

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås 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.

Syftet med reformen av lagen om samförvaltning är att uppdatera lagen och samförvaltningen för att svara mot nuvarande verksamhetsmiljö och dess krav, så att den nya lagen stödjer en fungerande samförvaltning och stärker de boendes möjligheter att delta och påverka. En fungerande samförvaltning främjar hållbar och effektiv hushållning i hyreshus och ökar trivsel och social gemenskap. Genom lagen skapas en miniminivå för samförvaltningen så det fastställs dels 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 hyreshussamfundet 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 behoven hos dessa grupper. 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 föreslås 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.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	3
1 Bakgrund och beredning	3
2 Nuläge och bedömning av nuläget.....	4
2.1 Allmänt.....	4
2.2 Ändringar i beslutsfattandet	5
2.3 Definitionerna	6
2.4 Samförvaltningens funktion	6
2.5 Myndigheternas roll	8
3 Målsättning	8
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	9
4.1 De viktigaste förslagen.....	9
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	10
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser	10
4.2.2 Samhälleliga konsekvenser	12
5 Alternativa handlingsvägar	13
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.....	13
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	14
6 Remissvar	17
7 Specialmotivering	21
7.1 Lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus.....	21
7.2 Tobakslagen	32
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	32
9 Ikraftträdande.....	32
10 Verkställighet och uppföljning	32
11 Förhållande till andra propositioner.....	33
11.1 Förhållande till budgetpropositionen	33
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	33
LAGFÖRSLAGEN.....	35
Lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus.....	35
Lag om ändring av 2 § i tobakslagen	41
BILAGA	42
PARALLELLTEXT	42
Lag om ändring av 2 § i tobakslagen	42

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering (s. 56, punkt 3.1.1 Bostadspolitiken), syftar reformen av lagen om samförvaltning i hyreshus till att stärka beslutanderätten för boende i hyreshus och de boendes möjligheter att påverka i ärenden som gäller det egna boendet.

Miljöministeriet tillsatte hösten 2019 en arbetsgrupp för att utarbeta ett utvecklingsprogram för bostadspolitiken. I arbetsgruppen medverkade de ministerier och ämbetsverk som ansvarar för bostadspolitiken. Dessutom tillsatte statsrådet för arbetsgruppen en parlamentarisk uppföljningsgrupp vars uppgift var att stöda beredningen av utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken. I den parlamentariska uppföljningsgruppen ingick en medlem från varje riksdagsparti. Ordförande för uppföljningsgruppen var miljö- och klimatminister Krista Mikkonen. Arbetsgruppens uppgift var att bereda ett övergripande och målinriktat utvecklingsprogram för bostadspolitiken för åren 2021–2028. Utvecklingsprogrammet bereddes på uppdrag av riksdagens skrivelse (RSk 26/2018 rd; EÄ 61/2016 rd) och regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering. Utvecklingsprogrammet för bostadspolitik överlämnades till minister Mikkonen i december 2020.

Statsrådet överlämnade utvecklingsprogrammet i form av en redogörelse till riksdagen den 16 december 2021. Enligt riktlinjerna för utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken främjas genom bostadspolitiken allas möjlighet till ett bra boende samt invånarnas möjligheter att påverka sin boendemiljö. Delaktighet och social gemenskap samt en egen särprägel stöder bostadsområdenas livskraft och välbefinnande. Genom reformen av lagen om samförvaltning i hyreshus stärks hyresgästernas ställning.

På uppdrag av miljöministeriet utarbetades en utredning av funktionen för lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990, nedan samförvaltningslagen) (Boendedemokrati och lagen om samförvaltning i en förändrad omvärld, miljöministeriets rapporter 8/2017 (på finska), nedan samförvaltningsutredningen), som utnyttjats i lagberedningen.

Beredningen av propositionen har gjorts i samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA). Den första remissbehandlingen om lagreformen ordnades våren 2021 genom att publicera en promemoria med riktlinjer för lagreformen och begära ställningstaganden om den. Sammanlagt 29 aktörer lämnade ställningstagande om promemorian. Skriftliga utlåtanden om utkastet till regeringsproposition begärdes i januari–mars 2022. Sammanlagt 33 utlåtanden lämnades om utkastet. Ställningstaganden och utlåtanden begärdes av hyresgäster och organisationer som representerar hyreshussamfund samt de största statligt stödda samfunden som äger hyreshus med begäran om att begäran om utlåtande förmedlas till samförvaltningsorganen och de boende. Dessutom hade alla möjlighet att lämna utlåtanden genom webbplatsen utlåtande.fi. Propositionen har inte bedömts i rådet för bedömning av lagstiftningen.

Bakgrundsmaterial till regeringens proposition finns på adressen valtioneuvosto.fi/sv/projekt med nummer YM003:00/2021.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Allmänt

I lagen om samförvaltning föreskrivs det om boendedemokrati som genomförs i statligt stödda hyreshus. Samförvaltningslagen syftar till att förbättra de boendes möjligheter att påverka och delta och de boendes trivsel. Boendemedverkan har positiva effekter på husens underhåll och ekonomi, vilket ligger i hyresgästernas och hyresvärdens gemensamma intresse. Boendedemokrati främjar informationsutbytet, samarbetet och förtroendet mellan hyreshusens ägare och hyresgästerna och ökar den ömsesidiga ansvarskänslan i ärenden som gäller huset. Det primära syftet är att samordna den boendes och hyreshussamfundets intressen och skapa praxis för att behandla gemensamma frågor som anknyter till boende. Boendedemokrati stärker syftet med statligt stödda hyresbostäder det vill säga att statligt stöd riktas till de boende.

Lagen om samförvaltning i hyreshus stiftades 1990. Under de mer än 30 år som lagen varit i kraft har hyreshussamfundens struktur ändrat märkbart. Lagen stiftades under en tid då det ofta var små fastighetsbolag som ägde hyreshusen. I nuläget har hyreshussamfunden oftast fusionerats till ekonomiskt mera ändamålsenliga större helheter. Tillämpningsområdet för lagen om samförvaltning i hyreshus omfattar hyreshus som finansierats med arava- och räntestödslån och omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som anges i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan räntestödslagen). År 2021 omfattades 351 000 bostäder av begränsningar och i dem bodde knappt 600 000 boende. I ARA-hyresbostäder bor cirka 10 procent av befolkningen. Av dem som besvarade den enkät om nöjdhet med boendet bland ARA-hyresboende som Ågarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf beställde 2021 uppgav 22 procent att de deltagit i boendeverksamhet.

Samförvaltningslagen omfattar både så kallade vanliga statligt stödda hyresbostäder som är avsedda för boende som behöver bostad och som ska väljas enligt kriterierna för val av boende samt statligt stödda hyresbostäder för grupper med särskilda behov och som utöver tillämpningen av kriterier för val av boende är avsedda för boende som hör till grupper med särskilda behov, som till exempel bostadslösa personer, studerande, personer med funktionsnedsättning eller äldre personer. Spektrumet av hyreshussamfund varierar från sammanslutningar med några hus i små kommuner till stora nationella bolag, antalet bostäder i sammanslutningarna från några tiotal till mer än 50 000. Sammanslutningar som äger många bostäder är vid sidan av de nationella samfunden kommunala sammanslutningar som ägs av stora städer. I största delen av kommunerna finns det bostäder som direkt ägs av kommunen, men deras totala antal är under 10 000 bostäder. Utöver kommunerna kan bostäder ägas av sammanslutningar som ARA utsett som allmännyttiga och antalet sådana var 543 år 2022. Det finns även ett statsägt hyreshussamfund som bygger bostäder i större växande stadscentrum.

Samförvaltningslagen är flexibel för att samförvaltningen ska svara mot olika önskemål och behov hos de boende. Lagen skapar minimistrukturer för samförvaltning och det är möjligt att utöka samförvaltningen om man vill. För de boende är det frivilligt att delta och därför krävs det för en framgångsrik samförvaltning att samförvaltningen är lockande och att de boende är aktiva. Samförvaltningen har besvärats av lågt deltagande eftersom samförvaltning konkurrerar med andra fritidsaktiviteter och förtroendeuppdrag, det är svårt att få deltagare till traditionella möten och man undviker att förbinda sig att sköta uppdrag.

Enligt samförvaltningsutredningen ska lagstiftningen i fortsättningen skapa tillräckligt flexibla ramar för samförvaltning med tanke på olika bolag och boendestrukturer. Enligt utredningen

ska det i lagen preciseras former av deltagande och påverkan ända från husnivå till hela hyreshussamfundet, uppdateras organens uppgifter och fastställas deras inbördes förhållanden. En aktuell lagstiftning gör det enklare att tillämpa lagen. Lagens ram- och minimikaraktär ska bevaras och de boendes rättigheter och hyreshussamfundets skyldigheter preciseras tydligt. Internationella människorättsförpliktelser betonar rätten att delta och påverka. Även digitaliseringen kräver en uppdatering av lagstiftningen för att möjliggöra ny elektronisk praxis som är kostnadseffektiv och effektiviserar förmedling av information och deltagande.

Enligt samförvaltningsutredningen ska särskild vikt fästas vid tydlig förmedling av information. Praxisen ska uppmuntra ett genuint hörande av de boende och interaktion. En fungerande samförvaltning kräver möjlighet att kunna öka boendeaktiviteten: det behövs sätt att delta med låg tröskel och som kan utvecklas till exempel med digitala metoder och evenemang i friare former än traditionella möten. Samförvaltningen ska vara samverkan mellan de boende och representeranter för hyreshussamfundet och som syftar till att identifiera och kombinera båda parternas intressen. Formerna av samarbete och interaktion ska lämpa sig för olika situationer. Tillräcklig kommunikation och tillsyn över tillgodoseendet av hyresgästens rättigheter är viktigt.

I praktiken bör lagen i nuläget mera mångsidigt än då lagen stiftades kunna svara mot behoven inom hyresboende och hos boendeprofilerna. Lagen ska möjliggöra genomförandet av en modell för samförvaltning som passar så bra som möjligt för respektive verksamhetsmiljö och fungerar effektivt i den. Utöver att det i lagen ska anges en miniminivå för boendedemokrati, ska lagen samtidigt lämna tillräckligt med flexibilitet för att genomföra meningsfull hyresgästdemokrati i olika situationer. Genom att göra strukturerna och funktionerna vettigare kan en bättre och även kostnadseffektivare boendekonomi eftersträvas. Tillägnade av en attityd som värdesätter, lyssnar till och engagerar de boende kan i praktiken även i betydande omfattning bidra till en framgångsrik samförvaltning. De boendes roll som kunder till ägarna av hyresbostäder och som har rätt till god kundservice ska erkännas.

2.2 Ändringar i beslutsfattandet

Samförvaltningslagen motsvarar verksamhetsmiljön för de små fastighetsbolagen på 1990-talet och därför ska den uppdateras för att motsvara nuläget med ett spektrum av stora och inbördes olika hyreshussamfund. De boende är intresserade av frågor som gäller det egna boendet. Boende vill kunna påverka frågor som gäller renovering, underhåll och städning samt påverka hyran och i synnerhet driftsvederlaget, men besluten fattas långt från de boende. De boende upplever också att de inte får tillräckligt med information om ärenden som påverkar deras boende. Samförvaltningen förväntas ge genuint deltagande och påverkan. Verksamheten ska vara boendeorienterad och främja de boendes ärenden.

I 10 § i lagen om samförvaltning i hyreshus finns en förteckning över boendekommitténs uppgifter. Förteckningen över uppgifter anses delvis vara föråldrad: en del uppgifter lämpar sig bättre för behandling i ett samlande samarbetsorgan som ska inrättas på samfunds nivå mellan de boende och hyreshussamfundet och en del lämpar inte längre alls inom samförvaltning. I de nuvarande stora helheterna fattas det inte längre husspecifika beslut i ärenden. Bland boendekommitténs uppgifter är till exempel principerna för fördelning av parkeringsplatser ett ärende som avgörs områdesspecifikt och fördelningen av bastuturer har numera ofta genomförts med hjälp av digitala system som används i hela bolaget. Mellan uppgiftsområdena för boendekommittén och samarbetsorganet ska å ena sidan hänsyn tas till närdemokrati och att möjligheter till påverkan av det egna boendet finns så nära den boende som möjligt och å andra sidan till praktiska aspekter som stödjer ett mera centraliserat beslutsfattande och de boendes deltagande i det centraliserade beslutsfattandet genom ett samarbetsorgan. Gemensam användning av klubblo-

kaler kunde möjliggöras. I kvartersspecifika utrymmen kan boendekommittén inte ensam besluta om användningen av gemensamma boendelokaler. Boendekommittén ska alltid höras om användningen av gemensamma utrymmen.

I samförvaltningen ska beslut fattas demokratiskt så att man med hjälp av applikationer, husbodelagets webbplats eller sociala medier kan höra en stor grupp och demokratiskt valda boendepresentanter ska delta i verksamheten och i besluten. För en större grupp av boende kan verksamheten utöver husstämmor och deltagande på distans vara till exempel olika former av grannhjälp och informella evenemang. Boendekommitténs uppgiftsområde kan i stället för förteckningen över uppgifter enligt den nuvarande lagen bestå av frågor med anknytning till social gemenskap, säkerhet och trivsel.

Eftersom beslut om ekonomiska frågor fattas bolagsvis för alla hus ska de vara sådana frågor som behandlas i samarbetsorganet eller på motsvarande sätt. Finansieringsplanerna och principerna för utjämning ska vara frågor som avgörs på bolagsnivå. Även underhållsavtal konkurrensutsätts ofta centraliserat. De boende är intresserade av hyresbestämning och därför ska boendestämman behandla grunderna för hyresbestämning. Frågor som är viktiga för de boende är reparationsplanen och att göra upp en reparationsplan för det egna objektet. Även arbete med hussäkerhet är viktigt. De förfaringsätt som lagen kräver ska vara flexibla och tjäna påverkan för att undvika onödiga förfaranden.

2.3 Definitionerna

De definitioner som skrivs in i lagen för deltagande är viktiga och det är motiverat att utveckla de nuvarande definitionerna av deltagande. Man ska fundera på i vilka situationer ett lämpligt sätt att delta är att lämna ett utlåtande och i vilka situationer det igen är lämpligt att delta i beredningen. Hyreshussamfundet anser det ändamålsenligt att ändra definitionen av deltagande och anser till exempel att definitionen ”delta i beredningen samt förhandla och ge utlåtanden” i den nuvarande lagen är för vid. De boende vill däremot delta i beslut på hus- och samfunds nivå.

Om samförvaltning används också termen boendedemokrati och i den nya lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) termen boendeförvaltning. I den här propositionen har man valt att fortsätta använda termen samförvaltning och då blir termen boendedemokrati en talspråklig synonym till samförvaltning. I denna proposition avses med samförvaltning ett samarbete mellan hyreshussamfundet och de boende som är mera formbundet än en mera informell samverkan mellan de boende eller mellan hyreshussamfundet och de boende. Definitionen i samförvaltningslagen och den samförvaltning som krävs och som också kallas boendedemokrati är en del av ett bredare begrepp för samverkan.

2.4 Samförvaltningens funktion

Inom samförvaltningen behandlas mellan de boende och hyreshussamfundet viktiga ärenden som gäller hyreshussamfundets boende, såsom hyresbestämning, reparationer, ordnande av underhåll och skötsel för husen, användningen av gemensamma utrymmen och ordnande av gemensamma tillställningar. De boende får delta i beredningen av de ärenden om vilka beslut ska fattas och lägga fram förslag. I ärenden som gäller ordningsstadgar, användningen av gemensamma utrymmen och bilplatser har de boende beslutanderätt. Boendestämman ställer upp kandidater till boendemedlemmar i styrelsen och hyreshussamfundet utser medlemmar till styrelsen bland dessa kandidater. De boende har möjlighet att utse en övervakare som granskar skötseln av hyresbestämningens ekonomi och förvaltning.

Hyreshussamfunden har i stor utsträckning samarbetsorgan, men deras sammansättning och verksamhet varierar mycket. Eftersom bolagen har blivit större har samarbetsorganens roll blivit viktigare. Bestämmelser om samarbetsorganet finns i den gällande lagen, men för det anges inga uppgifter eller rättigheter och det är frivilligt att grunda ett samarbetsorgan. Det finns också i stor omfattning övervakare av ekonomi och förvaltning som de boende har utsett, men i lagen föreskrivs det i nuläget endast om de boendes rätt till en övervakare som granskar hyresbestämningens enhets ekonomi och förvaltning. Därför har övervakarna inte alltid tillgång till samfundsspecifika ekonomiska data.

I lagreformen ska det tas hänsyn till att de nuvarande fungerande strukturerna för samförvaltning ska kunna bevaras i bolagen. Lagen ska vara flexibel så att man i varje bolag kan ta hänsyn till dess särdrag och så att samförvaltningen fungerar. Kärnan i samförvaltningen är inte strukturerna, utan strukturerna ska tjäna en fungerande samförvaltning i just det samfundet. För att kunna trygga de boendes möjligheter att påverka, ska i lagen fastställas rättigheter för de boende att delta det vill säga i vilka ärenden de boende kan delta inom sin egen hyresbestämningens enhet och på samfundsnivå.

Boende vill ha mer information om frågor som påverkar boendet och om utbildning så att de ska ha möjlighet att förstå ekonomisk information om hyresbestämningens enhet och hyreshussamfundet. I synnerhet betonas introduktion av boendemedlemmen i styrelsearbete, eftersom det för påverkan i ett hyreshusbolags styrelse behövs särskild expertis och krävande ekonomisk kompetens. De boende vill påverka hyresbestämning och underhåll, reparationer och service i det egna huset. Besluten fattas dock som större helheter. Centraliserade beslut och gemensam praxis i olika hus är viktigt i förvaltningen av stora hyreshusbolag. Behandlingen av utlåtanden om varje enskild hyresbestämningens enhet enligt den gällande lagen kan vara frustrerande både för de boende och för ägarna. Fusionering av hyreshusbolag till mycket stora bolag har enligt de boende minskat informationen till de boende och förverkligandet av förslag från boendekommittéerna. Det att boende upplever att de inte har möjligheter att påverka eller att de inte förverkligas, påverkar de boendes vilja att delta i samförvaltning. Samförvaltningen förväntas fungera effektivt i praktiken och inte så mycket fästa vikt vid strukturerna som den gällande lagen anses styra till.

I den gällande lagen har som boendekommitténs uppgifter fastställts bland annat beslut om ordningsstadgarna, bilplatser och bastuturer. Stora bolag ska på grund av till exempel gemensamma underhållsavtal ha likadan praxis i hela bolaget och husspecifika beslut ger upphov till skillnader som är svåra att hantera. Även finansieringsplanen är bolagsspecifik. Reparationer i det egna objektet och reparationsplanen samt bedömningar av ekonomi och hyresbestämning kan däremot behandlas husvis. Det behövs en fungerande och ändamålsenlig närdemokrati och å andra sidan en samarbetsstruktur som behandlar bolagets ärenden på en bredare front där både hyreshussamfundets och de boendes representation medverkar. Lagen ska uppdateras så att besluten fattas på rätt nivå.

En avgörande effekt på samförvaltningens funktion har en positiv inställning hos hyreshusbolaget och dess representanter och deras vilja att utveckla samförvaltningen samt satsningar på utveckling av samförvaltningen. De boende motiveras av en genuin möjlighet att påverka frågor som gäller boende, vilket förutsätter interaktion och respons på de boendes förslag. I samförvaltningslagen finns inga detaljerade bestämmelser om stämmopraxis och därför har man inom stämmopraxisen tagit stöd av bestämmelserna i föreningslagen. Det att elektroniska förfaranden blivit vanligare och utnyttjas kan minska behovet att föreskriva om stämmoförfaranden.

I anknytning till självkostnadshyran för statligt stödda bostäder och de utgifter som ska tas med i den har det uppstått debatt om de tjänster som kan erbjudas de boende vid sidan av boendet.

Med hjälp av en bilpoolsbil kan man spara in på byggande av bilplatser. Tjänsterna ska vara förknippade med boendet för att de överhuvudtaget ska kunna inkluderas i självkostnadshyran. I fråga om tjänsterna kan samma linje följas som i bostadsaktiebolag, det som är normal praxis i husbolag ska också vara det i hyreshus. En inkludering av tjänsterna i självkostnadshyran granskas i samband med det pågående utvecklingsprojektet för räntestödslagen. Med tanke på de boendes deltagande ska anskaffningen av tjänster beaktas i samförvaltningslagen.

2.5 Myndigheternas roll

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA svarar för allmän vägledning och rådgivning som gäller samförvaltningslagen. Vägledning och rådgivning ges till sammanslutningar, samförvaltningsorgan och aktiva boende per telefon, e-post och e-tjänsten. Dessutom ger ARA utbildning för att genomföra samförvaltningslagen och har publicerat tre guider om samförvaltning.

Regionförvaltningsverket kan meddela ett förvaltningsföreläggande och förena det med vite då hyreshussamfundet försummar sina skyldigheter enligt samförvaltningslagen. Regionförvaltningsverket tar ut en avgift för att behandla ärendet. Regionförvaltningsverket har gett sammanlagt 13 avgöranden om samförvaltningen i hyreshus och i anknytning till bostadsrättsshus under tiden 2016–2019. ARA har delgetts fem avgöranden som gäller lagen om samförvaltning i hyreshus.

3 Målsättning

Syftet med reformen är att uppdatera samförvaltningslagen så att den bättre ska motsvara den nuvarande verksamhetsmiljön och tjäna den nuvarande brokiga mångfalden av boende och hyreshussamfund. Samförvaltningslagen garanterar hyresgästerna möjligheter att delta och påverka. Lagen ska möjliggöra digitalisering och elektroniska verksamhetsformer som gör det lättare och kostnadseffektivare för de boende att i större omfattning delta i samförvaltningen. Reformens syftar också till att förbättra responsen till de boende från hyreshussamfundet, att de boende genuint ska höras och att de boendes ståndpunkter ska beaktas i beslut.

Lagens syfte är att bevara samförvaltningslagens ramlagskaraktär som en lag som anger miniminivån på samförvaltning. Syftet är att undvika alltför detaljerade bestämmelser och samtidigt tryggas de boendes rättigheter och fastställs bolagets skyldigheter. Samförvaltning som överstiger miniminivån är alltid möjlig. Lagen syftar till att vara tillräckligt flexibel för att svara mot ett allt större mångfald bland hyreshussamfunden och de krav som de boende ställer.

Bland det viktigaste innehållet i samförvaltningen är tydlig förmedling av information mellan de boende och hyreshussamfundet. Praxisen för samförvaltning ska stödja ett genuint hörande av de boende och interaktion. Fungerande samförvaltning kräver att aktiviteten för de boende kan ökas genom att utnyttja elektroniska kommunikationsmedel. Samförvaltningen ska vara samverkan mellan de boende och representanter för hyreshussamfundet och vars syfte är att kombinera båda parternas intressen. Formerna av samarbete och interaktion ska lämpa sig för olika situationer. Tillräcklig kommunikation och tillsyn är viktigt.

Reformen av samförvaltningslagen syftar till att lagen ska garantera hyresgästens möjlighet att delta och påverka i de numera olika hyreshussamfunden. Lagen främjar i sin tur utnyttjandet av elektroniska förfaringsätt och tydlig och tillräcklig kommunikation. Eftersom de statligt stödda hyreshusen har en viktig uppgift att erbjuda boende som är rimligt i pris, ska de villkor som samförvaltningslagen ställer vara ändamålsenliga och kostnadseffektivt tillgodose behövliga rättigheter för de boende.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Genom reformen av lagen uppdateras den miniminivå som lagen anger för boendedemokrati som ska uppnås så att den svarar mot dagens behov. Boendekommitténs uppgifter enligt samförvaltningslagen uppdateras och de bevaras som en viktig kanal för närdemokrati. Samarbetsorganets ställning i lagen uppdateras för att svara mot nuvarande verksamhetsmiljö där beslut fattas på samfundsnivå. Det föreslås att de tillvägagångssätt som krävs av hyreshussamfundet ska skrivas in i lagen. För att samförvaltningen ska vara effektiv behövs ömsesidighet och respons på de boendes behov och önskemål. Genom den föreslagna lagen om samförvaltning i statligt stödda hyreshus främjas elektroniska kostnadseffektiva och målsäkra tillvägagångssätt. För att samförvaltningen ska kunna genomföras effektivt ska fördelningen av uppgifter mellan boendekommittén och samarbetsorganet anges i lagen och deltagandet ske på rätt nivå: beslut om bolagsspecifika frågor fattas i samarbetsorganet och ärenden som gäller enskilda hus behandlas i boendestämman och i boendekommittén. Eftersom bolagen är olika och det i alla bolag nödvändigtvis inte behövs ett samarbetsorgan, ska det vara upp till de boende att besluta om att tillsätta ett samarbetsorgan.

Strukturen för samförvaltningen bevaras likartad som den är i den gällande lagen. Samförvaltningen utgörs av boendestämmor, boendekommittéer, ett samarbetsorgan som bildas i hyreshussamfundet eller av behandling av frågor som gäller hela samfundet annars inom samförvaltningen eller av valet av representanter till styrelsen. Organen deltar i stämmoarrangemangen, men hyreshussamfundet ansvarar för att genomföra samförvaltningen. Att kunna delta nära den plats där man bor har stor betydelse och strukturer för samförvaltning, såsom boendestämman och boendekommittén, som skapats för ändamålet ska bevaras och deras roll preciseras så att den omfattar behandlingen av samförvaltningsfrågor som gäller hyresbestämningsenheten.

Boende är framför allt intresserade av reparationer av huset, underhållsavtalets innehåll och hyresbestämning, som föreslås ingå i boendekommitténs rätt att delta. Stora hyreshusbolag för med sig olika boendesamfund och de har olika behov. Oberoende boendeform ska de boende husvis kunna besluta om husets ordningsstadgar samt om principerna för fördelning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Därför föreslås det att beslut om ordningsstadgar och principer för fördelning inom ramen för de befintliga systemen ska vara kvar inom ramen för närdemokrati. Sättet att ordna boendestämman föreslås bli lämnad öppet i lagen på grund av den flexibilitet som krävs i olika situationer. Stämman kan ordnas både som hybrid- och nätmöte om det går att garantera alla en likvärdig möjlighet att delta.

I många ärenden som gäller hyreshus fattas helhetsbeslut inom hyreshussamfundets förvaltning. För att de boende ska kunna påverka dessa beslut, behövs ett samlande, konsulterande organ likt ett samarbetsorgan. Det föreslås att samarbetsorganets roll ska fastställas i lag. Samarbetsorganet ska delta i utarbetandet av gemensamma principer för uthyrning av bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Samarbetsorganet ska också delta i behandlingen och beredningen av beslut om ekonomiska frågor på samfundsnivå och i centrala beslut, såsom underhållssystem, reparationsplaner och upphandlingen av tjänster med anknytning till boende. Sätten att utse medlemmar till samarbetsorganet varierar för varje bolag, vilket är bra att bevara eftersom bolagen är olika och valsättet kan anpassas till specifikt detta bolag. Hyreshussamfundet ska ersätta den boende för skäligena resekostnader för deltagande i samarbetsorganets verksamhet.

I lagen ska det föreskrivas om kandidatuppställning för styrelsemedlemmar med hänsyn till samfundens olikheter. I stora sammanslutningar är det motiverat att tillåta ett förfarande där

samarbetsorganet bland de personer som boendestämman har föreslagit kan välja dem som föreslås bli utsedda till hyreshussamfundets styrelse. Valet görs av ett organ enligt den lag som reglerar samfundsformen i fråga, till exempel i aktiebolag görs valet av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen (624/2006).

Övervakarens ställning ska förtydligas. Den föreslagna lagen gör det möjligt att vid sidan av en övervakare för en specifik hyresbestämningsenhet utse en samfundsspecifik övervakare. Övervakaren ska ha den yrkeskompetens som uppgiften kräver, men syftet är ändå att även de boende i fortsättningen om de vill och blir utsedda ska kunna fungera som övervakare.

Utöver bestämmelser om tillsynsbefogenheten föreslås regionförvaltningsverkets befogenhet att utfärda administrativa föreskrifter om att samförvaltningslagen ska iakttas och förena dem med vite bli överförd till ARA. ARA är ett sakkunnigämbetsverk i samförvaltningsfrågor.

I tillämpningen av lagen tas det undantagsvis i beaktande att samförvaltningen i objekt för grupper med särskilda behov genomförs på ett sätt som tar hänsyn till behoven och särdragen hos gruppen med särskilda behov. I samförvaltningen ska syftet vara att på bästa möjliga sätt tillgodose rättigheterna för gruppen med särskilda behov. Denna typ av kundanpassning främjar samförvaltningslagens syfte.

Lagens rubrik ska preciseras för att motsvara tillämpningsområdet, det vill säga statligt stödda hyreshus. Preciseringsen är språklig och genom den ändras inte tillämpningsområdet. Lagen får genom beslut av ägaren fortfarande tillämpas frivilligt även i andra hyreshus. Som mål för lagen ställs utöver att främja ekonomin och trivseln även energieffektivitet och hållbart boende. De boende är intresserade av att förbättra energieffektiviteten och hållbart boende och de ska kunna påverka och föra fram denna synvinkel i alla frågor inom ramen för samförvaltning.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för de boende

I hyran betalar de boende kostnaderna för samförvaltning. Samförvaltningens syfte är vid sidan av att förbättra den sociala gemenskapen, trivseln och deltagandet även kostnadsbesparingar då reparationerna kan göras i rätt tid och ett fungerande informationsutbyte 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 utformar hyran kan bidra till minskade kostnader samt minskade konsekvenser för miljön och klimatet till exempel inom energianvändningen och avfallshanteringen. Det att de boende får delta i hyreshussamfundets förvaltning kan bidra till minskade kostnader då man gemensamt går igenom ekonomifrågor och de poster som ingår i hyresbestämningen. I sin helhet bedöms reformen av samförvaltningslagen inte påverka hyrorna på ett märkbart sätt. Fördelarna med samförvaltning och utvecklingen av den framgår efter en lång tid och det är svårt att göra en kvantitativ bedömning av dem. Det har redan funnit samförvaltning i verksamheten och genom den föreslagna lagen preciseras samförvaltningens förfaringssätt och därför är konsekvenserna av förändringen inte omfattande.

En risk i kravet på samförvaltning och lagstiftningen om den är att målen för samförvaltningen inte uppnås, till exempel att arbetet i samförvaltningens organ inte ger önskade kostnadsbesparingar eller önskad social gemenskap och då ger de ekonomiska satsningarna inte önskat resultat. Det är ändå fråga om grundläggande rättigheter som gäller påverkan och deltagande förknippade med det egna boendet och främjande av dem är en central del av verksamheten i statligt stödda hyreshussamfund och i en rättsstat över lag.

Konsekvenser för hyreshussamfunden

Samförvaltningen medför kostnader för hyreshussamfundet och de tas ut av de boende i de hyror som fastställs genom självkostnadsprincipen. Ett av de viktigaste målen för de statligt stödda hyresbostäderna är att erbjuda boende som är rimligt i pris och därför är kostnadseffektivitet i samförvaltningen ett viktigt mål. Syftet med denna proposition är därför ett flexibelt system som anpassas efter de boendes önskemål utan att ändå göra avkall på ordnande av boendestämman, boendekommitténs rättigheter eller hyreshussamfundets informationsskyldighet. Elektroniska förfaringssätt vid stämmorna, i utlysandet av dem och mera allmänt inom samförvaltningen kan minska kostnaderna för att ordna samförvaltning. De strukturer för samförvaltning som föreslagits i propositionen existerar redan och därför föreslås inga nya nivåer som medför kostnader. I den föreslagna lagen föreslås det å andra sidan inte att olika nivåer inom samförvaltningen ska slopas och därför ger den föreslagna lagen inga betydande kostnadsbesparingar. Det är till stor del upp till hyreshussamfunden att genomföra elektroniska förfaringssätt.

Utvecklingen av samförvaltningslagen har fokuserat på de strukturer inom samförvaltning som bedöms vara mest kostnadseffektiva det vill säga den nytta som uppnås genom dem bedöms som kostnadsvärden och strukturerna medför inte orimliga kostnader för hyreshussamfunden. Som en ny struktur föreslås att möjligheten att välja övervakare utökas till en samfundsspecifik övervakare, vilket är motiverat med tanke på att samfundens storlek växer. En samfundsspecifik övervakare har betraktats som en kostnadseffektiv lösning för övervakning av frågor som intresserar de boende i synnerhet om det ersätter övervakare som är specifika för hyresbestämningseenheter. Ett nytt förslag är också att inkludera rätt att delta i samarbetsorganet i lagen och behandlingen av ärendena i den föreslagna omfattningen för rätten att delta i samarbetsorganet kan medföra mer kostnader för de hyreshussamfund som tidigare inte har haft en så här fungerande samarbetsorgan. I flera hyreshussamfund finns det dock redan ett samarbetsorgan och genom de föreslagna bestämmelserna blir boende i olika hyreshussamfund likställda med tanke på i vilka ärenden och i vilken omfattning samarbetsorganet åtminstone har rätt att delta i behandlingen av ärendena. Bestämmelserna bedöms inte ge upphov till orimliga kostnader för de hyreshussamfund där det tack vare bestämmelserna tillsätts samarbetsorgan eller de ärenden som behandlas i samarbetsorganet utökas. Det finns redan samarbetsorgan som fungerar på detta sätt i hyreshussamfunden.

