

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto laista yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

VIITE: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro VN/325/2021-YM-33

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille.

Vuokralaiset VKL ry kiittää mahdollisuudesta saada lausua ympäristöministeriölle laista yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa ja esittää kunnioittavasti lausuntona seuraavaa:

Yleistä:

Yhteishallinto on tärkeä osa asumisviihtyvyyttä, jolla tuetaan lähidemokratian toteutumista. Uudistus mahdollistaa hienosti niille toimijoille, joiden kulttuuri on jo nyt asiakasta kunnioittava, jatkaa omaksuttua linjaa tulevaisuudessakin.

Uudessa ehdotuksessa yhteishallintolaiksi on hyvää se, että lain luonne puitelakina säilyy. Se mahdollistaa yhteishallinnon järjestämisen kuhunkin vuokrayhteisöön sopivalla tavalla, ja myös sen, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet voivat olla vielä lain takaamaa paremmat. Tärkeätä on vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksien säilyminen kiinteistön huoltoon ja talouteen liittyvissä asioissa, eikä ainoastaan asumisviihtyvyyteen liittyvissä asioissa.

Uudistuksella ei saa heikentää vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksia. Lain perusajatus ei saa heikentyä uudistuksen myötä sillä perusteella, että vuokranantajat kokevat osan nykyisistä vaatimuksista vaivalloisiksi tai ikäviksi. Suuntaviivamuistioon liittyvissä lausunnoissa ilmeni myös se, että vuokranantajatahojen toiminnassa on voimassa olevaa lainsäädäntöä rikottu käytäntöjen "helpottamiseksi". Koemmekin asukkaiden oikeuksia rajoittavana esityksen, jossa, että asukastoimikuntien päätösvaltaa on kavennettu ja päätösvalta siirretty yhteistoimintaelimelle ja sen puuttuessa vuokranantajalle. Tosiasiallisesti esitys heikentää kiinnostusta osallistua asukastoimintaan.

Tilanteissa, joissa asukastoimielimille annetaan oikeus valvontaan, kyseessä tulee olla nimenomaan mahdollisuus tosiasialliseen valvontaan, ei vain seurantaan tai muuhun passiivisempaan toimintaan. Asiassa on huomattava se, että asukkaat maksavat kaikki yhtiön kulut vuokrissansa ja tältä pohjalta varojen valvontavaade ei ole kohtuuton.

Lakiesityksessä yhteistyöelimellä tarkoitetaan säännönmukaisesti toimielintä, jossa on edustettuina sekä vuokrataloyhtiö että asukkaat. Mikäli lakiin otetaan uusia asukaspuolen keskinäisiä toimielimiä hallinnollisista syistä, ei näitä pidä kutsua yhteistyöelimeksi sekaannusten välttämiseksi.

Uudistunut lainsäädäntö on lähtökohdiltaan myönteinen monimuotoisten kokousten järjestämisen osalta. Kokemusperäisesti tiedämme vuokrataloyhtiöllä olevan vaihtelevaa halukkuutta tukea tietoteknisten välineiden ja ohjelmistojen hankintaan. Asia on ongelmallinen, jos oletetaan asukkailla automaattisesti olevan tietotekniikkaa käytössä joko työnantajan kautta tai yksityisesti.

1 § Lain tarkoitus

Pidämme säännöksen muotoilua onnistuneena.

2 § Soveltamisala

Emme näe estettä sille, ettei lakia tulisi soveltaa myös lyhyellä korkotuella rahoitettuihin kohteisiin. Asukasvaikuttamiselle on tarvetta kaikissa valtion lainoittamissa kohteissa. Erityisryhmäkohteissa pidämme hyvänä mahdollisuutta laajennettuun osallistumisen asukkaiden edun näkökulmasta. Lain tarkoituksen toteuttaminen ei kuitenkaan saa tarkoittaa asukkaiden ulkoistamista päätöksenteosta kokonaan, vaan asukkaiden toiveet ja itsemääräämisoikeus on turvattava niin hyvin kuin se on kussakin tilanteessa mahdollista.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Pykälässä mainittu vuokrataloyhteisön velvollisuus asukkaiden järjestäytymisen tukemiseen ja oikea-aikaiseen kommunikointiin on hyvä lisä, sillä pitkät vastausajat ja muut ongelmat tiedonsaannissa tekevät yhteishallinnon toteuttamisesta hankalaa.

