ja toteaa kunnioittavasti vastineenaan seuraavaa:

Yhteishallinnon rakenteiden uudistaminen ja asukastoimikunnan rooli

KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt katsovat, ettei lakiesityksellä vastata yhteishallinnon suurimpaan haasteeseen eli siihen, miten asukkaita saataisiin osallistumaan yhteishallintoon. KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt pitävät valitettavana, ettei mahdollisuutta uudistaa yhteishallinnon rakenteita ja asukastoimintaa kokonaisuudessaan ole hyödynnetty.

KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt esittävät, että asukastoimikunnalta siirrettäisiin yhteistyöelimelle asiat, jotka vuokrataloyhteisössä käsitellään ja päätetään yhteisötasolla. KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt katsovat, että 6 §:n 1 momentin 3–6 kohtien (tai 2–7, etenkin järjestyssäännöistä päättäminen sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden) käsittely tulisi siirtää yhteistyöelimelle. Y-Säätiö ehdottaa yhteisiä järjestyssääntöjä ensisijaisiksi. Jakamis- ja vuokrausperiaatteiden erittelyä pidetään hankalana. Talotoimikunta tulisi olla vain asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistämiseen ilman laajoja osallistumisoikeuksia. Hallinnollisten asioiden ja byrokratian lisääminen vähentää toiminnan kiinnostavuutta.

Lain valmistelussa nousi esille, että asukkaat pitävät lähidemokratiaa ja asukastoimikuntaa tärkeänä vaikuttamisen ja osallistumisen paikkana, ja asukastoimikunnan lakisääteisiä mahdollisuuksia osallistua ja päättää lain tärkeimpänä kohtana, joka halutaan säilyttää pitkälti muuttumattomana, jotta asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuudet toteutuvat. Asukkaat haluavat vaikuttaa juuri oman talonsa talouteen, huoltoon ja korjauksiin sekä laajemmin omaan asumiseen vaikuttaviin asioihin talotasolla.

Asukkaat ovat olleet sitä mieltä, että asukastoimikuntien tehtäviä ei saa supistaa. Asukkaat haluavat vaikuttaa omaan asumiseensa. On tärkeää, että kaikissa hallintamuodoissa on mahdollista vaikuttaa omaan asumiseen päättämällä järjestyssäännöistä tai yhteisten tilojen jakamisperiaatteista. Hallitusohjelman mukaan lakiuudistuksen tarkoituksena on vahvistaa asukkaiden asemaa.

Yhteishallinto on asukkaille vapaaehtoista. Toimiva yhteishallinto voi houkutella asukkaita osallistumaan, kun taas asukkaiden kokemus siitä, että he eivät pysty vaikuttamaan asioihin, karkottaa osallistujia. Tässä suuri rooli on vuokrataloyhteisöillä, jotka toteuttavat yhteishallintoa. Ehdotetussa laissa on pyritty luomaan toimintatapoja, jotka edistävät vastavuoroista, mielekästä yhteishallintoa. Yhteishallinnon kynnyksiä on madallettu muun muassa säätämällä asukkaiden yhteyshenkilöstä ja yhteishallintoelinten välisistä esityksistä. Asukkaat ovat ilmoittaneet suurimmiksi ongelmiksi tiedonvälityksen puutteet ja niihin lakiuudistuksessa on juuri paneuduttu. Laki luo puitteet, jonka jälkeen paljon on kiinni siitä, miten asukkaisiin suhtaudutaan ja miten yhteishallintoa toteutetaan.

Y-Säätiö korostaa, että asukkaiden kokous ei voi päättää asukastoimikunnan toimikausista, koska se voi haitata yhteneväisiä käytäntöjä vuokrataloyhteisössä. Toimikausista voi muodostua liian pitkiä.

Nykyisessä laissakin asukkaiden kokous on päättänyt toimikaudesta (nykyisessä laissa enintään kaksi vuotta). Asukkaiden kokous voi myös erottaa asukastoimikunnan, jos kausi muodostuukin liian pitkäksi.

