

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Espoon Asunnot Oy:n yhteistyöelin AHJO:n asukasjäsenet kiittävät mahdollisuudesta saada lausua yhteishallintolain uudistuksesta.

Lausunnonantajasta

Meitä asukkaita on Espoon Asunnoilla n 30.000. Aktiivisia asukashallinnossa toimivia on pitkälti toista tuhatta, joten lain päivitys ja tarkennus nähdään hyvinkin ajankohtaisena ja tarpeellisena.

Asukkaiden omina eliminä melkein kaikissa 300 vuokranmääritysyksikössä on asukastoimikunta.

Yhtiön ja asukkaiden yhteistyöelimenä meillä on yhdeksän alueellista yhteistyöelintä, piirineuvostot, jotka muodostuvat asukastoimikuntien puheenjohtajista, sekä yksi koko yhtiötason yhteistyöelin AHJO, jossa asukkaita edustaa kunkin piirineuvoston puheenjohtaja.

Lisäksi yhtiön hallituksessa on kaksi asukkaiden edustajaa hallituksen jäseninä.

Yleistä perusteluista ja lain uudistamisen taustoista

Hallitusohjelman mukaan ”yhteishallintolain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista koskevissa asioissa.” Koemme että lakiesitys on hyvällä asialla muttei varsinaisesti toteuta tavoitettaan tässä muodossa vielä.

Yhtiöt ja heidän edunvalvontaorganisaationsa kovasti korostavat, että asukashallinnon tehtävät tulisi rajata asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden piiriin. Tällä pyritään poistamaan aito vaikuttaminen asumiseen liittyviin asioihin. Mutta mistä asumisviihtyvyys koostuu? Pitäisikö tämäkin määritellä. Mielestämme siihen liittyy oleellisesti asuntojen kunto, ylläpito ja korjaustoimet. Ja juuri näistä asioista asukkaat välittävät. Pidämme erittäin oleellisena, että asukashallinto on osallisena niin korjaus- kuin kehittämishankkeissa, juurikin asumisviihtyvyyden takia. Loppupeleissä kaikki kustannukset kerätään vuokrissa.

Koemme hyvänä, että asukastoimikuntien osallistumisoikeudet ja päätösvalta säilyvät mutta haasteellisena, että yhteistyöelimeltä pyritään karsimaan päätäntävaltaa. Kaikkia asukkaita koskevissa asioissa näemme, että nimenomaan yhteistyöelimellä tulisi olla päätäntävaltaa vähintään kaikissa asukkaita ja asukasdemokratiaa suoraan koskevissa asioissa.

Yhteistyötä ei voi lailla pakottaa, mutta yhteistyön minimiraamit ja hengen voi luoda. Sitä silmälläpitäen, EA:n yhteistyöelin AHJO:n asukasedustajina lausumme seuraavasti:

2 § Soveltamisala

Tähän toivoisimme lisättävän että, asukashallinto asioissa vuokratoyhteisön kaikkia kiinteistöjä, riippumatta rahoitusmuodosta, kohdeltaisiin tasaveroisesti.

3 § Vuokratoyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Pidämme hyvänä, että lakiin kirjataan asukkaiden edustajalle oikeus osallistua peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen seurantaan ja että asukkaiden edustajan nimittää asukaskokous tai asukastoimikunta. (riippuen kumpi ajankohtaan nähden on sopivampi)

4 § Yhteydenpito

Pidämme välttämättömänä, että omistajan tulee eritellä päätöksenteossaan, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon. Tiedoksianto ja näkemysten huomioonotto ovat kaksi eri asiaa. Aittoa neuvottelua ei ole, mikäli asioita ei tuoda ennen päätöstä käsittelyyn. Jotkut asiat ovat luonteeltaan sellaisia, että ne on syytä viedä asukashallinnon laajempaan käsittelyyn, mikä on helppo toteuttaa sillä, että asiat tuodaan esikäsittelyyn yhteistyöelimelle ja vasta seuraavassa kokouksessa tehdään päätös, kun asukasedustajilla on ollut mahdollisuus perehtyä asiaan kunnolla. Tämän seuranta hoituu helposti pöytäkirjan tai muistion kautta, josta näkyy, milloin asia on tuotu käsittelyyn ja milloin asiasta on päätetty. Mikäli päätös on annettu vain tiedoksi, niin se merkittäisiin sellaisena myös pöytäkirjaan tai muistioon.

