

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Nurmijärven Kodeista

Nurmijärven Kodit Oy omistaa lähes 1800 vuokratyöntekijää Nurmijärvellä. Pääosa kohteistamme on pitkällä korkotukilainalla rahoitettua ARA-tuotantoa. Lisäksi meillä on muutama vapaarahoitteinen kohde. Yhtiön omistaa Nurmijärven kunta.

Tiivistelmä

- Vuokratyöntekijöiden koko, asukasrakenteen ja asuntomarkkinoiden tilanne vaihtelevat merkittävästi. Lainsäädännön tulee jatkossakin luoda yhteishallinnolle puitteet, jotka ovat joustavat ja sopivat erilaisiin yhtiöihin ja tilanteisiin. Hallinnollisia velvoitteita eli kustannuksia ei ole lainsäädännöllä syytä lisätä vaan entisestään karsia.
- On erittäin tärkeää, että laissa mahdollistetaan asukkaiden osallistuminen sähköisillä välineillä. Perinteinen kokoustaminen ei innosta asukkaita. Kokousten sijaan ja rinnalle tarvitaan vapaamuotoisempaa toimintaa, johon asukas voi osallistua matalalla kynnyksellä.
- On tärkeää, että asukkaat saavat oikeaa tietoa vuokratyöntekijönsä asioista tehokkaasti ja oikea-aikaisesti. Tämän vuoksi niin asukasdemokratian kuin sen valvonnankin tulee olla selkeää, tehokasta ja tarkoituksenmukaista ja päällekkäisyydet eri toimielinten tehtävistä tulee poistaa.
- Asukastoimikuntien rooli tulisi laissa määritellä selkeästi niin, että ne keskittyvät yhteistyöhön asukkaiden kanssa sekä yhteisöllisyyden ja asumisviihtyvyyden parantamiseen sekä välittämään näistä tietoa vuokranantajalle.

- Mikäli asukkaat perustavat yhteisötason yhteistyöelimen, yhteisötason asioiden käsittely tulee siirtää sille. Yhteistyöelimen roolin tulee olla neuvoa-antava. Se toimisi myös hyvänä keskustelufoorumina vuokranantajan ja asukkaiden välillä.
- Asukasdemokratian toimielinten tehtävissä on syytä korvata valvonta-termi osallistumisella valmisteluun ja seurantaan. Valvonta antaa harhaanjohtajan kuvan yhteishallinnon tarkoituksesta eikä innosta asukkaita osallistumaan toimintaan.
- Asukkaiden nimeämän valvojan roolin, oikeuksien ja tehtävien tulee olla tasapainossa osaamisen, vastuun ja velvollisuuksien kanssa. Mikäli valvojalla on tilintarkastajan oikeudet, tällä tulee olla myös tilintarkastajalta vaadittava pätevyys, vastuut ja velvollisuudet.
- Mikäli vuokrataloyhtiöllä on ammattimainen tilintarkastaja, asukkaiden valitsemien valvojen tehtävät on tarkoituksenmukaista rajata koskemaan asukaskokousten, -toimikuntien ja mahdollisten muiden yhteistyöelinten toimintaa.

Seuraavassa on esitelty tarkennettuja kommentteja säädöksiin.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Säännösehdotuksen mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen. Strategiasta päättäminen kuuluu kuitenkin osakeyhtiössä johdolle ja hallitukselle. Tästä syystä lainsäädännössä tulee jättää yhteisöjen päätettäväksi se, millä tavalla asukkaiden näkemyksiä halutaan kuullaan strategiaprosessissa.

Lisäksi säännösehdotuksen mukaan asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. Tässä yhteydessä asukkaiden osallistumisoikeudesta ei tulisi käyttää termiä valvonta, jotta ei synny epäselvyyttä lakiehdotuksen 11 §:n asukkaiden valitseman valvojan tehtävien ja roolin kanssa. Rakennushankkeissa on myös erikseen yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaiset valvojat, joten asukkaiden osallistumisoikeudet on syytä pitää erillään tästä valvontakäytännöstä.

Lakiehdotuksen mukaan yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin kuuluu osallistua perusparannusten valmisteluun. Selkeämpi olisi muotoilla tämä niin, että asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus peruskorjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen seurantaan.

