

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Espoon Asuntojen Kivenlahden kiinteistöpiirin lausunto yhteishallintolain uudistamisesta
Ympäristöministeriön lausuntopyyntö VN/325/2021

Kiinteistöpiiri edustaa Espoon Asuntojen 32 kiinteistöä ja noin 3500 asukasta.

Piirissä koetaan tärkeäksi ja hyväksi asiaksi antaa lausunto.

Ympäristöministeriön laatimat suuntaviivat lain uudistamiselle vaikuttivat aika hyviltä - varsinkin se, että laki pitää olla ja sitä tarvitaan, eikä asukkaiden nykyisiä oikeuksia tulisi supistaa. Espoon Asunnoillahan asukkaita kyllä kuunnellaan ja voi ilmaista kantansa, mutta toimenpiteet ja korjaukset jäävät yleensä tekemättä. Asukastoimikunnan on täysin mahdotonta seurata kiinteistössä tapahtuvaa urakoitsijoiden toimintaa, kun ei saa mitään tietoa siitä, minkä sopimuksen liitteen mukaisesti työ pitäisi tehdä. Tämä oli huomioitu myös uusissa suuntaviivoissa.

Nyt laki on vain täynnä "kauniita sanoja", mutta ei avaa tarpeeksi sitä, mitä toimia ne vaativat toteutuakseen. Esim. asumisviihtyvyys ei voi tarkoittaa sitä, että asukkaan pitää muuttaa pois, jotta asunto voidaan tehdä viihtyisäksi, koska asunnot remontoidaan vasta uutta asukasta varten. Nämä ovat meidän koteja, joista olemme kuitenkin maksaneet vuosikausia pitkän pennin.

Nykymuodossaan kyseinen laki on menettänyt merkityksensä lähes kokonaan, johtuen siitä, että vuokranantaja ei noudata yhteishallintolakia juuri millään tasolla.

Laisa tulee huomioida asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien toteutuminen. Pelkkä kuuleminen ei edistä asukasdemokratiaa, jos toimenpiteitä ei tehdä. Yhteistyöelimessä sovittuja käytäntöjä on myös vuokranantajan noudatettava ja vietävä tietoa organisaatiossa eteenpäin. Hierarkkisessa toiminnassa on myös hyvät puolensa, kun aluetasolta asioita voi viedä eteenpäin. Alueneuvoston kokoa ei voi kasvattaa liian suureksi, jotta ehditään käsittelemään asukkaiden esiin tuomia asioita ja pystytään antamaan vertaistukea.

Laki ja lain muutokset pitäisi laatia niin päättäjien kuin myös asukkaiden edustajien kanssa demokraattisesti.

Harkinnanvaraisesti voi jatkossa mieluummin käyttää enemmän sähköisiä palveluja, mutta tulee huomioida, että kaikki asukkaat eivät välttämättä osaa käyttää Teamsia tai muita vastaavia palveluja. Kiinteistöillä voisi edelleen normaalisti järjestää asukkaiden kokouksia.

Vuokranantaja ei ole halunnut noudattaa yhteishallintolakia esim. sauna- ja autopaikka-asioissa. Vuokranantaja on ilmoittanut, että asukkaat eivät saa valvoa, vaikka kiinteistöllä on jatkuvasti tarvetta ilmoittaa vuokranantajalle korjaus- ja turvallisuuspuutteista, kun vuokranantaja ei valvo työtä riittävän hyvin.

Asukkaat kokevat ongelmallisena, kun he yrittävät noudattaa yhteishallintoa ja vuokranantaja vastaa asiaan sillä, että työntekijöille on annettava työrauha ja vuokranantajaan ei saisi ottaa yhteyttä, vaikka olisi hoitamassa yhteisiä asioita.

Asukastoimikunnalla pitää olla paremmat mahdollisuudet valvoa kiinteistön taloutta.

Vuokranantajien, jotka ovat kunnan osakeyhtiöitä, tulisi noudattaa avoimuusperiaatetta niin, että kaikki asiakirjat ovat avoimia.

Hallituksen asukasjäsenten vaalikokouksessa äänet pitäisi laskea ja tarkastaa alueneuvoston kokouksessa äänestyspaikalla, kuten muissakin alueneuvoston päätöksissä tehdään. Tämän jälkeen tarkastuslaskenta tehtäisiin vuokranantajan toimesta. On kaikkien osapuolten edun mukaista, että toiminta on tasapuolista, avointa ja mahdollisimman läpinäkyvää. Kenenkään oikeudet eivät heikkene ehdotetun muutoksen myötä, mutta luottamus vaalin tulokseen paranee varmasti.

Avoimuuden lisäämiseksi vuokranantajan edustaja voi olla paikalla valvomassa, kun äänet lasketaan alueneuvoston kokouksessa.

