

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ DNRO VN/325/2021-YM-33

Espoon Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Espoon Asunnot Oy on vuonna 1999 perustettu Espoon kaupungin omistama vuokraloyhtiö. Yhtiö omistaa lähes 16.000 asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa 301:ssä eri vuokranmääritysyksikössä.

Espoon Asunnot Oy toimii omakustannusperiaatteella, eikä tavoittele toiminnassaan voittoa.

Yleiset kommentit

Espoon Asunnot Oy pitää hyvänä sitä, että voimassa olevaa yhteishallintolakia on lähdetty uudistamaan, sillä nykyinen laki on monilta osin vanhentunut eikä se nykyisellään tue eikä kannusta suurinta osaa asukkaista osallistumaan missään muodossa yhteishallintolaissa säädettyyn asukastoimintaan.

Espoon Asunnot Oy pitää kuitenkin erittäin valitettavana, että monet asukastoiminnan todelliset arjen ongelmat ja haasteet on uudistustyössä sivuutettu kokonaan. Asukastoiminnan kiinnostavuuden puute on tällä hetkellä erittäin merkittävä ongelma. Asukastoiminta on kaikilla tasoillaan tällä hetkellä valitettavasti hyvin pienen piirin toimintaa, eikä se juurikaan houkuttele aktiiviväestöä tai uusia asukkaita mukaan toimintaan. Pääosa toimintaan aktiivisesti osallistuvista asukkaista on ikääntyneempää väestöä, mikä aiheuttaa haasteen edustavuudenkin näkökulmasta, sillä suurimmat asukasryhmät, kuten nuoret, lapsiperheet ja maahanmuuttajataustaiset perheet, loistavat poissaolollaan. Lisähaasteena on se, että asukastoiminnan eri elimissä toimivat samat henkilöt vuodesta ja toimikaudesta toiseen, mikä ei tue toiminnan kehittymistä sisältä päin. Edellä mainitun johdosta olisikin ollut hyödyllistä pohtia yhteishallintolain uudistustyön yhteydessä eri yhteishallintoelimissä toimivien asukasedustajien toimikausien rajaamista jollakin tavoin.

Espoon Asunnot Oy näkee, että toimivan asukashallinnon painopiste tulisi olla siellä, missä asukkaat ovat: asukastoimikuntatasolla. Asukastoiminnan houkuttelevuutta olisi mahdollista lisätä toimintaan liittyvän byrokratian keventämisellä, aktivoimalla ennen kaikkea talotasolla toimivien asukastoimikuntien toimintaa sekä kannustamalla nykyistä vapaamuotoisempaan yhteiseen toimintaan. Tällä tavoin tuettaisiin asukastoiminnan keskeisiä toimijoita eli asukastoimikuntia niiden merkittävän tavoitteen, talotason asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden edistäminen, saavuttamisessa. Tuon keskeisen tavoitteen tulisi myös jollakin tasolla näkyä asukastoimikuntia koskevissa säädöksissä.

Lakiehdotuksen perustelutekstissä on kuvattu riskinä se, että lain tavoitteet eivät täyty, eikä todellisuudessa saavuteta toivottuja kustannussäästöjä tai yhteisöllisyyttä. Espoon Asunnot Oy näkee, että tämä riski on todellinen. Yhteishallinnon pitkälle viedyllä säätelyllä ja erityisesti sen painottumisella yhtiön hallinnointiin, ei puututa nykyisen tilanteen todellisiin ongelmakohtiin. Perusteluissa kuvatut yhteishallinnon tuottamat kustannussäästöt eivät välttämättä toteudu nykytilannetta paremmin. Asukashallinnon ja yhtiön hallinnon lisääntyvä päällekkäisyys ei tuota säästöjä, vaan merkitsee moninkertaisen hallinnon aiheuttamaa lisätyötä ja -kustannuksia. Hallinnon moninkertaisuus turhauttaa ja lisääntyvät hallinnon kustannukset heikentävät yhtiön mahdollisuutta toteuttaa perustehtävänsä, eli kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoamista.

Sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen on positiivinen muutos ja tätä päivää, ja se osaltaan helpottaa asukkaiden osallistumista toimintaan sen kaikilla tasoilla. Tosin tässäkin haasteeksi voi muodostua se, että iso osa toimintaan osallistuvista asukkaista on ikääntynyttä väestöä, jolle sähköisten työkalujen käyttö ei aina ole mahdollista. Sähköisten kyselyjen ja palautteen keräämisen avulla saadaan merkittävästi laajemmalta asiakaskunnalta palautetta ja näkemyksiä toiminnan kehittämiseen. Sähköiset välineet ovat osoittaneet korona-aikana monella tavalla hyötyjä suhteessa perinteiseen osallistumiseen. Asukkaalla on jatkossa mahdollista saada tietoa, osallistua ja vaikuttaa ajasta ja paikasta riippumatta. Tämä korvaa aikaisempaa kokouksiin perustuvaa toimintatapaa ja voi houkuttaa uusia ryhmiä osallistumaan.

Lakiesityksen mukaan yhteishallinnon luottamustehtäviin voidaan valita muukin kuin sellainen henkilö, jolla on vuokraloyhteisön kanssa vuokrasopimus ja näin ollen sopimussuhde yhteisön kanssa. Ainoa edellytys asukkaan edustamiskelpoisuudelle on, että yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Käytännössä esimerkiksi yhdessä asuvalla pariskunnalla ei aina ole yhteistä vuokrasopimusta eikä vuokraloyhteisöllä siten ole vuokrasopimusta kaikkien täysi-ikäistenkään asukkaiden kanssa. Vuokraloyhteisö ei tällöin voi varmistua myöskään siitä, onko joku yhteishallinnon luottamustehtävään valittu edelleen yhteisön asukas.

Espoon Asunnot Oy haluaa korostaa, että yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet antavat asukastoimikunnan jäsenille, yhteistyöelimen jäsenille, asukkaiden valitsemille valvojille ja asukkaiden edustajille yhteisön hallituksessa erittäin laajat tiedonsaantioikeudet yhteisön asioista, joita osittain koskee salassapitovelvollisuus. Em. johdosta esitämme, että jatkovalmistelussa ympäristöministeriö selvittää, voidaanko erityisesti yhteistyöelimen jäsenten, asukkaiden valitseman valvojan ja asukkaiden edustajien yhteisön hallituksessa edustamiskelpoisuutta rajata vain niihin asukkaisiin, joilla tosiasiallisesti on sopimussuhde vuokraloyhteisön kanssa.

3 § Vuokraloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Ehdotettu pykälä on sisällöltään uusi. Säännösehdotuksen mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen. Espoon Asunnot Oy katsoo, että yhteisön strategiasta päättäminen kuuluu yhteisöjen ylimmälle johdolle, yleensä hallitukselle. Tästä syystä lainsäädännössä tulee jättää yhteisöjen päätettäväksi se, millä tavalla asukkaiden näkemyksiä halutaan kuullaan strategiaprosessissa. Käytännössä asukkaiden kuuleminen voitaisiin toteuttaa esimerkiksi erilaisin asiakaspaneelin tai -kyselyin.

Lisäksi säännösehdotuksen mukaan asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. Espoon Asunnot Oy katsoo, että tässä yhteydessä asukkaiden osallistumisoikeudesta ei tulisi käyttää termiä valvonta, jotta ei synny epäselvyyttä lakiehdotuksen 11 §:n asukkaiden valitseman valvojan tehtävien ja roolin

kanssa. Rakennushankkeissa on myös erikseen yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaiset valvojat, joten asukkaiden osallistumisoikeudet on syytä pitää erillään tästä valvontakäytännöstä. Valvonta-termi tulisi korvata esimerkiksi seuranta-termillä, jolloin ei syntyisi em. sekaannusta.

Espoon Asunnot Oy:n näkemyksen mukaan asukkaiden edustajana yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen seurannassa tulisi olla asukas, joka asuu ja jolla on vuokrasopimussuhde siinä vuokranmääritysyksikössä, jota peruskorjaushanke koskee.

Espoon Asunnot Oy katsoo, että kokonaisuudessaan vuokratalo-yhtiöt eivät ole viranomaisia ja yhtiöiden toimintatavat ovat erilaisia, eikä 3 §:ssä mainittujen asioiden järjestämistapaa tulisi yleensäkään säädellä laissa, vaan ne tulisi jättää vuokratalo-yhtiön päätettäväksi.

4 § Yhteydenpito

Lakiehdotukseen on lisätty säännös, jonka mukaan vuokratalo-yhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vaatimukselle erittelystä ei ole esitetty mitään perusteluita.

Espoon Asunnot Oy katsoo, että tärkeintä asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamiseksi on, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat. Sen lisäksi, että ehdotettu vaatimus aiheuttaa organisaatiolle ylimääräistä työtä ja sen myötä vuokratuloilla katettavia kustannuksia, voi asukkaiden näkemysten erittely yksittäisen asian päätöksenteossa olla käytännössä mahdotonta, ottaen huomioon, että asukkailla ja asukkaiden valitsemilla toimielimillä voi olla toistensa kanssa ristiriidassa olevia näkemyksiä. Tämän johdosta vaadimme, että vaatimus erittelystä asukkaiden näkemyksen huomioimisesta päätöksenteossa poistetaan.

Se, että asiakkaiden yhteydenottoihin vastataan, on normaalia asiakaspalvelua, eikä sen tulisi olla laissa erikseen kirjattu. On huomattavaa, että pieni osa asiakkaista tuottaa huomattavan paljon viestejä ja yhteydenottoja, eikä ole tarkoituksenmukaista vastata erikseen saman asiakkaan lähettämiin satoihin viesteihin.

Ehdotetussa säännöksessä myös vaatimus, että yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Lain perusteluissa ei kuitenkaan ole selostettu mitä järjestelmällä tarkoitetaan. Yksittäisen vuokratalo-yhtiön näkökulmasta on välttämätöntä, että asiaa avataan tarkemmalla tasolla lain perusteluissa. Jos tarkoituksena on vaatia nykyisin käytössä olevien palaute- ja yhteydenpitojärjestelmien rinnalle

joitakin uusia kanavia, syntyy vaatimuksen lopputuloksena nykyistä hitaampi ja raskaampi toimintatapa. Tavanomaisen asiakaspalutteen osalta riittäisi, jos lain perusteluissa olisi mainittu, että vuokrataloyhteisö voi järjestää asukkaiden palutteen keräämisen tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

Säännöksen mukaan vuokrataloyhteisön olisi myös nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. Espoon Asunnot Oy katsoo, että vastavuoroisesti myös asukastoimikunnan tai muun yhteishallinnon toimielimen jäsenten tulisi nimetä yhteyshenkilö ja ilmoittaa yhteyshenkilön yhteystiedot. Asukastoiminnassa mukana olevan asukkaan yhteystietojen tulee olla talon asukkaiden ja vuokrataloyhteisön edustajan tiedossa. Asukkaiden mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaan osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta.

Espoon Asunnot Oy katsoo, että kokonaisuudessaan vuokrataloyhtiöt eivät ole viranomaisia ja niiden toimintatavat ovat keskenään erilaisia, eikä 4 §:ssä mainittujen asioiden järjestämistapaa tulisi yleensäkään säädellä laissa, vaan ne tulisi jättää vuokrataloyhtiön päätettäväksi.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Lakiehdotuksessa asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö. Nykyisen lainsäädännön mukaan kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai jos sitä ei ole, omistaja. Säännökseen siis ehdotetaan merkittävää muutosta nykyisestä. Perusteluissa todetaan virheellisesti, että asukkaiden kokouksen koolle kutsumisesta säädettäisiin pääsääntöisesti saman sisältöisesti kuin voimassa olevassa laissa. Perusteluita tulee täsmentää tältä osin. Espoon Asunnot Oy katsoo, että nykyinen tehtävänjako, jossa vuokrataloyhteisö kutsuu kokouksen, ellei asukastoimikuntaa ole, on ollut toimiva ja tarkoituksenmukainen.

Esitämme myös, että lainsäädännössä mahdollistettaisiin kokouksen kutsumisen siirtäminen asukastoimikunnan tehtäväksi. Asukastoimikunnalla ja vuokrataloyhteisöllä tulisi olla mahdollisuus sopia, että asukastoimikunta kutsuu asukkaiden kokouksen koolle. Asukastoimikunnan mahdollisuus kutsua asukkaiden kokous koolle tukee asukkaiden aktiivisuutta ja siten edistää yhteishallintolain tavoitteiden toteutumista.

Lakiesityksen perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä erikseen todettu lain mahdollistavan sähköisen äänestämisen, mikä on ehdottomasti positiivinen asia. Perusteluissa on mainittu, että vuokrataloyhteisön tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Perusteluissa ei kuitenkaan ole tarkennettu mitä sähköisillä välineillä tarkoitetaan.

Näkemyksemme mukaan vuokrataloyhteisön rooliin järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle ei kuulu sähköisten laitteiden, kuten esimerkiksi tietokoneiden, tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön. Espoon Asunnot Oy katsoo, että vuokrataloyhteisö voi korkeintaan tarjota yhteishallinnon käyttöön sähköisiä alustoja. Em. perusteella vaadimme, että perusteluita täydennetään niin, että sähköisillä välineillä tarkoitetaan esimerkiksi verkkokokoustamisen mahdollistavia alustoja, mutta ei laitteita.

Esitämme myös, että säännöksen perusteluihin lisätään mahdollisuus kutsua koolle useampien vuokranmääritysyksiköiden kokouksia samaan aikaan, mikäli on tiedossa, että asukasaktiivisuus kyseisissä vuokranmääritysyksiköiden taloissa on vähäistä. Vuokrataloyhteisöillä on vastuu yhteishallintolain mukaisen asukkaiden kokouksen järjestämisestä, ja kokouksiin on varattava aikaa ja henkilökuntaa, vaikka etukäteen saattaa olla tiedossa, että joidenkin vuokranmääritysyksiköiden kokouksissa ei ole vuosiin ollut lainkaan osallistujia. Siksi on epätarkoituksenmukaista, että vuokrataloyhteisö joutuu järjestämään yksittäisiä asukaskokouksia myös sellaisissa vuokranmääritysyksiköissä, joissa ei ole aktiivista asukastoimintaa. Tällä hetkellä ARA tulkitsee voimassa olevaa yhteishallintolakia niin, että mikäli vuokrataloyhteisö järjestää samaan aikaan useamman vuokranmääritysyksikön asukaskokouksia, ne tulkitaan tiedotustilaisuuksiksi. Vuokranmääritysyksiköissä on suuria eroja asukkaiden aktiivisuudessa saman vuokrataloyhteisön sisällä.

Em. perusteiden ehdotamme, että samaan paikkaan ja samaan aikaan voitaisiin kutsua koolle useamman vuokranmääritysyksikön asukkaiden kokouksia. Kokoukset, joissa on etukäteen arvioituna vain vähän osallistujia, voitaisiin siten järjestää tehokkaammin huomioiden kokousten järjestämisestä aiheutuva hallinnollinen työ ja kokousten järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

6 § Asukastoimikunta

Espoon Asunnot Oy katsoo, että asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen tulisi lisätä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta. Asukastoimikunnan osallistumisoikeuksia koskevassa säännöksessäkään ei todeta asukastoimikunnan tärkeintä tehtävää, joka on talotason asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden lisääminen. Espoon Asunnot Oy esittää, että asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen lisätään määritelmä, jonka mukaan asukastoimikunnan tehtävänä on toimia talotason asumisviihtyvyyden lisäämiseksi ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

Perusteluiden mukaan mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta ei ehdoteta säädettäväksi erikseen. Pidämme epätarkoituksenmukaisena valita samasta vuokranmääritysyksiköstä useampi asukastoimikunta. Useamman asukastoimikunnan valitseminen aiheuttaa epäselviä tilanteita esimerkiksi asumistoimikuntien osallistumisoikeuksien näkökulmasta. Vaadimme, että mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta samasta vuokranmääritysyksiköstä luovutaan.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Lakiluonnoksessa ehdotetut asukastoimikunnan osallistumisoikeudet vastaavat pääosin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä. Yhteishallinto edellyttää toimiakseen asukkaiden aktiivista osallistumista, ja sitä nykyinen tehtävälisteraus ei tue. Asukastoimikunnan tehtävissä tulisi ehdottomasti mainita talotason asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden lisääminen.

Säännöksen kohdassa 1 esitetään, että asukastoimikunnalla on oikeus osallistua talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun. Esitämme, että kyseistä kohtaa muutetaan siten, että asukastoimikunnalla on oikeus tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja talousarvio- ja vuokranmääritysesityksistä.

Säännöksen kohdassa 3 esitetään, että asukastoimikunta voi tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Koska huoltosopimusten sisältö, hoitojärjestelmät sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestäminen koskee aina yksittäistä taloa huomattavasti suurempaa kokonaisuutta, esitämme, että kyseinen tehtävä siirretään yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin.

Säännöksen kohdassa 4 esitetään, että asukastoimikunnan kohdan osallistumisoikeuksiin kuuluu oikeus valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa. Esitämme, että säännöstä muutetaan selvyuden vuoksi niin, että kyse on seurannasta eikä valvonnasta.

Säännöksen kohdassa 5 esitetään, että asukastoimikunta päättää järjestyssääntöjen sisällöstä. Perustelujen mukaan järjestyssäännöistä päätettäisiin luonnollisesti olemassa olevan lainsäädännön puitteissa ja yhdenvertaisuusvaatimukset huomioon ottaen, millä ei kuitenkaan voida varmistaa sitä, että saman omistajan kohteiden järjestyssäännöt ovat keskeisiltä osin tosiasiallisesti samansisältöiset. Koska järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat, vaadimme, että järjestyssääntöjen käsittely siirretään asukastoimikunnilta yhteistyöelimelle.

Säännöksen kohdassa 6 ehdotetaan edelleen oikeutta päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista. Säännöstä on voimassa olevaan lakiin verrattuna täydennetty maininnalla, että päätöksenteko tapahtuu olemassa olevissa puitteissa. Vaadimme, että myös jakamisperiaatteista päättäminen siirretään yhteistyöelimen käsiteltäväksi, sillä jakamisperiaatteista päättäminen tulisi tehdä yhteisötasolla ottaen erityisesti huomioon sähköiset järjestelmät ja yhtenäiset käytänteet.

Asukastoimikunnan rooli sovittelijana tulisi poistaa asukastoimikunnan osallistumisoikeuksista kokonaan (kohta 7). Asumisen erimielisyyksien sovittelu on hankalaa myös ammattilaisille, joten tilanteet ovat vielä haastavampia maallikkoina toimiville asukastoimijoille.

8 § Yhteistyöelin

Yhteistyöelimen roolin selkeyttäminen on hyvä asia. Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimessä. Yhteistyöelimen tulee olla neuvoa-antava elin, jonka rooli painottuu viestintään asukkaiden ja yhtiön välillä. Asukastoiminnan keskeinen työ, asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden lisääminen, tapahtuu talotasolla.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Säädöksessä tulisi tuoda selvemmin esille lain perustelutekstissä oleva maininta siitä, että yhteistyöelin toimii neuvoa-antavana keskustelufoorumina asukkaiden ja yhtiön johdon välillä.

Säännöksen kohdassa 2 todetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokrataloyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määräysetsityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden sekä korjaustoimien valmisteluun. Esimerkiksi talousarvion laatiminen tai korjaustoimien valmistelu edellyttää kattavaa tietoa, syvällistä asioihin perehtymistä sekä monipuolista ammattitaitoa. Isoilla kiinteistönomistajilla voi olla satoja kohteita, jolloin tulee olla myös käsitys eri kohteiden ominaisuuksista ja niiden välisestä vertailtavuudesta. Esitämme, että ko. kohtaa muutetaan siten, että yhteistyöelin voi ottaa kantaa ja antaa lausuntoja vuokrataloyhteisön talousarvioesityksestä, käyttövastikkeiden määräysetsityksestä, tasaus- ja jyvitysperusteistä sekä korjaustoimista.

Säännöksen kohdassa 3 esitetään, että yhteistyöelin osallistuu yhtiön pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun. Korjausohjelmien ja -suunnitelmien valmistelu edellyttää koko kiinteistökannan kuntotasosta ja käsitystä tulevista tarpeista ja mahdollisuuksista. Rakennuksen tai yksittäisen rakennusosan kunnan määrittäminen tapahtuu erilaisten kuntotutkimusten, kuntoarvioiden tai kuntokatselmusten avulla. Korjausohjelmien ammattitaitoinen laatiminen edellyttää ymmärrystä koko kiinteistösalkun kunnosta sekä kykyä erilaisten korjaustarpeiden priorisointiin, samalla kun tehtävässä otetaan huomioon elinkaarietäisyys sekä lisääntyvät toiminnalliset – ja ympäristövaatimukset. Yhteistyöelimessä toimivalla asukkaalla on tietoa hallitsemansa asunnon kunnosta sekä oman kohteensa yleisten tilojen kunnosta, mutta ei tarkkaa tietoa koko kiinteistön tai kiinteistökannan kuntotasosta. Yhteistyöelimen osallistuminen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmien- tai toimien valmisteluun voi johtaa lyhyen tähtäimen osuoptimointiin, esimerkiksi korjauksista tinkimiseen alhaisempaa vuokratasoa tavoiteltaessa.

Samoin asukasedustajien osallistuminen korjaussuunnitelmien valmisteluun voi johtaa menettelyihin, jotka eivät ole objektiivisia ja tasapuolisia kaikkia asukkaita kohtaan.

Vuokrataloyhtiön pitkän ajan rahoitussuunnitelmien laatiminen edellyttää rahoituksen ja taloushallinnon ammattitaitoa sekä perusteellista ymmärrystä kustannuksiin ja rahoitukseen liittyvistä komponenteista sekä niiden välisistä suhteista. Asukkaiden yhteistyöelimelle on tarpeellista viestiä ja avata kiinteistöstrategiaa sekä laadittuja talousennusteita, mutta niiden laatiminen on yksiselitteisesti yhtiön tehtävä.

Nämä näkökohdat eivät tue yhteistyöelimen osallistumista varsinaiseen korjausten tai rahoituksen suunnitteluun tai valmisteluun. Esitämme, että ko. kohtaa muutetaan siten, että yhteistyöelin voi ottaa kantaa ja antaa lausuntoja yhtiön pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmiin.

Säännöksen kohdan 7 mukaan yhteistyöelin osallistuu myös säännöksen 5–6 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimia koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun. Katsomme, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päätäntävaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi sopimukset sisältävät salassa pidettäviä tietoja, jotka eivät voi kuulua muille kuin sopimusosapuolille, vuokrataloyhteisölle ja urakoitsijalle. Em. perustein vaadimme ko. kohtaa poistettavaksi.

Säännöksen kohdassa 8 ehdotetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. Luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevista asioista päätetään yhteisössä ja näiden päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin. Yhteistyöelintä ei voida ottaa mukaan valmisteluun tai neuvotteluun, koska luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevat asiat eivät ole julkisia ennen kuin yhteisössä on tehty näistä asioista päätöksiä. Kun päätös esimerkiksi vuokratalokohteen myynnistä on tehty, yhteisö tiedottaa asukkaita. Em. perustein vaadimme, että ko. kohta poistetaan.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Kannatamme ehdotetun säännöksen kohtaa, jonka mukaan yhteistyöelin tai vastaava voi valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä lopullista valintaa varten. Osakeyhtiössä omistaja valitsee ja nimittää hallituksen jäsenet. Jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa, Espoon Asunnot Oy katsoo, että asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi aina olla vähintään kaksinkertainen määrä hallituksessa olevien asukasedustajien paikkojen määrään verrattuna. Riittävällä ehdokkaiden määrällä edistetään sitä, että yhtiön hallitukseen saadaan kokonaisuudessaan erilaisen osaamisen omaavia henkilöitä, jotka muodostavat monimuotoisen ja toisiaan täydentävän kokoonpanon. Tämä on myös vuokrataloyhteisön asukkaiden edun mukaista.

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

Ehdotuksessa esitetään säilytettäväksi asukkaiden mahdollisuus valita vuokranmääritysyksikkökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja. Espoon Asunnot Oy:n mielestä on erittäin tärkeää, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. Yhteisötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta, sillä useimmista asioista kuitenkin päätetään yhteisötasolla, jolloin myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhteisötasolla. Esitämme, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Kannatamme säännöksen kohtaa, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Säännös vaatii kuitenkin mielestämme tarkentamista. Asukkaat muuttavat myös yhteisön sisällä esimerkiksi niin, että asukas on muuton jälkeen kokonaan uudessa vuokranmääritysyksikössä. Asukkaan edustamiskelpoisuuden esimerkiksi asukastoimikunnassa tulisi päättyä myös silloin, jos asukas muuttaisi asumaan toiseen vuokranmääritysyksikköön. Selkeyden vuoksi asukkaan edustamiskelpoisuuden kuuluisi kohdistua siihen vuokranmääritysyksikköön, johon kuuluvassa asunnossa hän asuu. Asukkaiden edustajaksi vuokrataloyhteisön hallitukseen valitun osalta vaatimus yhteisössä asumisesta on riittävä, muiden toimielimien osalta tulisi vaatia, että henkilö on asukkaana siinä vuokranmääritysyksikössä, josta hän on tullut valituksi

Lisäksi katsomme, että yhteishallinnossa luottamustehtävään valittavan tulisi aina olla oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden valitsema. Yhteistyöelimeen ei siis tulisi voida valita asukkaiden edustajaa niin, etteivät tämän oman vuokranmääritysyksikön asukkaat ole kannattaneet valintaa.

13 § Päätöksenteko

Kannatamme yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen ehdotettua muutosta. Ehdotetun säännöksen mukaan yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielimen valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.

Esitämme säännöksen täydentämistä siten, että väärinkäytösten tms. yhteydessä myös vuokranantajalla on mahdollisuus kutsua asiasta päättävä kokous koolle.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden tiedonsaantioikeuksissa tulee huomioida liikesalaisuudet, tietosuoja sekä yksityiselämän suoja. Salassa pidettäviä liikesalaisuuksia liittyy esimerkiksi huoltosopimuksiin, joista voidaan antaa asukkaiden edustajille vain sellaisia tietoja, jotka eivät ole liikesalaisuuden piirissä. Yhteishallinnon toimielimillä ei voi olla oikeutta saada yksityisen suojan piiriin liittyviä tietoja asukkaista. Tämä pitää sisällään henkilötietojen suojan ja yksityiselämän suojan. Lisäksi yhteishallinnon toimielinten tai talouden ja hallinnon valvojien tiedonsaantioikeudet eivät voi ulottua esimerkiksi vuokraloyhteisön henkilökunnan palkkatietoihin. Vaadimme, että nämä asiat lisätään myös lain perusteluihin.

15 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Vuonna 2019 oli rajoitusten alaisia asuntoja 367 000, joissa asui lähes 600 000 ihmistä. Suuren asukasmäärän johdosta on otettava huomioon, että aiheettomien kanteluiden määrä voi olla huomattava. Pieni osa yhtiöiden asukkaista kokee olevansa oikeassa joka asiassa, eikä pidä mitään asiaa liian pienenä, jottei siitä voisi valittaa. Toistuvien, ilmeisen aiheettomien tai merkitykseltään vähäisten kantelujen määrän rajoittamiseksi Espoon Asunnot Oy esittää, että kantelusta tulisi suorittaa hallinnollinen maksu. Menettely tehostaisi hallinnollisten voimavarojen käyttöä sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa että vuokraloyhtiöissä. Käytäntö vähentäisi toistuvia ja aiheettomia kanteluita, mutta mahdollistaisi paremmat voimavarat epäkohtiin puuttumiseen ja toiminnan kehittämiseen.

16 § Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2023. Ottaen huomioon lain arvioitu valmisteluajataulu, on ilmeistä, ettei vuokraloyhteisöille jää riittävästi aikaa varautua, perehtyä ja koulutautua uuteen lainsäädäntöön. Tämän johdosta vaadimme, että laki tulee voimaan aikaisintaan 1.1.2024.

Espoossa 17.3.2022

Espoon Asunnot Oy

Jaakko Kammonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Janni Sihvola, janni.sihvola@espoonasunnot.fi

Kammonen Jaakko
Espoon Asunnot Oy