

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Asia Lausunto yhteishallintolain uudistuksesta

Viite Ympäristöministeriön lausuntopyyntö Dnro VN/325/2021-YM-33

Lausunnonantaja

TVT Asunnot Oy on Turun seudun suurin kiinteistöalan toimija. Yhtiöllä on toimialueellaan yli 11 000 kohtuuhintaista ja laadukasta vuokra-asuntoa kerros-, rivi- ja pientaloissa. Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asuu noin 19 550 henkilöä.

Yhtiön tavoitteena on ylläpitää ja edistää hyvää ja turvallista asumista sekä asuinympäristön viihtyisyyttä toimimalla ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Yhtiö edistää osaltaan toimialueensa menestymistä.

TVT Asunnot Oy on osa Turun kaupunkikonsernia.

Yleistä

TVT Asunnot pitää tärkeänä yhteishallintolain uudistamista vastaamaan muuttuneen toimintaympäristön vaatimuksia. TVT Asunnot on tyytyväinen, että yhteishallintolain luonne vähimmäistason säätävänä puitelakina säilytetään. Myös tavoite pitää laki riittävän joustavana erilaisten vuokrataloyhteisöjen ja asukaskuntien tarpeisiin on hyvä.

TVT Asunnot katsoo, ettei lain taloudellisia vaikutuksia huomioida luonnoksessa riittävällä tavalla, vaikka yhteishallinnon tavoitteeksi määritellään kustannussäästöt. Yhteishallintolain tulisi edistää kohtuuhintaista asumista pitkäjänteisesti. Aikajänne on asukkaan tai vuokrataloyhteisön näkökulmasta erilainen ja lyhytaikaiseen kustannussäästöön tarttuminen saattaa jopa haitata kohtuuhintaista asumista pitkällä aikajänteellä. Kuten lain perusteluissa tuodaan esiin, asukkaat maksavat lopulta yhteishallinnon kulut.

Yhteistyöelimen roolin korostaminen on oikea ja toivottu ratkaisu toimintaympäristössä, jossa yhä useammat vuokrataloyhteisöt omistavat lukuisia vuokranmääritysyksiköitä. TVT Asunnot katsoo, että yhteistyöelimen osallistumisoikeuksien tulisi olla vielä ehdotettuja laajemmat.

TVT Asunnot on pettynyt siihen, että asukastoimikunnan tehtäviä ei ole päivitetty luonnokseen. Yhteistyöelimen roolin muutoksen myötä asukastoimikuntien tehtäväksi tulee nimenomaan asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen, mikä tulisi kirjata asukastoimikuntaa koskeviin säännöksiin.

Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen asukkaita ja TVT Asunnot on tyytyväinen pyrkimykseen lisätä asukastoiminnan mielekkyyttä. Yhteishallinnon tulisi samalla toimia myös niin, että vuokrataloyhteisöille on houkuttelevaa tuottaa, omistaa ja hallita asuntokantaa, jossa yhteishallintolakia sovelletaan.

Laissa käytetään termiä asukas. Yhteishallinnon luottamustehtäviin voidaan siis valita muitakin kuin yhteisöön vuokrasuhteessa olevia henkilöitä. TVT Asunnot pitää ongelmallisena, että vuokrataloyhteisö ei tällöin voi tietää, onko yhteishallinnon luottamustehtävään valittu henkilö yhteisön asukas.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Luonnoksen mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen. TVT Asunnot katsoo, että yhteisön käytännöistä ja strategiasta päättäminen kuuluu yhteisön ylimmälle johdolle, yleensä hallitukselle. Asukkaiden kanta kuullaan asukkaita yhtiön hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä edustavien kautta. Asukkaiden muu mahdollinen kuuleminen strategiaprosessissa tulee lainsäädännössä jättää yhteisöjen päätettäväksi.

Säännösehdotuksen mukaan asukkaiden edustajille on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. TVT Asunnot katsoo, että rakennustöiden valvonta vaatii ammattiosaamista, jota asukkailla ei voi edellyttää olevan eikä asukkaiden osallistumisoikeutta näin pitää ulottaa rakennusalan valvontakäytäntöihin.