I lagreformen har syftet varit att bevara ramkaraktären och då kan samförvaltningen ordnas på det sätt som passar respektive hyreshussamfund. Hyreshussamfunden är väldigt olika i storlek och möjligheterna att delta för boende i olika stora hyreshussamfund är viktiga. Centralt i lagreformen är de boendes rättigheter att delta och målet har varit att öka dem på kostnadseffektiva sätt. Kostnaderna för samförvaltning för hyreshussamfunden varierar mycket enligt hur stämmorna ordnas och utlyses, i hur stor omfattning de boende använder sina möjligheter att påverka och enligt vilka principer kostnader ersätts. För små hyreshussamfund kan den administrativa börda som samförvaltningen orsakar var svårare att täcka i hyrorna, men å andra sidan kan samförvaltningen bli mera komplicerad i stora hyreshussamfund och kräva mera samordning och på så sätt också medföra mera kostnader.

Hyreshussamfundens verksamhetssätt som ingår i lagförslaget kräver att hyreshussamfunden reagerar, ger service, informerar och utvecklar verksamheten. Verksamhetssätten är dock sådana som också annars förväntas av hyreshussamfunden och de utgör inga nya orimliga skyldigheter. Utredning av frågor i ett tidigt skede kan också spara in på hyreshussamfundets resurser och tidskrävande klagomål kan undvikas.

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

ARA ska föreskrivas uppgiften att utöva tillsyn över efterlevnaden av samförvaltningslagen. ARA har inte tagit ut någon avgift för behandlingen av klagomål och därför bedöms antalet klagomål öka. ARA sköter sin nuvarande styrningsuppgift parallellt med uppgiften att styra valet av boende (ett årsverke i sin helhet). Då tillsynsuppgiften för samförvaltningslagen överförs ökar ARA:s resursbehov med 0,5 årsverken. Resursbehovet ska täckas i budgetpropositionen för 2023 med överföring av ett belopp på 35 000 euro från miljöministeriets omkostnader till omkostnader av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. På motsvarande sätt skulle ändring göras permanent i samband med beredningen av planen för de offentliga finanserna 2024–2027.

Propositionen ökar arbetsmängden för ARA i synnerhet på grund av genomförandet av lagen under övergångsperioden. Nya anvisningar om samförvaltning ska utarbetas. Regionförvaltningsverkets arbetsmängd minskar när det gäller behandlingen av ansökningar.

4.2.2 Samhälleliga konsekvenser

Syftet med reformen av samförvaltningslagen är att förbättra de boendes möjligheter att påverka. En tydligare lagstiftning som bättre lämpar sig för den nuvarande verksamhetsmiljön är mera lättförståelig och de boende kan bättre åberopa sina rättigheter. ARA är en sakkunnigmyndighet i samförvaltningsfrågor och därför är ARA när det gäller sakkunskap rätt aktör att behandla klagomål. Överföringen av behandlingen av ansökningar som gäller samförvaltningslagen från Regionförvaltningsverket till ARA effektiviserar behandlingen av dem. Tröskeln att lämna in ett klagomål blir lägre eftersom det inte tas ut någon administrativ avgift för behandlingen av dem hos ARA, vilket kan ha betydande konsekvenser i form av förbättrat rättsskydd för de boende.

Genom att de boende deltar kan transparensen för hyreshussamfundets verksamhet förbättras. Hyreshussamfundet ansvarar för den operativa verksamheten och för ordnande av revision och samförvaltningen primära syfte är inte att ordna tillsyn. Enligt förslaget sköter ARA tillsynen. Hyreshussamfundets verksamhet kräver allmännyttigt engagemang och målet för verksamheten ska vara goda och trygga boendeförhållanden till rimliga kostnader för de boende. De boende kan påverka tillsynen och att det statliga stödet riktas rätt genom att delta i samförvaltningen och genom att välja en övervakare. Samförvaltningen har således en viktig roll inom delningen av information.

Utnyttjande av elektroniska kommunikationsmedel och deltagande på distans effektiviserar informationsutbytet och med hjälp av dem kan en större grupp människor obehindrat delta i samförvaltningen. Utnyttjandet av elektroniska kommunikationsmedel kan om det omsätts i praktiken bedömas minska behovet att resa och då minskar också klimatutsläppen. Lagen bidrar till att göra det möjligt och därför förpliktar den inte direkt användning av elektroniska kommunikationsmedel. Elektroniska kommunikationsmedel har använts i stor omfattning under de senaste årens exceptionella förhållanden, vilket skapar förutsättningar att använda dem även i fortsättningen.

Möjligheten för människan att påverka sitt boende har mera långtgående konsekvenser när det gäller förebyggande av segregation, upplevelse av social gemenskap, boendetrivsel, boendesättning och underhåll av husen. Den föreslagna samförvaltningslagen bedöms ha positiva konsekvenser både för påverkan och för deltagande och i större omfattning för upplevelsen av deltagande bland de boende i hyreshussamfunden. Det är svårt att göra en kvantitativ bedömning av dessa konsekvenser eftersom de närmast är kvalitativa och uppstår på lång sikt.

Genom den föreslagna sänkningen av åldersgränsen för deltagande och röstning till 15-åringar som bor självständigt skapas möjligheter för unga i åldern 15 till 17 år att påverka sitt eget boende med hjälp av samförvaltning. Detta kan bedömas förbättra de ungas erfarenheter av delaktighet och ge dem möjlighet att påverka redan i ung ålder, vilket kan uppmuntra dem att även i fortsättningen delta i samförvaltning och även i annan samhällsengagemang.

I lagens tillämpningsområde föreslås ett undantag för objekt för grupper med särskilda behov, där de boende är grupper med särskilda behov enligt 3 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004). Med grupper med särskilda behov avses i den lagen närmast äldre i dåligt skick och minnessjuka äldre personer, personer med funktionsnedsättning, bostadslösa personer, rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, studerande, ungdomar och flyktingar. För att målen med samförvaltningslagen ska uppnås kan undantag göras från de fastställda strukturerna, det vill säga samförvaltningen ska skräddarsys på det sätt som bäst passar dessa grupper med särskilda behov. För studerande kan detta innebära mera betonad användning av elektroniska kommunikationsmedel för att få med studerande i samförvaltningen. När det gäller andra grupper med särskilda behov kan undantaget innebära att det till exempel ordnas möten för anhöriga eller intressebevakare, om personen som tillhör en grupp med särskilda behov inte själv kan delta i mötet. Syftet med bestämmelsen är att förbättra samförvaltningens funktion och öka jämlikheten genom att i lagen ta hänsyn till särdragen hos boende i objekt där det bor grupper med särskilda behov.

Inom deltagande i samförvaltning eller genomförande av boendedemokrati har det inte observerats skillnader mellan kvinnor och män. Den föreslagna samförvaltningslagen har således inga betydande könseksekvenser.

I motiveringen till propositionen betonas att det alltid ska göras en bedömning av behovet av kommunikation på olika språk. Behovet av språkval påverkas av boendestrukturen, kommunikationens innehåll och syfte samt kommunikationens brådskande natur. Språkets betydelse för en framgångsrik kommunikation framhävs i mångkulturella gemenskaper. På samförvaltning tillämpas språklagen (423/2003).

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

I den föreslagna samförvaltningslagen bevaras befintliga strukturer för samförvaltning och lagens tekniska uppbyggnad. Lagtekniskt kom man dock i reformen fram till att reformera hela lagen, eftersom ändringar föreslås i alla paragrafer i lagen. Innehållsmässigt är alternativen att minska de administrativa skyldigheterna som anges i lagen vilket delvis stöds av hyreshussamfunden eller å andra sidan mera långtgående möjligheter att påverka för de boende i samfunden. I den föreslagna lagen har flexibilitet sökts för de behov som de olika boendestrukturen inom olika hyreshussamfund för med sig. Den bästa situationen är om samförvaltningen kan skräddarsys så att den helt och hållet passar de egna behoven hos varje hyreshussamfund, men å andra sidan ska det i lagen föreskrivas en miniminivå för de boendes möjligheter att delta och påverka.

I enlighet med regeringsprogrammet är målet att förbättra de boendes möjligheter att påverka genom att förtydliga lagen och de strukturer för samförvaltning som den skapar, föreskriva om arbetssätt, flexibilitet i lagen, tillsynsbefogenhet och genom att koncentrera påföljderna till en myndighet. De möjligheter att delta och påverka som anges i samförvaltningslagen anses vara viktiga. Beslutanderätten föreslås inte bli utökad. Ökad beslutanderätt kräver en översyn av egendomsskyddet i grundlagen. Ett alternativ att förbättra hyresgästens ställning är att förbättra hyresgästens rättigheter enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och då omfattar konsekvenserna utöver de boende i hyresbostäder även andra som bor på hyra.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Handlingsmodellerna i de europeiska länderna för att skydda och främja de boendes intressen för socialt boende varierar. I vissa länder anger lagstiftning som gäller alla hyresgäster möjligheterna att påverka för de boende och det finns knappt alls någon boendedemokrati i anslutning till socialt boende. I den här propositionen lyfts det fram fyra olika modeller för boendepåverkan i de europeiska länderna, där sektorn för socialt boende är bredare än i Finland. Utgångspunkterna för systemen i Nederländerna och Storbritannien skiljer sig centralt från Finlands system, medan systemen i Österrike och Danmark grundar sig på en liknande hierarki av förutbestämda aktörer som i Finland. Speciellt i Danmark har boendeorgan i offentliga hyreshussamfund en starkare ställning med tanke på beslutsfattande än organen i samförvaltningslagen.

Nederländerna

Nederländerna har relativt sett den största sektorn för socialt boende i Europa och metoderna för boendepåverkan grundar sig både på lag och på avtal. I lagen om förhandlingar mellan hyresgäst och hyresvärd (Wet op het overleg huurders verhuurder) föreskrivs det om hyresvärdens informationsskyldighet och hyresgästsorganisationernas möjlighet att förhandla eller ge ett skriftligt utlåtande om de projekt som hyresvärden planerar. Hyresvärden ska besvara dessa utlåtanden och får inte vidta åtgärder innan tidsfristen för hyresgästernas utlåtanden har gått ut. Utöver bestämmelserna i lagen har bostadsorganisationer som erbjuder sociala bostäder och hyresgästsorganisationer ingått egna avtal om de boendes påverkansmetoder.

Ett exempel på sådan boendepåverkan som inte grundar sig på lagstiftning är projektet Startblok som sammanför Amsterdams ungdoms- och flyktningbostäder. I bostadsbolaget bor nederländska unga vuxna i åldern 18 till 28 år och flyktingar i samma ålder. De boende har ett slags självstyre: deltidsanställda boende sköter mot sänkt hyra om sociala evenemang i huset, underhåll av lokalerna, förvaltningen och kommunikationen. I varje trappuppgång finns två ansvarspersoner, en från varje boendegrupp. Arbetstagarna inom självförvaltning ansvarar också för valet av boende och för att ingå nya anställningsförhållanden. Hyresvärden utbildar de boende som anställts inom självförvaltning bland annat inom kulturell mångfald och psykologi som en del av introduktionen i arbetet. En lokal organisation som tillhandahåller ungdomsbostäder övervakar och samordnar självförvaltningen och ordnar tillsammans med de boende möten där förvaltningens verksamhet och andra ärenden för huset behandlas.

Storbritannien

I Storbritannien regleras hyresgästernas ställning bland annat genom Housing and Regeneration Act och Tenant Involvement and Empowerment Standard. I Storbritannien grundar sig samförvaltningen på bestämmelser av allmän natur som anges för hyresvärden, i dem anges emellertid inte specifika genomförandesätt. En central ställning har dessutom hyresgästens utpräglade möjligheter att framföra klagomål om hyresvärdens verksamhet.

Hyresvärdens skyldigheter omfattar bland annat en skyldighet att stödja hyresgästerna i organisationen och kommunicera med invånarorganisationerna konstruktivt och rätttidigt. Hyresvärderna ska höra de boendes åsikter om beställningar av tjänster och förvaltningsmässiga ändringar och även specificera hur de boendes syn slutligen beaktades i besluten. Hyresvärderna ska också annars tillhandahålla ändamålsenlig information om sin verksamhet och i sina kommunikations-sätt ta hänsyn till varierande speciella förhållanden bland de boende. Dessutom ska hyresgästerna på bred front erbjudas möjlighet att påverka och delta i utformningen av hyresvärdens praxis och strategi, beslut om tjänster förknippade med boendet och förvaltningen av bostäder och reparationsåtgärder för dem. Hyresvärderna ska tillhandahålla ett klart system för att samla in respons om hyresvärderna och tillhandahålla information om behandling av respons och resultat.

Den viktigaste påverkansmetoden för en hyresgäst inom socialt boende är rätten att lämna in ett klagomål om till exempel hyresförhållandet, boendet och frågor som gäller bostaden. Problem ska i första hand lösas med hyresvärderna, men om det inte lyckas kan ett klagomål lämnas in till vissa namngivna aktörer, som är erkända bondeorganisationer, ledamöter eller parlamentsmedlemmar. Dessa aktörer kan avgöra tvisten på det sätt de anser vara bäst eller om de inte kan göra det skickas frågan vidare till ett boendeombud för att avgöras. Boendeombudsverket är ett verkställande offentligt organ som genomför tolkning i fallet eller kan styra förhandlingarna mellan hyresvärderna och hyresgästen, föreslå beprövade metoder för avgörande och säkerställa att avtalade åtgärder genomförs.

Den allmänna karaktären i Storbritanniens lagstiftning skiljer sig tydligt från de organspecifika bestämmelserna i samförvaltningslagen, men när det gäller möjligheterna att lägga fram klagomål undersöks möjligheter för likartade bestämmelser i Finland. I statsrådets utvecklingsprogram för bostadspolitik 2021–2028 har det lagts fram förslag om utredning av behoven och förutsättningarna för ett rådgivnings- och medlingsorgan som kompletterar domstolsbehandlingen och som riktar sig till bostadsbolag, delägare och hyresgäster.

Österrike

Österrike har den näst största andelen socialt boende i de europiska länderna: 24 procent av bostadsbeståndet. Det finns inga bestämmelser om boendedemokrati eller hyresgästernas möjligheter att påverka som gäller hela förbundsstaten, utan bestämmelserna gäller en viss delstat eller stad. Till exempel i landets huvudstad Wien är samförvaltningen fördelad på fyra organ som är husstämmor och valmöten öppna för alla boende samt hyresgästrådet och centralrådet för hyresgäster.

Husstämman är en boendestämma, vars uppgift är att informera de boende om frågor som gäller huset, behandla hyresgästrådets rapporter och fatta beslut som hänför sig till dem. Dessutom kan husstämman planera och genomföra gemensamma evenemang. Besluten fattas med enkel majoritet och röstberättigade är alla boende som fyllt 16 år, förutom i frågor som påverkar boendekostnaderna där det är endast en rösträtt per bostad. Då stora reparationsarbeten närmar sig kan representanter för hyreshusbolaget sammankalla husstämman och under vissa förutsättningar kan också hyresgästrådet fungera som utlysande.

Valmötet har i sin tur till uppgift att utse hyresgästrådet. Alla boende får delta i valmötet, men endast huvudhyresgästerna är röstberättigade. Kandidaterna presenterar sig på mötet och valet förrättas genom sluten omröstning där namnen på de kandidater som väljaren inte vill se i hyresgästrådet streckas över. För att bli vald måste kandidaten få röster av minst hälften av hyreshusbolagets röstberättigade väljare.

Hyresgästrådet består av en eller flera boenderepresentanter som utsetts vid valmötet. Om det är flera representanter, väljer de bland sig en ordförande och beslutar om eventuell ansvarsfördelning. Besluten fattas med enkel majoritet och i situationer med lika röstetal, avgör ordförandens röst. Rådets mandatperiod är högst fyra år och mandatperioden för en enskild representant upphör då personen flyttar från huset eller om husstämman beslutar att avsätta representanten. Representanterna för hyresgästerna arbetar som frivilliga.

Hyresgästrådet har till uppgift att främja alla boendes intressen och representera de boende i förhållande till hyreshusbolaget. Rådet utlyser husstämman minst en gång per år, verkställer husstämmans beslut och rapporterar till de boende om hur verksamheten framskrider. Rådet ska regelbundet höra de boendes åsikter och besvara kontakter från de boende inom rimlig tid och informera om hur ärendena framskrider. Hyreshusbolaget ska i god tid ge rådet och de boende information om förvaltningsmässiga ärenden om det inte finns juridiska hinder för det. Hyreshusbolaget och rådet kan arbeta tillsammans i frågor som hänför sig till underhåll och förbättring av bostäder: rådet kan bland annat föreslå underhålls- och förbättringsarbeten och kräva att fel som framkommit i dem rättas till. Hyreshusbolaget kan i sin tur lämna information om betydande underhållsarbeten.

Hyresgästrådet kan också bestå av andra medlemmar än de som utsetts på valmötet. Hyresgästrådet kan utse en rådgivande bokförare som stödjer rådet i dess uppgifter. Om minst tre unga kräver det, kan boende i åldern 12 till 18 år också bland sig välja en representant som kan verka som en del av hyresgästrådet. De ungas representant har rätt att delta och rösta i hyresgästrådet.