Asukasdemokratian toteutuminen tulee varmistaa lailla ja niin, että asukkaiden kokous voi äänestää hallituksen asukasjäsenestä.

Intimiteettisuoja tulee vastaan aina yhteisiä asioita hoidettaessa. Asioita hoidettaessa tulisi ottaa huomioon, että asukasedustajat on valittu edustamaan asukkaita. He eivät ole ulkopuolisia, joten tietoa pitäisi pystyä antamaan riittävästi asioiden hoitamiseksi. Lakiin tulisi kirjata, että organisoivalle taholle kuuluu vapaaehtoisten kouluttaminen, mihin voitaisiin sisällyttää tietosuojakoulutus. Asukastoimikunnan puheenjohtajalle tulee antaa esim. asukaslistat kokouksen järjestämiseksi. Listassa ei tarvitse näkyä yhteystietoja. Nimi ja asunnon numero riittävät.

Nykyisen yhteishallintolain 10 §:n useat lainkohdat tulisi säilyttää. Asukkaiden puolesta nämä kohdat koetaan todella tarpeellisiksi ja tähän asti tietoa on piiloteltu asukkailta, vaikka tiedon saannin tulisi olla avointa. Lain sisällön ei tule suosia vuokranantajaa, sillä silloin se ei ole yhteishallintolain hengen mukaista.

Säilytettäväksi ehdotetaan kohdat:

1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä;

2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;

3) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista;

4) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista;

5) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;

6) valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista;

7) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;

10) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;

11) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä

12) tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

Eriyisen tärkeänä pidetään vuokranmääritykseen liittyvän tiedon saantia. Pitäisi olla tarkemmat selvitykset ja periaatteet, mistä vuokra muodostuu.

Kohdasta 9 totesimme, että sitä ei ole noudatettu vuokranantajan puolelta. On vaikea ottaa asiaan kantaa, että pitäisikö kohdan olla asukastoimikunnan tehtävissä, mutta ainakin asukasedustajia muissa toimielimissä pitäisi kuunnella periaatteista päätettäessä.

9) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;

Sen sijaan katsomme, että 10 §:n kohdan 8 voi poistaa asukastoimikunnan tehtävistä.

8) edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa;

Riita- ja häiriötapauksen selvittämisen tulisi kuulua vuokranantajalle ja edetä esim. isännöitsijän kautta.

Asukastoimikunnan jäsen voi olla yksi kiistan osapuolista ja puheenjohtajan on hyvä olla puolueeton taho kiinteistöllä, jonka ei tarvitse kiistatilanteissa ottaa kantaa osapuolia kohtaan puolesta tai vastaan.

Yhteishallintolain kohta 11 § tulisi säilyttää. Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus ovat tärkeitä yhteishallinnossa.

Kohtaan 13 § laissa pitäisi olla kirjattuna, että asukkaiden ja yhteishallintoelinten tulee saada riittävän tarkkaa tietoa talousasioista.

14 §:ssä puhutaan asukkaiden oikeudesta valvoa vuokralalon talouden ja hallinnon hoitoa. Asukasedustajien valitsevat tositetarkastajat ovat olleet jo useamman vuoden huolestuneita korjaustilien siirrosta pääomapuolelle, jolloin ne jäävät tositetarkastajien tarkastuksen ulkopuolelle. Kokemuspohjaisesti tositetarkastajat tietävät, että valtaosa merkittävistä poikkeamista ja virheistä ovat juuri näillä korjaustileillä. Myös yhteishallintolain tarkoittama kiinteistöjen talouden seuranta on vaikeutunut tämän Espoon Asunnot Oy:n päätöksen myötä. Tositetarkastajat ovat neljäs taso kirjanpitäjien, isännöitsijöiden ja aluepäälliköiden jälkeen, jotka tilejä tarkastavat ja kuitenkin he havaitsevat toistuvasti poikkeamia ja virheellisiä kirjauksia. Tiedonsaantioikeus tulisi varmistaa uudistettaessa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa.

Kohdassa 18 § tulisi huomioida, että vuokra-asukkaiden ei tulisi joutua maksamaan oikeuksiensa toteutumisesta hallintomaksua 250 euroa. Harvalla asukkaalla on mahdollisuus valittaa toiminnasta, vaikka kokisi vääryyttä.

Tulee huomioida, että asukkaat maksavat uhkasakon käytännössä itse. Voisiko uhkasakon sijaan miettiä tehostekeinoa, joka vuokralaisten sijaan kohdistuisi henkilökuntaan?

Kivenlahden kiinteistöpiirin puolesta

Mia Saarelma

puheenjohtaja

Saarelma Mia
Espoon Asunnot - Kivenlahden kiinteistöpiiri