

23.4.2021

Ympäristöministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/325/2021

**YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVAT**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

**Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Kiinteistöliiton lausunto**

Kiinteistöliitto pitää yhteishallintolain uudistuksen tavoitteita hyvin määriteltyinä. Pidämme perusteltuna ja kannatamme sitä, että uudistuksen tavoitteeksi on lain uudistamisen suuntaviivoja käsittelevässä muistiossa määritelty

1. laki takaa vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet,
2. laki vastaa nykyistä yhteisöjen monipuolista kirjoa,
3. lain puitelunne säilytetään ja uudistuksen jälkeen laki on tarpeeksi joustava ja huomioi erilaiset yhteisöt,
4. laki on joustavuudesta huolimatta myös selkeä, jotta lain noudattaminen olisi helppoa ja
5. laki edistää sähköisiä menettelytapoja ja selkeää ja riittävää viestintää.

Otamme lausunnossamme lyhyesti kantaa osaan muistiossa esiin nostetuista yksityiskohdista, joilla näiden lueteltujen tavoitteiden toteuttamiseen on esitetty pyrittävän.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että yhteishallintolain uudistaminen ei saa kaventaa omistajan päätösvaltaa yhtiössä. Edelleen pidämme tärkeänä sitä, että osallistumisen ja vaikuttamisen muodot tarkennetaan uudistuksen yhteydessä talotasolta omistajatasolle ja samalla päivitetään myös eri elinten tehtävät sekä määritellään keskinäiset suhteet. Pidämme tärkeänä, että yhteishallintolain uudistamisella ei kuitenkaan lisätä vuokraloyhteisöjen hallinnollisia velvoitteita nykyisestä.

Tiedonkulkuun, riittävään viestintään sekä avoimuuteen tulee kiinnittää huomiota ja asukkaille tärkeistä asioista kuten vuokranmäärityksestä, asukkaan

23.4.2021

oman talon korjauksista ja huoltosopimusten sisällöstä tulee olla tietoa helposti ja riittävästi saatavilla.

Yhteishallintolakiin tulee jättää riittävästi joustavuutta, jotta vuokralaisdemokratia pystytään toteuttamaan eri tavoin eri tilanteissa, kuten erilaisissa ja erikokoisissa yhteisöissä. Niissä yhteisöissä, joissa vuokralaisdemokratia jo nyt ennen uudistusta toteutuu hyvin, on tärkeää, että hyvät käytännöt ja osallistumisen muodot pystytään säilyttämään, eikä uudistettu yhteishallintolaki pakota yhteisöjä luopumaan hyväksi koetuista asukasdemokratian toteuttamisen muodoista. Yhteishallinnon toimivuus on ensisijaista, ei se, miten ja millä rakenteilla toimiva yhteishallinto yksittäisessä vuokratoyhteisössä toteutetaan.

Kiinnitämme huomiota siihen, että osalla vuokratoyhteisöistä on vaikeuksia saada riittävästi asukkaita mukaan asukastoimintaan. Pakottamalla lain velvoittavin säännöksin on vaikeaa tai jopa mahdotonta saavuttaa toimivaa yhteishallintoa. Tämä tulee huomioida uudistustyössä yhteishallinnon minimitasoa määriteltäessä. Erityisesti silloin, kun asukkaat eivät ole aktiivisia, erilaiset matalan kynnyksen osallistumuodot ja vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien parantaminen muun muassa sähköisiä menettelytapoja edistämällä on tärkeää ja samalla myös kustannustehokasta. Kokouksiin osallistumisen sijaan tai ainakin lisäksi ketterämmät ja joustavammat vaikuttamistavat ovat tervetulleita ja voivat lisätä nuorempien ikäluokkien osallisuutta asukasdemokratian osalta.

Pidämme esitystä vapaaehtoisesta, tarpeen mukaan perustettavasta yhteistyöelimestä hyvänä. Mahdollisen yhteistyöelimen osalta ei laissa tule määritellä sen kokoa. Osa nykyään asukastoimikunnan päätettäviksi määritellyistä asioista päätetään jo nykyään suurissa yhteisöissä todellisuudessa yhtiökohtaisella tasolla. Sikäli kun yhteistyöelimen perustamisesta tehtäisiin päätös, sen päätettävänä voisi näkemyksemme mukaan hyvin olla esimerkiksi autopaikkojen jakamisperusteet, pesutupa-, sauna- ja kerhotilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteet sekä järjestyssäännöt. Kerhotilojen tai muiden yhteistilojen parempaan käyttöasteeseen voitaisiin pyrkiä hyödyntämällä varaamista palvelevaa sähköistä ja kaikkien helposti saavutettavissa olevaa varausjärjestelmää. Näin toimien voitaisiin käsittääksemme vähentää myös yhteistilojen tyhjäkäyttöä. Koska yhteistyöelintä ei ole kuitenkaan perusteltu säättää pakolliseksi, lailla olisi nähdäksemme hyvä mahdollistaa joustavuus yhteishallinnon elinten välillä, jotta asioita voitaisiin tarvittaessa siirtää elimestä toiseen.

Kun asukasedustajien valintaa hallitukseen koskevia yhteishallintolain säännöksiä kehitetään, pidämme tärkeänä ja valtiovallankin näkökulmasta merkityksellisenä sitä, että asunnot omistavien yhteisöjen hallituksessa on riittävä ja laaja-alainen osaaminen. Uudistuksessa tulisi huomioida se, että asukkaiden ehdokkaita tulisi nimetä riittävästi, jotta omistajalla säilyisi tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa. Toisin sanoen asukkaiden ehdokkaita tulisi nimetä enemmän kuin hallituksessa on paikkoja asukasedustajille. Samalla tulisi kiinnittää

23.4.2021

huomioita siihen, että muut kuin asukasedustajina hallitukseen valitut jäsenet eivät saisi olla vuokrataloyhteisön asukkaita.

Emme sen sijaan näe tarpeelliseksi lisätä lakiin säännöstä siitä, että asukkaan muuttaessa pois yhteisön omistamasta asunnosta, hänen oikeutensa edustaa asukkaita yhteisön hallituksessa päättyisi. Näkemyksemme mukaan on riittävää, että ensinnäkin toimikauden päätyttyä hallituksen jäsenet joka tapauksessa valitaan uudelleen ja toisaalta se, että pois muuttavalla hallituksen jäsenellä on myös halutessaan oikeus erota kesken toimikauden hallituksen jäsenen tehtävästä.

Kun palvelujen hankintaa uudistuksen jatkotyössä tarkemmin käsitellään, on keskeisenä periaatteena säilytettävä vuokrien edullisena pitäminen, koska tuetut asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille vuokralaisille.

Lopuksi toteamme vielä, että emme näe mahdolliseksi sitä, että asukkaat olisivat suoraan mukana hankintaprosesseissa esimerkiksi huoltosopimusta tehtäessä. Asukkaiden toiveita ja palautetta tulee kuitenkin kuunnella. Voimassa olevan yhteishallintolain mukaisesti asukastoimikunnan tehtäviin kuuluu osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto muun muassa huoltosopimuksen sisällöstä. Jatkossa tarkoituksenmukainen osallistumistapa voisi olla lausunnon antaminen.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen  
vanhempi lakiasiantuntija

Timo Tossavainen  
yhteysjohtaja