Om hyresbostadsbolaget är så stort att det omfattar flera ekonomiska enheter, kan ett centralråd för hyresgäster tillsättas. Det har till uppgift att behandla ärenden som är gemensamma för alla enheter och för vilka en enhetlig behandling är ändamålsenlig. Hyresgästråden väljer med enkel majoritet bland sig en representant till centralrådet.

Danmark

I Danmark har både socialt boende och boendedemokrati en stark ställning. Bestämmelser om demokrati för boende framgår av lagen om allmänna bostäder (lov om almene boliger). Bestämmelserna om boendedemokrati varierar enligt ägandet och strukturen hos den organisation som tillhandahåller bostäder. Huvuddragen i boendedemokratin utgörs dock av fyra centrala organ: avdelningsmöten, avdelningsstyrelser, bostadsorganisationens styrelse och bostadsorganisationens högsta beslutande organ.

Danmarks bostadsorganisationer motsvarar i stora drag hyreshusbolagen i Finland och de kan vara både i offentlig och i privat ägo. Endast offentliga bostadsorganisationer kan ha avdelningar. Avdelningarna är ekonomiskt självständiga enheter. I deras årliga stämma får utöver de boende även bostadsorganisationens styrelse delta. På avdelningsstämman diskuteras och fattas det beslut om frågor som påverkar avdelningens verksamhet och dessa beslut utgör grunden för följande års budget.

Avdelningsstämman kan besluta om att göra tekniska förbättringar som hänför sig till hyresobjektet på hyresgästernas begäran. Stämman kan besluta om planer för bostadsområdet under förutsättning att den också godkänner den hyreshöjning som följer av projektet. Om hyreshöjningen till följd av det föreslagna projektet är större än 15 procent av hyran ska det ordnas en omröstning om majoriteten av de boende kräver det och i omröstningen krävs enhälligt resultat för att projektet ska gå vidare. Om avdelningsstämman stoppar något projekt kan bostadsorganisationens högsta beslutande organ också utan avdelningsstämmans samtycke besluta om till exempel nödvändiga stora reparationsarbeten, viktiga åtgärder för att spara energi, frågor och

initiativ som gäller byggnadernas säkerhet och som förhindrar att det bildas sårbara områden eller att sådana bevaras.

Boende i en offentlig bostadsorganisation kan vid avdelningsstämman utse en avdelningsstyrelse. Avdelningsstyrelsen planerar de allmänna riktlinjerna för avdelningens verksamhet, gör upp avdelningens verksamhetsbudget och bokslut och tar upp dessa planer på avdelningsstämman för beslut. Avdelningsstyrelsen kan genom beslut av avdelningsstämman också ersättas med boendeföreningens styrelse. Inga närmare bestämmelser om dessa boendeföreningar finns dock i lagen om allmänna bostäder. Inget arvode får betalas till avdelningsstyrelsen för dess verksamhet.

Inom boendedemokratien i Danmark är det högsta beslutande organet i en offentlig organisation antingen en fullmäktige som utsetts separat eller bostadsorganisationens bolagsstämma. I privata bostadsorganisationer är däremot organisationens styrelse det högsta beslutande organet. I fullmäktige för en offentlig bostadsorganisation som omfattar avdelningar ingår organisationens styrelse och minst en boenderepresentant från varje avdelning i organisationen. De representanter som avdelningen har utsett ska utgöra majoritet i fullmäktige. I fullmäktige i offentliga organisationer som inte har avdelningar finns i stället för avdelningsrepresentanter representanter för styrelsen i hyresgästföreningar.

I bolagsstämman får utöver bostadsorganisationens styrelse delta hyresgäster i organisationer med avdelningar, myndiga personer som bor i samma hushåll som dem och sökande som står i kö till organisationen i fråga. Endast hyresgäster och deras myndiga sambo har rösträtt vid stämman. I bolagsstämman för organisationer som inte har avdelningar får utöver organisationens styrelse även boendeföreningarnas styrelser delta.

Det högsta beslutande organet sköter bostadsorganisationens allmänna ärenden såsom beslut om fastighetspolitik, köp och försäljning av bostadsorganisationens fastigheter, godkännande av bostadsorganisationens och vid behov också avdelningens bokslut och godkännande av bostadsorganisationens bolagsordning. Det högsta beslutande organet väljer också bostadsorganisationens styrelse på sitt årsmöte. Det högsta beslutande organet ska välja alla eller åtminstone majoriteten av styrelsemedlemmarna och av dem ska minst hälften vara bostadsorganisationens boende eller representanter för boendeföreningen. I boendeobjekt för unga har lokala läroanstalter under vissa förutsättningar rätt att välja en tredjedel av styrelseledamöterna.

Bostadsorganisationens styrelse ansvarar för hela bostadsorganisationen och dess avdelningar. Styrelsen ansvarar bland annat för hyresbestämning och för den dagliga förvaltningen, effektiv verksamhet i bolaget och dess avdelningar, underhåll av byggnaderna och anvisande av medel i avdelningarnas budgetar. Mandatperioden för styrelseledamöterna är högst två år och styrelsen kan beviljas ersättning för sitt arbete.

6 Remissvar

I de kommentarer som lämnades om promemorian med riktlinjer för lagreformen våren 2021 stödde de som lämnade kommentarer i regel uppdateringen av samförvaltningslagen och målen för den. Det framfördes dock avvikande mening om hur målen ska uppnås. Hyreshusbolagen understödde en minimering av de administrativa skyldigheterna och de boende betonade utveckling av de faktiska möjligheterna att påverka.

Enligt hyreshusbolagens ståndpunkt är lagens flexibilitet och ramkaraktär viktiga för att minimera de administrativa kostnaderna för de boende. De strukturer som fungerar i nuläget ska

kunna bevaras och strukturerna anpassas för olika stora hyreshussamfund och olika boendestrukturer. Å andra sidan ansågs det viktigt att lagen tydligt anger de grundläggande principerna och miniminivån för samförvaltningen samt praxis, gränser och behörighet när det gäller de boendes rätt att delta. Enligt de boendes önskemål kan uppgifterna genom beslut av de boende överföras från en nivå till en annan, medan hyreshussamfunden ställde sig förbehållsamt till överföring av uppgifter. I propositionen har man strävat efter tydliga strukturer och flexibilitet för att bevara befintlig fungerande praxis. Det har inte ansetts ändamålsenligt att ta med överföring av uppgifter i propositionen. Rättigheterna har angetts tydligt för varje nivå och mellan nivåerna är de möjligt att lägga fram förslag.

Både de boende och hyreshussamfunden ställde sig positiva till en utveckling och förtydligande av samarbetsorganets roll. Hyreshussamfunden betonade att samarbetsorganet ska vara ett konsultativt och rådgivande organ. Lagen ska göra tydlig skillnad på ärenden som hör till samfundet och till samarbetsorganet. Samarbetsorganet har till uppgift att informera om beredningen av ärenden som samfundet har beslutanderätt i och höra de boendes syn. Inga begränsningar eller minimikrav ska ställas på samarbetsorganets storlek utan samfunden ska själva kunna besluta om samförvaltningens strukturer och storlek. Enligt vissa som lämnade kommentarer ska hyreshussamfundet kunna besluta även om huruvida ett sådan organ behövs i bolaget i fråga. De boende betonade i sin tur att samarbetsorganet ska vara ett beslutande organ. Önskemål framfördes om genuin interaktion mellan de boende och hyreshussamfunden och möjligheter att påverka. I propositionen har samarbetsorganet angetts som konsultativt organ som deltar i beredningen av ärenden och där de boendes åsikter ska bli hörda i viktiga ärenden som bereds. Storleken har inte reglerats, utan den kan anpassas för varje hyreshussamfund. De boende kan besluta om att tillsätta ett samarbetsorgan. Bestämmelser om interaktion och om att ta de boendes syn i beaktande finns i den föreslagna samförvaltningslagen.

Hyreshussamfunden understödde en omdefiniering av boendekommitténs uppgifter. En omdefiniering kan förtydliga uppgifterna och på så sätt även sänka tröskeln att delta i boendekommitténs verksamhet. Enligt hyreshussamfunden är det logiskt att man i reformen från boendekommittéerna avför uppgifter som det redan i nuläget i praktiken ska fattas beslut om på samfundsnivå. Som exempel på sådana nämndes principer för fördelning av bilplatser och bastuturer samt ordningsstadgar. Beslut om användning av gemensamma utrymmen ville man också överföra antingen till samfundsnivå eller åtminstone till samarbetsorganet. Om att öppna upp gemensamma utrymmen för andra framfördes åsikter som gick isär. Boendekommitténs nya uppgifter kan enligt hyreshussamfunden hänföra sig till andra frågor som är viktiga för de boende, såsom social gemenskap, säkerhet och boendetrivsel.

De boende är intresserade av frågor som rör det egna husets ekonomi, såsom hyresbestämning och reparationer. Ansvaret för övervakningen av reparations- och underhållsåtgärder ville man behålla hos boendekommittéerna precis som rätten att besluta eller åtminstone yttra sig om principerna för fördelning av bastuturer och bilplatser samt användningen av gemensamma utrymmen. Boendeaktörer ska ges insyn i innehållet i underhållsavtalen. Däremot upplevdes säkerhetsrelaterade uppgifter höra till hyreshussamfundet och medlingsuppgifter till en professionell medlare. I propositionen bevarades boendekommittéernas uppgifter som förut eftersom de upplevdes vara viktiga medel för närdemokrati och viktiga intresseobjekt för de boende och objekt för påverkan.

De som lämnade utlåtanden ansåg att främjandet av elektroniska arbetssätt främjar och utvecklar målen med samförvaltningslagen. I synnerhet när det gäller studentbostäder uttrycktes behov att ordna samförvaltningen grundat på elektroniska system, eftersom studerande i stor omfattning har tillgång till elektroniska kommunikationsmedel och det är också annars svårt att i större omfattning få dem att delta i samförvaltningen. Inom andra boendegrupper betonades däremot

möjligheterna för alla att på lika villkor delta i samförvaltningen oberoende om personen använder eller har möjlighet att använda elektroniska kommunikationsmedel. De boende ansåg också att det är hyreshussamfundets uppgift att tillhandahålla aktiva boende elektroniska arbetsredskap. Enligt propositionen ska det sörjas för deltagande på lika villkor då elektroniska metoder utnyttjas. Hyreshussamfundet ska erbjuda till exempel elektroniska plattformar för elektronisk kommunikation, men i propositionen krävs inte att arbetsredskap tillhandahålls. Tillgodoseendet av särskilda behov hos studerande har möjliggjorts med en undantagsbestämelse.

Informationsskyldigheten och rätten till information ansågs vara det centrala innehållet i samförvaltningslagen och därför ska de anges tydligt i lagen. Enligt hyreshussamfundet ska samfundet ha beslutanderätt om tjänster som hänför sig till boendet, medan de boende ansåg att de boende ska ha beslutanderätt. De som lämnade kommentarer betonade också rimligt pris för statligt stött boende, men å andra sidan ansågs tillhandahållande av tjänster bli totalekonomisk mera fördelaktigt för de boende. Det framfördes också en syn att bara dem som använder tjänsterna ska betala för dem.

Ökad flexibilitet för att utse boendemedlemmar till styrelsen ansågs vara till fördel. Hyreshussamfundet betonade behörighetskraven för styrelsemedlemmar och ett tillräckligt antal kandidater. De boende betonade boendestämmans rätt att utse sin representant. Enligt propositionen ställer boendestämman upp kandidater bland vilka samarbetsorganet kan gallra kandidater eller genom val utse de slutliga kandidaterna, men det ska finnas ett tillräckligt antal kandidater för att förrätta valet.

Hyreshussamfundet lyfte fram den administrativa börda som ARA-lagstiftningen medför till exempel i form av efterkalkyler och utjämningsgrupper och därför föreslås betydligt lättare administrativa skyldigheter enligt lag än i nuläget fungera bättre, vilket möjliggör uppbyggnad av den bästa verksamhetsmodellen för varje aktör i form av samarbete mellan de boende och hyreshussamfundet. ARA övervakar genomförandet av självkostnadsprincipen och bland annat allmänna bestämmelser om revision säkerställer iakttagandet av goda förvaltningsprinciper och ekonomiska principer. Hyreshussamfundet representerar långsiktig, yrkesmässig fastighetshållning medan en minimering av boendekostnaderna betonas i de boendes intressen. Därför ska hyreshussamfundet kunna fatta ekonomiska beslut. I propositionen har man hållit sig till den nuvarande lagstiftningslinjen, där det för de boende föreskrivs om mångsidiga möjligheter att påverka och delta.

Utkastet till regeringens proposition var på remiss under tiden 18.1–18.3.2022. I remissen ansåg de som kom med utlåtanden att reformen av lagen kan understödjas, men enligt de ståndpunkter som de boende framförde ska propositionen utvecklas så att den ger de boende mer faktiskt inflytande. Hyreshussamfundet understödde åter en överföring av boendekommitténs rättigheter till samarbetsorganet. En del av hyreshussamfundet lyfte fram behovet av mera flexibel reglering och föreslog att uppgifterna ska bestämmas samfundsspecifikt eller att samfundet kan låta ARA godkänna den egna verksamhetsmodellen. Hyreshussamfundet föreslog också boendeförvaltning i ett steg där den egentliga boendedemokratin äger rum på i samarbetsorganen och boendekommittéerna är till för att i friare form främja social gemenskap, trivsel och säkerhet.

De boende och de organisationer som representerar dem ansåg att gemensamma riktlinjer, hörande av boende och påverkan både på husnivå och när det gäller gemensamma frågor för boendet är viktiga. I hyran betalar de boende alla hyreshussamfundets kostnader. De boende ska kunna välja den slutliga representanten i styrelsen i stället för en kandidat. Rätten att delta för 15–17-åringar understöddes inte och inte heller att boendekommittén fungerar som medlare.

Samarbetsorganet ska besluta om ersättning för kostnader till de boende, även ersättning för andra kostnader än resekostnader ska fogas till bestämmelsen i lagen.

Enligt hyreshussamfunden uppnås inte lagens mål om kostnadsinbesparingar eftersom de tidigare strukturerna har bevarats. Husspecifika övervakare kan slopas eftersom en bolagsspecifik övervakare föreslås. Den interaktion som de nya arbetssätten kräver ger upphov till ett behov att specificera hur de boendes syn har beaktats i besluten, vilket är arbetsdrygt och enligt hyreshussamfunden nästan omöjligt eftersom det även kan finnas ett flertal åsikter bland de boende.

Finansministeriet lyfte i sitt utlåtande fram att en tillämpning av bestämmelserna om deltagande i kommunallagen (410/2015) är tillräcklig i små bolag och när det gäller bostäder som direkt ägs av kommunen. Propositionen har inte ändrats till följd av utlåtandet, eftersom gränsdragning till små bolag är svårt och även i små bolag är möjligheterna för de boende att påverka viktiga. Tillämpningsområdet preciseras i motiveringen. Den föreslagna lagen innehåller tillräcklig flexibilitet för att dimensionera samförvaltningen rätt. Möjligheterna att påverka är på en allmän nivå i kommunallagen, medan det i samförvaltningslagen föreskrivs om särskilda påverkningsskanaler för boende.

Samförvaltningslagen i egenskap av speciallag som tryggar påverkan för de boende tillämpas på samma sätt på olika typer av ägararrangemang. Det är svårt att dra gränser mellan olika ägare och likaså att fastställa vilka bestämmelser som tillämpas och vilka inte. Den i samförvaltningslagen föreskrivna möjligheten för boendestämman och boendekommittén är motiverade metoder för påverkan och deltagande även i små bolag eller för hyreshus som direkt ägs av kommunen. På motsvarande sätt kan de boende tillsätta ett samarbetsorgan och genom ett organ som motsvarar styrelsen eller genom samarbete kunna påverka beslut som gäller alla bostäder oberoende formen av ägande. Om endast kommunallagen tillämpas på deltagande, minskar möjligheterna för de boende att påverka.

Finansministeriet lyfte i sitt utlåtande fram att uppgiften för den bolagsspecifika övervakare som utsetts av de boende överlappar uppgiften som bolagets lagstadgade revisor. Revisionen gäller dock i allmänhet bolagets ekonomi, medan de boende om de önskar kostnadseffektivt kan utse en övervakare som granskar ekonomiska och förvaltningsmässiga omständigheter som är viktiga för de boende. Därför har man i propositionen inte heller frångått möjligheterna att husvis utse övervakare eftersom det är just ekonomin för enskilda hus som intresserar de boende.

I den fortsatta beredningen av propositionen förbättrades informationsutbytet och möjligheterna att påverka på så sätt att boendekommittén kan lämna förslag till samarbetsorganet och hyreshussamfundet som ska besvara förslagen. Samarbetsorganet kan lägga fram förslag till hyreshussamfundet som ska besvara framställningarna. Till propositionen fogades en punkt, enligt vilken samarbetsorganet deltar i beredningen av upphandlingen av tjänster med anknytning till boendet. Representanter till samarbetsorganet kan utses genom val eller på ett annat sätt som de boende väljer, om samarbetsorganet inte bildas direkt av boendekommittéernas ordförande.

