

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Asukasliitto ry

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaistoimintaympäristöä

1(4)

Asukasliitto ry kiittää tilaisuudesta saada antaa lausunto otsikkoasiassa. Esitämme kunnioittavasti seuraavaa:

Yleistä

Asukasliitto ry toimii erityisesti neuvontansa kautta kaikkien asumisen hallintamuotojen piirissä. Asumisdemokratia on myös lähidemokratiaa. Kuntalaisten lähivaikuttamista on pyritty edistämään tuntuvinkin panostuksin, varsinkin suurimmissa kaupungeissa.

Ministeriön muistiossa todetaan vuokranantajien kasvaneen koon aiheuttamat muutokset osin jo tapahtuneina, esimerkiksi autopaikkojen hallinnointi. Tämä ei mielestämme vähennä tarvetta vmy-kohtaiseen myötämääräämiseen periaatetasolla. Esimerkiksi autopaikkojen jakamisen periaatteet ja niiden hallinnointi ovat kaksi erillistä asiaa. Toisen toimijan koon muutos ei pidä olla vaikuttava tekijä.

Olemme uudistamassa lakia, jonka nimen merkityksellinen osa on Yhteis. Lain uudistamisen perimmäinen tavoite on edelleen se, että sen statuutit tuottavat lisäarvoa pitämällä hoitokustannukset kurissa asukkaiden paikallistiedon avulla ja estää omalta osaltaan segregatiota asumisen yhteisöllisyyttä kehittämällä. Uudistusajattelussa on

selkeästi eroteltava toisistaan omistajan rooli ja kiinteistöjen hoito.

Kun hyväksytään se yksinkertainen tosiasia, että parhaiten tuntee kiinteistön hoitotarpeet ja omassa pihapiirissä hyvin toimivat sovellukset talon asukkaat, toimii yhteishallinto oikein ohjattuna isoissakin yksiköissä.

Yhteishallinto edellyttää kuitenkin myös maantieteellistä läheisyyttä. Kunta ja joissakin tapauksissa kaupunginosa ovat oikeaa maantieteellistä etäisyyttä. Viime vuosina on kuulunut argumentteja yleishyödyllisten vuokranantajien valtakunnallisen järjestäytymisen hyödyistä. Tämä kehitys ei saa vaikuttaa lain uudistamiseen. Ei Vehmersalmella ole kerrottavaa Helsingille yhteishallinnon toteuttamisen tarpeista, eikä toisinkaan päin.

Nykyinen laki perustuu ajatukseen taloista ja taloryhmistä. Omistajien kasvanut koko hallitaan antamalla tilaa monitasoiselle, edustukselliselle päätöksenteolle. Nämä välttämättömät rakenteet eivät saa vähentää asukkaiden tiedonsaantia. Entistä parempi ja läpinäkyvämpi tiedonsaanti ja tiedonanto on lain uudistamisen keskiössä. Yhteishallinnon ihanneolotila, hallintokumppanuus vaati ennen kaikkea päätösten ja niiden perusteiden todellista transparensia.

Uudistettavan lain (649/1990)

Asukkaiden kokous/Asumisoikeusyhdistyksen kokous

Nykyisen lain (649/1990 ja 1072/1994)

Yhteishallintolain §§ 1-62(4)

1§ Voidaan säilyttää sellaisenaan

2§ Soveltamisalaan vaikuttavat lait perusteiltaan OK. Onko päivittämisen tarvetta?

3§ Voidaan säilyttää sellaisenaan

4§ Asukkaiden koolle kutumisessa on otettava huomioon hybridikokous. Jokaiseen asuntoon jaettavasta printtikutsusta ei kuitenkaan voi luopua. Sähköinen kutsu on täydentävä ja helpottaa ilmoittautumista etänä osallistumiseen. Etä-äänestyksen mahdollisuus on ratkaistava tekstillisesti

5§ Ei erityistä kommentoitavaa

6§ Täydennettävä ... erillisessä äänestystilaisuudessa, postitse tai sähköisesti

Emme ota erikseen kantaa Asumisoikeusyhdistyksiin, koska oletamme nykyisen niitä koskevan lain olevan ennallaan.

Asukastoimikunta

Yhteishallintolain §§ 7–10

7§ Voidaan säilyttää sellaisenaan

8§ Toinen kappale muutettava muotoon: ”Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden päätöksellä, jos jäsen tai toimikunta ei hoida tehtäviään tai vahingoittaa toiminnallaan asukkaiden etuja. Päätös erottamisesta voidaan tehdä sitä varten koolle kutsutussa asukkaiden kokouksessa yksinkertaisella äänten enemmistöllä edellyttäen, että kokoukseen osallistuu vähintään kymmenes vuokranmääritysyksikön äänivaltaisista asukkaista.”

9§ Voidaan säilyttää sellaisenaan

10§

4) Voidaan poistaa. ARAn valvontavelvoitetta on vahvistettava esimerkiksi asetuksella

5) Lisätään ...huoltotehtävien järjestämisestä sekä osallistua päätösten ja tilausten tekoon yhteistyöelimen kautta;

7) Muutetaan muotoon: ... päättää vuokranmäärityskohteen erityistarpeiden lisäyksistä järjestyssääntöön yhdessä omistajan kanssa;

8) Poistetaan ... ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa

9) muutetaan muotoon: ...päättää yhdessä omistajan kanssa yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;

11) Voidaan poistaa.

