

Asia: VN/325/2021

## **Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Espoon Asuntojen yhteistyöelin Ahjon asukasedustajien lausunto yhteishallintolain uudistuksesta

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö VN/325/2021

Espoon Asunnoissa asuu yli 30 000 asukasta.

Suuntaviivat yhteishallintolain uudistamiselle

Tällä hetkellä asukkaiden kokous on yhteishallintolaissa ylin päättävä elin asukasdemokratiassa, mutta asukailta ei ole pyydetty lausuntoja, eikä asukkaiden kokouksilla ole ollut mahdollisuuksia lausua tästä lain muutoksesta, joka koskee asukasdemokratiaa. Aikaa olisi tullut antaa riittävästi ja korona huomioiden. Asukaskokouksien järjestäminen on haastavaa, koska kaikilla ei ole mahdollisuutta sähköiseen asiointiin ja kerhohuoneet ovat olleet suljettuina.

Yhteishallintolaki on myös sitä varten, että pystytään valvomaan asukkaiden etua. Omistajan ja vuokralaisen edun tulisi olla yhteinen. Hyvinvointi lisääntyy, kun asukkaat kokevat voivansa vaikuttaa asumiseen ja kuluihin.

Vuokranmääritys tulee avata asukkaille kattavasti ja asukasedustajien tulee voida vaikuttaa vuokranmääritykseen.

Nykyinen toiminta, jossa asukasedustajat voivat antaa lausuntoja, ei johda mihinkään. Tulevan lain tulisi velvoittaa omistajaa käsittelemään asioita yhteistyöelimissä.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Valvonnan mahdollisesti siirtyessä AVI:lta ARA:lle valvojalle tulee antaa riittävästi valtuuksia valvoa ja ohjata omistajia. Vuokralaisilla tulee olla tosiasiallinen mahdollisuus valittaa epäkohdista. Vähävaraisuus ei saa estää vuokralaisen oikeuksien toteutumista.

Liika tasapäistäminen ei ole asukkaiden edun mukaista, sillä on erilaisia taloja ja tilanteita. Pidämme tärkeänä, että asukasedustajat voivat vaikuttaa talon sääntöihin. Talojen yhteisten tilojen päätösvalta tulee säilyttää vuokralaisilla, sillä yhteiset tilat ovat erilaisia.

Yhteishallinnon rakenteet

Talousasioiden ja sopimusten tulee olla yhteistyöelimessä käsiteltäviä. Tietoa tulee saada kattavasti päätöksenteon tueksi.

Ne asiat, jotka siirretään pois asukastoimikunnilta (yhtiötason asiat), tulisi siirtää yhteistyöelimen käsiteltäviksi, jotta asukkaat voivat ottaa kantaa heitä koskeviin asioihin. Tähän liittyvät myös yhteishallinnon rakenteet. Lakiin tulee kirjata perusasiat eli toimielinten tehtävät ja toiminta.

Edunvalvojalla tulee olla edustus oikeus asukkaiden toiveesta ja puolesta valtakirjalla, vaikka asukkaiden kokous ei ole muuten päättänyt valtakirjojen käytöstä.

Yhteistyöelin

Alueneuvostojen kokoa ei voi kasvattaa liian suuriksi, jotta kaikkien kiinteistöjen asioita voidaan käsitellä riittävästi ja ehditään antaa vertaistukea. Alueneuvostossa voi olla enintään 40 kiinteistöä.

Yhteistyöelimen kokoa ei tule rajoittaa. Yhteistyöelimessä tulee olla riittävästi asukasedustajia, jotta saadaan monipuolisesti näkökulmia keskusteluihin ja päätöksiin.

Yhteistyöelimestä tulisi keskustella yhtenäisestä linjasta rakentavasti ja molemmat osapuolet huomioiden.

#### Asukastoimikunnan tehtävät

Jokaisella asunnossa kirjoilla olevalla täysi-ikäisellä tulee olla äänestys-oikeus asukkaiden kokouksissa.

Kannatamme sitä, että asukkaiden kokoukset valitsevat ehdokkaat hallituksen asukasjäseniksi. Päätäntävallan tulee olla ruohonjuuritasolla. Asukasjäsenet ovat asukkaiden edustajia ja tulee olla mahdollisuus valita ehdokkaat vapaasti asukkaiden joukosta.

Jos asukastoimikuntaan on tulossa useita jäseniä, saman perheen jäsenten mukana ololle ei tulisi olla estettä. Välillä voi olla haastavaa löytää tekijöitä toimikuntiin tai voi olla pieniä taloyhtiöitä. Aktiivisuutta asumisen edistämiseen tulee tukea. Asukastoimikunnasta enintään 40 %:a voi olla saman ruokakunnan jäseniä.

Asukastoimikunnan koko tulee olla vapaasti asukastoimikunnan päätettävissä.

#### Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Informaation ja asukkaita koskevat tiedot tulee olla myös fyysisesti saatavilla, sillä kaikilla ei ole mahdollisuutta päästä nettiin. Ohjeet tulee kääntää useammalle eri kielelle. Kannatamme sähköisten mahdollisuuksien kehittämistä monipuolisesti niin, että omistaja huolehtii laitteista, ohjelmista ja koulutuksesta. Koulutuksen ja teknisen tuen aktiivinen tarjoaminen kuuluu omistajalle.

#### Asumiseen liittyvät palvelut

Asumisen lisäpalvelut tulee olla täysin asukkaiden päätettävissä yhteishallinnossa, sillä kaikki kokeilut nostavat asumisen kuluja. Asioista on keskusteltava asukkaiden edustajien kanssa ennen päätöksiä. Tietoa tulee antaa riittävästi. Asukkaiden tulee voida varmistua siitä, että kaikki mahdolliset hanketuet ovat varmasti haettu.

#### Asukasedustajien valinta hallitukseen

Mielestämme hallituksen asukasjäsen saa edelleen toimia jäsenenä myös muissa toimielimissä. Kaksoisrooleja voi olla. Asukasjäsenten määrää hallituksessa ei tule vähentää nykyisestä (30 %).

Muut huomiot

Palveluntuottajien toiminta näkyy kiinteistöllä ja vaikuttaa asukkaiden elämään päivittäin. Asukkaiden toiveiden ja palautteiden tulee näkyä sopimuksissa ja asukkaiden tulee voida kunnolla vaikuttaa sopimukseen.

Omistajan toiminta ei vastaa nykyisen lain henkeä, jossa asukkailla pitäisi olla todellisia vaikutusmahdollisuuksia. Yhteistä keskustelua tulisi olla paljon nykyistä enemmän.

Asukkaille tulee säätää oikeus valita oma asukasvalvoja / tilintarkastaja. Vuokranmääritysyksiköiden tarkastajien toiminta tulee säilyttää. Lisäksi heille tulee antaa riittävät oikeudet valvoa eri tilejä mukaan lukien korjaustilit ja asukaslaskut. Hoitotuloslaskelmissa pitäisi olla enemmän tietoa.

Espoon Asuntojen yhteistyöelin Ahjon asukasjäsenten puolesta

Mia Saarelma

puheenjohtaja

Mia Saarelma  
Espoon Asuntojen yhteistyöelin Ahjon asukasedustajat