Social gemenskap, säkerhet och trivsel fogades i den föreslagna samförvaltningslagen till boendekommitténs verksamhetsfält som omfattar de nuvarande uppgifterna eller rättigheterna i den föreslagna lagen. I förslaget slopades medling bland boendekommitténs rättigheter. Påverkan när det gäller användning av gemensamma boendelokaler lades till boendekommitténs rättigheter att delta när det gäller utrymmen som används kvartersvis och till samarbetsorganets rättigheter när det gäller utrymmen som används i större omfattning än kvartersvis. Boendestämman utlyses av boendekommittén eller om det inte finns en sådan, av hyreshusbolaget precis som nuvarande bestämmelser och som det framfördes i utlåtandena.

Till den föreslagna lagens syfte fogades energieffektivitet och hållbart boende, vilket är frågor som intresserar de boende. En allmän rösträtt för unga i åldern 15 till 17 år slopades i förslaget, men det ansågs ändå viktigt att unga som bor självständigt och själva har tecknat hyresavtal får rösträtt i den nya samförvaltningslagen. På basis av utlåtandena har det även gjorts andra preciseringar i den föreslagna samförvaltningslagen.

7 Specialmotivering

7.1 Lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus

1 §. Lagens syfte. Den gällande samförvaltningslagen inleds med en paragraf om lagens syfte. Det föreslås att paragrafen om lagens syfte ska bevaras eftersom den koncist beskriver syftet med samförvaltning och samförvaltningslagen och beskrivningen är inte alls föråldrad. Enligt paragrafen om lagens syfte att ge de boende beslutanderätt och inflytande i ärenden som gäller deras boende samt att öka boendetrivseln och främja underhållet och skötseln av hyreshusen. Dessa mål är fortfarande lagens huvudsakliga mål. I synnerhet i statligt stödda hyreshus är det viktigt att de boende kan påverka frågor med anknytning till boendet och till sin närmiljö och samtidigt stöder detta deltagande skötseln av ekonomin för hyreshusen samt rättidiga reparationer och trivsel. Dessutom främjar de boendes deltagande social gemenskap, samarbete och informationsutbyte. Genom att införa nya elektroniska förfaringssätt kan verksamheten och uppnåendet av dess syften effektiveras på ett betydande sätt och informationsutbytet förbättras. Genom elektroniska förfaringssätt är målet också att öka deltagningsaktiviteten.

Syftet med samförvaltning är också att främja hyreshusens energieffektivitet och hållbart boende. Med detta avses boende i enlighet med socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbar utveckling. De boende kan lägga fram förslag på åtgärder och förbättringar som syftar till koldioxidsnåla och energieffektiva bostäder och hus och de har rätt att få information om hyresbostädernas och hyreshusens energianvändning samt om energibesparingar och om målen för koldioxidsnålhet och miljövänlighet. Teman för hållbar användning kan lyftas fram både i samband med boendekommitténs och med samarbetsorganets verksamhet och de ingår i de olika rättigheter som föreslås för boendekommittén och samarbetsorganet i 6 och 8 § nedan.

För att uppnå lagen syfte har bestämmelserna i lagen formulerats så att de omfattar flexibilitet i strukturerna för samförvaltning och genomförandet av den. För att uppnå lagens syfte behövs olika strukturer i olika hyreshusbolag. Å andra sidan är trygghet av de boendes möjligheter att påverka och delta det viktigaste i reformen av lagen, vilket kräver vissa strukturer och bestämmelser om de boendes rättigheter. För att lagens syfte ska uppnås ska strukturerna för samförvaltning i varje bolag skräddarsys inom lagens ramar så att de bäst fyller lagens syfte.

2 §. Lagens tillämpningsområde. I paragrafen ska det föreskrivas om lagens tillämpningsområde. Tillämpningsområdet förblir det samma det vill säga enligt *1 mom.* är det begränsat till hyresbostäder som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i aravabegränsningslagen eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrätts-huslån. Även delägarbostäder omfattas under tiden de används som hyresbostäder av begränsningar och tillämpar samförvaltningslagen om de har finansierats med statens räntestödslån.

Lagen ska inte heller i fortsättningen tillämpas på hyreshusobjekt med så kallat kortvarigt räntestöd som lånefinansierats med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016). Objekten i fråga omfattas av inskränkta begränsningar i fråga om användning och överlåtelse till exempel har det inte angetts någon självkostnadsprincip som gäller hyresbestämning utan hyran bestäms på det sätt som nämns i den lagen utgående från initialhyran och de tillåtna justeringarna av den. Därför har ingen skyldighet att iakttä samförvaltningslagen

angetts för objekt med kortvarigt räntestöd, men lagen kan naturligtvis iakttas genom beslut av ägaren och samförvaltningen kan ordnas på frivillig grund och så har man även gjort.

Som ny bestämmelse i 2 *mom.* i paragrafen om tillämpningsområdet föreslås en begränsning för att förtydliga rättsläget och enligt det är det i objekt för grupper med särskilda behov möjligt att anpassa genomförandesätten för samförvaltning med hänsyn till särdragen för varje grupp med särskilda behov. Undantag från tillämpningen av denna lag kan göras till den del tillämpning av den inte är ändamålsenligt med hänsyn till de boendes möjligheter att delta och särdragen hos boendestrukturen i hus där de boende är grupper med särskilda behov enligt 3 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov. Även då ska man sträva efter att genom specialarrangemang förverkliga lagens syfte. Syftet med specialarrangemangen ska vara att möjligheterna för de boende att delta och påverka förverkligas på bästa möjliga sätt med hänsyn till särdragen hos gruppen av boende. Lagen kan tillämpas i den omfattning den tar hänsyn till de boendes möjligheter att delta och särdragen hos boendestrukturen och på det sätt som bäst passar deras situation. Om de boende kan delta i samförvaltningen, ska den ordnas, om inte kan man till exempel årligen ordna ett evenemang som motsvarar boendestämman för anhöriga och intressebevakare.

Även student- och ungdomsbostäder omfattas av undantaget för grupper med särskilda behov. Omsättningen i studentbostäder är stor och alla boende har tillgång till elektroniska kommunikationsmedel, eftersom de behövs för att genomföra studierna och därför kan till exempel fullständigt elektronisk praxis fungera i studentbostäder. Till exempel att skicka kallelse till en stämma och boendestämmor med få deltagare binder studentbostadssamfundens resurser i onödan då de kan användas till att förverkliga möjligheterna att delta på bättre sätt. Det kan till exempel vara mera ändamålsenligt att utse kandidaterna till boendemedlemmar i styrelsen genom elektronisk omröstning i stället för en boendestämma för att omröstningen ska vara mera representativ. Likaså kan elektroniska boenderåd och boendeenkäter utnyttjas för att i större omfattning nå de boende. Studerande är enligt den utredning som Finlands studiebostäder rf låtit utföra inte längre intresserade av att engagera sig i boendeverksamhet, däremot intresserar sporadiskt deltagande med låg tröskel studerande. Samförvaltningslagens skyldigheter som är behövliga för andra boendegrupper kan medföra olägenheter för en fungerande och frivillig boendeverksamhet och medföra extra kostnader för studentbostadsbolag.

I student- och ungdomsbostadssamfund är det behövligt att utöver när det gäller att ha sammanträden också göra avvikelser när det gäller samförvaltningslagens bestämmelser om tidpunkten för ordnande av stämmor och mandatperioderna, eftersom boendetiderna för de boende är korta och de boende kan inte heller förbinda sig för hela mandatperioden. Avvikelser föreslås även när det gäller urvalsförfarandet för representanten till styrelsen så att till exempel en direkt omröstning på webben är möjlig. Flexibel praxis är viktig för att få en fungerande samförvaltning och få med de boende i verksamheten på ett snabbt och elektroniskt sätt som de konstaterat vara bäst och som inte kräver tidsmässig bindning. Samförvaltningen kan flexibelt genomföras på den nivå som anses vara bäst för att inspirera de boende att delta i verksamheten och trygga deras möjligheter att delta och påverka på ett meningsfullt sätt. Den boendeverksamhet som samförvaltningslagen avser på olika nivåer kan ersättas med information, boenderåd och boendeenkäter, om det är ett effektivare sätt att nå de boende. Den egentliga samverkan kan fokusera på social gemenskap och trivsel och boendekommittéer kan tillsättas efter behov. De ärenden som boendekommittéerna behandlar kan behandlas i samsarbetsorganet om man genom att flytta dessa uppgifter bättre kan få deltagare till boendekommittéerna. Dessa verksamhetssätt kan fungera som försök för att senare om de lyckas eventuellt ska kunna utökas då allt fler på ett flexibelt sätt kan eller vill delta i verksamheten. På så sätt kan samförvaltningen svara mot nutida krav och nivån på boendedelaktigheten kan förbättras.

Enligt den föreslagna paragrafens 3 *mom.* tillämpas vad som föreskrivs i den föreslagna lagen om en sammanslutning som äger ett eller flera hyreshus också på en stiftelse som äger ett eller flera hyreshus. Denna bestämmelse föreslås för att undvika upprepande av ordparet "sammanslutning eller stiftelse" senare i lagen. Hyreshusens ägare är antingen sammanslutningar eller stiftelser och lagen ska tillämpas på alla hyresbostäder som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som nämns ovan. Enligt definitionen är de hyreshussamfund där samförvaltningslagen är tillämplig även kommuner som direkt äger hyresbostäder. Samförvaltningslagen ska tillämpas på lika villkor när det gäller hyreshus med olika ägare. Samförvaltningslagen ska tillämpas på samma sätt oberoende av på vilket sätt ägandet av hyreshuset har ordnats i kommunen eller annars.

I fråga om kommunens dottersammanslutningar finns även bestämmelser om möjligheterna att delta och påverka i 22 § i kommunallagen.

3 §. Verksamhetssätt och kontakt. I den föreslagna paragrafen föreskrivs om de förfaringssätt som bidrar till att skapa en effektiv samförvaltning och ömsesidighet.

Utöver innehållet i samförvaltningens uppgifter är det behövligt att föreskriva om de förfaringssätt som de boende förväntar sig av hyreshussamfundet och dess representanter. Hyreshussamfundets roll är att ordna fungerande ramar för samförvaltning och få i gång samförvaltningen. Det är alltid frivillig för de boende att delta i samförvaltningen och mycket önskvärt. Det ligger i hyreshussamfundets och de boendes gemensamma intresse att de boende deltar, att det skapas social gemenskap och att husen tas väl omhand. Genom samförvaltning görs de boende medvetna om ärenden i rätt tid och på ett för de boende korrekt och förståeligt sätt. Hyreshussamfundet ansvarar för att utbilda för förtroendeuppdrag, såsom styrelsemedlemskap, och dela information om samförvaltning. I ekonomiska frågor som gäller hyreshussamfundet behövs också introduktion för att de boende ska kunna delta i uppföljningen av ekonomin.

I paragrafen föreslås 2 *mom.* om hyreshussamfundets förfaringssätt i ärenden som gäller boende. De boende har upplevt att de delvis har begränsade möjligheter att påverka inom samförvaltningen och av samförvaltningen förväntas framför allt genuin interaktion, att de boende blir hörda och kan påverka ärenden.

De boende ska höras i ärenden som gäller deras boende. Hörandet av de boende ska påverka beslut och de boende ska hållas uppdaterade om hur ärendet framskrider. De boende ska under rättas om hur deras respons har beaktats när beslut fattades. Hyreshussamfundet ska ha ett tydligt sätt att ta emot respons från de boende och det ska kommuniceras effektivt till de boende. Respons från de boende ska behandlas korrekt och den ska besvaras inom rimlig tid. Rimlig tid innebär att reagera enligt hur brådskande ärendet är. Brådskande ärenden ska besvaras så snabbt som möjligt, medan ett svar kan dröja längre i icke-brådskande ärenden i enlighet med ärendets karaktär. Den föreslagna bestämmelsen avser behandling av ärenden inom rimlig tid samt information och svar inom rimlig tid.

Det är viktigt för de boende att de känner till den kontaktperson i hyreshussamfundet som kan besvara deras frågor i ärenden som gäller samförvaltning. I 4 *mom.* föreslås en bestämmelse enligt vilken det ska finnas en utsedd kontaktperson för de boende som de kan kontakta i ärenden som gäller samförvaltning. I princip ska kontaktpuppgifterna för en person med förtroendeuppdraget kontaktperson eller en representant för de boende kunna meddelas berörda boende och hyreshussamfundet.

I det föreslagna 5 mom. föreslås bestämmelser om tillämpning av samförvaltningslagen vid situationer med andrahandsuthyrning. Om lokalerna har hyrts ut i andra hand ska hyreshussamfundet genom avtal se till att den som hyr i andra hand följer samförvaltningslagen. Ägaren ansvarar för att samförvaltningslagen följs även i dessa situationer. Bestämmelser om hyresvärdens skyldigheter finns också i lagen om hyra av bostadslägenhet. Den informationsskyldighet som anges i den föreslagna lagen gäller endast samförvaltning och påverkar inte hyresvärdens informationsskyldighet enligt lagen om hyra av bostadslägenhet.

4 §. Boendestämman och sammankallande av den. I paragrafen ska det föreskrivas om förfaringssätt i anknytning till utlysande av den obligatoriska boendestämman inom samförvaltning. Boendestämmor ordnas mellan de hus som ingår i en hyresbestämningsenhet. En hyresbestämningsenhet avser ett hus eller en helhet av hus som ligger fysiskt nära varandra och för vilken hyran bestäms på samma sätt och som i allmänhet också är samma lånefinansierade objekt det vill säga helhet som finansierats med samma arava- eller räntestödslån och som är byggd samtidigt. Hyresbestämningsenheten kan dock utgöras av flera lånefinansierade objekt.

Precis som i den gällande lagen (4 §) sammankallas boendestämman främst av boendekommittén. Om det inte finns en boendekommitté, sköter hyreshusbolaget sammankallandet. I nuläget ska kallelsen delas ut en vecka före stämman, i den föreslagna bestämmelsen ska kallelsen delas ut två veckor före stämman. Genom att dela ut kallelsen till stämman tidigare främjas de boendes deltagande i stämman.

Om hyresbestämningsenheten inte har någon aktiv boendeverksamhet, kan boendestämman ordnas kombinerat med den årliga stämman för närbelägna hyresbestämningsenheter. Även då ska stämman vara lättillgänglig för de boende nära det egna bostadshuset för att boendeverksamheten ska kunna utvecklas. Denna möjlighet till en gemensam stämman ska endast utnyttjas i de fall där stämman till följd av ett tidigare litet antal deltagare knappt förväntas ha några deltagare alls. I dessa fall kan man också välja en gemensam boendekommitté för flera hyresbestämningsenheter om det inte finns ett tillräckligt antal deltagare för att tillsätta en boendekommitté inom en hyresbestämningsenhet.

I kallelsen ska nämnas de ärenden som ska behandlas på stämman samt tid och plats för stämman, huruvida stämman ordnas som närstämman och möjligheten att delta i stämman på distans. I en kallelse som gäller en webbstämman ska utöver de ärenden som ska behandlas även nämnas tidpunkten för stämman samt förutsättningarna för att delta och genomförandet. Som bilaga eller på webbplatsen ska materialet för stämman delas ut eller göras tillgängligt före och efter stämman. En skriftlig kallelse till stämman ska delas ut till bostadens postadress eller per e-post om den boende har meddelat sin e-postadress. Dessutom ska kallelsen till stämman hållas framlagd i fastighetens offentliga utrymmen. Vid stämman får beslut fattas endast om ärenden som nämnts i stämmokallelsen.

Boendestämmor kan 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 förfaringssätt och även att göra det möjligt att delta på plats ska betraktas som en huvudregel. Då kan man delta i stämmor både på plats och på distans med hjälp av ett tekniskt kommunikationsmedel. På så sätt säkerställs möjligheter för de boende att på lika villkor delta i stämman, om inte alla har möjlighet att delta i stämman via ett tekniskt kommunikationsmedel och detta är önskvärt av de boende. Vid ordnande av webbstämmor ska hänsyn tas till att man ska kunna påverka ärenden som gäller det egna huset även utan elektroniska kommunikationsmedel. Möjligheten att delta i stämman via post eller med hjälp av ett tekniskt kommunikationsmedel ska nämnas i stämmokallelsen.

När information kan delas elektroniskt på webben, kan informationsutbytet effektivieras och stämmomaterialet kan finnas på webben så att man kan bekanta sig med det på förhand. Kommunikationen och materialet ska vara tydliga och i förståelig form. Elektroniska kommunikationsmedel kan möjliggöra också till exempel omröstning (till exempel val av styrelserepresentant) och de boendes åsikter kan kartläggas genom elektroniska snabbgallupar. Hyreshussamfundet ska främja elektroniska förfaringssätt och tillhandahålla plattformar för att arbeta elektroniskt och som möjliggör till exempel webbstämmor. Lagen möjliggör elektronisk omröstning och därför kan möjlighet att rösta elektroniskt ordnas för de personer som deltar i stämman på distans.