4 § Yhteydenpito

Esitämme poistettavaksi kohdan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vaatimukselle ei ole esitetty mitään perusteluita.

Asukkaiden näkemysten erittely yksittäisen asian päätöksenteossa voi olla lähes mahdotonta, ottaen huomioon, että asukkailla ja asukkaiden valitsemilla toimielimillä voi olla toistensa kanssa ristiriidassa olevia näkemyksiä. Asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamisessa tärkeintä on, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat.

Esitämme, että säännöksestä poistetaan vaatimus asukkaiden palautejärjestelmästä. Pääsääntöisesti vuokrataloyhteisöillä on jo olemassa ohjeet tai palautekanava erilaisten vikailmoitusten tekemiseen, joko suoraan vuokrataloyhteisölle tai huoltoyhtiön kautta. Tehokkainta asukkaiden kannalta on, että vikailmoitukset ja huoltopyynnöt tehdään kootusti yhden kanavan kautta. Erillisen, rinnakkaisen yhteydenotto-kanavan luominen voi aiheuttaa kiireellisten vikailmoitusten ohjautumisen väärään kanavaan ja viivästyttää niihin reagoimista.

Vuokrataloyhtiöillä on vikailmoitusten lisäksi myös muita palautekanavia, esim. kyselyitä ja palautelomakkeita. Jos palautteen kerääminen määrätään lakisääteiseksi, ainakin vuokrataloyhtiön tulee voida itse määritellä siihen sopivat menettelytavat.

Säännöksen mukaan vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. Vastaavasti myös asukastoimikunnan tai muun yhteishallinnon toimielimen jäsenten tulisi nimetä yhteyshenkilö ja ilmoittaa yhteyshenkilön yhteystiedot. Asukastoiminnassa mukana olevan asukkaan yhteystietojen tulee olla talon asukkaiden ja vuokrataloyhteisön edustajan tiedossa. Asukkaiden mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaan osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Ehdotetun säännöksen mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö, mikä olisi iso muutos nykyiseen toimintaan. Mielestämme nykyinen tehtävänjako, jossa vuokrataloyhteisö kutsuu kokouksen, ellei asukastoimikuntaa ole, on toimiva ja tarkoituksenmukainen eikä sitä pidä muuttaa.

Kannatamme mahdollisuutta järjestää kokoukset hybridi- ja verkkokokouksina sekä mahdollisuutta sähköiseen äänestämiseen. Vuokrataloyhteisön rooliin kuuluu järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle, mutta ei hankkia laitteita, kuten esimerkiksi tietokoneita yhteishallinnon

toimielinten käyttöön. vuokrataloyhteisö voi korkeintaan tarjota yhteishallinnon käyttöön sähköisiä alustoja tai järjestelmiä, mikä on syytä täsmentää lakiin.

Vuokranmäärityksyksiköissä on suuria eroja asukkaiden aktiivisuudessa saman vuokrataloyhteisön sisällä. Sellaisissa kohteissa, joissa asukasaktiivisuus on vähäistä, tulee lainsäädännössä mahdollistaa kutsua koolle useampien vuokranmäärityksyksiköiden kokouksia samaan aikaan.

Kokoukset, joissa on etukäteen arvioituna vain vähän osallistujia, voitaisiin siten järjestää tehokkaammin huomioiden kokousten järjestämisestä aiheutuva hallinnollinen työ.

6 § Asukastoimikunta

Asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen tulisi lisätä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta ja tehtävästä, joka on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen.

Samasta vuokranmäärityksyköistä voidaan ehdottomasti valita vain yksi asukastoimikunta, muuten syntyy epäselvyyksiä siitä, kuka asukkaita edustaa.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Jotta asukkaita saadaan ylipäättään innostumaan mukaan asukastoimintaan, tulee eri toimielinten tehtävät olla mahdollisimman selkeät, jotta toiminta eri toimielimissä on mielekästä. Yhteisötasolla päätettävät asiat tulee siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi.

