

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Espoon Vuokralaiset ry

Lausunto ympäristöministeriön lausuntopyyntö VN/325/2021

Espoon Vuokralaiset pyytää kiinnittämään huomiota siihen, että Espoossa yhteishallintolain suuntaviivoista 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. Nykyisen lain oikeuksia ja velvollisuuksia ei tule ainakaan vähentää.

Tulee huomioida, että moni ammatikseen vuokraustoimintaa harjoittavat yhteisöt ja omistajien edunvalvontajärjestöt toimialansa osaajina omaavat tiedon yhteishallintolain uudistamisesta ja sen aikatauluista. Sen sijaan monilla asukkailla tällainen mahdollisuus ei ole tiedossa. Monen omistajan vuokralaiset ovat asumistoiminnassa järjestäytymättömiä, sillä omistaja ei tarjoa sellaista mahdollisuutta.

Vuokralaisilla pitää olla todellinen valta vaikuttaa vuokranmäärityksen perusteisiin. Asukkaiden edustajat tulee ottaa mukaan vuokranmäärityksen jokaiselle tasolle vaikuttamaan. Pelkkä lausunnon antaminen ei riitä. Kunnallinen vuokranantaja voi perustaa vuokransa ympäröivien yksityisten vuokra-asuntojen vuokriin, eivätkä asukkaat pysty vaikuttamaan asiaan mitenkään. Yleishyödyllisten yhteisöjen kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa asuvat arvostavat eri asioita kuin yksityisiltä markkinoilta asunnon vuokraavat. Tästä syystä yleishyödyllisen vuokranantajan vuokran tulee suoraan perustua kuluihin ja kulujen jakaantumisessa asukkaiden kesken pitää asukkailla olla todellista vaikutusvaltaa, jotta vuokra on asukkaiden eli maksajien mielestä oikeudenmukainen.

Toimiva yhteishallinto edellyttää aktiivisia asukkaita. Kuitenkin kentältä on kuulunut, että vuokranantaja ei pidä aktiivisista toimijoista ja toimintaa yritetään vähentää mitätöimällä esille otettuja asioita. Vaarana on, että aktiiviset asukkaat väsyvät ja jättäytyvät kokonaan pois toiminnasta. Lain keinoin olisi syytä myös miettiä, että miten aktiivisia asukkaita eli vapaaehtoisia toimijoita voitaisiin tukea tehtävässään. 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. Tämän lisäksi on hyvä keksiä uusia ja innovatiivisia tapoja toimia ja viedä yhteisiä asioita eteenpäin. Lain nykyinen vähimmäistaso osallistumiseen tulee sisällyttää myös uuteen lakiin. On vaarana, että isot tai pienet vuokranantajat eivät tue asukastoimintaa kiinteistöllä, jos sitä ei ole kirjattu lakiin.

Mikäli asioiden päätösvaltaa viedään yhtiötasolle esim. suuremmissa vuokrataloyhtiöissä, laissa pitää varmistaa, että asukkaita kuullaan edelleen vähintään samassa laajuudessa, kuin nykyinen laki oikeuttaa.

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. Erityisesti lailla tulee turvata mahdollisuus talousasioissa vaikuttamiseen, sillä 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. Jos yhteistyöelin on vain keskusteleva toimielin, se ei todellisuudessa ollenkaan aja asukkaiden asioita eteenpäin, eikä asukkaiden ääni ja tahtotila tule huomioituiksi. Yhteistyöelimen pitää olla suunnan näyttäjä. Yhteistyöelimestä kohtaan asukkaiden edustajat ja johtoryhmä. Tällöin yhteistyöelimellä tulee olla kaikki valtuudet päättää yhteisistä asioista. Yhteistyöelimestä tuli myös nimetä valta toimia vuokralaisten ja vuokranantajan puolueettomana yhteistyöelimenä. 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, yhteisön 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.

Kun omistaja on hankkinut käytännössä asukkaiden rahoilla etäpalveluun soveltuvat laitteet etäohjelmia ja sähköisiä allekirjoituksia myöten, henkilökunnan käytössä olevat järjestelmät tulee antaa reilusti myös asukasedemokratian ylläpitämisen käyttöön. Vähintään aluetasolla ja uusia monimuotoisia toimintatapoja suunniteltaessa omistajan tulee aktiivisesti tarjota asukasedustajille olemassa olevia palveluita. Aluekokouksia järjestettäessä etäyhteyden mahdollistavat laitteet ja sähköiset allekirjoitukset tulee olla yhdenvertaisesti myös asukasedustajien käytettävissä. Talotasolla tavallisimmin riittää (koronan jälkeen) fyysiset kokoukset, mutta edelleen esim. sähköinen allekirjoitus voisi helpottaa kiireisten asukkaiden toimintaa.

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