11§

Ensimmäinen kappale täydennettävä: ...koskevat tiedot. Tietojen on annettava vähintään tiedot vuokranmääritysyksikön tilikauden hoitovuokran (käyttövastikkeen) toteutuneista menoista ja hoitojäämästä. Tiedot on annettava ...3(4)

Asukkaiden edustus hallituksessa...

12§

Ei konkreettista muutosehdotusta. Muuttuneiden olosuhteiden huomioiminen lienee

parasta hoitaa kohdassa 16§.

Kunnan välittömässä...

13§

Voidaan säilyttää sellaisenaan

Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon...

14§

Olisiko tarpeen muuttaa vmy-kohtaisen valvojan toimikaudeksi kalenterivuodeksi tai kahdeksi, jolloin toimikausi olisi samanmittainen asukastoimikunnan kauden kanssa?

Vaihtoehtoiset toimintamuodot

15§

Voitaneen säilyttää sellaisenaan

Yhteistyöelin

16§

Syytä avata kokonaisuudessaan.

Jos omistajalla on useampia vuokranmääritysyksiköitä, veloitetaan hänet asettamaan yhteistyöelin. Yhteistyöelimiä voi olla kahdellakin tasolla, mutta omistajan koko samaan ryhmään kuuluvan asuntokannan yhteistyöelin on se myötämäärävä elin.

Yhteistyöelimen päätöksenteko

17§

Yhteistyöelimessä tulee olla saman verran vuokralaisten valitsemia ja omistajan jäseniä.

Tähän pykälään olisi paikallaan lisätä kirjaus oikeudesta valittaa yhteistyöelimen tai omistajan tekemästä vuokralaisten etua vakavasti vahingoittavasta päätöksestä kunnalliselle elimelle, tarkastuslautakunta, hallitus tai valtuusto.

§§ 18–21

Ei erityistä kommentoitavaa.

Perusteluja

Yhteistyöelimen tehtävät ja asema

Erittäin tärkeää olisi saada lakiin kirjaus asiasta, joka on muistiossa muotoiltu:

”Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokrataloyhtiöllä”.

Yleishyödyllinen vuokra-asuminen perustuu omakustannusperiaatteelle. Tämä tarkoittaa, että sen verran kannetaan vuokria, kuin mitä tarvitaan toiminnan kustantamiseksi. 4(4)

Jos vuokranantaja tekee päätöksen, joka on selvästi vuokralaisten vahingoksi, pitäisi laissa olla kunnallisten toimijoiden osalta kirjaus, joka määrittelee minkä toimivaltaisen kunnallisen tahon puoleen asukkaat voivat kääntyä ennen päätöksen toimenpanoa.

Asumiseen liittyvät palvelut

Näiden palveluiden sisällyttäminen kirjauksena lakiin tuntuu hieman vaikealta.

Vuokranmääritykseen on jo pitkään sisällynyt tähän kategoriaan kuuluva asia ja se on hoitunut ilman kirjausta. Kyseessä on parvekkeiden lasittaminen. Tämä varjelee osaltaan kiinteistön teknistä kuntoa, mutta asukkaat maksavat vuokrassaan parantuneen asumismukavuuden perusteella hankinta- ja asennuskustannukset. Sähköautojen lataamispisteet eivät myöskään aiheuta erityistä ongelmaa. Palvelu on hallinnollisesti kohdistettavissa käyttäjään. Yhteiskäyttöauton hallinnointi on hoidettava omistajan organisaation kautta.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

Asukasedustajien asettamisessa ehdolle, tulisi lain kirjaus päivittää siten, että kaikille ehdokkaiksi asetuville annetaan tasapuolinen mahdollisuus saada ehdokkuutensa tiedoksi. Tämä toteutuu parhaiten siten, että annetaan sähköinen ”ehdokassivu” käyttöön.

Asukasedustaja hallituksessa voi toimia ”yhdistyslinjassa”. Tämä on suotavaa riittävän kosketuspinnan säilyttämiseksi kanssa-asujiin nähden. Yhteistyöelin/-elimet tulisi sulkea pois, koska intressiristiriitaa joka tapauksessa on.

Edellytys hallituksessa toimimiselle tulee olla asuminen yhtiön asunnossa. Tässä tulisi yhteishallintolain olla määräävä osakeyhtiölakiin nähden. Kyseessä on mandaatti-, ei statusasia.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus, Aran rooli

Kannatamme, että ARA:lle annetaan pakkokeinomahdollisuus varmistaa, että yhteishallinto toimii käytännössä.

Vuokrantasausjärjestelmä yhdistettynä koko avustusryhmään käsittävään yhteen jälkilaskelmaan, jättää asukkaat ilman verifioitua tietoa oman vuokranmäärityksikön

hoidon taloudellisuudesta. Tämä vaikuttaa negatiivisesti haluun osallistua yhteishallintoon.

Muut huomiot

Isojen toimijoiden kohdalla tarvitaan myös alueellisia talouden hallinnon valvojia. Myös nämä valitaan asukkaiden keskuudesta. KHT-reviisorin palkkaaminen saattaa olla tarpeellinen aivan muutaman omistajan kohdalla.

Helsingissä, 22.04.2021

Asukasliitto ry

Hans Duncker

puheenjohtaja

Duncker Hans
Asukasliitto ry