Lisäksi asiat, joissa tarvitaan yhteisötasoisia käytäntöjä mm. järjestelmien ja tasapuolisen kohtelun vuoksi, on syytä siirtää asukastoimikunnilta yhteistyöelimelle, esimerkiksi:

- järjestyssäännöistä päättäminen
- yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättäminen

Asukastoimikunnan oikeutta osallistua hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen yhteisissä tiloissa tulee täsmentää siten, että kyse ei ole valvonnasta, jotta tähän ei sekoitu asukkaiden valitseman valvojan tehtävä tai rakennushankkeen ammattimaisen valvojan tehtävät. Valvonnan sijaan kyse on osallistumisesta suunnittelun ja toteutuksen seurantaan.

8 § Yhteistyöelin

Yhteistyöelimellä on tärkeä olla selkeä rooli. Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimessä. Yhteistyöelimen valinta tulee kuitenkin olla vapaaehtoista eli asukkaiden tulee voida siitä päättää.

Yhteistyöelimen tulee olla neuvoa-antava elin, jonka rooli painottuu viestintään asukkaiden ja yhtiön välillä. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä on kuitenkin vuokrataloyhteisöllä.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Kannatamme yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden käsittelyn siirtämistä yhteistyöelimelle. Myös jakamisperiaatteiden käsittelyn tulisi olla yhteistyöelimen tehtävä.

Kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päätäntävaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi sopimukset sisältävät salassa pidettäviä tietoja, jotka eivät voi kuulua muille kuin sopimusosapuolille, vuokrataloyhteisölle ja urakoitsijalle. Tästä syystä emme pidä mahdollisena käsitellä kilpailutuksia ja yhteistyösopimuksia yhteistyöelimessä.

Luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevista asioista päätetään yhteisössä ja näiden päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin. Yhteistyöelintä ei voida ottaa mukaan valmisteluun tai neuvotteluun, koska luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevat asiat eivät ole julkisia ennen kuin yhteisössä on tehty näistä asioista päätöksiä. Kun päätös esimerkiksi vuokratalokohteen myynnistä on tehty, yhteisö tiedottaa asukkaita.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Osakeyhtiöissä yhtiön omistaja valitsee hallituksen jäsenet yhtiökokouksessa. Lainsäädännössä tulee säilyttää mahdollisuus erilaisiin menettelyihin hallituksen jäsenehdokkaiden valinnassa.

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

Mikäli vuokrataloyhtiöllä on ammattimainen tilintarkastaja, asukkaiden valitsemien valvojen tehtävät on tarkoituksenmukaista rajata koskemaan asukaskokousten, -toimikuntien ja mahdollisten muiden yhteistyöelinten toimintaa.

Valvojan talouden, hallinnon ja juridiikan osaaminen tulee olla valvontatehtävään nähden riittävää. Valvojan oikeudet ja velvollisuudet tulee olla tasapainossa. Mikäli valvojalla on tilintarkastajan oikeudet, hänellä tulee olla myös tilintarkastajan pätevyys, velvollisuudet ja vastuut. Ellei yhtiötasoisella valvojalla ole tilintarkastajan pätevyyttä, valvonta tulee rajautua yhteistyöelimen ja muun asukastoiminnan valvontaan.

Emme kannata päällekkäisiä valvojia eli jos asukkaat valitsevat yhtiötasoisena valvojan, ei pidä mahdollistaa kohdekohtaisia valvojia.

Asukkaiden valvojan tiedonsaantioikeuksia on lisäksi tarpeen rajata siten kuin kohdassa 14 § esitetään.

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.

Vuokrataloyhtiössä käsitellään tietoja, joihin sisältyy liikesalaisuuksia sekä muita luottamuksellisia ja arkaluontoisia tietoja. Asukkaiden edustajille voidaan luovuttaa ainoastaan tietoja, jotka eivät kuulu liikesalaisuuden, henkilötietojen ja yksityiselämän suojan piiriin. Esimerkiksi vuokrataloyhteisön henkilökunnan palkkatietoja tai asukkaiden yksityiselämää ja vuokrasuhteita koskevia tietoja ei missään tapauksessa voida luovuttaa.

Nurmijärvellä 18.3.2022

Marjut Joensuu

Toimitusjohtaja

Nurmijärven Kodit Oy

Joensuu Marjut
Nurmijärven Kodit Oy