Pidämme myös tärkeänä että, etenkin suuremmissa yhtiöissä, nimetään yhtiössä asukkaiden yhteyshenkilö. Meillä kyseinen positio on kulkenut nimikkeellä asukasiamies. Toivomme lakiin kirjausta siitä, että tämän henkilön valintaan osallistuu yhteistyöelimen asukasedustajat.

Koemme että luottamustehtävien hoidon kannalta on oleellista, että yhteydenpito mahdollisuuksia sekä yhtiön että asukkaiden kesken on. Kyseessä on yhteistoiminta, joten katsomme että asukashallinnon luottamustehtävissä voivat toimia ainoastaan henkilöt, jotka luovuttavat yhteystietonsa, minimissään s-posti osoite tai sen puutteessa osoite ja puh. numero, sekä, asukashallintotason mukaisesti, asukkaiden että vuokranantajan tietoon.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Nykyisen lain mukaan Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta, tai sen puutteessa koollekutsujana toimii vuokratiloyhteisö. Viikko on riittävä aika kutsun toimittamiselle. Mielestämme tämä nykyinen toimintamalli on toimiva ja tarkoituksenmukainen. Ei ole tarvetta muuttaa.

Laissa olisi hyvä tarkentaa, että samassa vuokranmääritysyksikössä voi olla vain yksi asukastoimikunta.

Sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen on mielestämme hyvä asia. Tarpeet ja toteuttamiskeinot ovat kuitenkin hyvinkin erilaiset isoissa ja pienemmissä yksiköissä. Yhtiöltä voisi mielestämme odottaa/edellyttää erilaisten alustojen kehittämisen asukashallinnon tarpeisiin, mutta sähköisten työkalujen hankkiminen asukashallinnon kaikille tasoille ei ole kohtuullista eikä toimivaa myöskään käytännön tasolla.

6 § Asukastoimikunta

Tämä on hyvä tällaisenaan.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Pääsääntöisesti hyvä, pienin tarkennuksin:

5) järjestyssääntöjen sisältö – pitäisi tarkentaa, että voi esittää talokohtaisia sääntöjä, mutta päätös olisi yhtiön

7) pienten erimielisyyksien ratkominen on toimikunnan niin halutessa mahdollista, mutta häiriötapaukset kuuluvat yksiselitteisesti yhtiölle, ei missään nimessä asukastoimikunnalle

8) valita edustaja vuokranmääritysyksikkönsä peruskorjas-, perusparannus- ja muihin suurempiin asunto ja/tai pihakorjausprojekteihin

8 § Yhteistyöelin

Tämä pykälä on hyvä. Katsomme kuitenkin tärkeäksi, että jotta ”äänivaltaa yhteistyöelimestä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asukkaat” toteutuisi, on oleellista, että pykälät 4 Yhteydenpito ja 14 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus tukevat vahvasti tätä.

Asukasedustajille koituu monenlaisia kuluja asukashallinnon eri tasoilla ja yhtiöillä on erilaiset tavat niitä korvata. Ehdottaisimme viimeisen lauseen muuttamista muotoon: Vuokratiloyhteisö korvaa kohtuulliset asukashallintoon osallistumisesta aiheutuneet kulut yhteistyöelimen määrittämällä tavalla. (Asia pitäisi lisätä myös pykälään 9 Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet.)