4 § Yhteydenpito

Samaten pykälässä mainitut vaatimukset kohtuullisesta vastausajasta sekä asukkaiden erityisolosuhteiden huomioon ottamisesta viestinnässä ovat erittäin tärkeitä mainintoja. Näkisimme kuitenkin hyvänä, että laissa määriteltäisiin aikajanasta tarkemmin. Vuokranantajalla tulisi olla

velvollisuus vastata yhteydenottoon kahden viikon sisällä, ja pitää asukas ajan tasalla asian etenemisestä.

Pidämme vuokranantajan velvollisuutta eritellä asukkaiden näkemyksen huomioon ottaminen päätöksenteossa välttämättömänä. Erittelemisen tulee tapahtua kirjallisesti.

On tärkeää, että koko ajan mahdollistetaan siirtyminen enenevässä määrin sähköisiin käytäntöihin viestinnässä. Samalla on edelleen huolehdittava, että asukkaat, joilla ei tarvittavia välineitä sähköiseen yhteydenpitoon ole, pääsevät vaivattomasti mukaan toimintaan. Vuokranantajan tulisi tarjota tarvittavat ohjelmistot ja välineet asukastoimintaan.

Esityksen sanamuoto asukkaiden kuulemisesta jättää päätäntävällän vain vuokranantajalle. Pahimmillaan tilanne voisi toteutua esimerkiksi siten, että vuokranantajayhteisö haluaisi hankkia sähköauton kohteeseen, jossa asukkailla ei ole edes ajokorttia. Tällaiseen vuokratason vaikuttavaan hankintaan ei asukaspuolella ole väylää estää.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Pykälässä on määritelty, että asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö, eikä enää asukastoimikunta ja toimikunnan puuttuessa vuokranantaja. Myös tämän pykälän sisällön näemme kaventavan asukastoimikunnan tehtäviä.

Tietysti tilanne on tähänkin mennessä ollut sama silloin, kun talossa ei ole asukastoimikuntaa. Kokouskutsun lähettäminen kaksi viikkoa ennen kokousta aikaisemman viikon sijaan on hyvä uudistus, sillä lisää aika nykyiseen viikon aikaan verrattuna voi helpottaa monen asukkaan osallistumista.

Kokouskutsun osalta esitämme, että kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle asukkaalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Kestävän kehityksen kannalta olisi tärkeää hyödyntää mahdollisuutta sähköisiin menetelmiin, mikä edellyttää sitä, että vuokranantajat keräävät asukkailta mahdolliset sähköpostiosoitteet ja lähettävät paperiset kutsut vain niille asukkaille, jotka eivät sähköpostia käytä.

6 § Asukastoimikunta

Asukastoimikuntia on aikaisemmin voitu valita useampia. Tämän hetken ehdotuksen 6 §:n sanamuodon mukaan niitä voitaisiin valita vain yksi. Useamman asukastoimikunnan valitseminen tulisi olla myös jatkossa mahdollista, sillä etenkin isommissa vuokranmääritysyksiköissä toimikuntia saatetaan valita eri asioiden käsittelemistä varten, jolloin toiminta on selkeämpää ja helpottaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Pykälän sisällössä tulee mainita kuten nykyisessä 7 §:ssä: ”Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista.”

