

Asia: VN/325/2021

## **Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

#### LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUTAVIIVOISTA

KUUMA-seudulta on pyydetty lausuntoa yhteishallintolain (laki yhteishallinnosta vuokratuloissa, 649/1990) uudistamisesta. Lausunto on valmisteltu KUUMA-asuntoryhmässä ja se on hyväksytty KUUMA johtokunnassa 29.4.2021.

Tavoite asukasosallistumisen aktivoimisesta on erittäin kannatettava ja kaikki tähän tähtäävät toimenpiteet ovat tervetulleita. Asukastoiminnan aktiivisuus vaihtelee suuresti eri taloissa ja yhtiöissä. Kiinteistönomistajan vastuulla on luoda puitteet toiminnalle ja kannustaa toimimaan oman asumisensa hyväksi. Aktiivisuus yhteiseen talokohtaiseen toimintaan on yleisesti hiipunut vuosien aikana. Toisaalta asukasnäkökulman saaminen hallitusten päätöksentekoon koetaan arvokkaaksi.

Osallistumismahdollisuutta sähköisten välineiden avulla pidetään hyvänä, mutta samalla tulee turvata myös osallistumismahdollisuudet myös niille asukkaille, jotka eivät jostain syystä sähköisiä välineitä voi käyttää. Kiinnostusta osallistumiseen voidaan mahdollisesti lisätä ja myös osallistumiskynnystä madaltaa byrokratiaa vähentämällä ja terminologiaa selkeyttämällä. KUUMA-seutu pitää tärkeänä, että lainsäädännöllä luodaan jatkossakin yhteishallinnon puitteet ja minimitaso, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asuksrakenteisiin nähden.

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Tämän valvojan roolin selkeyttäminen on

tarpeen. Käytännössä tätä mahdollisuutta ei juurikaan asukkaiden puolelta käytetä. Lisäksi toiminta on koettu haastavaksi toteuttaa nykyisen lain puitteissa. Asukkailla tulee olla mahdollisuus oman yhtiötasoisien valvojan valitsemiseen. Ei kuitenkaan liene tarkoituksenmukaista, että asukkaat valitsisivat oman ammattitilintarkastajan.

Palkitsemisen lakisääteisyys (esim. muistiossa mainittu matkakulujen korvaus) toisi suuren määrän hallinnollista lisätyötä kokouksiin, jotka jo nykyisellään ovat työläitä toteuttaa. Toivottavaa on, että uuden lain puitteissa yhtiöt voivat itse päättää toimivista malleista asukastoimijoiden palkitsemiseksi.

Uudistusta tehtäessä tulee huolehtia myös siitä, että vuokra-asuntoja omistavien yhtiöiden hallinnollisia velvoitteita tai kustannuksia ei tarpeettomasti nosteta, koska nämä heijastuvat suoraan vuokratasoon.

Lain uudistamisen pohjamuistiossa on kiinnitetty huomiota lain soveltamiseen erityisryhmäkohteissa. Kaikissa erityisryhmäkohteissa ei voida järjestää yhteishallintolain mukaista toimintaa, jolloin olisi tarkoituksenmukaista sallia asukaskokousta vastaavan tilaisuuden järjestäminen vuosittain asukkaiden omaisille tai edunvalvojille.

Käytännön työssä on tärkeää, että lainsäädännöllä luotaisiin jatkossakin yhteishallinnon puitteet, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asukarakenteisiin (ml. erityisryhmäkohteet ja näiden kirjo) nähden. Lainsäädännössä tulee selkeästi linjata yhteistyöelimien rooli nimenomaan vuokranantajan ja vuokralaisten yhteiseksi toimielimeksi ja erotettava yhtiöiden päätösvaltaan kuuluvat ja yhteishallinnon piiriin kuuluvat asiat. Lisäksi lakiin on hyvä kirjata asukkaiden omat toimielimet, kuten talokohtaiset asukastoimikunnat ja asukkaiden kokoukset. Yhteistyöelimen keskeisiin tehtäviin tulee sisällyttää yhtiötasolla päätettävien asioiden valmistelusta informoiminen ja asukkaiden näkemysten kuuleminen.

Isojen yhtiöiden osalta ei ole tarkoituksenmukaista, että esimerkiksi autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien varauksista tai järjestyssäännöistä päätettäisiin talokohtaisesti, koska usein järjestelmät ovat digitaalisia ja toimivat yhtenäisillä periaatteilla koko yhtiössä. Yhtiökohtaiset periaatteet tukevat myös isännöinnin tarkoituksenmukaista hoitoa. Lisäksi esimerkiksi autopaikkojen järjestämistapoja on lukuisia ja yhä useammin tehdään jo rakennusvaiheessa erilaisia yhteisjärjestelyjä niin autopaikkojen kuin asukastilojen järjestämiseksi. Niissä asioissa, joissa päätökset tehdään yhtiötasolla, on tärkeää varmistaa, että valmisteluvaiheessa mahdollistetaan asukkaiden osallistuminen ja vaikutusmahdollisuudet linjausten tekemiseksi. Valmistelutyötä voidaan tehdä esimerkiksi vuokranantajan ja vuokralaisten yhteisissä toimielimissä ja käyttää lisäksi lausuntomenettelyä asukkaiden näkemysten esille saamiseksi.

Yhtiöiden talouskokonaisuudesta päättäminen yhtiötasolla on perusteltua, koska vuokrat ovat yleensä tasausjärjestelmän piirissä. Asukkaiden edustajat on tärkeä ottaa mukaan esim. vuokrien tasausjärjestelmien kehittämiseen ja pyytää tarvittaessa lausuntoja asukastoimielimiltä. Asukkaat on syytä pitää mukana talojen korjausten vuotuisessa suunnittelussa ja huolehtia vuorovaikutteisuudesta prosessissa. Korjaustoiminnasta on hyvä pyytää kohdekohtaiset lausunnot asukkailta, vaikka korjaustoiminnan linjauksista päätettäisiinkin yhtiötasolla. Hankintojen osalta on hyvä tehdä yhteistyötä asukkaiden kanssa, mutta yhtiön on tarkoituksenmukaista järjestää varsinainen hankintaprosessi.

Yhteishallintolain valmisteluun liittyy erilaisia näkökulmia ja olisi tärkeää, että lain valmistelua ohjaavaan ryhmässä olisi edustus kunnista, vuokra-asuntojen omistajista sekä vuokratalojen asukkaista.

KUUMA-seutu pyytää mahdollisuutta lausunnon antamiseen myös varsinaisesta lakiluonnoksesta sen valmistuttua.

Karsio Mari  
KUUMA-seutu liikelaitos