Hekan mukaan 6 §:n 1 momentin 7 kohdan sanamuotoa tulee muuttaa niin, että asukastoimikunta voi osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on yhteisessä käytössä jonkin toisen tontin omistajan tai haltijan tai sellaisen asukkaiden kanssa (esim. kahden tontin yhteisessä käytössä oleva tila).

Asukastoimikunta voi päättää vuokranmääritysyksikkökohtaisen yhteisen tilan käytöstä. Asukastoimikunnalla on oikeus osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on korttelikohtainen. Tätä voidaan tulkita siten, että tarkoitetaan myös tilanteita, joissa yhteinen tila ei ole pelkästään vuokranmääritysyksikön käytössä. Yhteistyöelimellä on vastaavasti oikeus osallistua laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen.

Sähköisten käytäntöjen edistäminen

SOA ry:n mukaan ehdotettu laki ei mahdollista uusien digitaalisten mahdollisuuksien hyödyntämistä, vaan sisältää vain olemassa olevien käytäntöjen digitoimista. Jatkossa olisi tarkasteltava, vastaavatko asukastoimikuntien, yhteistyöelinten ja hallituksen asukasedustajien kirjot koko asukaskunnan moninaisuutta vai painottuvatko osallistujat esimerkiksi ikääntyneisiin.

KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt vaativat, että perusteluita täydennetään edelleen niin, että sähköisillä välineillä tarkoitetaan esimerkiksi verkkokokoustamisen mahdollistavia alustoja, mutta ei laitteita.

Vuokrataloyhteisöt katsovat osittain, että sähköisiä käytänteitä rajoittaa asukaskokousten järjestäminen lähikokouksena vähemmistön vaatimuksesta. Kallis tulostaminen ja käännättäminen voitaisiin korvata tiedon välittämisellä. Kouluttaminen sähköisiin käytänteisiin ei kuulu vuokrataloyhteisölle.

Sähköisiä välineitä hyödyntämällä voidaan tavoittaa asukkaita laajemmin ja saadaan monipuolisemmin välitettyä tietoa.

Yhteishallintoselvityksen mukaan yhteishallintolaissa olisi määriteltävä selkeästi vuokralaisen oikeudet ja vuokrataloyhteisön velvollisuudet sekä yhteishallinnon

rakenteet. Hallitusohjelman mukaan vuokralaisen asemaa vahvistetaan. Uudistusta, jossa olisi luovuttu vanhoista rakenteista, on pidetty liian suurena harppauksena. Näistä syistä ehdotetussa laissa on pitäydytty vanhoissa rakenteissa. Kaikilla asukkailla (opiskelija- ja nuorisoasuntoja lukuun ottamatta) ei ole mahdollisuutta käyttää sähköisiä välineitä. Perusteluissa on tuotu esille yhdenvertaisuutta - asukaskokousten järjestämisessä tulee ottaa huomioon, että osallistua voi myös perinteisesti (hybridiratkaisut). Kokousten edellyttäminen on ristiriidassa digitalisaation periaatteen kanssa, koska hyödyt eivät synny normaalien kokouskäytäntöjen digitoinnista, vaan täysin uusista toimintatavoista. Asukkaiden oikeuksien suojaamisen takia on kuitenkin päädytty sääntelemään edelleen yhteishallinnon rakenteita.

Opiskelija- ja nuorisoasunnot voivat toimia erinomaisesti kokeilukenttänä, josta hyviä käytänteitä voitaisiin levittää myöhemmin onnistuneesti myös muihin yhteisöihin.

