

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Aspa-säätiön lausunto yhteishallintolain uudistamisesta

Aspa-säätiö katsoo, että suuntaviivat ja tavoitteet yhteishallintolain uudistamiselle ovat oikeansuuntaiset. Jotta lakiuudistuksen tavoitteet toteutuisivat myös käytännössä niin suurissa vuokranmääritysyksiköissä kuin yksittäisissä erityiskohteissakin, tarkasti rajatuista keinoista tulisi luopua ja korostaa lain tavoitteita. Omista-ja/vuokranantaja tuntee parhaiten kohteiden ja vuokralaisten erityispiirteet, mihin istuttaa tavoitteita tukevat keinot. Tulee myös varmistaa, että eri puolella Suomea sijaitsevien yksittäisten kohteiden yhteistoiminnan toteuttaminen pysyy joustavana ja tarkoituksenmukaisena. Myös tällöin aito osallistuminen ja vaikuttaminen pystytään kokemuksemme mukaan varmistamaan.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Aspa-säätiö näkee, että niin asukaskokouksen kuin talotoimikunnan tehtävät tulee olla mahdollista järjestää ja organisoida kunkin kohteen ja vuokralaisten erityispiirteet huomioon ottaen. Tässä erilaisten sovellusten ja teknisten ratkaisujen hyödyntäminen on järkevää ja suotavaa tapauskohtaisesti, kuten muistiossakin todetaan. Keinojen tulee olla valittavissa niin, että aito osallistuminen ja vaikuttaminen onnistuvat asioissa, jotka kiinnostavat vuokralaisia ja ovat heille tärkeitä. Tällaisia ovat muun muassa asumisviihtyvyyteen ja -turvallisuuteen, korjaamiseen ja vuokranmääritykseen liittyvät asiat.

Suomessa on paljon erityisryhmille rakennettuja ARA-kohteita, joista jokaisella on omat erityispiirteensä niin vuokralaisten kuin kohteiden yllä- ja kunnossapidon näkökulmasta. Muun muassa Aspa-säätiöllä on 15 erityisryhmille tarkoitettua 8-20 asukkaan ARA-kohdetta, jotka

sijaitsevat eri puolella Suomea ja jotka ovat kukin omia vuokranmääritysyksiköitä. Esimerkiksi näiden kohteiden yhteiset tilat on tarkoitettu ainoastaan kohteen asukkaiden käyttöön ja ne ovat vuokrattu palveluntuottajille tai kunnille, joten niiden käyttöoikeutta ei voisi laajentaa muiden ARA-kohteiden asukkaille siinäkään tapauksessa, että kaksi tai useampi kohde sijaitsisi lähellä toisiaan.

Yhteishallinnon rakenteet

Yhteishallinnon rakenteiden tulisi olla niin joustavia, että ne palvelisivat lain tarkoitusta myös pienissä erityiskohteissa. Kuten muistiossakin todetaan, rakenteiden ei tulisi olla yhteishallinnon keskiössä, vaan niiden tulisi palvella kussakin yhteisössä toimivaa yhteishallintoa. Joustavuutta ja tarkoituksenmukaisuutta edesauttaisi myös ehdotus, jossa voitaisiin asukkaiden päätöksellä poiketa muun muassa yhteistyöelimen osalta.

Yhteistyöelin

Aspa-säätiö pitää tervetulleena ajatuksena sitä, että yhteistyöelintä ei säädettäisi pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhtiöön tarpeen mukaan. Tämä olisi keino, jolla Aspa-säätiön kaltaisen toimijan ARA-kohteiden yhteishallintoon olisi mahdollista rakentaa joustavuutta ja ottaa huomioon kohteiden erityisluonne. Hyvänä ajatuksena pidämme myös sitä, että mikäli yhtiössä toimii yhteistyöelin, sille voitaisiin siirtää yhteishallinnon tehtäviä.

