



27.4.2021

Lausunto

27.04.2021

HEL 2021-003951/Khs

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

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-vuokraasuntoa, 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 vuokratalot muodostuivat hyvin pienistä yhtiöistä tai vain yhden kiinteistökokonaisuuden 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. Yhteistyöelimen 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 järjestyssäännöistä 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 toimitelmissä ja käyttää lisäksi lausuntomenettelyä 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 vuorovaikutteisuudesta prosessissa. Korjaustoiminnasta on hyvä pyytää kohdekohtaiset lausunnot asukkailta, vaikka korjaustoiminnan linjauksista päätetäänkin yhtiötasolla. Myös hankintojen osalta on hyvä tehdä vuorovaikutteista 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 asukasyhteistyötä 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 vuokranmääräytymisyksiköllä 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.

Randell Mari-Hannele
Helsingin kaupunki - Kaupunginkanslia/Asuminen -yksikkö