Pykälässä mainitaan, että asukastoimikunnan osallistumisoikeudet voivat olla asukastoimikunnan sijaan valittavalla luottamusmiehellä. Pykälästä tulisi käydä selkeämmin ilmi, että luottamusmiehen valitsee asukkaiden kokous.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Pykälän sisältö vastaa pääosin voimassa olevan lain 10 §:ää asukastoimikunnan päättämistä asioista. Pidämme merkittävänä heikennyksenä lausuttavana olevan lakiesityksen sisällöstä, jossa aiemmin asukastoimikunnan päättämät asiat on muutettu osallistumisoikeudeksi ja ”olemassa olevissa puitteissa”

Asukastoimikuntien tehtävistä on poistettu yhteisten tilojen käyttämisestä päättäminen silloin, kun tilat ovat useamman vuokranmääritysyksikön käytettävissä. Tällaiset tilanteet ovatkin olleet aikaisemmin epäselviä. 7 §:ssä ei kuitenkaan mainita, kuka näiden tilojen käytöstä päättää. Voisi olla tarkoituksenmukaista, että päätöksenteossa on mukana yhteistyöelin, mikäli eri vuokranmääritysyksiköt ovat kuitenkin samaa vuokrateloyhteisöä. Toinen asiaan liittyvä ongelma on sellaiset yhteiset tilat, joita käyttävät sekä vuokratalon että muun talon, kuten asumisoikeustalon asukkaat. Näihin tilanteisiin laki ei näytä ottavan kantaa, ja asia on korjattava.

Lisäksi pidämme tärkeänä, että asukastoimikunnan oikeus valvoa huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista, päättää järjestyssäännöistä ja yhteisten tilojen käytöstä sekä muut vastaavat oikeuden säilyvät.

Asukastoimikuntien osallistumisoikeuksista on siirretty rahoitussuunnitelman valmisteluun osallistuminen yhteistyöelimen tehtäväksi. Tiedonsaantioikeuden tulisi säilyä myös asukastoimikunnilla, eikä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia saa tällä tavoin heikentää.

8 § Yhteistyöelin

Yhteistyöelin on aikaisemmin ollut vapaaehtoinen elin yhteishallinnon toteuttamiseen. Uudessa ehdotuksessa se näyttää tulleen pakolliseksi, ja myös sen toiminta on määritelty tarkemmin. Siten yhteistyöelimen tulisi myös olla päättävä elin. Pidämme hyvänä, että yhteistyöelimestä on määritelty sen olevan yhtiön ja asukkaiden välinen toimielin.

Pykälän mainintaa siitä, että edustaja yhteistyöelimeen voidaan valita vaaleilla, tulisi tarkentaa siltä osin, että mainitaan, mitä vaaleja ja keitä äänioikeutettuja tarkoitetaan. Tarkoitus lienee, että edustaja voitaisi valita asukkaiden kokouksessa vaaleilla.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Yhteistyöelin voi olla tarkoituksenmukaisempi taho hoitamaan mm. rahoitussuunnitelman valmisteluun osallistumista. Asukasdemokratian kannalta näemme kuitenkin hyvänä asiana sen, että päätöksenteko säilyisi mahdollisimman lähellä vuokranmäärityksiköitä ja asukastoimikuntaa.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden edustusta hallituksessa koskeva 10 pykälä on lisännyt mahdollisuuden yhteistyöelimelle valita asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista lopulliset ehdokkaat asukasedustajiksi. Jää epäselväksi, tarkoittaako tämä sitä, että yhteistyöelin valitsee vuokrataloyhteisön puolesta asukasedustajan hallitukseen (tai vastaavaan toimielimeen) vai sitä, että yhteistyöelin vain rajaa valintaa edelleen. Vuokrataloyhteisöllä tulisi olla velvollisuus valita edustaja yhteistyöelimen

valitsemista tai vaaleilla valituista lopullisista ehdokkaista, jos asukkaiden kokousten nimeämien ehdokkaiden määrää tällä tavoin rajataan, sillä ehdotuksen 3 momentin säännös nykyisellään velvoittaa vuokranantajaa valitsemaan asukasedustajan nimellisesti asukkaiden kokousten nimeämistä henkilöistä.