Yhteistyöelimen rooli ja tehtävät tulisi määritellä selkeästi ja niin, että välttyttäisiin päällekkäisiltä tehtäviltä muiden roolien kanssa. Valinta yhteistyöelimeen tulisi olla joustava, kuten se nykyisin mukaankin on. Yhteistyöelimen kokoa ei Aspa-säätiön mielestä tulisi rajoittaa, vaan päätös siitä tulisi olla kullakin yhteisöllä itsellään.

Asukastoimikunnan tehtävät

Aspa-säätiö on samaa mieltä asukastoimikunnan tehtäviä koskevien pykälien uudelleen määrittelystä. Ei voida kuitenkaan olettaa, että kaikissa kohteissa halutaan perustaa asukastoimikunta tai -kuntia. Aspa-säätiö pitää tärkeänä, että uudessakin yhteishallintolaissa määritellään luottamushenkilön rooli ja sen asema suhteessa muihin rooleihin selkeänä vaihtoehtona.

Muistiossa todetaan, että valvonnan ja sovittelun koetaan sopivan nykyään huonosti talotoimikunnan tehtäviksi ja että ne ovat muodostuneet hankaliksi mm. tietosuojan takia. Aspa-säätiön mielestä nämä tehtävät kuuluvat omistajalle eikä näitä tehtäviä tulisi missään tapauksessa säilyttää talotoimikunnalle/asukastoimikunnalle. Lisäksi uuden yhteishallintolain valmistelussa tulisi korostetusti varmistaa henkilötietosuojan toteutuminen kaikissa rooleissa ja tehtävissä.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Kuten edelläkin totesimme, erilaisten sovellusten ja teknisten ratkaisujen hyödyntäminen on järkevää ja suotavaa tapauskohtaisesti. Sähköisten välineiden tarjoaminen asukkaille ei voi kuitenkaan tarkoittaa sitä, että omistajan olisi hankittava ja ylläpidettävä niitä kaikissa kohteissa. Lopun viimein nämä kustannukset valuisivat asukkaiden vuokriin. Keinot, joilla omistaja edistää sähköisiä menettelytapoja, tulee olla omistajan päätettävissä.

Asumiseen liittyvät palvelut

On totta, että asuminen tulee kehittymään yhä enemmän palveluita sisältäviksi. ARA-kohteet on kuitenkin tarkoitettu vähempivaraisille, joista valtaosa saa asumistukea. Tällä hetkellä asumistukeen ei voida sisällyttää palveluita. Jos palvelujen kustannusten sisällyttäminen sallittaisiin omakustannusvuokraan, vaarana olisi näiden kustannusten jääminen asumistukeen hyväksyttävien menojen ulkopuolelle. Pelkona olisi, että vuokrasaamiset ja sitä kautta asunnottomuuden uhka lisääntyisivät sekä lopulta vuokrasaamiset päättyisivät muiden vuokralaisten maksettaviksi.

Omakustannusvuokran tulee myös olla ennustettava, kohtuullinen ja oikeudenmukainen. Aspa-säätiön näkemyksen mukaan asumiseen liittyvien palvelujen sisällyttäminen omakustannusvuokraan heikentäisi vuokrien ennustettavuutta, kohtuullisuutta ja oikeudenmukaisuutta. Ensiksikin jos esimerkiksi nykyiset asukkaat saisivat päättää haluamiensa palvelujen sisällyttämisestä omakustannusvuokraan, seuraavat eivät ehkä näin haluaisi. Tällöin olisi vähintään varmistettava, että palvelusopimukset olisivat irtisanottavissa lyhyellä irtisanomisajalla, jolloin kulut eivät olisi vuokrassa kohtuuttoman pitkään. Toiseksi päätös palvelujen kustannusten kattamisesta omakustannusvuokralla ei välttämättä olisi yksimielinen. Mielestämme ei olisi oikeudenmukaista ja yhdenvertaista maksattaa palveluja myös heille, jotka eivät niitä halua tai pysty käyttämään. Mikäli palveluita hyväksyttäisiin osaksi omakustannusvuokraa, tämä vuokran osuus tulisi olla vuokralaisille valittavissa oleva vaihtoehto ja pidettävä erillään perusvuokrasta.

