



07.03.2022

Asia/11

§ 183

Lausunto ympäristöministeriölle lakiesityksestä koskien yhteishallintoa valtion tukemissa vuokrataloissa

HEL 2021-003951 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09-310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon koskien lakiesitystä yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa.

Yhteishallintolain (laki yhteishallinnosta vuokrataloissa, 649/1990) uudistuksen tarkoituksena on vahvistaa valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa.

Yhteishallintolaki on yli 30 vuotta vanha ja tehty erilaiseen toimintaympäristöön kuin missä asuntoyhtiöissä nykyään toimitaan. Suurimmat muutokset tänä aikana ovat tapahtuneet yhtiöiden kanssa, toimintakäytännöissä sekä sähköisen osallistumisen teknisissä mahdollisuuksissa. Monet nykyisen lain periaatteista on tehty tilanteeseen, jossa vuokratalot muodostuivat hyvin pienistä yhtiöistä tai vain yhden kiinteistökokonaisuuden kokoisista yksiköistä. Monet yhtiöt, kuten Helsingin kaupungin tytäryhtiö Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka), on fuusioitu isommiksi kokonaisuuksiksi, ja onkin erittäin kannatettavaa, että yhteishallinto uudistetaan tukemaan nykyisiä olosuhteita.



Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että lainsäädäntötyössä huomioidaan erilaisten ja erikokoisten yhtiöiden toisistaan eroavat tarpeet asukasosallisuuden tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi. On tärkeää tehdä selkeät linjaukset, mitä asioita voidaan ratkaista yhtiötasolla ja mitä asioita on tarkoituksenmukaista tarkastella kohdekohtaisesti. Yhtiötasoinen päätöksenteko tukee yhdenvertaisia ja läpinäkyviä käytäntöjä, ammattimaista kiinteistönpitoa ja hyvää talouden kokonaiskoordinaatiota, ja on täten myös asukkaiden etu. Koska valtion tukemien vuokra-asuntojen tärkein tehtävä on tarjota kohtuuhintaista asumista, tulee yhteishallintolain kehittämisen periaatteena olla asukkaiden tarpeellisten oikeuksien toteuttaminen kustannustehokkaasti.

Yhteishallintolain piirissä on Helsingissä noin 65 000 ARA-vuokra-asuntoa, joista noin 50 000 on Hekan omistuksessa. Hekalla on tällä hetkellä liki kaikissa 500:ssa kohteessaan asukastoimikunta, 21 alueellista vuokralaistoimikuntaa sekä asukkaiden ylimpänä elimenä vuokralaisneuvottelukunta. Vuokranantajan ja vuokralaisten yhteistyö on järjestetty viiden alueellisen yhteistyöelimen sekä yhden koko yhtiön alueella toimivan yhteistyöelimen kautta. Näiden lisäksi Hekan hallituksessa on kaksi asukkaiden nimeämää hallituksen jäsentä. Asukasdemokratian keskiössä on tavoite sovittaa yhteen asukkaiden ja omistajan intressit ja muodostaa käytännöt yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi.

Asukkaiden omilla asukastoimikunnilla on erittäin tärkeä tehtävä asumisen yhteisöllisyyden ja viihtyisyyden edistämässä sekä oman kiinteistön korjaustoiminnan suunnittelussa. Tätä näkökulmaa tulisikin laisissa korostaa asukastoiminnan sisällön ja merkityksen kirkastamiseksi. Lakiluonnoksessa (7 §) asukastoimikunnan osallistumisoikeuksina on kuitenkin esitetty tehtäväluettelo, joka muodostuu lähes entisessä muodossaan nykyisin mukaisista asukastoimikunnan tehtävistä. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan tämä listaus on vaikeaselkoinen ja vanhanaikainen, eikä täten houkuttele osallistumaan asukastoimintaan, mikä on ollut lakimuutoksen yksi tärkeimmistä tavoitteista. Osa tehtävistä on myös Hekan kaltaisissa suurissa yhtiöissä koettu mahdottomaksi toteuttaa (esim. jokaisen asukastoimikunnan mahdollisuus osallistua talousarvioesityksen valmisteluun).

