

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö 18.1.2022

Yhteishallintolain uudistus

Rakli kiittää mahdollisuudesta lausua yhteishallintolain uudistamisesta.

Lausunnon antajasta

Rakli kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistamien rakennusten pinta-ala on arviolta 97,7 milj. m².

Yleistä

Rakli pitää yhteishallintolain tavoitteita lähtökohtaisesti kannatettavina ja asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia ja niiden kehittämistä tärkeänä. Nykyinen laki on säädetty hyvin erilaiseen toimintaympäristöön, ja se on tämän takia monilta osin vanhentunut. Rakli pitää hyvänä, että lain puiteluonne säilytetään ja että se on tarpeeksi joustava ottaen huomioon erilaiset yhteisöt ja käytännöt. Rakli pitää lähtökohtaisesti myös hyvänä eri toimielinten keskinäisten suhteiden ja tehtävien selkeämpää määrittelyä. Sähköisten menettelytapojen edistäminen on kannatettavaa.

Yhteishallintolain uudistamisella ei kuitenkaan tule lisätä byrokratiaa ja hallinnollista työtaakkaa. Valitettavasti nyt lausunnolla oleva lakiesitys sisältää useita tällaisia kohtia. Lisäksi lakiesityksen jatkovalmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sekä tietosuoja- ja tietosuojanäkökohtien että vuokrataloyhteisöjen liikesalaisuuksien suojaamiseen. Jatkovalmistelussa on myös otettava huomioon se, että monet asiat on perusteltua päättää yhtiötasolla.

Kommentit lakiesitykseen

2 § Soveltaminen

Pykälän 2 momentissa esitetään säädettävän, että tämän lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Erityisjärjestelyjen tavoitteena tulee olla, että asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat mahdollisimman laajasti ottaen huomioon asukas-ryhmän erityispiirteet.

Rakli pitää hyvänä, että lain soveltamisesta voidaan poiketa erityisryhmien kohteissa, jolloin voidaan ottaa huomioon kunkin erityisryhmän erityispiirteet.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Ehdotetun pykälän mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen, asumiseen liittyvistä palveluista päättämiseen sekä asuntojen ja niiden korjausten hallinnointiin. Lisäksi pykälään on kirjattu, että asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että yhteisön strategiasta päättäminen kuuluu yhteisön hallitukselle. Myös vuokraan sisällytettävien palveluiden osalta päätösvallan tulee olla yhtiöllä asukkaita kuullen. Peruskorjaushankkeet ovat vaativia ja niiden suunnittelu perustuu elinkaarinäkökulman huomioon ottamiseen ja kustannustehokkuuteen. Rakli pitää epätarkoituksenmukaisena asukkaiden edustajalle lakiesityksessä tarjottua mahdollisuutta osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen toteutuksen valvontaan.

4 § Yhteydenpito

Lakiesityksen 4 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, että vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Yhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä. Yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Vuokrataloyhteisön on tarjottava asianmukaista tietoa toiminnastaan ottaen viestintätavoissaan huomioon asukkaiden vaihtelevat erityisolosuhteet. Vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa.

Rakli pitää esitettyä yhteydenpito pykälää monilta kohdin ongelmallisena. Rakli näkemyksen mukaan vuokrataloyhteisöille esitetty velvoite eritellä, miten asukkaiden näkemykset on otettu huomioon, lisäksi kohtuuttomasti yhteisöjen hallinnollista taakkaa ja erittely voisi olla jopa mahdotonta toteuttaa. Uuden järjestelmän perustamista asukkaiden palautteen käsittelyä varten Rakli pitää epätarkoituksenmukaisena sekä turhia kustannuksia ja hallinnollista työtä lisäävänä, sillä yhteisöillä on jo nykyisin käytössä prosessit ja kanavat asukkaiden palautteiden käsittelemiseksi.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Rakli kannattaa sähköisten menettelytapojen edistämistä. Pykälän perusteluissa on todettu, että vuokrataloyhteisön tulisi edistää sähköisiä menettelytapoja ja tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Rakli näkemyksen mukaan vuokrataloyhteisöille ei pidä asettaa vaatimuksia sähköisten välineiden tarjoamisesta sähköiseen työskentelyyn.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Pykälässä ehdotetaan, että asukastoimikunnalla olisi oikeus muun muassa päättää järjestyssääntöjen sisällöstä sekä päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa.

Edellä mainitut asiat kuuluvat yhteisötasolla hoidettaviksi ja Rakli esittää näiden tehtävien siirtämistä yhteistyöelimelle. Lisäksi Rakli esittää pykälän kohdan 7 poistamista. Ristiriitatilanteiden sovittelu on erittäin haastavaa, vaatii erityistä osaamista ja ammattitaitoa, eikä näiden syiden vuoksi sovellu asukastoimikunnan tehtäviin.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että sopimusten, kilpailutusperiaatteiden tai kilpailutusten valmistelun tulee kuulua vuokrataloyhteisön päätäntävaltaan. Näihin liittyy luottamuksellisia tietoja ja liikesalaisuuksia, joiden vuoksi niitä ei voi sisällyttää yhteistyöelimen tehtäviin. Lisäksi Rakli toteaa, että yhteistyöelin ei voi osallistua vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. Nämä asiat kuuluvat yhteisön päätäntävaltaan, eivätkä näitä koskevat tiedot ole julkisia ennen kuin yhteisössä on tehty asiassa päätöksiä.

14 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Pykälässä esitetään asukkaiden kokoukselle ja asukastoimikunnalle oikeutta saada omistajalta tai tämän edustajalta 7 §:ssä tarkoitettujen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmäärityksikköä koskevat tiedot sekä yhteistyöelimelle 9 § tarkoitettujen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokrataloyhteisöä koskevat tiedot.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että tiedonsaantioikeuden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon muun muassa tietosuojan ja yksityisyyden suojan liittyvät kysymykset. Vuokrataloyhteisöä ei voida myöskään velvoittaa luovuttamaan tietoja, jotka luokitellaan liikesalaisuuden piiriin kuuluviksi.

16 § Voimaantulo

Laki on ehdotettu tulevan voimaan 1.1.2023. Vuokrataloyhteisöille pitää varata riittäväsi aikaa lain edellyttämiin muutoksiin ja valmisteluihin. Rakli pitää aikataulua liian kiireellisenä ja edellyttää voimaantumisen siirtämistä aikaistaan 1.1.2024.

Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen

Tasa Aija
Rakli ry