4 § Yhteydenpito

Säännöksessä esitetään, että vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä ja eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. TVT Asunnot pitää ehdotettua säännöstä ongelmallisena. Yhteisöjen voi olla käytännössä mahdotonta eritellä, miten asukkaiden näkemys on huomioitu yksittäisen asian päätöksenteossa.

TVT Asunnot kiinnittää huomiota myös vaatimukseen, että yhteisöllä tulee olla selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle. Perusteluissa ei ole selitetty, mitä järjestelmällä tarkoitetaan. Vuokrataloyhteisöillä on käytössä kanavia vikailmoitusten tekoon ja erillisen, rinnakkaisen palautekanavan luominen voi olla asukkaiden kannalta epäkäytännöllistä. TVT Asunnot katsoo, että vaatimus erillisestä palautejärjestelmästä tulisi poistaa ja vuokrataloyhteisöjen tulisi voida jatkossakin kerätä palautetta tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

TVT Asunnot pitää myönteisenä, että perusteluissa huomioidaan mahdollisuus järjestää verkko- ja hybridikokouksia. TVT Asunnot esittää kuitenkin huolensa perustelujen kohdasta, jonka mukaan vuokrataloyhteisöjen tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Perusteluissa ei täsmennetä, mitä välineillä tarkoitetaan. Perusteluihin tulisi selventää, että vuokrataloyhteisölle ei kuulu tietokoneiden tai muiden laitteiden hankkiminen asukkaille.

6 § Asukastoimikunta

TVT Asunnot katsoo, että asukastoimikunnan tärkein tehtävä on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen. Tämä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta tulisi lisätä säännökseen.

Perusteluissa todetaan, että mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta ei säädetä erikseen. TVT Asunnot toteaa, että useiden asukastoimikuntien perustaminen yhteen

vuokranmääritysyksikköön ei edistä asumisviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä vaan päinvastoin voi aiheuttaa ja lisätä ristiriitoja asukkaiden kesken.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Luonnoksessa asukastoimikunnalle annetaan tehtäväksi päättää järjestyssääntöjen sisällöstä (kohta 5) ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa (kohta 6). TVT Asunnot katsoo, että edellä mainitut tehtävät tulisi poistaa asukastoimikunnan tehtävistä ja asioiden käsittely tulisi siirtää yhteistyöelimelle (9 §). Linjaukset tulisi tehdä yhteisötasolla, jotta yhteisöllä olisi edellytykset kehittää varausjärjestelmiä ja toteuttaa laskutus tarkoituksenmukaisella tavalla.

Säännöksen kohdassa 7 asukastoimikunnille annetaan rooli ratkoa erimielisyyksiä ja sovitella häiriötapauksia. Kohta tulisi poistaa. Asiakastietojen luovuttaminen asukkaille sovittelua varten ei ole mahdollista. Asukkailta ei voi edellyttää osaamista ammattilaisillekin vaikeiden kriisitilanteiden ratkaisemiseen. Sovittelun kaltaiset vaatimat tehtävät voivat myös vähentää kiinnostusta osallistua asukastoimintaan.

8 § Yhteistyöelin

TVT Asunnot on tyytyväinen yhteistyöelimen roolin selkeyttämiseen. Yhteistyöelimen merkitystä asukkaiden vaikutuskanavana tulee korostaa, kun yhä useammista asioista päätetään yhtiötasolla.

Yhteishallintolaissa tulee tunnistaa, että vuokrasopimukseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet poikkeavat kiinteistönomistajan vastuusta. TVT Asunnot korostaa, että varsinainen päätäntävalta ja vastuu päätöksistä kuuluu vuokrataloyhteisöille. Yhteistyöelimen kohdalla tulee korostaa sen roolia neuvonta-antavana ja asukkaiden ja yhteisön välisen viestinnän foorumina.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Luonnoksen kohdan 1 mukaan yhteistyöelin osallistuu autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. TVT Asunnot katsoo, että myös jakamisperiaatteiden tulisi kuulua yhteistyöelimelle eikä asukastoimikunnille (7 §).