Isojen yhtiöiden osalta on myös tarkoituksenmukaista, että vuokrataloyhteisöllä on yksi yhteinen järjestyssääntö, koska vuokrataloyhteisö valvoo säännön noudattamista ja ääritapauksissa järjestyssäännön noudattamatta jättäminen voi johtaa vuokrasuhteen päättymiseen. Asukastoimikuntien mahdollisuus päättää järjestyssäännöistä voisi olla ongelmallista myös yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Järjestyssäännön sisällöstä tulee kuitenkin keskustella ja neuvotella yhteistyöelimessä. Lisäksi on kannatettavaa, että asukastoimikunta voi omassa vuok-



ranmääritysyksikössään tehdä sellaisia omia, kohdekohtaisia sääntöjä, jotka eivät ole ristiriidassa yhteisön järjestyssäännön tai lainsäädännön kanssa, kuten esimerkiksi määräyksiä pesutuvan tai tuuletusparvekkeiden käyttöajoista. Näiden kohdekohtaisten sääntöjen noudattamisen valvonnan ja niihin liittyvien erimielisyyksien käsittelyn tulisi kuulua asukastoimikunnalle.

Helsingin kaupunki pitää myös hyvänä, että lakiluonnoksessa yhteistyöelimen roolia on selkeytetty ja sen rooli on nimenomaan olla neuvoo-antava elin. Helsingin kaupunki kannattaa myös sitä, että lakiin on kirjattu asukkaille oikeus valita vuokraloyhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Kuitenkin vuokranmääritysyksikkökohtaisesta valvojasta tulisi luopua, koska nykyisin tiedot ovat lähtökohtaisesti vuokraloyhteisön tasolla, jolloin tietojen antaminen vuokranmääritysyksikkötasolla on epätarkoituksenmukaista ja usein myös mahdotonta. Lakiesityksen selvänä epäkohtana on lisäksi se, että asukkaiden edustajalle talouden ja hallinnon valvojana ehdotetaan samoja oikeuksia kuin tilintarkastajalla. Esimerkiksi Hekassa on yli 500 vuokranmääritysyksikköä, jolloin yli 500 maallikotarkastajaa saisi tämän myötä oikeudet ja pääsyn erilaisiin tietosuojan ja liikesalaisuuksien kannalta arkaluonteisiin asioihin, kuten yhtiön henkilöstön palkkatietoihin.

Osakeyhtiölain mukaan vuokraloyhteisön omistaja valitsee vuokraloyhtiön hallituksen asukasjäsenet, ei vuokraloyhteisö, kuten on mainittu lakiehdotuksen perusteluissa. Valittaessa asukasedustajia yhtiön hallitukseen tulee ehdotusten tulla asukkaiden edustuksellisen järjestelmän käsittelyn kautta. Edustuksellinen menettely tarvitaan, jotta esimerkiksi Hekan 500 asukastoimikunnan ehdokkaista valikoituu varsinaiset ehdokkaat hallitukseen. Tasapainoisen hallituksen rakentamiseksi tulee asukkaiden ehdokkaita olla riittävästi, jotta vuokraloyhteisön omistaja voi tehdä ehdokkaiden välillä valintaa ja hallituskokonaisuudesta saadaan tarkoituksenmukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt 18.3.2022 mennessä Helsingin kaupungilta lausunnon yhteishallintolain uudistuksesta. Yhteishallintolakia sovelletaan ARA-vuokraloissa. Nykyinen laki on vuodelta 1990 ja vuonna 2017 ympäristöministeriön teettämän selvityksen perusteella uudistamisen tarpeessa. Yhteishallintolaissa säädetään asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista vuokralojen hallintoon. Uudistuksen tarkoituksena on vahvistaa valtion tukemien vuokralojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan



koskevissa asioissa sekä selkeyttää ja päivittää nämä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09-310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 307

HEL 2021-003951 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus antoi ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista.

Voimassa olevaa yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990; yhteishallintolaki) noudatetaan sekä ARA-vuokra- että asumisoikeusasunnoissa. Eduskunnan käsittelyssä olevassa asumisoikeuslaissa säädetään asumisoikeusasuntoja koskevista yhteishallinnon periaatteista. Uusi yhteishallintolaki koskisi siis vain ARA-vuokra-asuntoja.

