

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

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 yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista, ja esittää kunnioittavasti lausuntona seuraavaa:

Taustaa:

Lakiyhteishallinnosta vuokrataloista säädetiin turvaamaan ja mahdollistamaan vuokralaisille tiedonsaanti ja vaikuttamismahdollisuuksia asumiseensa liittyvissä asioissa. Asuintalon talouteen, hoitoon ja huoltoon liittyvät asiat ovat niitä, joiden käsittelyyn asukkaat kokevat tarvetta osallistua ja vaikuttaa. Parhaissa tapauksissa vuokranantajat ovat osanneet arvostaa vuokralaispuolen osaamista ja tietotaitoa kohteista, omaa tietoaan täydentävänä.

Lain perusajatus ei saa heikentyä uudistuksen myötä sillä perusteella, että vuokranantajat kokevat osan nykyisistä vaatimuksista vaivalloisiksi tai ikäviksi.

Yleistä:

Yleisenä huomiona toteamme, että pidämme nykyisin käytäntönä olevaa mallia hyvänä, jossa laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa puhutaan säännönmukaisesti asukkaasta. Kaikki huoneiston asukkaat eivät välttämättä ole vuokrasopimuksessa mainittuja vuokralaisia.

Suuntaviivaesityksen tavoitteet ovat pääsääntöisesti kannatettavia. Tosin osa vuokrataloyhtiöiden organisaatorakenteista on muutettu vuosien varrella vuokranantajien voimakkaalla asenteella ”omistaja viimekädessä päättää”. Muuttuneessa toimintaympäristössä lainsäätäjän on hyvä huomata, että vuokrataloyhtiöt ovat voimakkaasti järjestäytyneet edunvalvonnassaan. Vuokranantajayhtiöiden on huomattavan helppo kontaktoida toisiaan ja luoda yhdenmukaista kantoja lausuntoihinsa. Asukaspuolella jo yhteystietojen keräämistä rajoittaa tietosuojalainsäädäntö yksityisyyden suojineen.

Tavoitteista:

Suuntaviivaesityksessä mainitut sähköisten käytäntöjen käyttöönotto ovat mielestämme tervetulleita. Tosin nykyinen lainsäädäntö vain muutamissa kohdissa on rajoittanut sähköisten ratkaisujen käyttöä (huoneistoihin jaettavat asukaskokouskutsut). Asia on ollut usein kiinni vuokranantajapuolen haluttomuudesta/osaamattomuudesta tukea asukaspuolen tavoitteita digitaalisten- tai sähköistenratkaisuiden käyttöönotosta.

Vuokra-asumisen imagolle on välttämätöntä se, että niiden palvelut ja tekninen kehitys pysyy muiden asumismuotojen tasolla. Erytisen tärkeänä pidämme tätä kunnallisissa vuokrataloyhtiöissä, joilla saattaa alueellisesti olla perusteetta heikko maine. Linja, jonka mukaan asiat, jotka ovat muissa hallintamuodoissa tavanomaisia ovat sitä myös vuokrataloissa. Omakustannusperiaatteella rahoitettavia kohteita on erilaisia. Opiskelija-asunnoissa tarpeet vuokriin sisällytettävien palveluiden osalta ovat todennäköisesti erilaiset kuin perhekohteessa. Palveluiden hankinnoissa on oltava kohtuullisuus ja päätösten perustuttava enemmistöpäätökseen.

Tärkeää on myös pitää vuokralaisten oikeudet ja omistajien velvollisuudet tasapainossa huomioiden muun muassa se, että hallintojärjestelyistä aiheutuvat kulut tulevat aina vuokralaisten maksettaviksi vuokraan sisällytettynä hallintokustannuksina.

Palvelu- ja huoltosopimusten sisältö pitää kertoa asukkaille. Kokemuspohjaisesti pitäisimme erinomaisena, että laissa mainittaisiin asiasta. Palveluiden hankintaprosessien osalta tarvitaan vuokranantajille ohjausta kuunnella asukkaiden toiveita hankintojen sisällöstä ja hankintaprosessin etenemisestä liikesalaisuutta kunnioittaen.

Asukastoiminnasta:

Nykyisen lain 8 § Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano on muutettava kohtuullisemmaksi asukastoimikunnan tai sen jäsenen erottamisen osalta. Nykyisen lain vaade ”puolet (kohteen) äänioikeutetuista on mahdoton saavuttaa. Toimivampi olisi malli, jossa laskentaperusteena käytettäisiin kokouksessa läsnä olevia äänioikeutettuja.

Vuokratalokohteet ovat erilaisia. Pidämme hyvänä tavoitteena mallia, jossa talotoimikunnan tehtävät tulee olla mahdollista järjestää ja organisoida kunkin kohteen ja vuokralaisten erityispiirteet huomioon ottaen.

Asukastoimijoiden kaksoisrooli ei pääsääntöisesti ole noussut neuvonnassamme esiin ongelmana. Lähinnä asian ovat kokeneet ongelmaksi vuokranantajayhtiöt.

Asukkaiden kouluttaminen asukastoimintaan on vaihtelevaa. Esityksessä tulee olla voimakasta ohjausta vuokranantajille erityisesti yhtiötason hallituksen jäsenten koulutukseen sisältäen asukasedustajien koulutus.

Asukaskentän viesti saadusta talousasioiden koulutuksesta on vaihteleva. Parhaimmillaan koulutuksesta on koettu saadun merkittävää hyötyä, heikoimmillaan ei tarjolla ole ollut koulutusta.

Asukastoimikunnan tehtäviä halutaan rajata lain 10§:n osalta. Erityisesti vuokranantajat kokevat haasteeksi erikohteiden erilaisia käytännöt (autopaikat, saunavuorot, pesutuvat) ja väittävät asukkaiden yhdenvertaisuuden kärsivän. Näkemyksemme mukaan lainsäädännön muuttuessa vastaamaan nykyistä (siis tällä hetkellä lainvastaista) käytäntöä, on riski tasapäistämislle suuri ja kohteen erityispiirteitä ei huomioida.

Pidämme asukastoimikuntien päätösvallan leikkaamista käytäntöjen helpottamiseksi vääränä tapana perustella asiaa. Talouteen ja kunnossapitoon liittyvien tietojen saaminen on usein ollut haastavaa ja esitys pitää sisällään ajatuksen heikentää tiedonsaannin mahdollisuuksia.

Asukkaiden osallistumista voidaan vahvistaa myös jakamalla asukkaille tietoa ymmärrettävässä muodossa ja selvittämällä asukkaille, miten he konkreettisesti hyötyvät yhteishallintoon osallistumisesta. Tähän tarvitaan hyvää tiedottamista ja viestintää.

Tavoitteet, joiden mukaan asukastoimikunnan tehtäviin määriteltäisiin tulevaisuudessa tehtäviksi yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvät asiat, ovat asukastoimintaa vähätteleviä.

Muuta:

Asukkaiden kokouskäytänteiden osalta pitäisimme hyvänä viittauksia yhdistyslainsäädäntöön, jolloin toimintaan saataisiin määrämuotoisuutta.

Yhteishallintoelinten tarve on yhtiökohtainen. Lainsäädännössä tulee mainita selkeästi, puhutaanko asukkaiden yhteistyöelimestä vai vuokranantajayhtiön ja asukkaidenvälisestä yhteistyöelimestä. Molempien elimien organisointi ja tehtävät tulee laissa määritellä. Muut yksityiskohdat voidaan määritellä valintaelimessä.

Uudistuvassa lainsäädännössä on syytä kiinnittää huomiota jälkilaskelmiin. Vuokrataloyhtiöt ovat monessa kohdassa viitanneet muuttuneeseen toimintaympäristöön ja mm. talousasioiden

”yhtiötasoon”. Tuleeko tämä ”yhtiötaso” olemaan tulevaisuudessa taso, jolla jälkilaskelmat tehdään? Aukkaat kaipaavat jälkilaskelmista saatavaa tietoa myös alemmilla tasoilla.

Muista yhteishallintolain määräyksistä tarkennuksia olisi syytä tehdä ainakin asukkaiden tiedonsaantia ja omistajan tiedottamisvelvollisuutta sekä asukkaiden oikeuteen valvoa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa koskeviin kirjauksiin.

Ohjaus ja uhkasakko mahdollisuus:

Lainsäädännön uudistamisen yhteydessä pohditaan ARAn roolia yhteishallintolain toteutumisen valvojana. Tilanne on asukkaiden näkökulmasta kiinnostava, mikäli ARA tulevaisuudessa ohjaisi asukkaita maksuttomasti kuten jo nykyisin vuokrataloyhtiöitä. AVI:in valittamisen maksullisuus on asukaspuolelle kallis ratkaisu.

Toisaalta näemme ehdotuksessa ongelman, jossa ARA on samanaikaisesti viranomainen, joka ohjaa toimintaa, valvoo toimintaa ja lisäksi päättää sanktioista. Tällainen järjestelmä ei vastanne ainakaan hyvän hallinnon käytäntöjä.

Viita Anne
Vuokralaiset VKL ry