Stämmomaterialet ska delas ut på förhand antingen som bilaga till stämmokallelsen eller på webbplatsen. Webbplatsen kan också vara skyddad och då har endast de personer som kallas till stämman tillgång till webbplatsen. Stämmokallelsen kan utöver bostadens postadress delas ut också per e-post om den boende har meddelat sin e-postadress. De boende ska informeras om de beslut som fattats på stämman och därför ska stämmomaterialet delas på webbplatsen också efter stämman. I samförvaltningen ska det 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.

Enligt det föreslagna 2 mom. kan boendestämman komma med förslag i ärenden som gäller hyresbestämningens enhets hus. Förslag kan lämnas till exempel till boendekommittén och till hyreshussamfundet. Det är viktigt att boendestämman gör sin ståndpunkt hörd i ärenden som gäller boendet. Behoven att tillämpa denna bestämmelse kan till exempel ge upphov till situationer där en boendekommitté inte har tillsatts eller en representant utsetts eller boendestämman inte har samma åsikt som boendekommittén i ärendet.

5 §. Boendekommitté. Huvuddragen i den föreslagna paragrafen motsvarar innehållsmässigt 7, 8 och 15 § i den gällande lagen. Boendestämmans verksamhetsområde omfattar främjande av boendetrivseln, social gemenskap och säkerheten i det eller de hus som hör till en hyresbestämningens enhet. Möjligheten att tillsätta flera boendekommittéer föreslås bli slopad. I allmänhet tillsätts i praktiken en boendekommitté. Om det behövs olika organisationskommittéer och andra kommittéer kan de tillsättas inofficiellt. Bestämmelser om att avsätta boendekommittén eller en medlem i den finns nedan i den föreslagna 12 § om beslut.

6 §. Boendekommitténs rättigheter. Den föreslagna paragrafen motsvarar delvis 10 § i den gällande lagen där det föreskrivs om boendekommitténs uppgifter. I paragrafen ska det föreskrivas om rättigheter inom samförvaltning som är specifika för en hyresbestämningens enhet. Centralt inom samförvaltning är behandling av ärenden i anknytning till hyresbestämning och reparationer. De boende kommer med den bästa och mest aktuella informationen som kan utnyttjas i beredningen, genomförandet och övervakningen av reparationer. De boende ska på ett lämpligt sätt kunna delta i planeringen av ett saneringsprojekt som gäller hyresbestämningens enhet och följa hur det framskrider.

Ärenden som hänför sig till hyresbestämning intresserar de boende. I synnerhet de realiserade utgifterna och underhållsöverskottet när det gäller hyran för underhåll intresserar de boende eftersom en del av dessa kostnader är sådana som de boende genom sitt eget agerande kan påverka och således åtminstone indirekt påverka den hyresbörda som de ger upphov till. Även underhållssystem och underhållsavtal är centrala inom underhållet av huset och påverkar på ett betydande sätt boendet. Innehållet i underhållsavtalet ska redogöras för de boende liksom underhålllets uppgift. Priser och arvoden som hänför sig till avtalen är ofta affärshemligheter.

Boendekommittéerna har vidare rätt att för de boende och de övriga lägenhetsinnehavarnas räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna. Denna behörighet ska begränsas till de gemensamma lokalerna. Behörigheten i fråga kan inte ompåna utrymmen som omfattas av hemfrid. Övervakningen är enligt principerna för samförvaltning en frivillig metod för de boende som kompletterar ägarens skyldigheter att följa med och förbättra skötseln och underhållet av hyreshusen och genomförandet av reparationer. I samtliga fall är det hyreshussamfundet som ansvarar för övervakningen. Till skillnad från den lagstadgade tillsynen av byggarbeten som grundar sig på ägarens ansvar föreslås den finska språkräkten ändras från valvonta till tarkkailu, medan den svenska språkräkten är oförändrad. Genom ändringen ska dock inte rättighetens innehåll ändras, utan det är fråga om en precisering som gäller lagens finska språkräkt.

Boendekommitté föreslås ha kvar befogenheter som gäller ordningsstadgarna och beslut om de principer för fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen inom de befintliga ramarna. Denna beslutsrätt betraktas som en central rättighet inom ramen för när demokrati och trots att samarbetsorganets ställning betonas ska dessa rättigheter inte överföras till samarbetsorganet. Beslut om ordningsstadgar fattas självfallet inom ramen för den befintliga lagstiftningen och med beaktande av kravet på jämlikhet. Beslut om principer för fördelning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen ska också preciseras så att beslut kan fattas endast inom befintliga ramar. Principerna för fördelning är förknippade med investeringar, såsom elektroniska system som används i hela bolaget. Dessa system och annan praxis som är enhetlig på ett ändamålsenligt och nödvändigt sätt skapar ramar för husvisa beslut.

Rätten till inflytande i beslut om principer för fördelning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen föreslås bli överförda till samarbetsorganet. Uthyrningsprinciperna det vill säga beslut om bilplats-, bastu- och tvättstugeavgifter ska fattas av hyreshusbolagen 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.

Det föreslås att rollen som medlare i störningssituationer ska strykas från boendekommitténs rätt till inflytande. Medling betraktas i nuläget höra till yrkesutbildade personer som utbildats för ändamålet och boendekommittén deltagande behöver inte anges i lag. I många bolag finns en boenderådgivare eller en motsvarande tjänsteman som kan hjälpa de boende till exempel vid störningar i hyresbetalningen eller andra situationer med boendestörningar. Beredning av lagstadgad rådgivning pågår. Dessutom finns aktörer som är specialiserade på grannskapsmedling och nya metoder för grannskapsmedling i anknytning till fastighetsförvaltning vilka kan vara till hjälp i konfliktsituationer. Boendekommittén kan vid behov delta i allmänna åtgärder som hänför sig till exempel till husets interna kommunikation utan en bestämmelse om medling i lagen.

Boendekommittén kan besluta om användning av gemensamma utrymmen i det fall att lokalerna är avsedda endast för boende i de hus som hör till hyresbestämningsenheten i fråga. Det är motiverat att foga detta förbehåll till lagen eftersom det i nuläget finns bland annat kvartersspecifika utrymmen och avtal om användningen av dem ingås mellan bostadsbolagen och utrymmen som i större omfattning används gemensamt i hyreshussamfundet såsom gym.

Boendekommittén kan lägga fram förslag till samarbetsorganet och hyreshussamfundet i de ärenden som nämns ovan och i andra ärenden som gäller hyresbestämningsenheten. Boendekommitténs förslag kan innehålla till exempel principer för ny praxis som genom samarbetsorganet eller hyreshussamfundet kan utvidgas så att den omfattar hela samfundet.

Boendekommittén eller ett annat organ för samförvaltning kan ha många slags verksamhet till uppgift, om organet informellt beslutar det, till exempel verksamhet i anknytning till att främja social gemenskap, säkerhet och trivsel samt ordna talkoarbete och andra gemensamma evenemang.

7 §. Samarbetsorgan. Det fattas ofta helhetsbeslut i ärenden som gäller hyreshus inom hyreshussamfundets förvaltning. För att de boende ska kunna påverka dessa beslut, behövs ett samlande, konsulterande organ likt ett samarbetsorgan. Samarbetsorganet föreslås dock inte vara obligatoriskt, utan det kan tillsättas i samfundet utgående från behoven hos de boende. För att det ska vara ett genuint samarbetsorgan ska ägaren delta i samarbetsorganets verksamhet. Samarbetsorganet ska ha ett tillräckligt antal medlemmar, men ändå inte för många för att kunna fungera. Därför har sättet att utse samarbetsorgan inte angetts i den föreslagna lagen för att kunna anpassas till samfundet i fråga. De strukturer som fungerar i nuläget ska också kunna bevaras. I princip ska boendekommitténs ordförande eller den representant som utsetts i stället för boendekommittén representera boendekommittén i samarbetsorganet och när samarbetskommittén utses. Sammansättningen av medlemmar i samarbetsorganet ska vara representativ med tanke på område, fastighetstyp och hus av olika ålder.

Samarbetsorganet ha 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 information kan delas och det är behövligt att informera. Rollen fokuserar på ömsesidig kommunikation. I samarbetsorganet behandlas ärenden som gäller de boende och då är dess roll även rådgivande och på så sätt får samfundet värdefull information om och kommer i kontakt med de boendes åsikter. Hyreshussamfundet ska i sin verksamhet ta hänsyn till samarbetsorganets ställning. Den egentliga beslutanderätten och ansvaret för besluten har dock hyreshussamfundet.

Hyreshussamfundet ska ersätta den boende för skäligena resekostnader för deltagande i boendeverksamhet. Små arvoden kan naturligtvis även betalas utan bestämmelse i lagen i synnerhet för uppgifter som innebär mycket arbete.

8 §. Samarbetsorganets rättigheter. Samarbetsorganet ska delta i utarbetandet av gemensamma principer för uthyrning av bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Det är än ändamålsenligt att fatta gemensamma beslut på samfundsnivå om avgifter som gäller bilplatser, bastur och tvättstugor och via samarbetsorganet har de boende möjlighet att delta i besluten. På motsvarande sätt som det föreslås ovan beslutar boendekommittén enligt 6 § 6 punkten om principerna för fördelning av dessa utrymmen inom befintliga ramar.

I det föreslagna *1 mom.* finns en förteckning över de ärenden som gäller samfundets ekonomi i behandling av vilka de boende i den form de valt har rätt att delta. Samarbetsorganet har rätt att delta i beredningen av finansieringsplanen, reparationsplanen, reparationerna, principerna för hyresbestämning och utjämning, budget och bokslut samt upphandlingar och investeringar. Till exempel underhållsavtal är viktiga för boendet och följderna syns ofta i de boendes vardag. Därför ska de boende vara med i beredningen av upphandlingsprocessen och de boendes önskemål och respons ska synas i genomförandet av upphandlingarna.

Samarbetsorganet ska delta i beredningen av upphandling av tjänster med anknytning till boendet. Olika tjänster med anknytning till boende har ökat och de boendes syn är viktig i beredningen av upphandling av tjänster speciellt då tjänsterna kan ha anknytning till självkostnads-

hyran. Därför är det viktigt att samarbetsorganet deltar i beredningen av upphandlingarna. Samarbetsorganet föreslås delta i beredningen av ärenden som gäller överlåtelse eller rivning av hyreshus eller åtgärder som gäller befrielse av hyreshus från begränsningar för användning eller överlåtelse och förhandla om dessa efter hyreshussamfundets beslut, eftersom det i dessa fall är fråga om enskilda hus eller ärenden som gäller enskilda hus och information om dessa kan lämnas först efter att beslut har fattats.

De boende behöver information om planeringen av konkurrensutsättningar och hur processen framskrider även om uppgifter om själva konkurrensutsättningen inte kan lämnas ut för att skydda affärshemligheter. Upphandlingar är en central faktor som påverkar hyran och boendet. Hyreshussamfundet ska enligt 2 mom. informera om kommande konkurrensutsättningar av upphandlingar som anknyter till hyreshusen och boendet och bereda samarbetsorganet möjlighet att komma med påpekanden om dem.

Samarbetsorganet är ett lämpligt forum för åsiktsbyte mellan ägare och de boende, för diskussion, gemensamma överläggningar och att höra de boendes syn, men samarbetsorganets arbete ska å andra sidan inte överlappa styrelsens arbete. Därför är samarbetsorganet ett riktigivande förhandlingsorgan som enligt den omfattande rätten att delta som föreslås ger de boende möjlighet att delta i beredningen av beslut, medan samfundets styrelse ansvarar för de egentliga besluten. I samarbetsorganet ska det föras konstruktiva diskussioner om en enhetlig linje där båda parterna beaktas.

9 §. De boendes representation i styrelsen eller motsvarande organ. Boendestämmorna utser enligt den gällande lagen sin kandidat till hyreshussamfundets styrelse och organet i fråga, i bostadsaktiebolag bolagsstämman, väljer bland kandidaterna styrelsemedlemmar som representerar de boende. De boende ska föreslå minst en styrelsemedlem, om det är fråga om en styrelse med högst fyra medlemmar, och två om antalet styrelsemedlemmar är fem eller flera. Inga ändringar föreslås i dessa bestämmelser. Styrelsemedlemskap är ett av de viktigaste sätten att påverka för de boende även om boendemedlemmarna är en minoritet i styrelsen och en boendemedlems ställning i viss mån kan upplevas motstridig eftersom den boende bor i en viss hyresbestämningsenhet men hyreshussamfundets styrelse fungerar som en helhet och enligt aktiebolagslagen främjar styrelsen hyresbolagssamfundets intresse i sin helhet. Det anses dock inte finnas någon djupare konflikt eftersom hyreshussamfundets och den boendes intressen på lång sikt är överensstämmande.

Enligt samförvaltningslagen förutsätts att boendestämman utser de boendes kandidater till styrelsemedlemmar. I stora bolag kan det vara svårt att direkt förrätta val av boendemedlemmar bland de kandidater husstämmorna har ställt upp på grund av det stora antalet kandidater. Därför kan man enligt lagförslaget vara flexibel när det gäller de boendekandidater som boendestämmorna framställt direkt till hyreshussamfundet. Eftersom grundprincipen enligt vilken boendestämmorna utser kandidater och varje hus på lika villkor får ställa upp en kandidat slopas, ska tydligheten och effektiviteten för det representativa systemet säkerställas vilket bidrar till en direkt kontakt mellan boendestämman och styrelsen i processen att utse boendemedlemmar. Därför föreslås det att samarbetsorganet vid behov gallrar bland kandidaterna eller att man genom val kan utse de slutliga kandidaterna bland de kandidater som boendestämman ställt upp. Boendestämman utser kandidater av vilka samarbetsorganet eller ett motsvarande boendeorgan kan gallra eller det genom val kan gallras bland kandidaterna i stora bolag där antalet kandidater kan vara flera hundra. För att den styrelsemedlem som valts helt ska kunna delta i det krävande styrelsearbetet och bidra med sin egen insats, ska ett tillräckligt antal kandidater ställas upp och bland dem väljer ägaren dem som lämpar sig bäst som styrelsemedlemmar. Om det också väljs ersättare för styrelsemedlemmarna, ska ersättare också väljas för boendemedlemmarna. De slut-

liga kandidater som de boende utsett ska i alla fall vara fler än antalet platser för boendemedlemmar i styrelsen. Hyreshussamfundet ansvarar för att de boendemedlemmarna introduktion i att verka som medlem i styrelsen.

Ärenden som gäller skötsel och underhåll av hyreshus eller beredning och iakttagande av budgeten för hyreshus enligt denna lag och som direkt ägs av kommunen ska handhas i samarbete med de samförvaltningsorgan som avses i denna lag.

I 47 § i kommunallagen föreskrivs att i sammansättningen av styrelserna för kommunens dottersammanslutningar ska en med tanke på sammanslutningens verksamhetsområde tillräcklig sakkunskap om ekonomin och affärsverksamheten beaktas. Bestämmelsen står inte i strid med samförvaltningslagens krav att en boendemedlem eller boendemedlemmar ska utses, utan i sammansättningen av styrelsen kan både sakkunskap om ekonomin och affärsverksamheten beaktas och bland de boende till styrelsens verksamhet välja representanter som kompletterar boendeperspektivet. Det villkor som nämns ovan att det ska finnas ett tillräckligt antal boendekandidater är också viktigt med tanke på att uppfylla de krav som ställs i 47 § i kommunallagen.

10 §. *De boendes rätt till insyn i skötseln av hyresbestämningsenhetens och hyreshussamfundets ekonomi och förvaltning.* Enligt den gällande lagen har de boende kunnat utse en övervakare av ekonomi och förvaltning för varje hyresbestämningsenhet. Denna möjlighet ska bevaras och dessutom föreslås i lagen en möjlighet att för ett hyreshussamfund utse en övervakare som kan granska ekonomin och förvaltningen för hela samfundet. Enligt den föreslagna paragrafens 1 mom. har samarbetsorganet eller om ett sådant inte finns, ordförandena för boendekommittéerna, rätt att utse en övervakare som följer och granskar skötseln av hyreshussamfundets ekonomi och förvaltning.

Även revisorn ska kunna utnyttjas i övervakningen. Bolagets revisor, som känner bolaget, kan också fungera som boenderedovisor, det vill säga även i större omfattning granska att lagstiftningen om statligt stödda hyreshus efterlevs eller något annan fråga som intresserar de boende. Möjligheten att utse en extra revisor som utses av de boende föreslås inte ingå i lagstiftningen, eftersom det ökar revisionskostnaderna och möjligheten att utse en övervakare är ett mera kostnadseffektivt sätt att öka övervakningen. Enligt 3 mom. ska däremot om de boende vid samförvaltning har utsett en revisor för hyreshussamfundet eller om revisorn har utsetts vid samförvaltning bland personer som de boende föreslagit, denna revisor även sköta övervakarens uppgifter, om man inte särskilt har tillsatt också en övervakare.

