

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 rätttidigt 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 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). 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 §

Verksamhetsätt 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 rätttidigt 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 skäligen 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. 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 huvudsakliga 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 hyresbestämningens enhetens 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 hyresbestämningens enhetens 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 hyresbestämningens enhetens 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, sköter denna

revisor även 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 hyresbestämningens enheten 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 hyresbestämningens enheten 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 1 januari 2024.

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 före 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.

Helsingfors den 20 december 2022

Republikens President

Sauli Niinistö

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo