



13.10.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

Ympäristöministeriön lausunto

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa koskien otsikossa mainittua hallituksen esitystä. Ympäristöministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Ympäristöministeriö on valmistellut hallituksen esityksen yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa eikä ympäristöministeriöllä ole huomauttamista hallituksen esityksen sisältöön.

Hallitusohjelman ja asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan yhteishallintoa koskevan lain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Esityksen tavoitteena on asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaaminen sekä lain päivittäminen vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä. Yhteishallintolaki koskee valtion tukemia, pitkällä korkotukilainalla rahoitettuja vuokrataloja.

Lainsäädäntöhankkeen pohjana on yhteishallintolain toimivuutta koskeva selvitys ([Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä](#)). Lakiuudistuksen valmistelussa järjestettiin virallisen lausuntokierroksen lisäksi kommenttikierros suuntaviivamuistiosta.

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, millä korvattaisiin yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki. Toimiva yhteishallinto edistää vuokratalojen kestäväää ja tehokasta taloudenpitoa sekä lisää viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Yhteishallinto on tärkeä osa talojen kunnossapitoa ja hoitoa ja tarjoaa kanavia vaikuttaa omaan asumiseen liittyviin asioihin. Lailla luodaan minimitaso yhteishallinnolle eli määritellään, mihin asukas on oikeutettu osallistumaan ja toisaalta määritellään vuokrataloyhteisön velvollisuudet. Yhteishallinnon toimintatapoja sekä asukkaiden palautteeseen ja ehdotuksiin reagoimista kehitettäisiin, jotta asukkaita kuultaisiin aidosti. Eri yhteishallintoelinten välille luotaisiin yhteydet.

Yhteishallintolain toimivuutta koskevassa selvityksessä todettiin, että yhteishallintolaki kaipa uudestamisesta, koska vuokrataloyhteisöjen



toimintaympäristö on muuttunut lain yli 30 vuoden voimassaoloaikana. Pienet kiinteistöyhtiöt on usein fuusioitu taloudellisesti kannattaviksi isoiksi, jopa satoja kohteita käsittäviksi vuokrataloyhtiöiksi. Laki on puitelainsäädäntöä, jossa ei säädetä yksityiskohtaisesti menettelytavoista, ja tämä luonne ja lain rakenne on säilytetty uudistuksessa. Tarkoituksena on luoda mahdollisuudet vaikuttaa vuokrataloyhteisön päätöksentekoon, ja asukkaiden osallistuminen on aina vapaaehtoista. Ehdotettu laki sallisi tarpeellisen jouston erilaisille vuokrataloyhteisöille ja asukasrakenteille.

Lähidemokratia

Vuokratalokohteessa tapahtuva asukastoiminta, asukaskokoukset ja asukastoimikunnat, säilytettäisiin tärkeänä yhteishallinnon perustasona. Asukastoimikunnilla olisi oikeus osallistua vuokratalon talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun, tehdä esityksiä korjauksista, huollosta ja isännöinnistä sekä tarkkailla yhteisten tilojen huoltoa ja korjauksia.

Asukastoimikunnilla olisi edelleen mahdollisuus päättää talon järjestyssäännöistä sekä olemassa olevien, vuokrataloyhteisön laajuisten järjestelmien puitteissa autopaikkojen, pesutupien, saunojen ja vastaavien tilojen sekä asukastilojen käytöstä. Sovittelu jäisi pois asukastoimikunnan tehtävistä. Asukastoimikunnan tehtävät (=oikeudet ehdotetussa laissa) säilyisivät siten vastaavina kuin nykyisessä laissa ja niitä päivitetäisiin vain hieman, koska asukkaat kokevat talokohtaisen tason ja omaan asumiseen vaikuttamisen tärkeäksi.

Asukaskokoukset valitsisivat edelleen asukasehdokkaat hallitusjäseniksi.

Vuokrataloyhtiön tasolla tapahtuva yhteishallinto

Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteisen yhteistyöelimen roolia korostettaisiin vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä. Koska asiat päätetään useimmiten keskitetysti yhtiössä, ehdotetaan myös säädettäväksi yhteistyöelimen oikeuksista osallistua koko yhtiötä koskevien asioiden valmisteluun. Yhteisötasoisien vuokranmääritykseen ja talouteen liittyvien asioiden, korjaus- ja rahoitussuunnitelmien sekä tilojen huollon ja isännöinnin järjestämisen lisäksi yhteistyöelimen toiminnassa otettaisiin huomioon palvelullistuminen: asukkaat voisivat vaikuttaa yhteistyöelimen kautta asumiseen liittyvien palvelujen hankinnan valmisteluun. Myös autopaikkojen, pesutupien, saunojen ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen sekä laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen osallistuminen kuuluisi yhteistyöelimelle. Lisäksi yhteistyöelin voisi osallistua talojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien toimien valmisteluun vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen.



Vuokrataloyhteisön tulisi tiedottaa tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksista ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin. Yhteistyöelintä voitaisiin hyödyntää osana hallituksen asukasehdokkaan valintamenettelyä tai ehdokkaat voitaisiin valita vaaleilla asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista. Ehdokkaita tulisi olla riittävä määrä valintaa varten.

Muut ehdotukset

Erityisryhmille tarkoitetuissa asuinkohteissa yhteishallinto voitaisiin järjestää erityisryhmien tarpeet huomioon ottaen. Lakiehdotuksen perusteluissa täsmennetään poikkeamismahdollisuuksia opiskelija- ja nuorisoasunnoissa, joissa voitaisiin käyttää laajemmin digikeinoja sekä poiketa yhteishallinnon rakenteista ja toimikausista ottaen huomioon korkea vaihtuvuus opiskelija- ja nuorisoasunnoissa, opiskelijoiden ja nuorten paremmat digitaidot sekä vähäisempi halukkuus osallistua perinteisiin kokouksiin. Myös 15–17-vuotiaat voisivat osallistua äänioikeutettuina yhteishallintoon, jos he ovat tehneet vuokrasopimuksen.

Asukkailla olisi lakisääteinen mahdollisuus valita yhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Valvojalla olisi vastaava oikeus saada tietoja kuin yhteisön tilintarkastajalla ja myöskin vastaava salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu. Nykyisin mahdollisuus valvojan valintaan koskee lain mukaan vain yksittäistä vuokratalokohdetta.

Lakiehdotus edistäisi osaltaan sähköisten toimintatapojen, kuten hybridikokousten, järjestämistä. Sähköisiä toimintatapoja kehitettäessä tulee ottaa huomioon asukkaiden yhdenvertaisuus. Kokouskäytännöistä ei ehdoteta uutta sääntelyä, jotta laki pysyisi puitelakina. Lakiin on lisätty menettelyjen osalta viittaus yhdistyslain 5 lukuun ja käytänteitä on selvitetty perusteluissa. Yhteishallintoelinten ja niiden jäsenten erottamismenettelyä selvennettäisiin ja lakiin kirjattaisiin edellytys, että yhteishallintoon valittavan luottamushenkilön tulee olla vuokrataloyhteisön asukas.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle ehdotetaan yhteishallintolain valvontatehtävää ja että ARA voisi tarvittaessa tehostaa valvontaa uhkasakolla, jos vuokrataloyhteisö ei noudattaisi ehdotettua lakia. Esitys liittyy valtion vuoden 2023 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä, sillä ARAn valvontatehtävän hoitoon ehdotetaan 0,5 henkilötyövuoden suuruista määrärahaa. Resurssitarve katettaisiin vuoden 2023 talousarvioesityksessä siirtämällä ympäristöministeriön toimintamenoista 35 000 euroa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenoihin. Vastaava muutos tehtäisiin pysyvästi vuosia 2024-2027 koskevan julkisen talouden suunnitelman valmistelussa.



Nykyisin hallinnollisen määräyksen on antanut aluehallintovirasto, valvontaa ei ole ollut ja ARA on antanut yleistä ohjausta. Asukkaiden oikeusturvakeinoksi ehdotetaan kantelua ARAlle vastaavasti kuten muistakin asukkaita koskevista, ARAn valvonnan piiriin kuuluvista asioista voidaan kannella ARAlle. Nykyisin asukkaat ovat voineet tehdä hakemuksia yhteishallintolain laiminlyönnin teettämiseksi tai lainvastaisen toiminnan kieltämiseksi Aluehallintovirastolle.

Uudistuksessa päivitettäisiin myös tupakkalaissa oleva viittaus kohdistumaan uuteen yhteishallintolakiin. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024, jotta vuokratoyhteisöille varataan riittävä aika sopeuttaa toimintatapojaan uuden lain vaatimuksiin.