En övervakare utses för att granska det som de som utsett övervakaren anvisar, till exempel ett ärende med anknytning till hyresbestämning. På så sätt undviks överlappningar med den lagstadgade revisionen för hyreshussamfundet och överlappande kostnader. Den övervakare som samförvaltningen utser kan fokusera på de frågor som ligger i de boendes intresse såsom att granska att självkostnadsprincipen genomförs i samfundet.

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. Denna föreslagna bestämmelse är ny. I paragrafen föreslås dock inga närmare bestämmelser om behörigheten utan den ska bedömas från fall till fall. Av övervakaren krävs dock inte samma kännedom om ekonomiska och juridiska frågor, redovisning och revision som av en GR-, CGR- eller en OFGR-revisor som utför lagstadgad revision. Övervakaren kan dock förutsättas ha sådan kännedom om företagets grundläggande ekonomiska och juridiska frågor att personen på ett tillräckligt tillförlitligt sätt kan sköta uppdraget som övervakare. Om den person som utses till övervakare har särskild yrkeskompetens för granskningsverksamhet kan

de allmänna principerna följas att det av personen krävs högre kompetens när granskningsuppdraget genomförs än av en person som inte har sådan kompetens. Det är meningen att även boende om de vill i fortsättningen ska kunna fungera som övervakare. Hyreshussamfundet ansvarar för de kostnader som övervakningen medför.

11 §. Rösträtt och valbarhet. Paragrafen motsvarar delvis 5 § i den gällande lagen där det föreskrivs om rösträtt och valbarhet vid boendestämman. Tillämpningsområdet för bestämmelsen utökas till att omfatta även samarbetsorganet och valet av medlemmar till samarbetsorganet. Dessutom föreslås det att redan 15–17-åringar som bor i hyreshusen ska kunna delta som röstberättigade i samförvaltningen om de har ingått ett hyresavtal. Det är viktigt att unga som bor självständigt som röstberättigade kan delta i samförvaltningen. Valbarhet föreslås dock inte eftersom minderåriga har begränsad rättslig handlingsförmåga och förtroendeuppdrag omfattar ett betydande ansvar.

Röstberättigade är utöver de boende också de direkta innehavarna av affärs- eller kontorslokaler i huset med en röst per affärs- eller kontorslokal. Tillägget förtydligar men ändrar inte bestämmelsens nuvarande innehåll. Bestämmelsen ska också preciseras så att de direkta innehavarna av affärs- eller kontorslokaler ska vara hyresgäster i hyreshussamfundet. Som hyresgäst i hyreshussamfundet har de ett motiverat direkt intresse att påverka vid boendestämman.

Till paragrafen fogas som 2 *mom.* en bestämmelse, enligt vilken en person som utsetts till ett förtroendeuppdrag inom samförvaltningen när den innehar förtroendeuppdraget ska vara boende i samfundet. Detta är motiverat eftersom det är fråga om samförvaltning mellan de boende och hyreshussamfundet. Om den boende flyttar bort från hyreshussamfundets bostad upphör personens mandat att representera de boende och inneha förtroendeuppdrag.

12 §. Beslut. Paragrafen motsvarar 9 § i den gällande lagen utökad med en utvidgning från boendekommittén till att omfatta även andra samförvaltningsorgan. I det föreslagna 1 *mom.* ska det föreskrivas om beslutssätt. Inom samförvaltning kan man besluta annat om beslutssätten. Även beslut om förfaringssätten kan fattas inom samförvaltningen. Till exempel ett val kan förrättas på önskat sätt, såsom genom slutna omröstning, ett särskilt röstningstillfälle, per post eller med hjälp av ett tekniskt kommunikationsmedel. När valet genomförs ska jämlikheten beaktas, precis som tidigare beskrivits i samband med ordnande av boendestämman.

I 2 *mom.* föreslås bestämmelser om att avsätta ett samförvaltningsorgan eller en medlem i organet. Det organ som tillsatt det samförvaltningsorgan som avsättningen gäller eller där den medlem som avsättandet gäller är verksam kan också fatta beslut om avsättande. Förslaget innehåller en innehållsmässig ändring när det gäller avsättande av boendekommitténs medlemmar i den gällande lagen. Enligt den föreslagna bestämmelsen kan boendekommittén eller en medlem i den precis som ett annat samförvaltningsorgan eller en medlem i det avsättas under en pågående mandatperiod med stöd av ett beslut som fattats av boendestämman (eller ett annat organ eller medlem av det organ som tillsatt organet eller utsett medlemmen i fråga), om beslutet har understötts av minst hälften av de röstberättigade som varit närvarande eller representerade på stämman. Enligt den gällande lagen har det krävts en majoritet av rösterna av alla röstberättigade, vilket i praktiken har visat sig omöjligt att genomföra, eftersom det endast en minoritet av de boende deltar i samförvaltningen och över lag i boendeverksamheten.

Till paragrafen ska som 3 *mom.* fogas en hänvisning till 5 kap. i föreningslagen i de närmare bestämmelserna om mötespraxis. Föreningslagen har redan tillämpats analogt på vissa öppna frågor som gäller mötespraxis. För att samförvaltningslagen ska hållas kompakt är det inte motiverat att utvidga lagen till att omfatta ny mötespraxis. Däremot kan föreningslagen tillämpas.

Till exempel i 31 § i föreningslagen finns bestämmelser om att upprätta protokoll. Mötesordföranden ska se till att ett protokoll sätts upp över mötets beslut. De boende som har rätt att delta i stämman har rätt att på begäran få del av protokollet. Att tillgängliggöra protokollet även elektroniskt främjar informationsutbytet.

13 §. Rätt till information och informationsskyldighet. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar 11 § i den gällande lagen. Bestämmelsen preciseras genom att nämna de organ inom samförvaltningen som har rätt till information genom att i stället för att hänvisa till lagen hänvisa till 6 och 8 § som behandlar rättigheterna för organen i fråga. Organen inom samförvaltning har rätt till aktuella och tillräckliga uppgifter som de behöver för att utöva sina rättigheter. Uppgifterna ska vara i så tydlig och förståelig form som möjligt och presenteras visuellt och de boende ska få en förklaring av uppgifternas innebörd för beslut. I synnerhet aktuell information i anknytning till reparationer är viktig för de boende och omfattas av informationsskyldighet. Vid informering ska behovet av kommunikation på olika språk och språklagen beaktas. Rätten till information kan begränsas av dataskyddet och skyddet för privatlivet samt affärshemligheter enligt bestämmelserna om dem.

Uppgifterna ska vara styrkta av en revisor, om boendestämman, boendekommittén eller samarbetsorganet av särskilda skäl kräver det. Syftet med tillägget är att uppgifter i regel inte ska styrkas, utan en begäran om bestyrkande framställs endast av grundad anledning, till exempel om det finns skäl att misstänka att uppgifterna innehåller fel eller att revisorn genom sin sakkunskap kan tillföra samfundet något ytterligare som är väsentligt när det gäller uppgifternas riktighet. Tröskeln för bestyrkande ska vara hög. Syftet med bestämmelsen är att undvika att det uppstår onödiga kostnader för bestyrkande då bestyrkande inte behövs.

14 §. Tillsyn, vitesförfarande och sökande av ändring. I stället för den allmänna styrningen i den nuvarande gällande lagen föreslås en tillsynsbestämmelse. I och med ARAs tillsyn är det möjligt att få ordning på tillsynen över efterlevnaden av samförvaltningslagen, eftersom det nuvarande tillsynssystemet omfattar behörigheter för två olika myndigheter, ARA och Regionförvaltningsverket. ARA har haft sakkunskap inom samförvaltning genom den allmänna styrningen, men ingen tillsynsbefogenhet.

ARA är en central expert i samförvaltningsfrågor. Därför föreslås det att den delade behörigheten mellan Regionförvaltningsverket och ARA ska slopas. Regionförvaltningens beslut har i stor omfattning grundat sig på ARAs expertis i samförvaltningsfrågor redan nu. Vitessystemet betraktas vara mycket lämpligt för att främja tillämpningen och tillsynen av samförvaltningslagen.

15 §. Klagomål. I lagen föreslås en förtydligande bestämmelse, enligt vilken klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av samförvaltningslagen får anföras hos ARA. Det nuvarande ansökningsförfarandet som sker hos Regionförvaltningsverket ändras till ett klagomålsförfarande hos ARA. Beslut som gäller klagomål ska inte få överklagas genom besvär. Klagomål kan leda till en anmärkning eller tillsynsåtgärder, om sådana krävs i ärendet. Till exempel ett vitesförfarande kan inledas via klagomål om ett missförhållande som kommit till myndighetens kännedom.

Rättsskyddet för de boende intensifieras genom ARAs tillsyn. Tack vare tillsynsbefogenheten och vitesförfarandet är det möjligt att ingripa i eventuella förfaringssätt som strider mot samförvaltningslagen eller underlåta att iaktta bestämmelserna i lagen både genom anmälningar och angivelser som sker via klagomål och genom myndighetstillsyn på eget initiativ. Klagomålen kan ge grundläggande information för mera omfattande tillsyn på myndighetsinitiativ och för inriktning av tillsynen som en del av tillsynsuppgiften. Utöver behandling av klagomålen

ska tillsynsuppgiften omfatta förebyggande metoder, såsom granskningar i enlighet med granskningsplanen och andra granskningar, behandlingen utgående från anmälningar av olika andra tillsynsärenden än sådana som kan betraktas som klagomål, behandling av tillsynsärenden som inletts på eget initiativ och informationsstyrning.

16 §. Ikraftträdande. Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2024 för att hyreshussamfunden och ARA ska ha tillräckligt med tid att förbereda sig för genomförandet av den nya lagen, den introduktion och utbildning som den kräver. Lagen tillämpas också innan lagen träder i kraft på lånefinansierade, statligt stödda hyreshus under den tid de är föremål för begränsningar. När lagen träder i kraft överförs även de samförvaltningsärenden som inletts vid Regionförvaltningsverket till ARA för behandling.

7.2 Tobakslagen

2 §. Definitioner. I 42 punkten finns en hänvisning till lagen om samförvaltning i hyreshus. Hänvisningen föreslås bli korrigerad så att den motsvarar den nya föreslagna lagen. I samma punkt finns också en hänvisning till lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Författningsnumret i hänvisningen ska ändras så att det motsvarar lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) som trädde i kraft den 1 januari 2022.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Eftersom det inom samförvaltningen till stor del är fråga om individens rättigheter eller hyreshussamfundets skyldigheter är reglering på lagnivå motiverad. Den föreslagna lagen innehåller inte bemyndiganden att utfärda förordning. I den gällande lagen har det ingått bemyndiganden att utfärda förordning av allmän natur, men ingen förordning har utfärdats med stöd av dem och man känner i nuläget inte till något exakt och noga avgränsad fråga som kan specificeras tillräckligt för att genom förordning ange bestämmelser som preciserar lagen och om vilket är behövt att ange ett bemyndigande att utfärda förordning i samförvaltningslagen.

9 Ikraftträdande

Det föreslås att lagarna träder i kraft den 1 januari 2024.

På detta sätt avsätts tid som hyreshussamfunden och Ara behöver för att förbereda sig för att lagen träder i kraft. År 2023 utgör tillräckligt med tid att förbereda sig eftersom den föreslagna lagen inte innehåller nya strukturer av grundläggande karaktär för samförvaltning eller helt nya förfarings- eller urvalssätt utan det är fråga om att utveckla och komplettera nuvarande förfaringsätt.

10 Verkställighet och uppföljning

Det behövs nya anvisningar, vägledning och utbildning om den nya samförvaltningslagen för hyreshussamfunden och de boende. ARA har en central roll i genomförandet. Miljöministeriet följer upp genomförandet och konsekvenserna av den nya lagen när det gäller de boendes möjligheter att delta och hur lagen fungerar i sin helhet.

11 Förhållande till andra propositioner

11.1 Förhållande till budgetpropositionen

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2023 och avses bli behandlad i samband med den. Konsekvenserna behandlas närmare i avsnitt 4.2, under 4.2.1.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

I 19 § 4 mom. i Finlands grundlag föreskrivs om det allmännas uppgift att främja vars och ens rätt till bostad. I 15 § i grundlagen föreskrivs det om egendomsskyddet. Den föreslagna lagstiftningen ska granskas i ljuset av dessa bestämmelser i grundlagen. Dessutom är propositionen relevant med tanke på den rätt att delta och påverka som anges i 2 § 2 mom. och 14 § 4 mom. i grundlagen. Samförvaltningslagen anger begränsningar för användningen av hyreshussamfundens egendom. Genom samförvaltningslagen tryggas de boendes möjligheter att delta och påverka och det är en del av de begränsningar för användning och överlåtelse genom vilka det allmänna på det sätt som föreskrivs i 19 § 4 mom. i grundlagen främjar rätten till bostad.

Propositionens grundlagsenlighet bedöms enligt grundlagsutskottets nuvarande vedertagna praxis utifrån de allmänna förutsättningarna för inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna (GrUU 5/2017 rd). Grunderna för lagstiftning som inskränker i eller ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna ska vara acceptabla och dikterade av något tungt vägande samhällseligt skäl samt nödvändiga för att uppnå ett acceptabelt syfte. Lagstiftningen ska dessutom vara proportionerlig så att ingripandet i en grundläggande fri- och rättighet medför oskäligt slutresultat för individen (Gr UB 25/1994 rd).

Grundlagsutskottet har i sin tolkning i princip ställt sig negativt till retroaktiva ingrepp i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar och villkoren i dem. Grundlagsutskottet har dock konstaterat att lagstiftaren har större spelrum i frågor som ingriper i egendomsskyddet när det gäller begränsningar och skyldigheter för juridiska personer med stor förmögenhetsmassa än när bestämmelserna har mycket omedelbara effekter för de fysiska personerna bakom den juridiska personen (GrUU 19/2021 rd, GrUU 34/2000 rd, s. 2, GrUU 61/2002 rd, s. 4, GrUU 45/2005 rd, s. 3). Hyreshussamfund som äger statligt stödda hyresbostäder omfattas av begränsningar när det gäller vinstutdelning, deras syfte ska vara att producera boende till rimligt pris och de ska förbinda sig till begränsningar som gäller användning och överlåtelse.

I statligt stött boende handlar det om ett system som skapats i lagstiftningen för ett alldeles särskilt ändamål och regleringen av det kan ändras utan att tolkningspraxisen för egendomsskyddet enligt grundlagen utgör något hinder (GrUU 48/1998 rd, s. 2). Grundlagsutskottet har i sin tolkning ansett att inskränkningarna som anges för rätten att äga statligt stött boende hade en godtagbar grund när de hängde samman med den grundläggande fri- och rättigheten rätt till bostad (GrUU 17/1997 rd, s. 2).

Enligt 2 § 2 mom. i grundlagen hör till demokratin att den enskilde har rätt att ta del i och påverka samhällets och livsmiljöns utveckling. Det allmänna ska enligt 14 § 4 mom. i grundlagen främja den enskildes möjligheter att delta i samhällelig verksamhet och att påverka beslut som gäller honom eller henne själv. I 2 § 2 mom. avses med demokrati olika former av samverkan mellan människor inte enbart rätten att påverka i val eller omröstningar. Former av deltagande och påverkan ska förstås i vid bemärkelse och omfattar medborgarsamhällets frivilliga verksamhet och människornas möjligheter att i sin närmiljö påverka beslut som berör dem själva och deras livsmiljö (RP 1/1998 rd, s. 75). Grundlagsutskottet har ansett att de faktiska möjligheterna att delta och påverka ska tryggas bland annat i boendegemenskapen och på jobbet

(GrUB 3/2014 rd, s. 7). Betydelsen för rättigheterna att delta och påverka och de krav som riktas till det allmänna när det gäller att trygga dem har ökat efter att den nuvarande samförvaltningslagen stiftades till följd av grundlagsreformen och internationella människorättsfördrag. Den föreslagna nya lagen om samförvaltning i statligt stödda hyreshus stärker de boendes möjligheter att delta i och påverka beslut som gäller dem själva och främjar på så sätt den enskilda människans rättigheter enligt grundlagen. En fungerande boendedemokrati ökar den sociala gemenskapen, säkerheten och boendetrivseln för de boende.

I den föreslagna lagen ställs inga nya begränsningar som är betydligt mera omfattande än tidigare eller orimliga för ägaren när det gäller friheten att använda egendom. Begränsningar som motsvarar de föreslagna bestämmelserna ingår redan i den nu gällande samförvaltningslagen. Grundlagsutskottet har i sin tolkning ansett att begränsningarna uppfyller kravet på proportionalitet då regleringen inte inskränker ägarens rätt till normal och skälig användning av sin egendom och det inte har varit fråga om begränsningar av ny typ (GrUU 17/1997 rd, s. 2). Begränsningarna enligt den föreslagna lagen uppfyller således kravet på proportionalitet. Enligt grundlagsutskottet är skyldigheterna och begränsningarna med beaktande av egendomens speciella karaktär grundlagsenliga, om de grundar sig på exakta bestämmelser i lag och är skäliga för ägaren (GrUU 19/2021 rd). Dessutom förtydligar den föreslagna lagen hyreshussamfundets och de boendes roll och fördelar uppgifterna mellan olika verksamhetsorganen på ett mera ändamålsenligt sätt än nuvarande lag. De positiva konsekvenserna av boendemedverkan för husens underhåll och ekonomi samt att hyresgästerna stannar kvar och är engagerade är till fördel både för de boende och för hyreshussamfundet. Det statliga stöd som hyreshusgemenskaperna får ska med hjälp av begränsningar för användning och överlåtelse kanaliseras till de boende. Samförvaltningslagen bidrar till att trygga kanaliseringen av statsstödet till de boende.