Vuokrataloyhtiöt voivat tarjota asukastoiminnalle sähköisiä alustoja. Esityksen perustelujen mukaan vuokrataloyhteisön tulisi edistää sähköisiä menettelytapoja ja tarjota esimerkiksi verkkokokouksen mahdollistavia alustoja sähköiseen työskentelyyn. Sähköisten välineiden tarjoamista ei siis edellytetä. Edelleen perustelujen mukaan yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon asukkaiden moninaisuus ja eri kielet, joita asukkaat käyttävät. Kokousten tärkeimpien asioiden kääntämistarpeita voidaan harkita, kuten vuokrataloyhteisön muussakin viestinnässä. Perusteluissa myös kannustetaan tiedon jakamiseen verkossa. Käännättämisessä ja tulostamisessa voidaan siis käyttää harkintaa ja miettiä asukkaiden parhaita tavoittamiskeinoja.

Perusteluissa mainitaan, että vuokrataloyhteisön olisi tarjottava opastusta digitaalisiin toimintatapoihin. Tämä ei tarkoita varsinaista kouluttamista, ja sähköisten välineiden käyttöön koulutusta löytyykin muilta tahoilta.

Toimintatavat

KOVA ry esittää, että säännöksestä poistetaan kohta, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Velvollisuus eritellä asukkaiden mielipiteiden vaikutus päätöksentekoon on omiaan lisäämään vuokranantajien hallinnollista taakkaa ja hallinnollisia kustannuksia. Myös koko toimintatavoista ja yhteydenpidosta säätämisestä ehdotetaan luovuttavan (3 §). Jo hoidossa olevista velvoitteista ei tulisi säätää lain tasolla. Velvollisuudet vievät aikaa vuokrataloyhteisön perustehtävältä, joka on asukkaiden palveleminen ja asioiden hoitaminen. Luottamustehtäviin kouluttaminen ei kuulu vuokrataloyhteisön toimialaan.

Toisaalta Vuokralaiset ry pitää toimintatapojen kirjaamista onnistuneena. Asukasliitto ry:n mukaan vuokrataloyhtiön tulisi perustella, jos asukkaan yhteydenoton käsittely viivästyy (3 §).

Asukkaat haluavat yhteishallinnolta juuri vastavuoroisuutta ja vaikuttavuutta, minkä he eivät ole kokeneet toteutuvan. Yhteishallinnon tulisi olla yhteistyötä. Asukkaiden näkökulmasta lausuntojen kirjoittaminen tai kuuleminen, jos niihin ei

vastata tai reagoida, ei ole yhteishallintoa. Vastavuoroisuudella voidaan vaikuttaa siihen, että asukkaat kokevat tulleensa aidosti kuunnelluiksi ja yhteishallinto on toimivaa.

Koulutuksella tarkoitetaan esityksen perusteluissa normaalia perehdyttämistä esimerkiksi hallitusjäsenenä toimimiseen ja yhteishallinnon toimivuuden ja tiedonkulun edistämistä, minkä ei arvioida laajamittaisesti kuormittavan vuokrataloyhtiötä.

Esitykseen sisältyy vaatimus, että yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Jos tarkoitetaan erityisen yhteydenottokanavan perustamista, KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt katsovat, että vaatimus tulee poistaa.

Esityksen perustelujen mukaan vuokrataloyhteisöllä tulisi olla selkeä tapa vastaanottaa asukkaiden palautteita. Tällä ei tarkoiteta erityisen yhteydenottokanavan perustamista, jos tällainen selkeä tapa on jo olemassa.

KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt pitävät tärkeänä, että velvoite yhteyshenkilön nimeämiseen asetetaan myös yhteishallinnon toimielimille, ja että henkilön yhteystiedot tulee ilmoittaa sekä asukkaille että vuokrataloyhteisölle.

Esityksen perusteluissa on selvennetty, että asukkailta odotetaan myös yhteystietoja, mutta niiden luovuttaminen ei voi olla pakollista. Perustelujen mukaan lähtökohtaisesti myös asukkaiden puolesta luottamustehtävässä toimivan yhteyshenkilön tai edustajan yhteystiedot tulisi voida ilmoittaa asianomaisille asukkaille ja vuokrataloyhteisölle.