Kohdan 6 mukaan yhteistyöelin osallistuu perusparannusten ja uudistusten valmisteluun. Rakennushankkeiden määrä suurissa vuokrataloyhteisöissä voi olla merkittävä. TVT Asunnot katsoo,

että olisi tarkoituksenmukaista, että yhteistyöelin käsittelisi kiinteistökannan kunnossapidon periaatteita eikä yksittäisiä rakennushankkeita.

TVT Asunnot korostaa vuokrataloyhteisön päätäntävaltaa peruseräparannuksissa ja uudistuksissa. Laissa tulisi tunnistaa asukkaan ja vuokrataloyhteisön toiminnan toisistaan poikkeava aikajänne, joka voi vaikeuttaa korjausten ja uudistusten valmistelua yhteishallinnossa. Vaikka vuokratason hallinta korjauksia siirtämällä voi olla asukkaan edun mukaista, se voi johtaa vuokrataloyhteisöä vahingoittavaan asuntokannan laadun laskuun, asukkaiden vaihtuvuuteen ja lopulta asuntojen käyttöasteen heikkenemiseen.

Kohdan 7 mukaan yhteistyöelin osallistuu säännöksen 5–6 kohdissa tarkoitettuja sopimuksia ja toimia koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun. TVT Asunnot katsoo, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhteisön päätäntävaltaan kuuluvia asioita ja kohta tulisi poistaa. Kilpailutuksiin ja sopimukseen sisältyy salassa pidettäviä tietoja, joita ei saa ilmaista ulkopuolisille. Toisin kuin työntekijöitä asukkaita ei koske salassapitovelvollisuus, johon voitaisiin vedota. Rajoitusten alaiseen kiinteistökantaan liittyy ARAn ohjaus, minkä perusteella voidaan katsoa, että asukkaiden osallistuminen kilpailutuksiin ei tuo hankintoihin lisäarvoa.

Kohdassa 8 ehdotetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. Kohta tulisi poistaa, koska kiinteistöjen luovutus, purkaminen ja rajoituksista vapauttaminen kuuluvat vuokrataloyhteisön päätäntävaltaan. Päätöksien valmistelu sisältää luottamuksellista tietoa, jota ei voida jakaa asukkaille ennen päätöksentekoa. TVT Asunnot katsoo, että yhteistyöelin voi kuitenkin osallistua vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien periaatteiden käsittelyyn.

Selvyyden vuoksi TVT Asunnot toteaa, että vuokrataloyhteisöjä sitoo laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995). Laki määrittelee, miten asukkaita tulee tiedottaa, jos yhteisö päättää esimerkiksi luopua vuokratalon omistuksesta.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Ehdotetussa säännöksessä kuvataan asukkaiden ehdokkaiden valinta hallituksen tai vastaavan toimielimen jäseneksi. Perusteluissa todetaan, että ehdolle tulee asettaa riittävä määrä ehdokkaita, joista valitaan sopivin hallituksen tai vastaavan toimielimen jäseneksi. Myös TVT Asunnot korostaa riittävää ehdokasmäärää, jotta hallituksen jäsenten valinnassa pystytään tosiasiallisesti huomioimaan kuntalain 47 §:n mukaiset vaatimukset kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanosta.

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

Ehdotuksessa esitetään säilytettäväksi vuokranmääritysyksikkökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja. Kun vuokrataloyhteisöt ovat tilintarkastuslain (1141/2015) mukaisen ammattitilintarkastuksen piirissä, asukkaiden valvontaan ei ole tarvetta tai perusteluja ja oikeus valita talouden ja hallinnon valvoja tulisi ensisijaisesti poistaa.

