

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus samt till lag om ändring av 2 § i tobakslagen

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus samt till lag om ändring av 2 § i tobakslagen (RP 182/2022 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Anu Karjalainen, miljöministeriet
- jurist Hanne Vikström, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- ordförande Hans Duncker, Asukasliitto ry
- jurist Vilma Pihlaja, Ägarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVARF
- verksamhetsledare Lauri Lehtoruusu, Finlands studieboendestäder rf
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- verkställande direktör Jaakko Kammonen, Esbo Bostäder Ab
- verkställande direktör Jaana Närö, Helsingfors stads bostäder Ab.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Asuntosäätiö sr
- TA-Yhtymä Oy
- VAV Asunnot Oy
- Y-Säätiö.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att det stiftas en ny lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus, som ska ersätta lagen om samförvaltning i hyreshus. Genom den föreslagna lagen genomförs utfästelsen i regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering att genom en reform av lagen om samförvaltning i hyreshus stärka beslutanderätten för boende i hyreshus och de boendes möjligheter att påverka i ärenden som gäller det egna boendet. Samtidigt föreslås tobakslagen bli ändrad så att hänvisningen till den gamla lagen ändras till en hänvisning till den nya lagen.

Betänkande MiUB 10/2022 rd

Syftet med reformen av lagen om samförvaltning är att uppdatera lagen och samförvaltningen så att de svarar mot nuvarande verksamhetsmiljö och dess krav på så sätt att den nya lagen stöder en fungerande samförvaltning och stärker de boendes möjligheter att delta och påverka. En fungerande samförvaltning främjar hållbar och effektiv hushållning i hyreshus och ökar trivseln och sammanhållningen. Genom lagen skapas en miniminivå för samförvaltningen så det fastställs dels vad den boende har rätt att delta i, dels vilka hyreshussamfundets skyldigheter är. Verksamhetsformerna för samförvaltning och responsen till de boende utvecklas så att de boende ska höras på ett genuint sätt.

Rollen för hyreshussamfundets och de boendes gemensamma samarbetsorgan ska framhåvas så att den motsvarar den nuvarande verksamhetsmiljön där de tidigare små fastighetsbolagen ofta har fusionerats till stora hyreshusbolag. De boendestämmor som hålls i ett hyreshusobjekt och boendekommittéerna ska bevaras som en viktig grundnivå för samförvaltning, och deras verksamhetssätt ska utvecklas. Den föreslagna lagen tillåter behövlig flexibilitet för olika hyreshussamfund och boendestrukturer. I bostadsobjekt avsedda för grupper med särskilda behov kan samförvaltningen ordnas med hänsyn till dessa gruppers behov. Även 15–17-åringar ska som röstberättigade kunna delta i samförvaltningen om de har ingått ett hyresavtal. De boende ska ha lagstadgad möjlighet att för sitt hyreshussamfund välja en övervakare av ekonomi och förvaltning.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet föreslår utöver tillsynsbefogenheten ha befogenhet att meddela ett förvaltningsföreläggande förenat med vite om hyreshussamfundet inte följer den föreslagna lagen. I nuläget har förvaltningsföreläggandet meddelats av Regionförvaltningsverket.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2023 och avses bli behandlad i samband med den.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2024.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

Regeringen föreslår att lagen om samförvaltning i hyreshus ersätts med en helt ny lag. I lagen om samförvaltning föreskrivs det om boendedemokrati som genomförs i statligt stödda hyreshus. Syftet är att regleringen ska uppdateras för att svara mot den nuvarande verksamhetsmiljön och dess krav, så att den nya lagen stöder en fungerande samförvaltning och stärker de boendes möjligheter att delta och påverka. Sammantaget anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen utan ändringar, men med följande kommentarer.

Syftet med propositionen är att flexibelt möjliggöra sådana arbetssätt som främjar en ömsesidig och meningsfull samförvaltning. Det ligger i hyreshussamfundets och de boendes gemensamma intresse att de boende deltar i samförvaltningen. I praktiken anses det vara en betydande utmaning att få de boende att delta i den. De boende upplever å sin sida att det är en utmaning att få till-

Betänkande MiUB 10/2022 rd

räckligt med information om frågor som gäller boendet. Det är frivilligt för boende att delta, så intresset för att delta i samförvaltning bör främjas för att öka de boendes aktivitet.