Yhteishallintolain piirissä on Helsingissä noin 70 000 ARA-vuokra-asuntoa, joista 50 000 on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Yhteishallintolaki on yli 30 vuotta vanha ja tehty erilaiseen toimintaympäristöön kuin missä asuntoyhtiöissä nykyään toimitaan. Asukasdemokratian keskiössä on tavoite sovittaa yhteen asukkaiden ja omistajan intressit ja muodostaa käytännöt yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi.

Suurimmat muutokset ovat tapahtuneet yhtiöiden koossa, toimintakäytännöissä sekä sähköisen osallistumisen teknisissä mahdollisuuksissa. Monet nykyisen lain periaatteista on tehty tilanteeseen, jossa vuokratilat muodostuivat hyvin pienistä yhtiöistä tai vain yhden kiinteistöko-



naisuuden kokoisista yksiköistä. Monet yhtiöt, kuten Helsingin kaupungin asunnot Oy, on fuusioitu isommiksi kokonaisuuksiksi, ja on tarkoituksenmukaista, että yhteishallinto uudistetaan tukemaan nykyisiä olosuhteita. Samoin sähköinen osallistuminen tulee mahdollistaa.

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että lainsäädäntötyössä huomioidaan erilaisten ja erikokoisten yhtiöiden erilaiset käytännöt ja tarpeet toimivan asukasosallisuuden mahdollistamiseksi ja nykyisten hyvin käytäntöjen jatkamiseksi. Muodollisten osallistumistapojen, kuten kokousten, lisäksi tulee tukea erilaista asukasosallisuutta asumisen arjessa, jotta voidaan tukea monipuolisesti asukasosallisuutta ja matalan kynnyksen osallistumistapoja. Sähköisten osallistumiskanavien käyttöönotto helpottaa monien asukasryhmien nykyistä aktiivisempaa roolia.

Yhteishallinnon minimirakenteet on syytä kirjata lakiin, samalla huolehtien riittävän joustavasta lainsäädännöstä, jotta yhtiöt pystyvät järjestämään toimintansa tarkoituksenmukaisesti. Yhteishallintolaissa tulee selkeästi linjata yhteistyöelimien rooli nimenomaan vuokranantajan ja vuokralaisten yhteiseksi toimielimiksi. Lisäksi lakiin on hyvä kirjata asukkaiden omat toimielimet, kuten talokohtaiset asukastoimikunnat ja asukkaiden kokoukset. Yhteistyöelimien keskeisiin tehtäviin tulee sisällyttää yhtiötasolla päätettävien asioiden valmistelusta informoiminen ja asukkaiden näkemysten kuuleminen. Jotta laista tulee riittävän selkeä ja toimintaa läpinäkyvästi ohjaava on erityisesti kiinnitettävä huomiota vuokranantajan ja vuokralaisten rooleihin sekä asukasosallisuuden eri tasoihin. On tärkeää tehdä selkeät linjaukset, mitä asioita voidaan ratkaista yhtiötasolla ja mitkä asiat on tarkoituksenmukaista tarkastella kohdekohtaisesti. Yhtiötasoinen päätöksenteko tukee yhdenvertaisia ja läpinäkyviä käytäntöjä, ammattimaista kiinteistönpitoa ja hyvää talouden kokonaiskoordinaatiota.

Isojen yhtiöiden osalta ei ole tarkoituksenmukaista, että esimerkiksi autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien varauksista tai järjestys säännöistä päätettäisiin talokohtaisesti, koska usein järjestelmät ovat digitaalisia ja toimivat yhtenäisillä periaatteilla koko yhtiössä. Yhtiökohtaiset periaatteet tukevat myös isännöinnin tarkoituksenmukaista hoitoa. Lisäksi esimerkiksi autopaikkojen järjestämistapoja on lukuisia ja yhä useammin tehdään jo rakennusvaiheessa erilaisia yhteisjärjestelyjä niin autopaikkojen kuin asukastilojen järjestämiseksi. Niissä asioissa, joissa päätökset tehdään yhtiötasolla, on tärkeää varmistaa, että valmisteluvaiheessa mahdollistetaan asukkaiden osallistuminen ja vaikutusmahdollisuudet linjausten tekemiseksi. Valmistelutyötä voidaan tehdä esimerkiksi vuokranantajan ja vuokralaisten yhteisissä toimielimissä ja käyttää lisäksi lausunnotmenettelyä asukkaiden näkemysten esille saamiseksi.



