

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: HE 182/2022 laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa sekä laiksi tupakkalain 2 §:n muuttamisesta

VIITE: Ympäristövaliokunnan lausuntopyyntö 26.9.2022

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr -konserni on yksi suurimpia suomalaisia asuinkiinteistöjen omistajia 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 2021 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 asumisoikeusasuntoja omistuksessaan 16 641 ja rakenteilla 239. Asokodit sijaitsevat 32 eri paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen suurin asumisoikeusyhtiö, jonka omistuksessa on lähes puolet Suomen asumisoikeusasunnoista.

Lisäksi Asuntosäätiöllä on omistuksessaan 664 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Vuokratodit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vantaalla.

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

Kiitämme mahdollisuudesta tuoda esiin näkemyksemme lausuntopyynnön tarkoittamasta asiasta ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

Yleistä

Pidämme hyvänä esityksessä omaksuttua ratkaisua, jonka mukaan yhteishallintolaki on joustava puitelaki. Tämä mahdollistaa muun muassa kooltaan erilaisten vuokratoloyhteisöjen toisistaan poikkeavien yhteishallinnon mallien kehittämisen kullekin yhteisölle mahdollisimman tarkoituksenmukaisiksi.

Pidämme myös erittäin tervetulleena mahdollisuutta sähköisten menetelmien käyttämiseen yhteishallinnossa. Näiden menetelmien käyttämisen voidaan olettaa aktivoivan asukastoimintaan sellaisiakin asukkaita, jotka kokevat perinteisesti toteutettuihin kokouksiin osallistumisen itselleen vieraaksi.

Se että sekä asukastoimikunnan että yhteistyöelimen osalta esityksessä puhutaan näiden elinten osallistumisoikeuksista eikä nykyisen lain tapaan tehtävistä, on mielestämme hyvä ratkaisu. Pitkät tehtävälistat voivat korottaa asukkaiden kynnystä osallistua yhteishallintoon. Sen sijaan oikeudet, joita asukkaat voivat käyttää siinä laajuudessa kuin tarkoituksenmukaiseksi katsovat, voivat madaltaa osallistumiskynnystä.

Kannatamme yhteistyöelimen roolin korostamista ja yhteisötason asioiden käsittelyä yhteistyöelimessä. Tärkeää on, että yhteistyöelimen rooli neuvoo-antavana elimenä ja yhteisön ja asukkaiden välisen keskustelun foorumina todetaan esityksessä selvästi.

Katsomme, että asukastoimikunnan roolia tulisi vielä selkiyttää rajaamalla se vain talokohtaisiin asioihin. Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että asukkaat pääsevät talokohtaisten asioiden lisäksi vaikuttamaan myös yhteisötason asioihin, mutta katsomme, että tämän vaikuttamisen tulisi tapahtua yhteistyöelimen kautta.

Yhteishallintoon liittyvien osallistumisoikeuksien osalta pidämme ongelmallisena, että esityksen mukaan vaalikelpoisuus yhteishallinnon luottamustehtäviin ei minkään roolin osalta edellytä sopimussuhdetta vuokratiloyhteisöön, vaan riittävää on, että valittava henkilö on yhteisön asukas. Asumiseen kelpoisuuskriteerinä liittyy se käytännön ongelma, että vuokratiloyhteisö ei ilman erityistä selvittelyä saa varmaa tietoa luottamustehtävään valitun henkilön, joka ei ole vuokrasopimuksen osapuolena, asumisessa tapahtuvista muutoksista.

Yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet antavat asukastoimikunnan ja yhteistyöelimen jäsenille, asukkaiden valitsemille valvojille ja asukkaiden edustajille yhteisön hallituksessa erittäin laajat tiedonsaantioikeudet yhteisön asioista, joita osittain koskee salassapitovelvollisuus. Katsommekin, että ainakin yhteistyöelimen jäsenten, asukkaiden valitseman valvojan ja asukkaiden edustajien yhteisön hallituksessa edustamiskelpoisuutta tulee rajata vain niihin asukkaisiin, joilla on sopimussuhde vuokratiloyhteisön kanssa.