Den föreslagna lagstiftningen stöder sig på godtagbara grunder med tanke på systemet för grundläggande fri- och rättigheter, i sista hand på det allmännas uppgift att främja rätten till bostad och främja rätten att delta och påverka.

På de grunder som anges ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om samförvaltning i statligt stödda hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Lagens syfte

Denna lag innehåller bestämmelser om möjligheterna för boende i statligt stödda hyreshus att delta i och påverka hyreshussamfundets förvaltning samt om samarbetet mellan de boende och hyreshussamfundet (*samförvaltning*). Lagen syftar till att ge de boende beslutanderätt och möjlighet att påverka i ärenden som rör det egna boendet och att öka boendetrivseln samt främja underhåll och skötsel, energieffektivitet och hållbart boende när det gäller hyreshus. Lagens syfte är dessutom att trygga tillräckligt och rättidigt informationsutbyte mellan de boende och hyreshussamfundet vid samförvaltning.

2 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyreshus som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Denna lag ska med hänsyn till de boendes möjligheter att delta och särdragen i boendestrukturen tillämpas på ett ändamålsenligt sätt i hyreshus som är avsedda för boende är grupper med särskilda behov enligt 3 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004). Även då ska lagens syfte och de boendes möjligheter att delta och påverka förverkligas i så stor omfattning som möjligt med hänsyn till särdragen hos gruppen av boende.

Vad som i denna lag föreskrivs om sammanslutningar som äger ett eller flera hyreshus (*hyreshussamfund*) tillämpas också på stiftelser som äger ett eller flera hyreshus.

3 §

Verksamhetssätt och kontakt

Hyreshussamfundet har till uppgift att ordna och skapa ramar för samförvaltningen. Hyreshussamfundet ska stödja de boende att organisera sig och kommunicera ömsesidigt och rättidigt med de boende och representanter för de boende. För de boende är det frivilligt att delta. Hyreshussamfundet ska agera aktivt för att hitta en gemensam syn för hyreshussamfundet och de boende och föra en dialog med de boende för att samordna olika synsätt.

Hyreshussamfundet ska höra de boendes åsikter i frågor som gäller boendet, och vid samförvaltningen redogöra för hur de boendes syn har beaktats i beslutsfattandet. Hyreshussamfundet ska inom skälig tid svara boende som tagit kontakt samt meddela hur ärendena framskrider.

Hyreshussamfundet ska ha ett klart sätt att ta emot de boendes respons och de boende ska informeras om behandlingen och effekterna av responsen. Hyreshussamfundet ska tillhandahålla adekvat information om sin verksamhet och i sina kommunikationssätt ta hänsyn till de boendes varierande speciella förhållanden.

Hyreshussamfundet ska utse en person som fungerar som kontaktperson för de boende i ärenden som gäller samförvaltningen.

Bestämmelserna i 1–3 mom. ska iakttas i hyreshussamfundets alla ärenden som påverkar boendet och i samförvaltningen. Om utrymmena har hyrts ut i andra hand ska hyreshussamfundet genom avtal se till att den som hyr ut i andra hand följer denna lag.

4 §

Boendestämman och sammankallande av den

Boendestämman för en helhet bestående av ett eller några nära varandra belägna hus som har bildats för hyresbestämning (*hyresbestämningsenhet*) ska sammankallas minst en gång per år för behandling av ärenden som avses i denna lag. Boendestämman sammankallas av den boendekommitté som avses i 5 § eller om en sådan inte finns, av hyreshussamfundet. Boendestämman ska också utan dröjsmål sammankallas, om minst en tiondel av de röstberättigade kräver det för behandling av ett angivet ärende. Kallelsen till boendestämman ska gå ut två veckor före boendestämman.

Boendestämman kan komma med förslag till boendekommittén och hyreshussamfundet i ärenden som gäller hyresbestämningsenhetens hus.

5 §

Boendekommitté

Boendestämman kan tillsätta en boendekommitté, vars verksamhetsområde omfattar främjande av boendetrivseln, gemenskapskänslan och säkerheten i det eller de hus som hör till en hyresbestämningsenhet. Boendestämman beslutar om längden på boendekommitténs mandatperiod och om antalet medlemmar i kommittén och hur de ska väljas.

Boendestämman kan besluta att det inte ska tillsättas någon boendekommitté tills vidare eller för följande mandatperiod. Boendekommitténs rättigheter utövas då av boendestämman eller av en representant som boendestämman har utsett i stället för boendekommittén.

6 §

Boendekommitténs rättigheter

Boendekommittén eller den som med stöd av 5 § 2 mom. sköter dess uppgifter har i ärenden som gäller de hus som hör till hyresbestämningsenheten rätt att

- 1) delta i beredningen av budget- och hyresbestämningsförslagen för hyreshuset,
- 2) lägga fram förslag om de reparationer som årligen ska tas in i budgetförslaget, om reparationsplanen på lång sikt och om de reparationer den har kännedom om,
- 3) lägga fram förslag om underhållsavtalets innehåll, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- 4) för de boende och de övriga lägenhetsinnehavarnas räkning övervaka hur skötsel, underhåll och reparationer genomförs i de gemensamma utrymmena,
- 5) besluta om innehållet i ordningsstadgan,
- 6) besluta om fördelningsprinciper som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen inom de befintliga ramarna för hyreshussamfundet,

7) besluta om användningen av utrymmen som är gemensamma för de boende när utrymmena är enbart i hyresbestämmningsenhetens bruk samt delta i beslutsfattandet i fråga om kvartersvisa gemensamma utrymmen, och

8) besluta i ärenden som har överförts till kommittén och verkställa ärenden som har anförtrots den, under förutsättning att boendekommittén är beredd att åta sig saken.

Boendekommittén kan lägga fram förslag i ärenden som avses i 1 mom. och i andra ärenden som gäller hyresbestämmningsenhetens hus till det samarbetsorgan som avses i 7 § och till hyreshussamfundet, som ska besvara förslagen inom skälig tid och meddela hur ärendena framskrider.

7 §

Samarbetsorgan

Ett samarbetsorgan mellan de boende och hyreshussamfundet behandlar samförvaltningsfrågor som gäller hyreshussamfundets hela bostadsbestånd. Boendekommitténs ordförande eller den representant som utsetts i stället för boendekommittén representerar hyresbestämmningsenheten i samarbetsorganet. Representanter till samarbetsorganet kan också utses genom val eller på något annat sätt som de boende bestämmer. Rösträtt i samarbetsorganet utövas av de boende som är medlemmar i samarbetsorganet.

Samarbetsorganet har till uppgift att representera hyreshussamfundets boende i förhållande till hyreshussamfundet och att sammanställa boendestämmornas och boendekommittéernas synpunkter. Samarbetsorganet arbetar med frågor som gäller boendet samt underhåll och reparation av bostäder.

Samarbetsorganet kan överföra sina rättigheter till en kommitté som det utsett. Samarbetsorganet eller, om det inte finns något samarbetsorgan, boendekommittén kan besluta att det inte tillsätts något samarbetsorgan för följande mandatperiod.

Hyreshussamfundet ska ersätta den boende för skäliga resekostnader för att delta i mötet av samarbetsorgan.

8 §

Samarbetsorganets rättigheter

Samarbetsorganet har rätt att delta i

1) utarbetandet av principerna för uthyrning av gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen och beslut om användning av gemensamma utrymmen som används i större omfattning än kvartersvis,

2) beredningen av hyreshussamfundets budgetförslag, förslaget till bestämning av bruksvederlagen, grunder för utjämning och gradering samt reparationer,

3) beredningen av reparations- och finansieringsplanerna på lång sikt,

4) de arrangemang som gäller skötseln samt ordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,

5) beredningen av avtal som ska ingås om underhållet och skötseln av hyreshusen och övriga byggnader samt fastigheter,

6) beredningen av sådana grundliga reparationer och moderniseringar genom vilka fastigheterna och byggnaderna försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,

7) beredningen av upphandling av tjänster förknippade med boende, samt

8) beredningen av åtgärder som gäller överlåtelse eller rivning eller befriande av hyreshus från begränsningar för användning eller överlåtelse och förhandlingarna efter hyreshussamfundets beslut.

Hyreshussamfundet ska informera om kommande konkurrensutsatta upphandlingar som anknyter till hyreshusen och boendet och ge samarbetsorganet möjlighet uttala sig om dem.

Samarbetsorganet kan lägga fram förslag, förhandla och ge utlåtanden i de frågor som nämns ovan och andra frågor som anknyter till boendet i hyreshussamfundet. Samarbetsorganet kan lägga fram förslag till hyreshussamfundet, som ska besvara förslagen inom skälig tid och meddela hur ärendena framskrider.

Hyreshussamfundet ska lämna en efterkalkyl som avses i 13 c § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån till samarbetsorganet.

9 §

De boendes representation i styrelsen eller motsvarande organ

Boendestämman har rätt att utse kandidater

1) till styrelsen för ett bostadsaktiebolag eller ett sådant fastighetsaktiebolag vars syfte är att äga och besitta ett eller flera hyreshus,

2) till styrelsen eller motsvarande organ i något annat än i 1 punkten avsett hyreshussamfund, vars syfte är att äga och besitta ett eller flera hyreshus, eller, om de ärenden som gäller skötsel och underhåll av hyreshuset eller beredning och verkställande av hyreshusets budget huvudsakligen hör till något annat organ inom hyreshussamfundet, till detta organ,

3) i fråga om ett hyreshussamfund vars syfte är något annat än att äga och besitta ett eller flera hyreshus, det organ som har till uppgift att särskilt handha frågor som gäller hyreshusens skötsel och underhåll eller beredning och verkställande av deras budget.

Ett samarbetsorgan kan utse eller genom omröstning kan det utses kandidater för valet bland de kandidater som boendestämman har utsett, men då ska antalet slutliga kandidater vara tillräckligt.

Om antalet medlemmar som ska utses till det organ som avses i 1 mom. 1–3 punkten är högst fyra, ska minst en väljas bland de i 1 eller 2 mom. avsedda kandidaterna när organet tillsätts, och om antalet medlemmar är fem eller fler, minst två. Finns det inte något sådant organ som avses i 1 mom. 3 punkten, ska den person som handhar frågor som gäller hyreshusens skötsel och underhåll eller beredning och verkställande av husens budget sköta dessa frågor i samarbete med samförvaltningens organ.

10 §

De boendes rätt till insyn i skötseln av hyresbestämningsenhetens och hyreshussamfundets ekonomi och förvaltning

Samarbetsorganet, eller om ett sådant inte finns, ordföranden för boendekommittén, har rätt att utse en övervakare som följer och granskar skötseln av hyreshussamfundets ekonomi och förvaltning. Boendestämman har rätt att utse en övervakare som följer och granskar skötseln av hyresbestämningsenhetens ekonomi och förvaltning. Övervakaren ska ha sådan kännedom om och erfarenhet av ekonomiska och juridiska frågor som med tanke på uppdragets art och omfattning behövs för skötsel av uppdraget. Övervakarens mandatperiod är densamma som mandatperioden för hyreshussamfundets revisor. Övervakaren ska avge en berättelse över sitt uppdrag till den som utsett övervakaren. Berättelsen ska också delges hyreshussamfundet.

Övervakaren har samma rätt att få uppgifter om hyreshussamfundets eller hyresbestämningsenhetens ekonomi och förvaltning som hyreshussamfundets revisor. På övervakarens tystnadsplikt och skadeståndsansvar tillämpas vad som föreskrivs om tystnadsplikt och skadeståndsansvar för revisorer för ett hyreshussamfund.

Om revisorn för ett hyreshussamfund har utsetts av de boende vid samförvaltning eller om revisorn har utsetts vid samförvaltning bland personer som de boende föreslagit, denna revisor

även sköter de övervakaruppgifter som avses i 1 mom., om inte någon övervakare enligt 1 mom. har utsetts.

11 §

Rösträtt och valbarhet

Röstberättigade och valbara är alla i hyreshuset stadigvarande bosatta personer som fyllt 18 år samt personer som fyllt 15 år, om de har tecknat ett hyresavtal. Också direkta innehavare av affärs- eller kontorslokaler i huset som är hyreshussamfundets hyresgäster är röstberättigade med en röst per affärs- eller kontorslokal. Hyreshussamfundet är dock inte röstberättigat eller valbart, även om det direkt innehar en lägenhet i huset.

Den person som utsetts till ett förtroendeuppdrag inom samförvaltningen ska när den innehar förtroendeuppdraget vara boende i hyreshussamfundet.

12 §

Beslutsfattande

I fråga om samförvaltningens organ gäller som beslut den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden omfattar. Organet kan dock besluta att beslutet i ett visst ärende ska fattas enhälligt, med kvalificerad majoritet eller med understöd av samtliga röstberättigade. Ett val kan också förrättas med tillämpning av något annat valsätt.

Ett samförvaltningsorgan eller en medlem i ett sådant kan avsättas under en pågående mandatperiod genom beslut som fattats av det organ som tillsatt organet i fråga, om beslutet har understötts av minst hälften av de röstberättigade som varit närvarande eller representerade vid mötet.

På beslutsfattande i samförvaltningsorganen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 5 kap. i förningslagen (503/1989).

13 §

Rätt till information och informationsskyldighet

Boendestämman och boendekommittén har rätt att av hyreshussamfundet eller dess representant få de uppgifter om hyresbestämningsenheten som behövs för att de ska kunna utöva sina rättigheter enligt 6 §. Samarbetsorganen har rätt att få de uppgifter om hyreshussamfundet som behövs för att de ska kunna utöva sina rättigheter enligt 8 §. Uppgifternas riktighet ska vara bestyrkt av en revisor, om boendestämman, boendekommittén eller samarbetsorganet av särskilda skäl kräver det. Om det har krävts att uppgifternas riktighet ska vara bestyrkt av en revisor och riktigheten inte kan bestyrkas, ska revisorn konstatera detta.

Hyreshussamfundet ska 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 §.

14 §

Tillsyn, vitesförfarande och sökande av ändring

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar efterlevnaden av denna lag.

Om ett hyreshussamfund åsidosätter en skyldighet enligt denna lag eller i övrigt handlar i strid med denna lag, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utsätta en tidsfrist inom vilken skyldigheten ska fullgöras eller förfarandet rättas till. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena åläggandet att fullgöra skyldigheten eller rätta till förfarandet med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990). Om det är fråga om en försummelse att kalla samman ett möte som avses i denna lag, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet också ge någon av de boende rätt att sammankalla mötet för att behandla ett ärende som avses i denna lag.

I fråga om beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003).

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

15 §

Klagomål

Klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av denna lag får anföras hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Svaret på ett klagomål får inte överklagas genom besvär.

16 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

Genom denna lag upphävs lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Denna lag tillämpas också på hyreshus där de i 2 § avsedda begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse beror på lån som godkänts eller beviljats ikraftträdandet av lagen.

Ärenden enligt denna lag som är anhängiga hos regionförvaltningsverket vid ikraftträdandet av denna lag överförs till behandling av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den 1 januari 2024.

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till den upphävda lagen, ska hänvisningen anses gälla denna lag.

2.

Lag

om ändring av 2 § i tobakslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i tobakslagen (549/2016) 2 § 42 punkten, sådan den lyder i lag 248/2019, som följer:

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

42) *bostadssammanslutning* aktiebolag som omfattas av lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), sammanslutningar och stiftelser som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021), bostadsandelslag, sådana hyreshus som avses i 2 § 1 mom. i lagen om samförvaltning i statligt stödda hyreshus (/) och annat hyreshusbestånd som ägs av sammanslutningar,

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 19 september 2022

Statsminister

Sanna Marin

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo

2.

Lag

om ändring av 2 § i tobakslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i tobakslagen (549/2016) 2 § 42 punkten, sådan den lyder i lag 248/2019, som följer:

Gällande lydelse

Förslag

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

42) bostadssammanslutning aktiebolag som omfattas av lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), samfund och stiftelser som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), bostadsandelslag, sådana hyreshus som avses i 2 § i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) och annat hyreshusbestånd som ägs av sammanslutningar,

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

42) *bostadssammanslutning* aktiebolag som omfattas av lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), sammanslutningar och stiftelser som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021), bostadsandelslag, sådana hyreshus som avses i 2 § 1 mom. i lagen om samförvaltning i statligt stödda hyreshus (/) och annat hyreshusbestånd som ägs av sammanslutningar,

Denna lag träder i kraft den 20 .