Lopuksi erityiskohteissa asuminen sisältää vuokralaisen tarvitsemia itsenäiseen asumiseen liittyviä päivittäisiä palveluja, jotka nykyisen lainsäädännön mukaan tulee pitää erillään asumisesta. Esimerkiksi kaikki Aspa-säätiön ARA-kohteet ovat joko palveluasumista tai tehostettua palveluasumista. Jos palvelujen sisällyttämien omakustannusvuokraan sallittaisiin, vaarana olisi

edellä kuvattujen palvelujen sisällyttäminen omakustannusvuokraan. Se vaarantaisi nykyisen toimintamallin, jossa asuminen ja palvelut tulee pitää erillään.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

Aspa-säätiö ei kannata sitä, että asukasedustaja/-edustajia olisi valittava yhteisön hallitukseen. Ensiksikin on yhteisöjä, kuten Aspa-säätiö, joiden hallituspaikkojen lukumäärä ja hallitukseen valinta on määritelty yhteisön säännöissä niin, että asukasedustajan valinta ei ole mahdollinen. Toiseksi hallituksissa ei välttämättä käsitellä yhteishallintolain piiriin kuuluvia asioita. Näemmekin, että päätös asukasedustajan valitsemisesta yhteisön hallitukseen tulisi olla omistajan päätettävissä. Mikäli asukasedustajaa ei valittaisi hallitukseen, omistajan päätettävissä olisi myös se, mikä olisi mahdollisesti oikea elin ko. tarkoitusta varten yhteisön yhteishallinnon rakenteessa. Jos asukkaat olisivat sitä mieltä, että asukasedustus ei ole tarpeen yhteistoimintaelimessä, valintaa ei tarvitsisi tehdä.

Muut huomiot

Muistiossa ehdotetaan lukuisia toimenpiteitä (muun muassa asukkaiden koulutus, perehdyttäminen, yhteyshenkilö), jotka kasvattaisivat yhteisön hallintoa ja sitä myöden hallinnon kuluja. Todettakoon, että jo nyt osassa yhteisöjä hallinnon kulut on katsottu liian suuriksi. Onko tällaisten velvoitteiden kirjaaminen lakiin tarkoituksenmukaista ja tarpeellista, kun kulut tulevat vuokralaisten maksettaviksi osana omakustannusvuokraa?

Aspa-säätiö kannattaa ajatusta valvojan aseman selkiyttämisestä. Tärkeää on myös se, että velvoitteet eivät olisi ylimitoitettuja pienille toimijoille ja/tai erityiskohteita omistaville toimijoille.

Muistiossa ehdotetaan, että lain soveltamisalassa voitaisiin ottaa huomioon, että yhteishallintoa toteutetaan erityisryhmäkohteissa erityisryhmän huomioon ottavalla tavalla. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, asukaskokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille/edunvalvojille. Aspa-säätiö kannattaa edellä kuvattua ja toivoo, että samansuuntainen ajatus olisi läpi koko yhteishallintolaissa. Tämä toisi kaivattua joustoa ja edesauttaisi tarkoituksenmukaista ja kohdeyksilöityä yhteishallinnon toteuttamista yhteistyössä asukkaiden ja heidän edunvalvojien sekä palveluntuottajien kanssa, joiden rooli asukkaiden arjessa ja elämässä on merkittävä erityiskohteissa.

Lisätietoja Aspa-säätiön lausunnosta antaa tarvittaessa kiinteistöjohtaja Satu Lehti-nen, satu.lehtinen@aspa.fi

Helsingissä 21.4.2021

Tuomas Koskela

Toimitusjohtaja, Aspa-säätiö sr

Nieminen Juha
Aspa-säätiö sr

Koskela Tuomas
Aspa-säätiö sr