Säännöskohtaiset kommentit

3 § Toimintatavat ja yhteydenpito

Pidämme ehdotettua uutta säännöstä vuokratiloyhteisön yleisistä toimintatavoista asukkaita kohtaan asumiseen liittyvissä asioissa lähtökohtaisesti hyvänä. Katsomme kuitenkin, että säännöksen perustelut eivät riittävällä tavalla tarkenna säännöksen sisältöä antamalla esimerkkejä sen soveltamistavoista, joten perusteluista tulisi täydentää.

Esityksessä ei ole esitetty mitään perusteluja uudelle vaatimukselle, jonka mukaan vuokratiloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Katsomme, että vaatimus on epätarkoituksenmukainen ja erityisesti tilanteissa, joissa asukkailla ja yhteishallinnon toimielimillä on jostain asiasta ristiriitaisia näkemyksiä, vaatimus voi käytännössä olla lähes mahdoton noudatettavaksi. Sitä koskevasta ehdotuksesta tulisi siksi luopua. Sen esiintuominen, miten jokin asukkaiden näkemys on vaikuttanut, tai sen perusteleminen, miksi siitä on poikettu, toteutuu luontevasti asukkaiden ja yhteisön välisessä vuoropuhelussa ilman esitetyn kaltaista uutta sääntelyäkin.

Esitykseen sisältyy vaatimus, että yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkailla on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Säännönmukaisesti vuokratiloyhteisöllä on jo ohjeet tai erityinen kanava vikailmoitusten tekemiseen, ja muun tyyppisen palautteen antaminen onnistuu jo nykyisin helposti esimerkiksi sähköpostitse. Perusteluissa ei ole kerrottu, mitä järjestelmällä puheena olevassa kohdassa tarkoitetaan. Mikäli tarkoitetaan erityisen yhteydenottokanavan perustamista, katsomme, että vaatimus tulee poistaa, koska uuden kanavan luominen johtaa helposti sekaannuksiin ja voi johtaa kiireellisten vikailmoitusten ohjautumiseen väärään kanavaan. Mikäli tarkoitus taas on, että vuokratiloyhteisö

voi järjestää palautteen keräämisen tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla, tämä on syytä tuoda perusteluissa selkeästi esiin.

Esityksen todetaan, että vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. Pidämme tärkeänä, että velvoite yhteyshenkilön nimeämiseen asetetaan myös yhteishallinnon toimielimille, ja että henkilön yhteystiedot tulee ilmoittaa sekä asukkaille että vuokrataloyhteisölle. Erityisesti asukkaiden sujuva mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaiden osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta.

4 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Kannatamme esitykseen lausuntokierroksen jälkeen tehtyä muutosta, joka säilyttää asukkaiden kokouksen koollekutsumisen ensisijaisesti asukastoimikunnan tehtävänä.

Pidämme hyvänä, että perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä erikseen todettu mahdollisuus sähköiseen äänestämiseen. Pidämme hyvänä myös perustelujen täsmennystä, että vuokrataloyhteisön velvollisuuteen edistää sähköisiä menettelytapoja kuuluu tarjota esimerkiksi verkkokokouksen mahdollistavia alustoja sähköiseen työskentelyyn. Katsomme kuitenkin, että perusteluissa tulisi vielä korostaa, ettei vuokrataloyhteisön rooliin järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle kuuluu sähköisten laitteiden, kuten esimerkiksi tietokoneiden, tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön.

5 § Asukastoimikunta

Pidämme tervetulleena asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen lausuntokierroksen jälkeen tehtyä lisäystä asukastoimikunnan tarkoituksesta, joka on asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen.

Pidämme hyvänä, että perusteluista on lausuntokierroksen jälkeen poistettu maininta, jonka mukaan asukastoimikunta voitaisiin valita useita. Luonnoksen mukainen malli, jossa lakitekstissä puhutaan toimikunnasta yksikössä ja useamman toimikunnan mahdollisuus tuotiin esiin vain perusteluissa, oli jo lainsäädäntöteknisestikin epäonnistunut.