Yhteistyöelin

TA ehdottaa poistettaviksi 8 §:n 1 momentin 5 kohdan yhteistyöelimen oikeudesta osallistua vuokratalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun samoin kuin 2 momentin säännöksen, jonka mukaan vuokrataloyhteisön tulee lisäksi varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomioita asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksiin, sekä kohdan yhteistyöelimen osallistumisesta vuokratalojen luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevien toimenpiteiden neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen.

Huoltosopimukset sekä asumiseen liittyvät hankinnat samoin kuin vuokratalojen luovutukset, purkamiset ja rajoituksista vapauttamiset ovat kaikki asukkaiden kannalta keskeisiä, asumiseen vaikuttavia asioita. Säännöksiä on pyritty muotoilemaan siten, että niissä otetaan huomioon asioiden erityispiirteet.

Espoon Asunnot Oy:n mukaan yhteistyöelimen osallistuminen valmisteluun tai neuvotteluihin tulisi muuttaa muotoon ”yhteistyöelintä kuullaan”.

Kuuleminen ei vastaa asukkaiden toiveita vastavuoroisesta, aidosta yhteishallinnosta tai yhteistyöelimen neuvottelevasta asemasta.

Y-Säätiön käsityksen mukaan yhteistyöelimen rooli ko. asioissa tulisi olla osallistuminen yleisten periaatteiden ja pitkän aikavälin tavoitteiden laatimiseen, tarvittaessa lausunnon antamiseen ennen päätöksen tekemistä

merkittävissä asioissa sekä tehtyjen päätösten toteutumisen seuranta. Näitä asioita käsitellään yhteishallintoelimen kanssa joka tapauksessa aina vuosittaisen talousarvioprosessin yhteydessä.

Ehdotettu laki antaa asukkaille laajemmat mahdollisuudet osallistua yhteisötason päätöksentekoon ja yhteistyöelimen oikeuksista on säädetty yksityiskohtaisemmin. Esityksellä on pyritty siihen, että asukkaat voivat yhteistyöelimen kautta halutessaan osallistua laajasti asioiden valmisteluun vuokrataloyhteisössä. Ehdotetussa laissa säädetään asukkaiden oikeuksista saada tietoja ja osallistua asioiden käsittelyyn, mutta siinä on pyritty huomioimaan myös sitä, että olemassa olevia toimivia käytäntöjä voidaan yhteishallinnossa jatkaa.

Hallituksen asukasjäsenen valinta

Asukasliitto ry vastustaa 9 §:n kohtaa, jonka mukaan omistajalle ehdotettavia hallituksen jäsenehdokkaita on oltava riittävä määrä omistajan valintaa varten. KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt pitävät erittäin tärkeänä, että asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi aina olla enemmän kuin hallituksessa on asukasedustajien paikkoja.

Käytännössä joissakin suurimmissa vuokrataloyhteisöissä asukkaat ovat valinneet ehdokkaat, jotka on suoraan valittu hallitukseen. Vuokrataloyhteisöt pitävät hyvänä ehdotetun lain kirjausta ehdokkaiden riittävästä määrästä omistajan valintaa varten. Käytännössä tämä voi johtaa siis siihen, että käytäntöä muutetaan eivätkä asukkaat enää saa valita lopullisia hallitusjäseniä vaan ehdokkaat omistajan valittaviksi. Asukkaat ovat lausunnoissa tuoneet esille tärkeänä vaikuttamisoikeutenaan hallitusjäsenen suoran valinnan, mitä ei nykyisessä eikä ehdotetussa laissa säädetä asukkaiden oikeudeksi. On pidetty tärkeänä, että omistajan kootessa hallitusta voidaan ottaa huomioon hallituskokoonpanon monipuolisuus ja hallituksen kokonaisuus, kun valinnan mahdollisuus useista asukkaiden ehdottamista ehdokkaista säilyy omistajalla.

