

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Viite: Lausuntopyyntö VN/325/2021-YM-33

Lausunto yhteishallintolain uudistuksesta

Ympäristöministeriö on esittänyt lausuntopyynnön yhteishallintolain uudistamista koskevasta hallituksen esityksestä. SATO Oyj kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä ja esittää alla lausuntonsa esityksestä.

Lausunnonantaja SATO Oyj konserniyhtiöineen on vuokranantaja ja asuntorakennuttaja, joka omistaa 26 600 vuokra-asuntoa suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa.

Yleistä

SATO toteaa, että ehdotus yhteishallintolain uudistamisesta ja päivittämisestä vastaamaan paremmin nykyistä toimintaympäristöä on lähtökohtaisesti kannatettava. SATO pitää erityisen tärkeänä sitä, että kullekin yhtiölle sopiva toimintamalli voidaan edelleen määritellä joustavasti ja toimijakohtaisesti.

SATO kuitenkin huomauttaa, että nykyisellään esitys sisältää seikkoja, joista voi aiheutua omistajayhteisöille huomattavaa hallinnollista taakkaa ja sitä kautta myös kuluja asukkaille. Lakiesityksessä on täysin uusia säännöksiä, joiden perusteluita tulisi jatkovalmistelussa tarkentaa.

Valmistelussa on esimerkiksi otettava huomioon vahvemmin tietosuojanäkökohdat asukkaiden tietojen luovuttamisen ja käytön osalta sekä vuokrataloyhteisöjen luottamuksellisten tietojen (ml. liikesalaisuudet) suojaaminen. Lisäksi valmistelussa tulisi huomioida, että useat seikat tällä hetkellä käytännössä päätetään ja on perusteltua päättää yhteisötasolla, ei talokohtaisesti (mm. järjestyssäännöt).

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Pykälässä on mm. todettu, että asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen, asumiseen liittyvistä palveluista päättämiseen sekä asuntojen ja niiden korjausten hallintaan. Asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan.

SATO toteaa, että vuokrataloyhteisön tulee voida päättää joustavasti esimerkiksi siitä, millä tavoin asukkaat ovat mukana yhteisön strategiaprosessissa ottaen huomioon, että strategiasta päättäminen kuuluu yhteisön ylimmälle johdolle, esimerkiksi osakeyhtiön hallitukselle.

Lisäksi SATO toteaa, että peruskorjauksia ohjaavat elinkaarisuunnittelu ja kustannustehokkuus, jossa huomioidaan myös elinkaarikustannus. Hankkeiden kustannukset tulevat lopulta asukkaiden maksettavaksi. Lisäksi rakennushankkeissa on jo myös suunnittelussa aina mukana muu nimenomaan rakennusalan ammattiosaamisen omaava suunnittelija ja rakennusvaiheessa valvoja, joten nimenomaan valvontaoikeuden asettaminen asukkaille peruskorjaushankkeisiin ei ole tarkoituksenmukaista.

4 § Yhteydenpito

SATO pitää ehdotettua uutta säännöstä ongelmallisena. Säännöksessä on todettu, että vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Yhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä. Yhteisöillä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Vuokrataloyhteisön on tarjottava asianmukaista tietoa toiminnassaan ottaen viestintätavoissaan huomioon asukkaiden vaihtelevat erityisolosuhteet. Vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa.

SATO toteaa, että yhteishallintolaissa on muissa säännöksissä eritelty asukkaiden osallistumisoikeudet eri toimielinten kautta. SATO ei pidä tarkoituksenmukaisena sitä, että yhteisöjen olisi eriteltävä asukkaiden näkemyksen huomioon ottamista yksittäisten asioiden päätöksenteossa tai olisi mahdollisesti luotava uusi järjestelmä asukkaiden palautteiden käsittelyä varten, sillä yhteisöillä on jo olemassa sekä prosesseja että järjestelmiä asukkailta saatujen ilmoitusten ja viestien käsittelemiseksi. Säännös aiheuttaisi siten erittäin paljon työtä sekä kustannuksia vuokrataloyhteisöille ja lopulta kustannuksia edelleen asukkaille.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Lainkohdan perusteluissa on todettu, että vuokrataloyhteisöjen tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. SATO toteaa, että perusteluissa tulisi tarkentaa, mitä näillä välineillä tarkoitetaan ja ottaa huomioon niiden tarjoamisesta yhteisölle ja edelleen asukkaille aiheutuvat kustannukset.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet ja 9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

SATO katsoo, että esitettyjen pykälien 7 ja 9 mukaiset tehtävät tulisi päivittää suhteessa toisiinsa. Esimerkiksi autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteista ja jakamisperiaatteista olisi perusteltua päättää lähtökohtaisesti yhteisötasolla. Lisäksi esim. järjestyssääntöjen tulisi olla saman omistajan eri kohteissa lähtökohtaisesti samanlaiset, joten niiden käsittely yhteisötasolla on perusteltua.

Lisäksi SATO ei pidä tarkoituksenmukaisena sitä, että asukastoimikunta toimisi sovittelijana riitatilanteissa, sillä näissä tilanteissa usein vaaditaan ammattiosaamista em. tilanteiden ratkaisemisesta ja lisäksi kyseeseen tulevat myös tietosuojanäkökohdat.

SATO myös katsoo, että ehdotettua 9 §:ää tulisi tarkentaa niin, että yhteistyöelin ei osallistu sopimusten valmisteluun, kilpailutusperiaatteiden tai kilpailutusten valmisteluun eikä vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. Em. seikat ovat yhteisön päätäntävaltaan kuuluvia asioita ja esim. kilpailutusten valmistelussa käsitellään luottamuksellisia tietoja ja liikesalaisuuksia.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Pykälässä on todettu, että asukkaiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja yhteistyöelimellä on oikeus saada tarpeellisia vuokrataloyhteisöjä koskevia tietoja oikeuksiensa käyttämiseksi. Pykälän perusteluihin tulisi tarkentaa, että tietojen luovuttamisessa sekä oikeuksien toteuttamisessa on

otettava huomioon tietosuojasääntely. Lisäksi vuokratiloyhteisöllä ei voi olla velvollisuutta luovuttaa liikesalaisuuden piiriin kuuluvia tietoja.

SATO Oyj

Antti Aarnio

Katri Innanen

Toimitusjohtaja

Lakiasiaintohtaja

Saarinen Anna
SATO Oyj