

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

LAUSUNTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE YHTEISHALLINTOLAISTA

14.3.2022

Y-Säätiö sr. kiittää yhteishallintolain uudistusta koskevasta lausuntopyynnöstä ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Lausunnon antaja:

Y-Säätiö sr. on vuonna 1985 perustettu yleishyödyllinen säätiö, jonka taustalla ovat Espoo, Helsingin, Tampereen, Turun ja Vantaan kaupungit, Kuntaliitto, Kirkkohallitus, Rakennusteollisuus RT, Rakennusliitto ry., Suomen Punainen Risti sekä Suomen Mielenterveysseura ry. Säätiö hankkii ostamalla ja rakentamalla vuokra-asuntoja itsenäiseen tai lähes itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille. Säätiö omistaa noin 18.300 vuokra-asuntoa 57 kaupungissa ja kunnassa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit on Y-Säätiön kokonaan omistama ARA-yleishyödyllinen vuokraloyhtiö, joka omistaa noin 11.000 vuokra-asuntoa 30 kaupungissa ja kunnassa.

Lausunto

Yleistä:

Y-Säätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n jäsen ja säätiö yhtyy pääosin KOVA:n antamaan 16.2.2022 päivättyyn lausuntoon. Säätiö pitää tärkeänä, että yhteishallinnon toimielimien roolit ja tehtävät kuvataan uudistetussa laissa mahdollisimman selkeästi ja lain toimielimille mahdollistamat oikeudet sekä tehtävät ovat oikeassa suhteessa asukkaiden realistisiin mahdollisuuksiin niiden hoitamisessa. Erityisen tärkeää on asukastoimikuntien ja yhteishallintoelimien roolien ja tehtävien järkevä tasapaino. Vuokraloyhteisöjen koko ja maantieteelliset toimialueet ovat hyvin erilaiset ja lain tulisi soveltua kaiken kokoisille yhteisöille ilman suuria tulkitsemisvaikeuksia. Säätiö haluaa KOVA ry:n lausunnon lisäksi kiinnittää YM:n huomiota myöhemmin tässä lausunnossa esiin nostettuihin kohtiin, jotka säätiön käsityksen mukaan vaativat muuttamista.

Y-Säätiön lausunnossa on erillisenä kohtana mukana M2-Kotien asukasneuvoston itsenäinen lausunto. M2-Kotien asukasneuvosto on yhtiön kolmiportaisen asukashallintorakenteen ylin toimielin ja vastaa nyt lausunnolla olevan uudistetun yhteishallintolain tarkoittamaa yhteishallintoelintä.

3 §

Kuten KOVA ry on lausunnossaan todennut, vuokrataloyhteisön strategia, johtaminen ja hallinnointi kuuluvat yhteisön hallitukselle ja toimivalle johdolle. Yhteisön hallituksessa on edustettuna yksi tai useampi asukkaiden edustaja, joten asukkaiden vaikuttaminen yhteisön strategiaan, johtamiseen sekä hallinnointiin liittyviin käytäntöihin tapahtuu hallituksen kautta. Asukkaiden osallistuminen yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan on käytännössä erittäin hankalaa ja vaatii myös normaalia enemmän ammattitaitoa. Säätiön käsityksen mukaan pykälästä tulisi poistaa tätä koskeva kohta ja korvata se kohdalla, jonka mukaan yksittäinen peruskorjaushanke tulee esitellä asukkaille sen valmisteluvaiheessa ja asukkaat voivat antaa siitä lausunnon.

5 §

Ehdotetun säännöksen mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö. Säätiön käsityksen mukaan on tarkoituksenmukaisempaa, että asukkaiden kokouksen voi kutsua koolle vuokrataloyhteisön lisäksi myös asukastoimikunta, kuten voimassa olevassa laissa on tällä hetkellä.

10 §

Säätiön mielestä laissa tulisi sallia vuokrataloyhteisön hallituksen jäsenen ehdokkaaksi asettaminen myös siten, että ehdokkaan asettamisesta vastaa yhteishallintoelin ja ehdokkaita voi olla vain yksi, jos menettelytavasta on sovittu vuokrataloyhteisön ja asukashallintoelimien välillä. Erityisesti valtakunnallisessa vuokrataloyhteisössä erillisen vaalin järjestäminen, tai muutoin useamman ehdokkaan nimeäminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska maantieteellisesti hajallaan sijaitsevilla kohteissa mahdollisesti ehdokkaaksi asetettujen asukkaita ei tunneta oman talon ulkopuolella.

13 §

Säätiön mielestä lakiin tulisi sisällyttää vuokrataloyhteisölle mahdollisuus erottaa toimielin tai sen jäsen poikkeustapauksessa. Yhteishallinnon toimielimen toiminta voi olla asukkaiden keskinäisen riitautumisen vuoksi käytännössä niin halvaantunutta, että erottamisen kohteena olevan toimielimen tai jäsenen alun perin valinnut toimielin ei pysty enää kunnolla toimimaan ja erottamaan toimielintä tai yksittäistä jäsentä. Vuokrataloyhteisöllä tulisi olla lain mukainen mahdollisuus puuttua poikkeustapauksessa asiaa ja erottaa toimielin tai sen jäsen, jos valinnan tehnyt toimielin ei ole enää ko. asiassa toimintakykyinen.

M2-Kotien asukasneuvoston lausunto:

Asukasneuvosto on käsitellyt yhteishallintolain uudistusta ja toivoo yleisesti, että laki olisi kieliasultaan selkeästi ilmaistu ja näin kaikkien asukasryhmien saavutettavissa.

Asukasneuvosto näkee 7 § asukastoimikunnan osallistumisoikeudesta sovitteluun liian haastavana tehtävänä ja kokee vastuun sovittelusta kuuluvan ammattilaisille. Asukastoimikunnan jäsen on itsekin asukas talossa, siten puolueettomuuden säilyminen, oma asumisviihtyvyyys ja salassapitoa vaativat asiat luovat ristiriitatilanteissa suuria haasteita.

7 § mukaan asukastoimikunta päättää yhteisten asukastilojen käytöstä, ei kuitenkaan silloin, kun on kyse useamman vuokranmääritysyksikön käytössä olevista yhteisistä tiloista. Yhä enenevässä määrin uudiskohteisiin rakennetaan usean kiinteistön yhteisiä yhteiskäyttötiloja ja yhteispihoja. Asukasneuvoston jäsenillä on kokemuksia yhteiskäyttöpihoista, joissa käyttäjien intressiristiriidat luovat tilanteita, joissa yhteisiä päätöksiä tilojen käytöstä on lähes mahdoton tehdä. Tähän ongelmaan ei yhteishallintolailla pystytä vaikuttamaan, mutta ongelma on hyvä tiedostaa.

Y-SÄÄTIÖ SR.

Teija Ojankoski

Toimitusjohtaja

Nisula Kaisa
Y-Säätiö sr