Hyreshussamfundens storlek varierar från samfund med några hus till riksomfattande stora bolag, och på motsvarande sätt varierar antalet bostäder från några tiotal till mer än 50 000. Utskottet välkomnar principen om att lagen om samförvaltning förblir en ramlag, varvid det är möjligt att beakta betydande variationer i såväl hyreshussamfundens storlek som antalet boende som deltar i samförvaltningen. Flexibiliteten i lagstiftningen gör det också i fortsättningen möjligt att tillämpa och utveckla modeller som visat sig vara bra och som används i hyreshussamfund. Enligt propositionen är det möjligt att avvika från tillämpningen av lagen till den del det inte är ändamålsenligt att tillämpa den med beaktande av de boendes möjligheter att delta och särdragen i boendestrukturen i hus där de boende är grupper med särskilda behov. Utskottet välkomnar att samförvaltningen i hyreshussamfund kan ordnas på ett sätt som är ändamålsenligt för de boende. Det är viktigt att möjligheten att avvika från tillämpningen också gäller student- och ungdomsbostäder. Utskottet lyfter fram att det enligt motiven är möjligt att helt och hållet genomföra samförvaltning på dessa ställen med hjälp av elektronisk praxis. Också möjligheten att använda en kortare mandattid är relevant i fråga om dessa, eftersom boendetiden för studerande är betydligt kortare än för andra grupper.

Att främja boendedemokratin

För att främja boendedemokratin behövs det å ena sidan en fungerande och ändamålsenlig när demokrati och å andra sidan en samsamarbetsstruktur som behandlar bolagets ärenden på en bredare front och där både hyreshussamfundets och de boendes representation medverkar. Deltagandeni-
våerna kan delas in i tre typer. De boende kan för det första höras på bred front vid husmötena med hjälp av applikationer, husbolagets webbsidor eller sociala medier. Dessutom kan olika gemensamma insatser och andra informella evenemang ordnas. I boendekommittéerna deltar för det andra demokratiskt valda företrädare för de boende i verksamheten och beslutsfattandet i frågor som gäller gemenskap, säkerhet och trivsel i enskilda hus. För det tredje ska samsamarbetsorganet behandla bolagsspecifika frågor för alla hus, såsom ekonomiska frågor: finansieringsplaner, utjämningsprinciper och serviceavtal, som ofta konkurrensupphandlas centralt. Enligt 7 § i lagförslaget ska samsamarbetsorganet delta i utarbetandet av gemensamma principer för uthyrning av bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Samsamarbetsorganet ska också delta i behandlingen och beredningen av beslut om ekonomiska frågor på samfunds nivå och i centrala beslut, såsom underhållssystem, reparationsplaner och upphandlingen av tjänster med anknytning till boende. Sättet på vilket medlemmarna i samsamarbetsorganet väljs varierar från bolag till bolag och är möjligt också enligt de nya bestämmelserna.

Hyreshussamfundet representerar långsiktig, yrkesmässig fastighetshållning medan en minimering av boendekostnaderna accentueras bland de boende. Propositionen bibehåller nuläget; hyreshussamfundet fattar ekonomiska beslut, och de boende tillförsäkras i lagen mångsidiga möjligheter att påverka och delta. Samsamarbetsorganets roll är att vara ett rådgivande forum för diskussion mellan samfundet och de boende.

Utskottet betonar att målen för främjandet av samförvaltningen är mångsidiga. Målet är förutom att förbättra samhörigheten, trivselen och deltagandet också kostnadsbesparingar i samband med

Betänkande MiUB 10/2022 rd

reparationer i rätt tid, när en fungerande informationsgång främjar service, underhåll och reparationer av husen. Förbättrad trivsel, social gemenskap och deltagande kan ha positiva effekter på hyreshussamfundets beläggningsgrad, vilket förbättrar samfundets ekonomi och på motsvarande sätt återspeglas i hyrorna. Ökad medvetenhet bland de boende om kostnadseffekterna av den egna verksamheten och möjlighet att påverka de kostnadsposter som bildar hyran kan bidra till dämpade kostnader samt minskade konsekvenser för miljön och klimatet till exempel inom energianvändningen och avfallshanteringen.