Suosittellemme, että hallituksen tai muun toimielimen asukasedustajille valitaan henkilökohtaiset varajäsenet, jotka ovat myös vuokratoyhteisön asukkaita. On tärkeää, että mahdollisuus valita edustajat hallitukseen ja muihin toimielimiin pysyy mahdollisimman lähellä vuokranmäärityksiköitä ja niiden asukkaita. Asukastoimikuntien ja yhteistyöelimen tehtäviä ei siten tulisi karsia, vaan päinvastoin ne tulisi turvata.

11 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon ja vuokratoyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Pykälässä mainittu vaatimus valvojan taloudellisesta ja oikeudellisesta osaamisesta on erittäin hyvä lisä yhteishallintolakiin. Riittävä osaaminen on perusedellytys tehokkaalle osallistumiselle ja vaikuttamiselle. Myös tarkennus valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta selkeyttää valvojan toimenkuvaa, ja pidämme erittäin tärkeänä, ettei valvojan tiedonsaantioikeutta hänen velvollisuutensa huomioon ottaen myöskään rajata. Mahdollisuus valita vuokranmäärityksikkökohtaiset valvojat tulee myös säilyttää.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeuden laajentaminen koskemaan talossa vakinaisesti asuvia 15 vuotta täyttäneitä on positiivinen uudistus, sillä asumisen asiat koskettavat hyvin läheisesti myös nuoria, ja vaikuttamisen mahdollisuus lisää asumismukavuutta.

Vaatimus siitä, että luottamustehtävissä toimivan tulee olla yhteisön asukas, on tarkoituksenmukainen lisäys, sillä asukkaalla on kuitenkin käytännönläheinen kokemus siitä, mitkä asiat talossa ovat hyvin ja mitkä kaipaavat parannusta, sekä siitä, millainen vaikutus luottamustehtävissä toimimisella on asukkaille.

13 § Päätöksenteko

Pykälään tehty muutos äänimäärävaatimuksesta toimielimen tai sen jäsenen erottamista koskien on hyvä ja selkeyttää aikaisemmin hankalaa oikeustilaa. Tilanne on voinut monissa kohteissa olla se, että matalan osallistumishalukkuuden vuoksi kokouksissa ei ole edes paikalla puolia kohteen äänioikeutetuista henkilöistä, jolloin erottaminen on ollut käytännössä mahdotonta. Myös viittaus yhdistyslain 5 luvun mukaisiin säännöksiin kokouskäytännöistä selkeyttää yhteishallinnon järjestämistä.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Lakiuudistuksessa on perustellusti painotettu vuokranantajan tiedottamisvelvollisuutta ja määritelty asukastoimielinten oikeuden kattavaan tiedonsaantiin. Pidämme tärkeänä, ettei säännösehdotuksen mukaisia asukkaiden oikeuksia rajoiteta.

15 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Lakiehdotuksessa valvonta on siirretty AVI:lta ARA:lle. Sinänsä taho voi olla tarkoituksenmukaisempi valvonnalle, mutta on otettava huomioon, ettei muutos tarkoita korkeampia käsittelymaksuja tai muita kuluja, joita kantelusta aiheutuu asukkaalle. Samaten tulisi huomioida se, että nykyisen ehdotuksen mukaan ARA sekä ohjaa, valvoo että sanktioi yhteishallintolain puitteissa tapahtuvaa toimintaa. Tämä on mielestämme ongelmallista.

16 § Voimaantulo

Suunniteltu voimaantuloaika on melko pian. On tärkeää, että laki hiotaan lopulliseen muotoonsa huolellisesti, jotta sitä voidaan heti alkaa noudattaa tehokkaasti.

Sarlos Sinna
Vuokralaiset VKL ry