



14.03.2022

Asia/6

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi

§ 201

Lausunto ympäristöministeriölle lakiesityksestä koskien yhteishallintoa valtion tukemissa vuokrataloissa

HEL 2021-003951 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus päätti 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 kiinteistökokoisuuden 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,



14.03.2022

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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 laissa 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 mahdolliseksi 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 vuokranmääritysyksikössään 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 neu-



14.03.2022

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

voa-antava elin. Helsingin kaupunki kannattaa myös sitä, että lakiin on kirjattu asukkaille oikeus valita vuokratyöyhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Kuitenkin vuokranmääritysyksikkökohtaisesta valvojasta tulisi luopua, koska nykyisin tiedot ovat lähtökohtaisesti vuokratyöyhteisön 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 vuokratyöyhteisön omistaja valitsee vuokratyöyhtiön hallituksen asukasjäsenet, ei vuokratyöyhteisö, 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 vuokratyöyhteisön omistaja voi tehdä ehdokkaiden välillä valintaa ja hallituskokonaisuudesta saadaan tarkoituksenmukainen.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 23.3.2022 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 23.3.2022.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.03.2022

Asia/6

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunginhallitus

Saara Nirrko
pöytäkirjanpitäjä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.3.2022

Asia/6

6

Lausunto ympäristöministeriölle lakiesityksestä koskien yhteishallintoa valtion tukemissa vuokrataloissa

Pöydälle 07.03.2022

HEL 2021-003951 T 00 01 06

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 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 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 jär-



jestetty 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 edistämiseksi 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 mahdolliseksi 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 vuokranmääritysyksikössään tehdä sellaisia omia, kohdekohtaisia sääntöjä, jotka eivät ole ristiriidassa yhteisön järjestyssäännön tai lainsäädännön kanssa, kuten esimerkiksi määräyksiä pesutuvan tai tuuletusparvekkeiden käyttöajoina. 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 neuvonantava elin. Helsingin kaupunki kannattaa myös sitä, että lakiin on kirjattu asukkaille oikeus valita vuokrataloyhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Kuitenkin vuokranmääritysyksikkökohtaisesta valvojasta tulisi luopua, koska nykyisin tiedot ovat lähtökohtaisesti vuokrataloyhteisön 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 tilin-



tarkastajalla. 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

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



14.3.2022

Asia/6

[Kaupunginhallitus 07.03.2022 § 183](#)

HEL 2021-003951 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

[07.03.2022 Pöydälle](#)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

[26.04.2021 Ehdotuksen mukaan](#)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §