

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/325/2021

Lausunnonantajasta

TA-Yhtymä Oy (jäljempänä "TA") toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoittaa pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa. Konsernimme omistaa yli 18.000 asumisoikeus-, vuokra- ja osaomistusasuntoa. Konsernimme toimii aktiivisesti Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:ssä ja Rakli ry:ssä tavoitteenaan edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista ja esitämme kunnioittavasti lausuntonamme seuraavan.

Yleistä

TA pitää yhteishallintolain uudistamisen tavoitteita kannatettavina. Vuokrataloyhtiöiden toimintaympäristö ja organisaatorakenteet ovat muuttuneet vuodesta 1991, jolloin

yhteishallintolaki on tullut voimaan. On selvää, että yhteishallintoa koskevaa lainsäädäntöä tulee päivittää vastaamaan nykyajan tarpeita. Yhteishallintolakia sovelletaan keskenään hyvin erilaisissa ja erikokoisissa yhtiöissä, joten lain joustavan puiteluonteen säilyttäminen on myös jatkossa tärkeää.

Yhteishallinto on tärkeä väylä asukkaiden ja vuokraloyhteisöjen välisessä yhteistyössä. Vaikka päätöksenteko tehdään monilta osin yhtiötasolla, tulee yhtiötason päätöksenteossa ottaa huomioon asukkailta saatava palaute ja toiveet. Sähköisten menettelytapojen edistäminen on erityisen kannatettavaa ja näin pystytään tarjoamaan asukkaille digiajalle ominainen kevyempi osallistumisvaihtoehto, jolla pystytään kannustamaan myös nuorempia asukkaita mukaan asukastoimintaan.

TA huomauttaa, ettei vuokraloyhteisöjen hallinnolliset velvoitteet saa lisääntyä yhteishallintolain uudistamisen myötä. TA pitää tärkeänä, että yhteishallinnon toimielinten tehtäväkenttää selkiytetään, mutta samalla säilytetään lain joustava puiteluonne, joka tarjoaa mahdollisuuksia mukauttaa yhteishallinnon erilaisia muotoja yhteisön toimintakenttään sopivaksi. Näin turvataan lain tavoitteenakin todettu selkeän viestinnän ja vuoropuhelun toteutuminen myös käytännössä tasolla.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

TA kannattaa yhteishallintolain sopeuttamista vastaamaan nykyajan toimintaympäristöä. Yhteishallintolain soveltamispiiriin lukeutuu nykyään laaja kirjo erikokoisia vuokraloyhteisöjä eikä laki nykyisessä muodossaan monilta osin vastaakaan nykyajan moninaista toimintaympäristöä.

TA pitää tärkeänä asukastoimikuntien tehtävien uudelleenarviointia. On tärkeää, että asukkaat pääsevät vaikuttamaan oman talonsa asioihin myös jatkossa. Pidämme hyvänä ehdotusta, jonka mukaan asukastoimikunnat voisivat jatkossa keskittyä yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyviin asioihin. TA kannattaa erilaisten valvonnan ja sovittelun tehtävien poistamista asukastoimikuntien tehtävältä. Kuten muistiossa todetaan, eivät nämä tehtävät sovellu asukastoimikuntien tehtäväksi.

Muistiossa esitetään, että asukastoimikuntien vastuulta siirrettäisiin pois nykyisin yhteisötasolla päätettäviä kokonaisuuksia. TA kannattaa muistiossa esitettyä siirtoa ja toteaa, että asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi on tärkeää, että esimerkiksi järjestyssäännöistä päätetään yhtiötasolla. TA pitää erityisen tärkeänä, että talousasioista päätetään jatkossakin yhtiötasolla, ja että yhtiöillä säilyy päätäntävalta yhtiötason asioissa.

TA katsoo, että myös jatkossa yhteistilojen tulee olla kyseisen kohteen asukkaiden käytössä. Huomautamme kuitenkin, että jatkossa voisi olla perusteltua käyttää yhteistiloja laajemminkin. Lainsäädännöllä ei tulisikaan säätää estettä yhteistilojen luovuttamiseksi myös alueen muiden asukkaiden käyttöön, jos tälle on tapauskohtaisia perusteita. Korttelikohtaisten tilojen käytön kehittäminen on tärkeää. On kuitenkin huomioitava, että näiden tilojen käytöstä määrätään tilojen omistajien välisillä sopimuksilla. Eri yhteisöjen asukastoimikunnat voisivat kuitenkin tehdä yhteistyötä tilojen käytöstä sopimusten sallimassa laajuudessa.

Yhteishallinnon rakenteet

TA pitää tärkeänä, että uudistuksessa säilytettäisiin mahdollisuus erilaisiin yhteishallinnon rakenteisiin, jotta tällä hetkellä toimiviksi koetut järjestelyt voidaan jatkossakin säilyttää.

TA kannattaa, että laissa määriteltäisiin asukkaiden osallistumisoikeudet ja kelpoisuus osallistua päätöksentekoon. On tärkeää, että osallistumisen tavat ja päätöksentekoon oikeutetut tahot ovat selkeästi asukkaiden tiedossa. TA kannattaa KOVA ry:n lausumassaan esittämää ehdotusta ja katsoo, että lakiin voitaisiin selkeyden vuoksi kirjata, että vain yhteisön asukkailla on oikeus olla edustajina yhteishallinnossa ja sen eri toimielimissä.

Yhteistyöelin

TA kannattaa yhteistyöelimen roolin ja tehtävien kirkastamista. On tärkeää, että asukkaat pääsevät vaikuttamaan myös yhtiötasolla käsiteltäviin asioihin yhteistyöelimen kautta. TA pitää hyvänä ehdotusta yhteistyöelimen roolista neuvottelevana toimielimenä. Pidämme myös tärkeänä, ettei yhteistyöelintä säädettäisi pakolliseksi toimielimeksi, vaan se voitaisiin perustaa yhtiöön tarpeen mukaan.

TA kannattaa, että esimerkiksi järjestyssääntöjen ja yhteisten autopaikkojen vuokraus- ja jakamisperiaatteita koskevia asioita käsiteltäisiin talotason asukastoimikuntien sijaan jatkossa yhteistyöelimessä. TA pitää tärkeänä, että asukkaat pääsevät vaikuttamaan päätöksentekoon ja esittämään näkemyksiään, mutta varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi jatkossakin vuokratyöyhtiöillä.

TA katsoo, ettei yhteistyöelimen kokoa ole syytä rajoittaa tarpeettomasti. Yhteisöjen, joilla on laaja vuokratyöalokanta, kannalta on kuitenkin tärkeää, ettei yhteistyöelin ole jäsenmäärältään liian suuri käytännön toiminnan sujumisen kannalta. TA esittää, että laissa yhteisöille voitaisiin jättää päätäntävalta yhteistyöelimen tarkoituksenmukaisesta koosta.

Asukastoimikunnan tehtävät

TA kannattaa asukastoimikunnan roolin, tehtävien ja osallistumistapojen selkeyttämistä ja uudistamista. Pidämme erityisen tärkeänä sitä, että jatkossa talotason asukashallinto (asukaskokous ja/tai asukastoimikunnat) keskittyisivät vain omaa vuokranmääritysyksikköä koskeviin asioihin.

TA pitää tärkeänä, että asukkaiden palautetta ja mielipiteitä kuunnellaan jatkossakin muun muassa vuokranmääritystä ja talon korjauksia ja huoltosopimuksen sisältöä koskevissa asioissa. Vaikka päätäntävalta onkin yhteisöllä, tulee asukkaille esimerkiksi avata huoltosopimusten sisältöä ja asukkailla tulee olla näistä asioista riittävästi tietoa saatavilla.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

TA pitää sähköisten toimintatapojen lisäämistä yhteishallintolakiin erittäin kannatettavana. Tällä voidaan parhaassa tapauksessa parantaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja tehostaa viestintää yhteisön ja asukkaiden välillä. Mahdollisuus sähköiseen osallistumiseen on vakiintunut nykyajan käytänteisiin ja saattaa aktivoita etenkin nuorempia asukkaita osallistumaan asukastoimintaan. On kuitenkin tärkeää, että asukas pystyy jatkossa vaikuttamaan myös ilman sähköisiä välineitä. TA kannattaakin muistiossa esitettyä hybridimallia, jossa kokouksiin voitaisiin osallistua sekä paikan päällä että sähköisesti. Tällöin myös sähköinen äänestäminen etäosallistujille tulee mahdollistaa asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi.

TA kannattaa tiedonantovelvollisuuksien ja tiedonsaantioikeuksien täsmällistä määrittelyä ja pitää erityisen tärkeänä muistiossa mainittua salassapitovelvollisuutta yhteishallinnossa. Koska asukashallinnon toimijoilla on verrattain laaja tiedonsaantioikeus, jonka nojalla he voivat saada tietoonsa yhteisön liikesalaisuuksia sisältävää tietoa, tulisi lakiin sisällyttää sanktio salassapitovelvollisuuden rikkomisesta.