6 § Asukastoimikunnan oikeudet

Lakiesityksessä ehdotetut asukastoimikunnan oikeudet vastaavat pääosin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä. Katsomme, että asukastoimikunnan tehtävänkuvan tulisi tehdä selvästi esitettyä enemmän uudistuksia. Nykyinen asukastoimikunnan tehtävälista ei ole omiaan kannustamaan asukkaita yhteishallintoon osallistumiseen.

Yhteistyöelimen rooliksi on lakiesityksessä määritelty vuokrataloyhteisön koko asuntokantaa koskevien yhteishallintoasioiden käsittely. Katsommekin, että uudistuksessa tulisi siirtää yhteisötasolla jo nyt päätettävät asiat kokonaisuudessaan yhteistyöelimen käsiteltäväksi. Tämän mukaisesti säännöksen kohdissa 3-6 mainitut asiat tulisi siirtää yhteistyöelimen oikeuksia koskevaan 8 §:ään.

Järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen säilytettäisiin esityksen mukaan asukastoimikunnalla. Mielestämme järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat. On myös vaikea mieltää, miksi vuokratalojen asukashallinnossa olisi syytä poiketa vastikään uudistetussa asumisoikeuslaissa omaksutusta työnjaosta, jonka mukaa järjestyssääntöjen käsittely kuuluu yhteistyöelimelle.

Asukastoimikunnalle esitetään edelleen oikeutta päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista. Säännöstä on voimassa olevaan lakiin verrattuna täydennetty maininnalla, että päätöksenteko tapahtuu olemassa olevissa puitteissa. Perustelujen mukaan vuokraus- ja jakamisperiaatteisiin liittyy investointeja, kuten sähköisiä

järjestelmiä, joita käytetään koko yhtiössä, ja nämä järjestelmät ja muut tarkoituksenmukaisesti ja välttämättömästi yhtenäiset käytänteet luovat puitteet talokohtaiselle päätöksenteolle. Katsomme, että jakamisperiaatteista päättäminen tulisi siirtää yhteistyöelimelle, koska erityisesti ottaen huomioon sähköiset järjestelmät ja yhtenäiset käytänteet, jakamisperiaatteista päättäminen tulisi tehdä yhteisötasolla. Tältäkin osin esityksen mukainen ratkaisu poikkeaisi asumisoikeuslaissa omaksutusta, ja on vaikea nähdä, miksi näin tulisi olla.

Esitämme, että sekä järjestyssäännöistä päättäminen että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

Kannatamme esitystä sovittelun poistamisesta kokonaan asukastoimikunnan tehtävänkuvauksesta.

7 § Yhteistyöelin

Kannatamme yhteistyöelimen roolin selkeyttämistä esitysluonnoksen mukaisesti. Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhteistyöelimessä, jonka selkeästi todetaan edustavan asukkaita suhteessa yhteisöön. Pidämme erittäin hyvänä, että perusteluissa todetaan varsinaisen päätösvalan ja vastuun päätöksistä olevan kuitenkin vuokrataloyhteisöllä.

8 § Yhteistyöelimen oikeudet

Ehdotetun säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. Kannatamme tätä, ja kuten edellä 6 §:n kohdalla olemme tuoneet esiin, katsomme, että myös mainittujen tilojen jakamisperiaatteiden käsittelyn tulisi olla yhteistyöelimen tehtävä.

Pidämme hyvänä, että esityksestä on poistettu lakiluonnokseen sisällytynyt kohta, jonka mukaan yhteistyöelin osallistui esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmistelun lisäksi myös näiden sopimusten kilpailutusperiaatteiden ja kilpailutusten valmisteluun. Katsoo, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päättävältään kuuluvia asioita. Nyt esitetyn säännöksen 2 momentin mukaan vuokrataloyhteisön tulee tiedottaa yhteistyöelimelle tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksista ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin. Perustelujen mukaan asukkaat tarvitsevat tietoa kilpailutusten suunnittelusta ja prosessin etenemisestä, vaikka itse kilpailutuksesta ei voitaisi antaa tietoja liikesalaisuuden suojaamiseksi. Pidämme erittäin tärkeänä, että perusteluissa huomioidaan liikesalaisuuksien asettamat rajoitukset asukkaiden tietojensaannille.

