

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Yhteishallintolain uudistus

Lausuntopyyntönumeron diaarinumero: VN/325/2021-YM-33

Espoon Vuokralaiset kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja pyytää kiinnittämään huomiota siihen, että Espoossa yhteishallintolaista kaupungin vuokra-asunnoissa ei anna lausuntoa yhdessä omistaja ja vuokralaiset. Sellaisella lausunnolla olisi todellista painoarvoa. Tästä syystä tulee huomioida asukkaiden alisteinen asema omistajaan nähden ja asukkaiden oikeussuojan tarve. Yhteishallintolain luonnos näyttää erittäin hyvältä asukkaiden näkökulmasta katsottuna.

Asukasedustajien on vaikea antaa lausuntoa vuoden alussa, sillä yhteishallinto on vasta järjestäytymässä. On alueita, joilla alueneuvostossa on vasta järjestäytytty, mutta ei ehditä pitämään kokousta lausunnon antamisesta. Vuokranantaja ei ole toimittanut organisaatiossa eteenpäin tietoa mahdollisuudesta antaa lausunto. Vuokranantaja voi myös estää asukasedustajien toteutumista sillä, että se ei toimita uusia yhteystietoja vuoden alussa.

Vuokralaisilla pitää olla todellinen valta vaikuttaa omaa asumistaan koskeviin asioihin ja vuokranmäärityksen perusteisiin. Asukkaiden edustajat tulee ottaa mukaan vaikuttamaan ja keskustelemaan sopimusten sisällöstä, sillä ne koskevat päivittäistä elämää kiinteistöllä. Pelkkä lausunnon antaminen ei riitä. Laissa pitäisi määritellä keinot, joilla asukkaiden vaikuttamisesta tulee mahdollista, vaikka vuokranantaja suhtautuisi vähättelevästi asukkaiden mielipiteisiin. Kuten laissa on todettu, vuokranantajan hyvä asenne asukkaita kohtaan vie asioita paremmin eteenpäin.

Laissa tulisi määritellä selvä enemmistö, milloin vuokranantajan on kuunneltava asukkaita tai suuremmissa vuokraloyhteisöissä asukasedustajia. Esim. jos yli 50 %: asukkaista vaativat olemassa olevia vesimittareita käytettäväksi laskutuksen perusteena, milloin vuokranantajan olisi siihen suostuttava? Jo valmiin toiminnan ottaminen takaisin käyttöön ei ole taloudellisesti kohtuuton kulu vuokranantajalle, kun vielä huomioidaan se, että asukkaat maksavat kaikki toiminnasta aiheutuvat kulut. Asukkaiden tulee voida vaikuttaa siihen, maksavatko kaikki asukkaat muutamien lotraajien vesistä, vai maksavatko asukkaat siitä, että vesikulut jaetaan oikeudenmukaisesti. Energiansäästö on

myös yksi asia, jonka pitää toteutua, jos asukkaat sitä kannattavat. Asukkailla tulee olla todellista vaikutusvaltaa omaan asumiseensa ja kuluihin, joista vuokra muodostuu.

Toimiva yhteishallinto edellyttää aktiivisia asukkaita. Vuokranantajan tulisi tukea tällaista toimintaa ja tarjota teknisiä laitteita, ohjelmia ja koulutusta sähköisten kanavien käyttämiseen asukashallinnon toimintakentän monipuolistamiseksi. Korona-aikana ollaan siirrytty sähköisiin toimintatapoihin entistä enemmän. Lain keinoin tulisi muutenkin tukea aktiivisia asukkaita eli vapaaehtoisia toimijoita. Mikäli vuokralaisten ja omistajan toiminta olisi saumatonta ja todella yhteisen asian eteen toimimista, Espoon Vuokralaisilla ei olisi tarvetta toimia vuokralaisten edunvalvojana. Nyt toiminta on välttämätöntä epäkohtien vuoksi.

Vuokra-asukkaan ja omistajan etu on yhteinen ja yhdessä toimien molempien osapuolien tulisi päästä tilanteeseen, jossa voidaan todeta asumisen ja vaikuttamisen toimivan hyvin.

Nykyisissä vaikuttamisen tavoissa on paljon hyvääkin. Ne tulisi säilyttää ja erityisesti lain suomin keinoin varmistaa, että asukkaat ja asukasedustajat tulevat kuulluiksi ja asioiden esiin ottaminen johtaisi myös toimenpiteisiin.

Lain nykyinen vähimmäistaso osallistumiseen tulee sisällyttää myös uuteen lakiin. On hyvä, että lakiin kirjataan asukkaiden oikeudet ja vuokranantajan velvollisuudet. Mikäli asioiden päätösvaltaa viedään yhtiötasolle esim. suuremmissa vuokrataloyhtiöissä, laissa pitää varmistaa, että asukkaiden kuulemisella on vaikutuksia ja sen pohjalta aidosti tehdään toimintaa parantavia muutoksia.

Vuokra-asukkaille vuokra-asumisessa merkityksellisintä on vuokran edullisuus ja asumisen pysyvyys. Sen säilymistä pitää tukea lailla ja sitä, että asukkailla on oikeus valvoa ja vaikuttaa kaikkiin vuokraan vaikuttavien taloudellisten asioiden käsittelyyn sekä sopimusten sisältöön. Vuokra-asukkaat kuitenkin maksavat kaiken vuokrataloyhtiöiden toiminnassa.

Yhteistyöelin

Moni asia ei kuitenkaan kuulu hallitukselle asti, joten on nimettävä se toimielin, jossa yhteisistä asioista päätetään yhdessä asukkaiden kanssa. Yhteistyöelin ei voi olla vain keskustelufoorumi, vaan sen tulee olla aidosti vaikuttava toimielin. Yhteistyöelimessä kohtaavat asukkaiden edustajat ja johtoryhmä. Tällöin yhteistyöelimellä tulee olla kaikki valtuudet päättää yhteisistä asioista. Tämä olisi se paikka, mihin voitaisiin viedä kiistanalaiset asiat vuokranantajan ja vuokralaisten välillä. Yhdessä keskustellen ja päättäen voitaisiin tuottaa vuokra-asumiseen yhtenäistä linjaa, joka olisi tasapuolinen kaikille asukkaille. Esim. isännöitsijöillä on erilaiset tavat toimia. Yhteistyöelimessä kokoontuvat edustajat kaikilta alueilta, joten sillä on laajempaa näkemystä asioihin.

Lakin olisi hyvä kirjata asukkaiden yhdenvertaisuus yhtä tehokkaasti, kuin se on osakeyhtiölaissa. Lisäksi tähän liittyvistä erimielisyyksistä, jos ei päästä sopimukseen yhteistyöelimessä neuvottelujen kautta, ja mikäli asiaa joudutaan viemään eteenpäin hallinnollisen ratkaisun tai oikeudellisen ratkaisun saamiseksi, vuokrataloyhteisön pitää maksaa linjan vedosta aiheutuvat kustannukset niin, että asukkaalla on tosiasialliset mahdollisuudet saada yhdenvertaisuus myös käytännössä toteutumaan.

Espoon Vuokralaiset ry haluaa vielä korostaa, että vuokra-asukkaille yksi tärkeimmistä asioista on vuokran määrä. Tästä syystä asukkaiden pitää saada tietoa ja pystyä tehokkaasti vaikuttamaan vuokran määräytymiseen. Tämä tarkoittaa myös kaikkia lisäpalveluita, mitä olisi mahdollista liittää asumisen kuluihin. Lain tulee antaa asukkaille mahdollisuuden tehokkaasti vastustaa esim. yhteiskäyttöautoja, jos asukkaat ovat sitä mieltä, että ne lisäävät kuluja väärin perustein.

Asukasedustajien tulee voida ottaa kantaa esim. siihen, että kulut voitaisiin ohjata aiheuttamisperiaatteen mukaan vain ylimääräisen lisäpalvelun käyttäjille. Vastaavasti, jos asukkaiden enemmistö toivoo esim. vesimittariluentaa laskutuksen perusteeksi, omistajan on otettava toivottu muutos huomioon. Kyseessä ovat kuitenkin maksajat, joilla pitää voida olla mahdollisuuksia vaikuttaa siihen, mistä vuokra muodostuu.

Lähtökohtaisesti korkotukilain alaisen asumisen ei pidä lähteä ylläpitämään autoja ja muita kuluja turhaan nostavia palveluja, vaan toiminnan tulee keskittyä laadukkaiden asumisen peruspalvelujen tuottamiseen, asukastoiminnan mahdollistamiseen ja edelleen kulujen järkevään valvontaan. Asukkaiden kuulemisella on tärkeä merkitys tulevassa laissa.

Lisäksi kiinteistöllä näkyvät myös vuokranantajan sopimat korjaukset ja palveluntuottajien työ. Tästä syystä asukkaiden tulee voida tehokkaasti ottaa kantaa korjauksiin ja sopimukseen ennen niiden voimaantuloa. Huonosti suunnitellut sopimukset ja esim. viivästyssanktioiden puuttuminen haittaavat asumisviihtyvyyttä. Työn ja laadun valvonta tulee olla selvästi vuokranantajan vastuulla.

Valvonta kuuluu tarvittaessa myös asukkaille, mutta lähtökohtaisesti omistajan tulee pystyä huolehtimaan tehtävistään. Omistajalle voitaisiin lakiin kirjata sanktiot toimintansa laiminlyönneistä. Jos sopimustyöt jäävät tekemättä, vuokranantajan tulee neuvotella työstä hinnan alennus (jonka olisi parempi kuulua jo sopimukseen), joka hyvitetään suoraan asukkaille. Tällä hetkellä puutteet asumisessa hyvitetään harvoin reilusti asukkaille. Tästä syystä olisi hyvä, että myös sopimusneuvotteluissa olisi paikalla asukas eli maksajan edustaja.

Asukkaiden valitsemien edustajien tulee voida vaikuttaa myös hallinnon kuluihin. Tällä hetkellä missään ei ole määritelty, mitä kohtuuhintaisuus oikeasti on. Sen sisälle voi upottaa kaiken hallinnon paisuvista kuluista, ylisuurista edustus- ja virkistyskuluista ja vaikka sähköautokokeilut. Asukkaiden pitää voida vaikuttaa vuokran muodostumiseen. Laissa voisi olla määriteltynä hallinnon kuluille katto, missä huomioitaisiin yrityksen tekemä oma työ ja se, että miten suuri osa toiminnoista on ulkoistettu. Tällä hetkellä omistajat esim. eri kaupungeissa tekevät täysin samaa työtä todella erilaisella hallinnollisella rakenteella. Missään ei saisi olla sellainen tilanne, että isännöitsijöille kokouksista maksetaan suurempaa palkkaa kuin asukasedustajille. Asukasedustajien arvostuksen tulee näkyä koko organisaation toimintakulttuurissa. Kun se ei ole muuten näkynyt, se on tarpeellista kirjata lakiin.

Espoon Vuokralaiset ry

Kari Karjalainen

puheenjohtaja

Karjalainen Kari
Espoon Vuokralaiset ry