Osakeyhtiölain (642/2006) 6 luvun 2 §:n mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Asukkaiden oikeus valvoa yhteisön talouden ja hallinnon hoitoa toteutuu siis asukkaita hallituksessa edustavien kautta.

Jos säännöksessä säilytetään asukkaiden oikeus valita erillinen valvoja, se tulisi toteuttaa mahdollistamalla vain yhteisökohtaisen valvojan valinta. Kun yhä useammista asioista päätetään yhtiötasolla, myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua yhtiötason asioihin. Jotta valvonta olisi tehokasta ja tuottaisi asukkaille merkityksellistä tietoa, valvojalla tulisi olla riittävä ammattiosaaminen.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Säännöksen mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. TVT Asunnot katsoo, että säännöstä tulisi täsmentää siten, että asukkaan edustamiskelpoisuus kohdistuu siihen vuokranmääritysyksikköön, johon kuuluvassa asunnossa hän asuu. Näin asukkaan edustamiskelpoisuus asukastoimikunnassa päättyisi, jos asukas muuttaisi toiseen vuokranmääritysyksikköön. Jos asukas on valittu asukkaiden edustajaksi yhteisön hallitukseen, asuminen yhteisön asunnossa riittää.

TVT Asunnot katsoo, että lain perusteluihin tulisi myös lisätä, että yhteishallinnon luottamustehtävään valittavan tulisi aina olla oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden valitsema. Näin yhteistyöelimeen ei voisi tulla valituksi ilman oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden kannatusta.

TVT Asunnot korostaa, että yhteishallinnon on oltava nimenomaisesti vuokranantajan ja vuokralaisen välistä. Vaalikelpoisuus yhteistyöelimeen ja yhteisön hallitukseen tulisi rajata vain vuokrasuhteessa yhteisöön oleviin henkilöihin. Muutoin vuokrataloyhteisöllä ei ole tietoa, onko luottamustehtävään valittu henkilö myös yhteisön asukas.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Säännöksen mukaan asukkaiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja yhteistyöelimellä on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä lain 7 ja 9 §:ssä määriteltyjen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset tiedot. Lain perusteluissa todetaan, että yhteishallinnon toimielimillä olisi oikeus saada ajantasaiset, riittävät ja tarpeelliset tiedot. Perusteluissa ei ole kuitenkaan tarkennettu, mitä tarpeellisilla tiedoilla tarkoitetaan. Tarkennusten puuttuminen, perusteluissa kuvattu tietojen esittämistapa ja kieliversiot voivat johtaa hallitsemattomaan työkuormaan. TVT Asunnot esittää, että perusteluihin kirjataan, mistä asioista asukkaiden kokouksen, asukastoimikunnan ja yhteistyöelimen on oikeus saada tietoa.

TVT Asunnot ehdottaa, että perusteluihin lisätään, että asukkaiden tiedonsaantioikeuksissa tulee huomioida liikesalaisuudet, tietosuoja ja yksityiselämän suoja. Tiedonsaannissa tulisi huomioida myös se, että vuokrataloyhteisöillä voi olla sekä rajoitusten alaista että vapaata asuntokantaa, jossa yhteishallintolakia ei sovelleta.

16 § Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2023. Kun otetaan huomioon eduskuntakäsittelyyn kuluva aika, vuokrataloyhteisöille jää vain muutama kuukausi aikaa valmistautua lain voimaantuloon. Vuokrataloyhteisöille tulee taata riittävästi aikaa perehtyä lakiin, muokata toimintatapojaan ja tietojärjestelmiään sekä palkata mahdollisia lisäresursseja. TVT Asunnot katsoo, että riittävän valmistautumisajan varmistamiseksi lain pitäisi tulla voimaan 1.1.2024.

Turussa 8.3.2022

Teppo Forss
toimitusjohtaja

Lisätietoja: kiinteistöpäällikkö Lasse Lähdemäki, lasse.lahdemaki@tvt.fi, 02 262 2096

Forss Teppo
TVT Asunnot Oy

Samppala Simo
TVT Asunnot Oy