Asumiseen liittyvät palvelut

TA pitää tärkeänä, että asukkaille voidaan tarjota erilaisia asumiseen liittyviä palveluita, kuten yhteiskäyttöautoja. Arava- ja korkotukilaissa säädetään nykyisin siitä, mitä eriä omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää. Tästä syystä asumisen palveluiden sisällyttäminen omakustannusvuokraan tulisi jättää määriteltäväksi korkotukilain uudistuksen yhteydessä.

Koemme tärkeäksi, että asumiseen liittyvissä palveluissa kuunnellaan asukkaiden mielipiteitä ja toiveita. Päättäntävalta omakustannusvuokraan sisällytettävistä asumisen palveluista tulee kuitenkin olla vuokrataloyhteisöillä.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

TA pitää tärkeänä, että jatkossakin yhteisöille esitetään riittävä määrä hallitusehdokkaita, jotta yhteisöillä säilyy tosiasiallinen päättäntävalta hallituksen jäsenten valinnassa. TA ehdottaa, että lain nykyinen järjestelmä asukasedustajien valinnasta hallitukseen säilytettäisiin myös uudistetussa laissa.

TA kannattaa lakiin lisättävää säännöstä, jonka mukaan hallitusjäsenyyden ehtona on asuminen yhtiön asunnossa ja asumisen päättyessä myös hallitusjäsenyys päättyy.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

ARA toimii jo tällä hetkellä ohjausta antavana viranomaisena yhteishallintoasioissa. Tämän myötä ARAlla on TA:n näkemyksen mukaan enemmän asiantuntijuutta valvoa ja määrätä sanktioita yhteishallintolain alaan kuuluvissa asioissa. TA kannattaa toimivallan siirtämistä uhkasakkomenettelyssä Aluehallintovirastolta ARAlle, jos sisältö vastaa uhkasakkomenettelyn osalta uudistettua asumisoikeusasunnoista annettua lakia.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että mikäli kaikki edellä mainitut tehtävät siirretään uudistuksen myötä ARAlle, on sillä kolme päällekkäistä roolia viranomaisena. TA katsoo, ettei tämä olisi hyvän hallinnon periaatteiden mukaista ja tähän tulisi kiinnittää huomiota vaihtoehtoja arvioitaessa.

Muut huomiot

TA ei kannata ehdotusta lakiin sisällytettävästä säännöksestä matkakulujen korvaamisesta. Vuokrataloyhteisöt päättävät asukastoiminnasta mahdollisesti maksettavista korvauksista ja myös matkakulujen korvaamisen pitäisi sisältyä tähän päätöksentekoon.

TA pitää tärkeänä, että yhteishallintolakia sovelletaan joustavasti myös erityisryhmäkohteissa. Huomautamme kuitenkin, että yhteishallintolain soveltamista ei tulisi edellyttää yhteisöiltä

sellaisissa tilanteissa, jossa erityisryhmäkohde on esimerkiksi välivuokrattu palveluntuottajalle eikä yhteisö ole sopimussuhteessa kohteen asukkaiden kanssa.

TA kannattaa valvojan aseman selkeyttämistä ja valvojan riittävän ammattiosaamisen korostamista. Tämä on perusteltua asukkaiden tiedonsaantioikeuksien ja ammattimaisen valvonnan turvaamiseksi. TA ei kannata valvojan säätämistä pakolliseksi. KOVA ry on lausunnossaan esittänyt, että jos yhtiötason valvoja otetaan käyttöön, samalla luovuttaisiin vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista. TA kannattaa tätä ehdotusta.

Lisäksi lakiin ehdotetaan muistion mukaan huomioita muun muassa kouluttamisesta ja asukkaiden yhteyshenkilöstä. TA huomauttaa, että tällaiset velvoitteet saattavat kasvattaa yhteisöjen hallinnollista taakkaa. Toivomme, että tämä otetaan huomioon uudistustyössä eikä vuokratoyhteisöjen hallinnolliset velvoitteet lisäännä yhteishallintolain uudistamisen myötä.

Espoossa 23.4.2021

TA-Yhtymä Oy

Pirita Risikko

lakimies

Risikko Pirita
TA-Yhtymä Oy