Asukkaiden valitsema valvoja

KOVA ry ja vuokrataloyhteisöt esittävät, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista. Suurissa yhteisöissä ei usein ole vuokranmääritysyksikkökohtaista taloustietoa, eikä monille vuokranmääritysyksikkökohtaisille tilintarkastajille tulisi antaa tilintarkastajan oikeuksia.

KOVA ry katsoo, että asukkaiden valitseman talouden ja hallinnon valvojan tulisi olla HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja.

Asukkaat haluavat tietoa juuri oman vuokranmääritysyksikkönsä taloudesta. Tilintarkastaja tai yhteisökohtainen valvoja ei pysty tarkastamaan kohteita. Asukkaiden valitsemalta valvojalta ei ole edellytetty virallisten pätevyysvaatimusten täyttymistä. Ehdotetussa laissa ei ole myöskään edellytetty pätevyysvaatimusten täyttämistä, koska nykyinen käytäntö halutaan säilyttää, jolloin laajempi joukko myös asukkaita voi toimia valvojana.

Kelpoisuus edustaa asukkaita

KOVA ry:n ja vuokrataloyhteisöjen mukaan ainakin yhteistyöelimen jäsenten, asukkaiden valitseman valvojan ja asukkaiden edustajien yhteisön hallituksessa edustamiskelpoisuutta tulee rajata vain niihin asukkaisiin, joilla on sopimussuhde vuokrataloyhteisön kanssa. Asukkaan edustamiskelpoisuuden kuuluisi koskea sitä vuokranmääritysyksikköä, johon kuuluvassa asunnossa hän asuu ja luottamustehtävään valittavan tulisi olla oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden valitsema.

Jotta säilytetään puitelain luonteisuus ja vältetään liian yksityiskohtaista sääntelyä myös asukkaiden oikeuksien ja erilaisten tilanteiden takia, on riittävää, että laissa asetetaan uutena edellytys siitä, että luottamustehtävässä toimiessa asukkaan tulee olla kyseisen vuokrataloyhteisön asukas.

Tiedonsaantioikeus

Salassa pidettäviä liikesalaisuuksia liittyy esimerkiksi huoltosopimuksiin. Yhteishallinnon toimielimillä ei voi olla oikeutta saada myöskään henkilötietojen suojan ja yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja. Lisäksi yhteishallinnon toimielinten tai talouden ja hallinnon valvojien tiedonsaantioikeudet eivät KOVA ry:n käsityksen mukaan voi ulottua esimerkiksi vuokrataloyhteisön henkilökunnan palkkatietoihin. KOVA ry vaatii, että nämä asiat lisätään myös lain perusteluihin.

Esityksen perustelujen mukaan tiedonsaantia voivat rajoittaa tietosuoja ja yksityiselämän suoja sekä liikesalaisuudet niitä koskevien säännösten mukaisesti.

15–17-vuotiaiden oikeus osallistua

Vuokralaiset ry ehdottaa 15-vuotiaille yleistä osallistumisoikeutta.

Yleinen osallistumisoikeus 15-vuotiaille supistettiin itsenäisen vuokrasopimuksen mukaan määräytyväksi oikeudeksi, koska yleistä osallistumisoikeutta ei yleisesti kannatettu lausunnoissa. Yleistä osallistumisoikeutta ei pidetty yhdenvertaisuutta edistävänä, koska yhdestä perheestä voisi osallistua useampi nuori päätöksentekoon.

Asukasluettelo

Vuokralaiset ry:n mukaan laissa pitää mainita yksiselitteisesti, että asukasluettelo tulee toimittaa asukkaiden kokouksen käytettäväksi.

Yhteishallintolaissa ei ehdoteta säädettäväksi yksityiskohtaisesti menettelytavoista, koska tilanteet ovat erilaisia ja ne voivat edellyttää erilaisia menettelytapoja. Menettelytapoja voidaan ottaa huomioon ohjeistuksessa.