De boende betalar för kostnaderna för samförvaltningen genom hyran. Ett av de viktigaste målen för de statligt stödda hyresbostäderna är att erbjuda boende som är rimligt i pris och därför är kostnadseffektivitet ett viktigt mål också inom samförvaltningen. Utskottet ser det också som befogat med tanke på kostnadseffektiviteten att propositionens mål är en reglering som är flexibel och kan anpassas enligt de boendes önskemål, men som ändå inte ger avkall på de grundläggande principerna såsom ordnande av boendestämmor, boendekommitténs rättigheter eller hyreshussamfundets informationsskyldighet.

Boendekommittén och samarbetsorganet

De föreslagna 5 och 6 § gäller boendekommittén. Till boendekommitténs ansvarsområde hör enligt förslaget att främja boendetrivseln, gemenskapskänslan och säkerheten i det eller de hus som hör till en hyresbestämningsenhet.

Rätten till inflytande i beslut om principer för fördelning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen överförs till samarbetsorganet. Uthyrningsprinciperna, det vill säga beslut om avgifter för bilplats, bastu och tvättstuga, ska enligt förslaget fattas av hyreshussamfundet, och samarbetsorganet har rätt att delta i beslut i dessa ärenden. I ärenden där beslut fattas på bolagsnivå är samarbetsorganet rätt nivå att delta i beredningen och föra underhandlingar.

Boendekommittén föreslås fortfarande få rätt att besluta om principerna för fördelning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen inom de befintliga ramarna. Denna beslutsrätt betraktas som en central rättighet inom ramen för närdemokrati och trots att samarbetsorganets ställning betonas föreslås det inte att dessa rättigheter ska överföras till samarbetsorganet. Utskottet betonar att bestämmelsen jämfört med den gällande lagen har kompletterats med ett omnämnande av att beslutsfattandet sker inom de befintliga ramarna. Hyres- och fördelningsprinciperna är förknippade med investeringar, såsom elektroniska system som används i hela bolaget, och dessa system och annan ändamålsenlig och nödvändig enhetlig praxis skapar ramar för beslutsfattandet i enskilda hus.

Den föreslagna 7 § gäller samarbetsorganet. Ärenden som gäller hyreshus avgörs ofta som en helhet inom hyreshussamfundets förvaltning. Därför behöver samarbetsorganets roll förtydligas. För att de boende ska kunna påverka beslut behövs ett samlande, konsulterande organ av denna typ. Samarbetsorganet har till uppgift att ge introduktion i samfundet och dess verksamhet, fungera som ledningens samtalspartner, hjälpa till med beredningen och informera de boende om grunderna till och beredningsprocesserna för olika ärenden. Samarbetsorganet kan i sin roll aktivt förmedla information från hyreshussamfundet till hela kretsen av boende i sådana ärenden där infor-

Betänkande MiUB 10/2022 rd

mation kan delas och det behövs information. Samarbetsorganet föreslår dock inte vara obligatoriskt, utan det kan tillsättas i samfundet utifrån de boendes behov. Utskottet betonar i likhet med propositionsmotiven att samarbetsorganets roll vid behandlingen av ärenden som gäller de boende är rådgivande och ett sätt att få värdefull information om och komma i kontakt med de boendes åsikter. Hyreshussamfundet beaktar samarbetsorganets ståndpunkt i sin verksamhet. Den egentliga beslutanderätten och ansvaret för besluten finns ändå hos hyreshussamfundet.

Att höra de boende och hålla kontakt

Den föreslagna 3 § anger lagens väsentliga syfte, dvs. att de boende ska höras i frågor som gäller deras boende. Hörandet av de boende ska påverka beslutsfattandet och de boende ska hållas informerade om hur ärendet framskrider. De boende ska också informeras om hur deras synpunkter har beaktats i beslutsfattandet. Hyreshussamfundet ska ha ett tydligt sätt att ta emot respons från de boende och kommunikationen till de boende ska vara effektiv.