Säännöksen 8) -kohdan mukaan yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevien toimien valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen. Säännöstä on lausuntokierroksen jälkeen korjattu niin, että kyse on osallistumisesta vasta päätöksenteon jälkeen. Katsomme, että luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevien päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin ja kannatamme nyt esitettävää säännöstä.

9 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Kannatamme esitettävän säännöksen kohtaa, jonka mukaan yhteistyöelin tai vastaava voi tai vaaleilla voidaan valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä valintaa varten. Säännös antaa joustavuutta ja mahdollistaa yhteishallinnon eri tasojen hyödyntämisen asukkaiden hallituksen edustajien valinnassa.

Jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa, pidämme erittäin tärkeänä, että asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi aina olla enemmän kuin hallituksessa on asukasedustajien paikkoja.

10 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokranmäärityksikön ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Esityksessä säilytettäisiin asukkaiden mahdollisuus valita vuokranmäärityksikkökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja. Pidämme erikokoisten yhtiöiden tarpeiden kannalta hyvänä, että valvoja voidaan valita sekä kohde- että yhteisötasolle.

11 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Kannatamme äänioikeutta ja vaalikelpoisuutta koskevaan säännökseen lisättyä kohtaa, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Katsomme kuitenkin, että säännös vaatii vielä tarkentamista. Aukkaat muuttavat myös yhteisön sisällä vuokranmäärityksiköstä toiseen. Asukkaan edustamiskelpoisuuden esimerkiksi asukastoimikunnassa tulisi päättyä, jos asukas muuttaa asumaan toiseen vuokranmäärityksikköön. Selkeyden vuoksi asukkaan edustamiskelpoisuuden kuuluisi koskea sitä vuokranmäärityksikköä, johon kuuluvassa asunnossa hän asuu. Hallituksen asukasedustajien osalta vaatimus yhteisössä asumisesta on riittävä, muiden toimielimien osalta säännös vaatii täydentämistä.

Esitämme, että esityksen 11 §:n 2. momentti muutetaan näin kuuluvaksi:

Asukkaiden edustajaksi hallitukseen valitun tulee olla tehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Yhteishallinnon muuhun luottamustehtävään valitun tulee lisäksi luottamustehtävässä toimiessaan olla asukas siinä vuokranmäärityksikössä, josta hän on tullut valituksi.

Katsomme lisäksi, että yhteishallinnossa luottamustehtävään valittavan tulisi aina olla oman vuokranmäärityksikkönsä asukkaiden valitsema. Yhteistyöelimeen ei siis tulisi voida valita asukkaiden edustajaa niin, etteivät tämän oman vuokranmäärityksikön asukkaat ole kannattaneet valintaa. Esitämmeikin perusteluihin lisättäväksi maininnan, että asukas voidaan valita luottamustehtävään vain oman vuokranmäärityksikkönsä asukkaiden äänillä.

Kuten olemme edellä tämän lausunnon Yleistä-kohdassa tuoneet perustellen esiin, katsomme, että ainakin yhteistyöelimen jäsenen, asukkaiden valitseman valvojan ja asukkaiden edustajien yhteisön hallituksessa edustamiskelpoisuutta tulee rajata vain niihin asukkaisiin, joilla on sopimussuhde vuokrataloyhteisön kanssa.

12 § Päätöksenteko

Kannatamme yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen ehdotettua muutosta. Esityksen mukaan yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielin valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista. Voimassa olevan lain vaatimus, enemmistö kaikista äänioikeutetuista, on tehnyt erottamisesta käytännössä lähes mahdotonta.

16 § Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2024, eli voimaantuloajankohtaa on lykätty luonnosvaiheessa esitetyistä vuodelta. Kannatamme esityksen mukaista voimaantuloajankohtaa.

Espoossa 13. lokakuuta 2022

Asuntosäätiö sr -konserni

Esa Harkainen

Toimitusjohtaja