On perusteltua, että yhtiöiden talouskokonaisuudesta päätetään yhtiötasolla, koska vuokrat ovat yleensä tasausjärjestelmän piirissä. Vuokrien tasaus- ja pisteytysjärjestelmää rakennettaessa ja muutettaessa on tärkeää ottaa asukkaiden edustajat mukaan kehittämistyöhön ja pyytää tarvittaessa lausunnot asukastoimielimiltä. Vaikka talousasioista päätettäisiin yhtiötasolla, on tärkeää käsitellä asioita yhteistyöelimissä ja kertoa vuokran muodostumisen keskeisistä elementeistä vuosittain asukkaille. Asuintalojen korjaustoiminnan vuotuisessa suunnittelussa on tarkoituksenmukaista pitää asukkaat mukana ja huolehtia vuorovaihtaisuudesta prosessissa. Korjaustoiminnasta on hyvä pyytää kohdekohtaiset lausunnot asukkailta, vaikka korjaustoiminnan linjauksista päätetäänkin yhtiötasolla. Myös hankintojen osalta on hyvä tehdä vuorovaihtuista yhteistyötä asukkaiden kanssa, mutta varsinainen hankintaprosessi tulee järjestää yhtiön toimesta.

Asukkaiden omilla asukastoimikunnilla on erittäin tärkeä tehtävä asumisen yhteisöllisyyden ja viihtyisyyden osalta sekä oman kiinteistön korjaustoiminnan suunnittelussa. Sähköiset toimintatavat tulee sisällyttää uuteen yhteishallintolakiin. Erityisryhmien kohteissa asukasosallisuutta tulee tukea, mutta huomioida niiden mahdollisuudet osallistumiseen. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on järjestänyt ikääntyneiden hoiva-asumisen siten, että rakennukset ovat Hekan omistuksessa, mutta ne on vuokrattu kokonaisuudessa sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön. Tällöin ei ole tarkoituksenmukaista järjestää asukas-yhteistyötä Hekan ja asukkaiden välillä, vaan palveluita järjestävän tahon ja asukkaiden välillä. Hekalle ja asukkaille ei tässä järjestelyssä synny sopimussuhdetta.

Valittaessa asukasedustajia yhtiön hallitukseen tulee ehdotusten tulla asukkaiden edustuksellisen järjestelmän käsittelyn kautta. Tasapainoisen hallituksen rakentamiseksi tulee asukkaiden ehdokkaita olla useita, jotta hallituskokonaisuudesta saadaan tarkoituksenmukainen. Edustuksellinen menettely tarvitaan, jotta esimerkiksi Hekan 500 asukastoimikunnan ehdokkaista valikoituu varsinaiset ehdokkaat hallitukseen.

Tällä hetkellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA) on ohjaus yhteishallintoasioissa, mutta Aluehallintovirastolla oikeus määrätä velvoite yhteishallintolain toteuttamiseksi sekä tehostaa sitä uhkasakolla. Helsingin kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena, että järjestelyä suoraviivaistetaan ja keskitetään kokonaisuudessaan ARA:lle.

Järjestelmässä on hyvä säilyttää asukkailla rooli valvonnan osalta siten, että he valitsevat oman yhtiötasoisien valvojan. Asukkaiden valitsema valvoja toimisi yhteistyössä yhtiön tilintarkastajan kanssa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista, että asukkaat valitsisivat oman ammattitilintarkastajan. Nykyinen järjestely, jossa jokaisella vuokranmääräytymi-



07.03.2022

syksiköllä on mahdollisuus valita oma valvoja ei enää nykyisessä toimintaympäristössä ole tarkoituksenmukainen, koska monet tarkastettavista asioista hoidetaan yhtiötasoisena.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä (Heka) on tällä hetkellä liki kaikissa 500:ssa kohteessa asukastoimikunta, 21 alueellista vuokralaistoimikuntaa sekä asukkaiden ylimpänä elimenä vuokralaisneuvottelukunta asukkaiden omina toimieliminä. Vuokranantajan ja vuokralaisten yhteistyö on järjestetty viiden alueellisen yhteistyöelimen sekä yhden koko yhtiön alueella toimivan yhteistyöelimen kautta. Näiden lisäksi Hekan hallituksessa on kaksi asukkaiden nimeämää hallituksen jäsentä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566