Utskottet anser att bestämmelsen är väsentlig, eftersom de boende uttryckligen har riktat kritik mot bristen på ömsesidighet och genomslag. Samförvaltningen ska vara ett samarbete där det ur de boendes synvinkel är väsentligt att hörandet leder till reaktioner. Genom ömsesidighet kan man inverka på att de boende upplever att de blivit genuint hörda och att samförvaltningen fungerar. Också till denna del är det fråga om en ramlag. Enligt propositionsmotiven ska hyreshussamfund ha ett tydligt sätt att ta emot respons från de boende. Med detta avses inte att det inrättas en särskild kontaktkanal, om det redan finns ett fungerande system. Ramlagen ger handlingsutrymme för att beakta behoven hos olika samfund och verksamhetssätt.

Att främja elektroniska arbetssätt

Deltagande på distans och olika webbmöten har blivit allt vanligare, och det är därför viktigt att boende kan delta också i samförvaltningen oberoende av tid och plats. Genom att införa nya elektroniska förfaranden kan verksamheten effektiviseras och informationsförmedlingen förbättras. Genom elektroniska förfaringssätt strävar man också efter att höja deltagaraktiviteten. Enligt propositionsmotiven kan boendestämmor också ordnas som hybrid- eller webbstämmor. När stämmor ordnas med hjälp av dataförbindelser eller något annat tekniskt kommunikationsmedel ska de boende erbjudas vägledning i digitala arbetsformer och det ska även gå att delta på plats. Utskottet ser att denna precisering som angelägen. För att skydda de boendes rättigheter bibehålls de gamla strukturerna i propositionen, eftersom alla inte har beredskap för digitala arbetsformer. Student- och ungdomsbostädernas erfarenheter av utvecklingen av digitala arbetsformer kan vara till stor nytta när man överväger hur verksamhetssätten ska ordnas i framtiden.

Hyreshusbolagen kan erbjuda elektroniska plattformar för boendeverksamheten. Enligt propositionsmotiven ska hyreshussamfund främja elektroniska förfaringssätt och tillhandahålla plattformar för att arbeta elektroniskt och som möjliggör till exempel webbstämmor. Utskottet konstaterar att det alltså inte krävs att elektroniska medel tillhandahålls. Vidare sägs det i motiven att det i samförvaltningen ska tas hänsyn till mångfalden av boende och de olika språk som de boende använder. Behoven att översätta de viktigaste ärendena för stämman kan övervägas precis som i hyreshussamfundets övriga kommunikation. I motiven uppmuntras det dock till informationsspridning på webben. Utskottet betonar att informationen således kan översättas och skrivas ut enligt

Betänkande MiUB 10/2022 rd

övervägande och att man kan överväga de bästa sätten att nå de boende. Hyreshussamfundets skyldighet enligt motiveringen att erbjuda handledning i digitala tillvägagångssätt avser inte egentlig utbildning.

Rätt till information och informationsskyldighet

Enligt 8 § 2 mom. i lagförslaget ska hyreshussamfundet informera om kommande konkurrensupphandlingar som anknyter till hyreshusen och boendet och ge samarbetsorganet möjlighet uttala sig om dem. Utskottet konstaterar att de boende enligt propositionsmotiven behöver information om planeringen av konkurrensupphandlingar och hur processen framskrider, även om information om själva upphandlingen inte skulle kunna ges på grund av skydd för företagshemlighet.

Också enligt 13 § 2 mom. ska hyreshussamfundet informera de boende och andra lägenhetsinnehavare om sådana ärenden avseende hyresbestämningsenheten och samarbetsorganet om sådana ärenden avseende hyreshussamfundet som kan vara av betydelse för dem eller för de organ som nämns i 1 mom. vid utövande av rättigheterna enligt 6 och 8 §. Det föreslagna 13 § 1 mom. gäller boendestämmans, boendekommitténs och samarbetsorganets rätt att få uppgifter av hyreshussamfundet. Utskottet betonar att tillgången till information begränsas av dataskyddet och skyddet för privatlivet samt företagshemligheter i enlighet med bestämmelserna om dem. Exempelvis priser och arvoden i anslutning till serviceavtal är ofta företagshemligheter.

