



Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 18.1.2022
VN/325/2021-YM-33

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa. Lakia sovelletaan vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lausunto tulee antaa viimeistään 18.3.2022.

Lakiesityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, millä kumotaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki (649/1990). Nyt kumottavan lain sekä uuden lain tarkoitus tulee kuitenkin pysymään samana. Lain tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevista asioista sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Yhteishallintolain uudistamisen tavoitteena on, että laki ja yhteishallinnon rakenteet ajantasaistettaisiin vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä ja vaatimuksia. Toimiva yhteishallinto edistää vuokratalojen kestävästä ja tehokasta taloudenpitoa sekä lisää viihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä. Lainsäädännöllä luotaisiin minimitaso yhteishallinnolle eli määriteltäisiin, mihin vuokralainen olisi oikeutettu osallistumaan ja toisaalta määriteltäisiin vuokrataloyhteisön velvollisuudet. Yhteishallinnon toimintatapoja ja palautteenantoa asukkaille kehitettäisiin, jotta asukkaita kuultaisiin aidosti. Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteisen yhteistyöelimen roolia korostettaisiin vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, jossa aiemmat pienet kiinteistöyhtiöt on usein fuusioitu isoiksi vuokrataloyhtiöiksi.

Yleistä

Vantaalla on yli 17 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa ja yli 5 000 asumisoikeusasuntoa, joissa sovelletaan yhteishallintoa. Suurin valtion tukeman vuokra-asuntokannan omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. VAV rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi Vantaalla yli 11 000 vuokratilaa, joissa asuu lähes joka kymmenes vantaalainen. VAV rakennuttaa jatkuvasti uusia valtion tukemia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

Vantaan kaupunki näkee yhteishallinnon lainsäädännön uudistamisen pääosiltaan kannatettavana. Yhteishallinnon uudistamisessa selkeästi pyritään vuokratoyhteisön ja asukkaiden välisen yhteistyön sekä asukkaiden vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseen. Niin vuokratoyhteisöt kuin asukkaat hyötyvät siitä, että yhteistyön yhteisenä päämääränä on kiinteistöjen kestävä ja oikea-aikainen kiinteistöpito. Lakiesityksessä määritellään yhteishallinnon toteuttamiselle vähimmäistaso, jotta kaikissa vuokratoyhteisöissä asukkailla olisi yhtäläiset mahdollisuudet päästä vaikuttamaan omaan asumiseensa.

Uudessa laissa säilytetään asukkaiden vaikuttamisen paikkoina vuokranmääritysyksikkökohtaiset asukkaiden kokoukset ja niiden valitsevat asukastoimikunnat, mutta asukkaiden ja vuokratoyhteisön välisen yhteistyöelimen rooli määritellään aiempaa tarkemmin. Vantaan kaupunki näkee hyvänä, että esitetyillä uudistuksilla pyritään lisäämään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseensa. Tärkeää on kuitenkin lakiesityksen mukaisesti säilyttää uudessakin laissa vuokratoyhteisöillä päätösvalta ja vastuu päätöksistä, jotta kiinteistöjen omistajat voivat jatkossakin huolehtia kiinteistöomaisuudesta pitkäjänteisesti.

Vantaan kaupungin näkökulmasta vuokratalojen yhteishallinnolla ja asukasdemokratialla on myös laajempi yhteiskunnallinen vaikutus, joka parhaimmillaan heijastuu vuokratalojen ja -yhteisöjen ulkopuolelle. Asumisestaan ja siihen vaikuttamisesta kiinnostuneet asukkaat huolehtivat asuinympäristöstään ja voivat omalla aktiivisella toiminnallaan lisätä myös koko asuinyhteisön ja asuinalueen yhteisöllisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Vantaan kaupunki näkee kokonaisuudessaan yhteishallinnolla olevan positiivista vaikutusta Vantaan asuntokannan ja asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa ja kehittämisessä.

Vantaan kaupungin kommentit lakiesityksen keskeisiin ehdotuksiin

2 § Soveltamisala

- Uutena säännöksenä ehdotetaan lain soveltamisalaan rajausta, jonka mukaan erityisryhmäkohteissa olisi mahdollista sopeuttaa yhteishallinnon toteuttamistapoja kunkin erityisryhmän erityispiirteet huomioon ottaen. Tämän lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta, jotta asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat parhaimmalla mahdollisella tavalla ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille.

Vantaan kaupunki painottaa, että ehdotettu rajausta ei saa jatkossa vaikeuttaa ja vähentää erityisryhmäkohteiden asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa ja osallistua omaa asumistaan koskeviin asioihin. Erityisryhmäkohteissa asuu muun muassa opiskelijoita, ikääntyneitä, kehitysvammaisia, vaikeavammaisia, mielenterveys- ja päihdekuntoutujia, asunnottomia sekä erityistä tukea tarvitsevia nuoria, eli ehdotettu uusi säännös koskettaa laajaa kirjoa erilaisia asukkaita. Vantaa näkee osittaisena riskinä, että yhteishallintoa voidaan erityisryhmäkohteissa jatkossa tarpeettomasti supistaa vedoten asukasryhmien erityispiirteisiin. Mikäli asukkaat eivät itse pysty osallistumaan yhteishallintoon, tulee omaisilla ja edunvalvojilla olla mahdollisuus osallistua asukkaiden puolesta yhteishallinnon toteuttamiseen esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaavassa tilaisuudessa. Vantaan kaupunki näkee tärkeänä asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun ja osallistumisen mahdollistamisen yhteishallintoon jatkossa myös erityisryhmäkohteissa.

