

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Palvelu- ja senioriasuntoja rakennuttava ja omistava Tyvene Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksesta ja lausuu seuraavaa.

2 § Soveltamisala

Tyvene kannattaa säännökseen ehdotettavaa lisäystä, joka mahdollistaa yhteishallinnon toteuttamistapojen sopeuttamisen erityisryhmäkohteissa kunkin erityisryhmän erityispiirteet huomioon ottaen. Säännöksen mukaan lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmiä. Lakia voidaan soveltaa asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottavassa laajuudessa ja heidän tilanteeseensa parhaiten sopivalla tavalla. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Perusteluiden mukaan, jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille. Tällainen asukasrakenteen ja asukkaiden terveydentilan huomioiva joustava soveltaminen on hyvin kannatettavaa ja järkevää byrokratian sekä tarpeettomien kokousten välttämiseksi. Yhteishallintolain asukaskokousten järjestämiseksi muutenkin pitäisi sallia hyvin joustavasti erilaiset toteuttamistavat ottaen huomioon asukkaiden kyvyt, toiveet ja tarpeet myös esim nuoriso- ja opiskelija-asumiskohteissa.

Perusteluissa todetaan, että jos tilat on välivuokrattu, vuokratilayhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia. Omistaja vastaa yhteishallintolain noudattamisesta myös näissä tilanteissa. Välivuokraustilanteessa on kuitenkin huomioitava, että vuokratilayhteisöllä on muutoin kuin sopimusehdoin mahdollisuus vastata tai valvoa yhteishallintolain noudattamista.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Uuden säännösehdotuksen mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen. Tyvene katsoo, että yhteisön strategia ja operatiivinen johtaminen mukaan lukien käytännöistä päättäminen kuuluu yhteisöjen johdolle kuten hallitukselle. Asukkaiden kuuleminen on toki suositeltavaa ottaen huomioon yhteisön koko, asuntojen käyttäjäryhmät yms tekijät. Lainsäädännössä tulisi kuitenkin jättää yhteisöjen päätettäväksi se, millä tavalla ja missä vaiheessa asukkaiden näkemyksiä kuullaan strategiasta ja toimintakäytännöistä.

Lisäksi säännösehdotuksen mukaan asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. Tyvene esittää, että säännöstä muutetaan niin, että asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus peruskorjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen seurantaan poikkeuksena kuitenkin sellaiset asukasryhmät, joiden kyky osallistua peruskorjaushankkeiden suunnittelun ja valvonnan seurantaan ei ole riittävää.

4 § Yhteydenpito

Tyvene esittää poistettavaksi säännöksen kohdan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vaatimus erittelystä asukkaiden näkemyksen huomioimisesta päätöksenteossa tulee poistaa tarpeettomana ja suurta ylimääräistä hallinnollista työtä edellyttävänä toimenpiteenä. Säännöksestä tulee poistaa myös vaatimus asukkaiden palautteiden järjestelmästä. Kullakin vuokrataloyhteisöllä tulee olla oikeus järjestää palautekanavat haluamallaan tavalla asukkaiden toiveita kuunnellen, mutta kuitenkin taloudelliset yms resurssit huomioiden.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Ehdotetun säännöksen mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai jos sitä ei ole, omistaja. Katsomme, että nykyinen tehtävänjako, jossa vuokrataloyhteisö kutsuu kokouksen, ellei asukastoimikuntaa ole, on hyvä, toimiva ja tarkoituksenmukainen toimintatapa. Asukastoimikunnan mahdollisuus kutsua asukkaiden kokous koolle tukee asukkaiden aktiivisuutta ja siten edistää yhteishallintolain tavoitteiden toteutumista.

Lain perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä erikseen todettu lain mahdollistavan sähköisen äänestämisen. Huomiota on kuitenkin kiinnitettävä pienten vuokrataloyhtiöiden kykyyn niin taloudellisesti kuin hallinnollisesti järjestää laissa ehdotetut sähköiset kokous- ja äänestysmahdollisuudet. Sen vuoksi kokousjärjestelyiden tulee olla joustavat ja mahdollistavat, ei lailla tiukasti määritellyt. Vuokrataloyhteisön velvollisuutta tarjota asukasedustajille välineitä sähköiseen työskentelyyn ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena eikä järkevänä.

6 § Asukastoimikunta

Tyvene katsoo, että asukastoimikunnan ensisijainen tarkoitus ja tehtävä on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen. Sen vuoksi asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen tulisi lisätä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta ja tehtävästä.

8 § Yhteistyöelin

Tyvene katsoo, että yhteistyöelimen tulee olla neuvoa-antava elin, jonka rooli painottuu viestintään asukkaiden ja yhtiön välillä. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä tulee olla jatkossakin vuokratoyhteisöllä.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Ehdotetun säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. Ehdotus on perusteltu tilanteessa, jossa yhteistyöelin on perustettu. Sen sijaan sopimuksia ja hankintoja koskevien kilpailutusperiaatteiden laatiminen sekä kilpailutuksen valmistelu ja järjestäminen tulee kuulua yksinomaan vuokratoyhtiön päätäntävällän piiriin, ei yhteistyöelimelle mm. salassa pidettäviä tietojen vuoksi.

Säännöksen 8) -kohdassa ehdotetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. 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. Näiden asioiden käsittely tulee kuulua yksinomaan yhteisön päätösvaltan piiriin, joista tiedotetaan asukkaita, kun päätökset on tehty. Ko. uusi ehdotus tulee poistaa.

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

Lakiehdotuksessa esitetään mahdollisuutta valita yksikkökohtaisen valvojan lisäksi yhteisökohtainen valvoja. Kummallakin valvojalla tulisi kuitenkin olla riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista.

16 § Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2023. Aikataulu vaikuttaa olevan varsin tiukka. Vuokratoyhteisöille ei jää riittävästi aikaa varautua, perehtyä ja koulutautua uuteen lainsäädäntöön. Sen vuoksi lain voimaantulon tulisi olla aikaisintaan 1.1.2024.

Kokko Marja
Tyvene Oy