Enligt den gällande lagen har de boende kunnat utse en övervakare av ekonomi och förvaltning för varje hyresbestämningsenhet. Enligt 10 § i lagförslaget ska denna möjlighet bevaras och dessutom föreslås i lagen en möjlighet att för ett hyreshussamfund utse en övervakare som kan granska ekonomin och förvaltningen för hela samfundet. Samarbetsorganet, eller om ett sådant inte finns, ordföranden för boendekommittén, har enligt bestämmelsen rätt att utse en övervakare som följer och granskar skötseln av hyreshussamfundets ekonomi och förvaltning. Övervakaren ska enligt den föreslagna bestämmelsen ha sådan kännedom om och erfarenhet av ekonomiska och juridiska frågor med tanke på uppdragets art och omfattning som behövs för att sköta det.

Att följa upp verkställandet

Utskottet konstaterar att den nya lagen om samförvaltning kräver nya anvisningar, instruktioner och utbildning för hyreshussamfund och hyresgäster. För att lagförslaget ska kunna godkännas krävs det också att hyreshussamfunden anpassar sina rutiner för att uppfylla de preciserade skyldigheterna, informerar om ändringarna och över huvud taget utvecklar verksamheten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA har en central roll i att verkställa lagen och dess uppgift är att övervaka att lagen om samförvaltning iakttas. Utskottet välkomnar således den övergångsperiod som föreslås i propositionen, enligt vilken lagen ska träda i kraft vid ingången av 2024.

Utskottet anser det vara viktigt att miljöministeriet följer hur lagen verkställs, vilka konsekvenser den har för de boendes möjligheter att delta och hur lagen fungerar i sin helhet. Lagen skapar ramar, men tillvägagångssätten och bemötandet av de boende är i stor utsträckning avgörande för hur samförvaltningen fungerar i praktiken. Därför anser utskottet att det är särskilt viktigt att verkställandet av lagen följs upp noggrant från första början, särskilt genom att bedöma hur hy-

Betänkande MiUB 10/2022 rd

briddeltagande fungerar och möjligheterna att utveckla nya sätt att delta med hjälp av datatekniska möjligheter (*Utskottets förslag till uttalande*).

När tillsynsuppgiften enligt lagen om samförvaltning överförs till ARA beräknas resursbehovet öka med 0,5 årsverken, vilket täcks genom en överföring av 35 000 euro från miljöministeriets omkostnader till ARA:s omkostnader i budgetpropositionen för 2023. Utskottet anser det vara viktigt att ministeriet också följer upp hur ARA:s resurser räcker till för de nya uppgifterna.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslag 1 och 2 i proposition RP 182/2022 rd utan ändringar.

Riksdagen godkänner ett uttalande. (Utskottets förslag till uttalande)

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att miljöministeriet från första början noggrant följer hur lagen verkställs, vilka konsekvenser den har för de boendes möjligheter att delta och hur lagen fungerar i sin helhet, och då särskilt bedömer hur hybriddeltagande fungerar samt möjligheterna att utveckla nya sätt att delta med hjälp av it-lösningar och lämnar en utredning om detta till utskottet före utgången av 2026.

Helsingfors 9.11.2022

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Hanna Kosonen cent
vice ordförande Tiina Elo gröna
medlem Petri Huru saf
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Johan Kvarnström sd
medlem Sheikki Laakso saf
medlem Niina Malm sd
medlem Mikko Ollikainen sv
medlem Juha Sipilä cent
medlem Saara-Sofia Sirén saml
medlem Hussein al-Tae sd
medlem Katja Taimela sd
medlem Mari-Leena Talvitie saml
medlem Ari Torniainen cent.

Betänkande MiUB 10/2022 rd

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.