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Pitäisimme tärkeänä seuraavien kohtien lisäämistä osallistumisoikeuksiin:

9) asukasedustajien matka- ja/tai kulukorvausten ja/tai kokouspalkkioiden määrittelyyn

10) talkoomäärärahojen määrittelyyn

11) yhtiön asukashallinnon yhteyshenkilön valintaan

12) asukkaiden talouden ja hallinnon valvonnan tason ja laajuuden määrittelyyn

13) uusien asukkaille suunnattujen palveluiden suunnitteluun ja korvausperiaatteiden määrittelyyn (lisätäänkö vuokriin vai maksaako asukas kulutuksen mukaan, onko palvelulle tarvetta jne)

Kohta 8) taas kuulunee kaikissa yhtiöissä niiden hallitusten päätösvaltaan, joten voi poistaa

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Käytännön syistä suurimmissa yhtiössä vaalikäytäntö on ollut tähänkin asti toimiva. Pidämme hyvänä sen mahdollisuuden sisällyttämistä lakiin. Yhteistyöelimen asukasedustajat ovat oikea taho päättämään miten ja millaisen valintaprosessin valitsevat.

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

Vaikka etenkin suuremmissa yhtiössä enenevässä määrin kulut ovat tasattuja, vuokranmääritys tehdään kuitenkin kohdekohtaisesti, jolloin tulee voida kertoa asukkaille, miten ja mistä tähän on päädytty. Ja juuri kasvavan tasauksen takia koemme erityisen tarpeelliseksi saada vaikuttaa suuriin investointeihin ja hankkeisiin, jotka aina suoraan vaikuttavat vuokriin. Valvonnalla suojataan sekä yhtiötä että asukkaita. Valvonnan tason ja laajuuden määrittelyyn voisi lisätä yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin. Tarve saattaa yhtiötasollakin vaihdella eri vuosina. Mitä avoimempaa ja läpinäkyvämpää toiminta on, sen pienempi valvonnan tarve.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Tässä olisi hyvä tarkentaa, että yhteishallinnon luottamustehtävissä toimivan tulee olla kirjoilla siinä yksikössä, jota hän edustaa, eli josta hänet on valittu tehtävään. Poikkeuksena hallituksen sekä väistöasumista vaativien korjauskohteiden asukasedustajat, joille riittää, että ovat kirjoilla yhtiön jossakin asunnossa. (Korjauskohteiden asukasedustaja valitaan projektin alkuvaiheessa, jolloin mahdollisten väistöasuntojen saannin aikataulu ei ole selvillä.)

Vastustamme jyrkästi äänioikeuden ulottamista alaikäisiin. Tämä johtaisi epäoikeudenmukaisiin tilanteisiin, joissa suurperheillä olisi monesti liikaa valtaa koska tämän ikäiset äänestäisivät vanhempiensa mukana. Nuorten saaminen mukaan asukastoimintaan taas on hyvinkin kannatettava asia ja sen eteen valtaosa asukastoimikunnista tekeekin jo nyt paljon töitä.

13 § Päätöksenteko

Tämä on hyvä, ei lisättävää.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Tämä on hyvä. Lieventäisimme kuitenkin oikeuttaa pyytää tietoja tilintarkastajan oikeaksi varmentamina vain yhteistyöelimen oikeudeksi, ja sekin vain painavasta syystä. Laajempi oikeus tähän johtaisi tiedonsaannin viivästyksiin ja kulujen lisäykseen. Pitäisi pääsääntöisesti voida luottaa annettujen tietojen oikeellisuuteen, puolin ja toisin.

15 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Koemme että valvonta ja uhkasakkomenettely on ehdoton, jotta uudella lailla olisi vaikutusta nykyisiin käytäntöihin.

16 § Voimaantulo

Emme näe syytä muuttaa voimaantuloaikaa. Mitkään muutokset eivät ole niin suuria, etteikö niitä pystyisi soveltamaan voimaantuloon mennessä.

Leila Kuparinen

Yhteistyöelin AHJO:n puheenjohtaja

Linnéa Fagerroth
AHJO:n puheenjohtaja Leila Kuparisen psta