8 § Yhteistyöelin ja 9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

- Vuokrataloja koskevat asiat päätetään usein kokonaisuutena vuokrataloyhteisön hallinnossa. Jotta asukkaat voisivat vaikuttaa omalta osaltaan näihin päätöksiin, tarvitaan yhteistyöelimen kaltaista kokoavaa, neuvottelevaa elintä. Yhteistyöelintä ei kuitenkaan ehdoteta pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhteisöön asukkaiden tarpeen mukaan. Jotta kyseessä olisi aidosti yhteistyöelin, omistajan tulisi olla mukana yhteistyöelimen toiminnassa.

Ehdotetussa laissa listattaisiin yhteisön taloutta koskevat asiat, joiden käsittelyyn asukkailla olisi valitsemassaan muodossa oikeus osallistua. Yhteistyöelimellä olisi oikeus osallistua rahoitussuunnitelman, korjaussuunnitelman, korjausten, vuokranmäärityksen ja tasauseriaatteiden, talousarvion ja tilinpäätöksen, hankintojen ja investointien sekä taloista luopumisen valmisteluun. Lisäksi yhteistyöelin osallistuisi yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrauseriaatteiden laatimiseen sekä näihin liittyvien maksujen päättämiseen.

Yhteistyöelin olisi sopiva paikka omistajien ja asukkaiden väliseen keskusteluun ja asukkaiden kannan kuulemiseen, mutta yhteistyöelimen työ ei toisaalta voi olla päällekkäistä hallituksen työskentelyn kanssa. Siksi yhteistyöelin olisi suuntaa antava neuvotteluelin, joka toisi laajojen ehdotettujen osallistumisoikeuksien mukaisesti asukkaat mukaan päätösten valmisteluun, mutta varsinaisista päätöksistä vastaisi yhteisön hallitus.

Vantaan kaupunki pitää yhteistyöelimen tehtävän ja osallistumisoikeuden tarkennusta asukkaiden osallisuutta parantavana muutoksena verrattuna aiempaan lakiin. Lakiesityksen mukaisesti yhteistyöelimen tehtävänä olisi käsitellä omistajayhteisön koko asuntokantaa koskevia asioita. On hyvä, että uudessa laissa selkeämmin määritellään yhteistyöelimen tarkoitus ja rooli, eli yhteistyöelin edustaa kaikkia vuokrataloyhteisön asukkaita suhteessa

vuokrataloyhteisöön sekä kokoaa yhteen asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien näkökannat.

Uuden lain pykälässä 8 määrätään seuraavaa: "Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies edustaa vuokranmääritysyksikköä yhteistyöelimestä. Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita vaaleilla." Vantaan kaupunki näkee lakiesityksen tältä osin ongelmallisena, sillä uusi säännös saattaa hankaloittaa suurien vuokrataloyhteisöjen, kuten kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden, jo nykyisellään hyvin toimivia käytänteitä erilaisissa toimielimissä. Vuokrataloyhteisöissä on usein kymmeniä tai useita satoja vuokranmääritysyksikköjä, joten yhteistyöelimen kokoonpano saattaa paisua liian suureksi, mikäli siinä pitäisi olla edustaja jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä. Säännökseen tulisi jättää riittävästi soveltamisen varaa yhteistyöelimen muodostamisen periaatteille, sillä jo nykyisellään vuokrataloyhteisöjen yhteishallinnossa on käytössä toimivia koko vuokrataloyhteisön asioita käsitteleviä toimielimiä, joihin on valittu asukasedustajat esimerkiksi alueittain eikä vuokranmääritysyksiköittäin. Näin ollen tulisi kyseisessä säännöksessä jättää vuokrataloyhteisöille vapaus määrittää yhteistyöelimen asukasedustajien valintaperiaatteet.

15 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

- Nykyisen voimassa olevan lain yleisen ohjauksen sijaan ehdotetaan uuteen lakiin valvontasäännöstä. Nykyinen valvontajärjestelmä sisältää kahden eri viranomaisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja Aluehallintoviraston toimivaltuuksia. ARAlla on ollut yhteishallinnon asiantuntemus yleisen ohjauksen kautta, mutta ei valvontavaltuutta. Tästä syystä ehdotetaan luovuttavaksi Aluehallintoviraston ja ARAn kesken jaetusta toimivallasta, ja jatkossa ARA vastaisi kokonaisuudessaan lain noudattamisen valvonnasta. Lakiin ehdotetaan myös selventävää säännöstä, jonka mukaan yhteishallintolain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella ARAlle. Lisäksi uhkasakkojärjestelmän katsotaan soveltuvan hyvin yhteishallintolain soveltamisen edistämiseen ja valvontaan.

Vantaan kaupunki näkee hyvänä, että lain noudattamisen valvonta keskitetään kokonaisuudessaan yhteishallinnon asiantuntijataholle eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Tärkeänä muutoksena korostuu asukkaiden oikeusturvan parantuminen sen myötä, että ARA ei peri kanteluiden käsittelystä maksua, jolloin asukkaiden kynnys hakea oikaisua yhteishallintolain vastaiseen menettelyyn madaltuu. Esitetyn muutoksen myötä asukkaiden yhdenvertaisuus ja vaikutusmahdollisuudet parantuvat verrattuna aiempaan maksulliseen kantelumenettelyyn.