

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSESTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta saada lausua yhteishallintolain uudistuksesta.

Lausunnonantajasta

Heka on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Omistamme n. 51 300 asuntoa, jotka kaikki sijaitsevat Helsingissä ja jotka kaikki ovat ns. ARA-vuokra-asuntoja.

Hekalla on varmasti Suomen mittavin oma vuokralaisdemokratiajärjestelmänsä, joka perustuu yhteishallintolakiin, mutta jossa on myös monia sen ulkopuolelle ulottuvia piirteitä. Asukkaiden omina eliminä Hekan lähes jokaisessa 500 vuokranmääritysyksikössä on asukastoimikunta (Hekassa talotoimikunta), 21 alueellista vuokralaistoimikuntaa sekä asukkaiden ylimpänä elimenä vuokralaisneuvottelukunta. Lisäksi meillä on jo pitkään ollut käytäntönä, että valitsemme aina asukasedustajan mukaan kaikkiin peruskorjaushankkeisiin.

Vuokranantajan ja asukkaiden yhteistyöeliminä meillä on viisi alueellista yhteistyöelintä sekä yksi koko yhtiötason yhteistyöelin. Lisäksi Hekan hallituksessa on kaksi asukkaiden nimeämää hallituksen jäsentä.

Yleistä

Hekan mielestä yhteishallintolaki on luonut toimivan pohjan asukasdemokratialle sekä asukkaiden ja vuokranantajan yhteistyölle. Kuitenkin, koska laki on laadittu sellaiseen vuokra-asuntojen omistamisen toimintaympäristöön, jossa jokainen vuokratalokohde oli oma kiinteistöyhtiönsä, on hyvä, että lakia nyt muutetaan.

Pidämme hyvänä sitä, että yhteishallintolaki on säilytetty puitelakina, joka mahdollistaa eri toimijoille omien järjestelmien kehittämisen lain pohjalta.

Kannatamme yhteistyöelimen roolin korostamista ja sen roolin pitämistä neuvoa-antavana ja keskustelevana elimenä. Yhteisötason asiat tulee käsitellä yhteistyöelimestä. Yhteistyöelin ei voi olla päättävä elin.

Mielestämme yhteishallintolaissa tulisi korostaa asukastoimikunnan roolia ja tehtäviä asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden parantajana. Nyt laissa ei ole asiasta mitään mainintaa. Kun kaikkien alan toimijoiden yhteisenä tavoitteena olisi saada asukastoimintaan mukaan uusia ja nuoriakin asukkaita, ei kannattaisi enää ottaa lakiin vanhasta yhteishallintolaista peräisin olevaa pitkää luetteloa asukastoimikunnan osallistumisoikeuksista; juuri tuo tehtäväluettelo on ollut omiaan karkottamaan muunlaisesta asukastoiminnasta kiinnostuneet.

Sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen on mielestämme hyvä asia.

2 § Soveltamisala

Pidämme hyvänä sitä, että laki antaa mahdollisuuden poiketa sen soveltamisesta erityisryhmäkohteissa

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Asukkaiden ei mielestämme tarvitse päästä vaikuttamaan ja osallistumaan vuokrataloyhteisön strategian muodostamiseen; vuokrataloyhteisö voi tietenkin halutessaan osallistaa asukkaita omaan strategiaprosessiinsa haluamallaan tavalla. Yhteisön strategiasta päättäminen kuuluu yhtiön ylimmälle johdolle, yleensä hallitukselle, ja se, miten asukkaita halutaan osallistaa yhteisön strategiaproessiin, tulee jättää yhteisön itse päätettäväksi.

Pidämme hyvänä sitä, että lakiin otetaan asukkaiden edustajalle mahdollisuus osallistua peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutukseen, mikä on ollut Hekassa käytäntönä jo pitkään. Kuitenkaan tässä yhteydessä ei tule puhua suunnittelun ja toteutuksen valvonnasta, vaan pelkästä

osallistumisesta suunnitteluun ja toteutukseen. Rakennushankkeissa on jo YSEn mukaiset valvojat, eikä ole syytä tuoda epäselvyyttä vallitsevaan valvontakäytäntöön. Asukkaiden edustajan tulisi olla ko. vuokranmääritysyksikön asukas.

4 § Yhteydenpito

Pykälässä esitetään, että omistajan tulee eritellä päätöksenteossaan, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon. Pidämme tätä turhana ja joissakin tapauksissa täysin mahdottomana tehtävänä.

Pykälässä esitetään myös, että vuokrataloyhteisön tulee nimetä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. Pidämme tätä hyvänä vaatimuksena. Lisäksi pidämme välttämättömänä, että myös vuokrataloyhteisö saa tietoonsa yhteisössä toimivien asukasaktiivien yhteystiedot. Näiden yhteystietojen tulee olla myös vuokranmääritysyksikön muiden asukkaiden saatavilla, jotta asukkaat osaavat ottaa yhteyttä valittuihin luottamushenkilöihin. Esim. sellaisia henkilöitä, joilla on turvakielto tai jotka eivät muuten halua luovuttaa yhteystietojaan muiden asukkaiden tai vuokranantajan saataville, ei tule valita yhteishallintolain mukaisiin luottamustehtäviin.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Pykälän mukaan vuokrataloyhteisön tulee aina kutsua koolle asukkaiden kokous. Nykyisen lain mukaan sen kutsuu koolle asukastoimikunta, tai jos sitä ei ole tai jos asukastoimikunta ei hoida kutsutehtäväänsä, kutsuu sen koolle omistaja (vuokratloyhteisö). Mielestämme tämä nykyisen lain mukainen toimintamalli on varsin toimiva ja tarkoituksenmukainen emmekä pidä muutosta perusteltuna.

Laissa tulee määrätä, että samassa vuokranmääritysyksikössä ei voida pitää eri taloissa omia asukkaiden kokouksia ja että yhdessä vuokranmääritysyksikössä saa olla vain yksi asukastoimikunta.

Pidämme hyvänä, että lain perusteluissa huomioidaan mahdollisuus hybridi- ja verkkokokousten järjestämiseen. Olemme kuitenkin huolissamme perustelujen kohdasta, jonka mukaan vuokrataloyhteisön tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn, sillä perusteluissa ei ole mitenkään avattu sitä, mitä sähköisillä välineillä tarkoitetaan. Vuokrataloyhteisön ei voi edellyttää hankkivan kaikille asukastoimijoille omia esim. tietokoneita, Office-paketteja ja IT-tukea, mutta esim. sähköisiä palvelualustoja asukkaiden käyttöön voitaisiin tarjota. Perusteluja on tältä osin täsmennettävä.

6 § Asukastoimikunta

Laissa tulee määritellä asukastoimikunnan keskeinen tehtävä eli toiminnallaan lisätä asumisviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Emme pidä hyvänä pykälän otsikon termiä ”osallistumisoikeudet”, kun tehtäväluettelossa on mukana esim. oikeus tehdä päätöksiä.

Pykälään on nyt listattu lähes entisessä muodossaan kaikki nykyisen lain mukaiset asukastoimikunnan tehtävät. Tämä listaus on byrokraattisuudessaan ja vanhanaikaisuudessaan omiaan karkottamaan uudet asukkaat pois asukastoiminnasta. Osa tehtävistä on lisäksi nykykäytäntöjen ja suurten yhtiökokonaisuuksien vuoksi täysin mahdottomia toteuttaa, esim. jokaisen asukastoimikunnan osallistuminen talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun – emme ymmärrä, miten se voitaisiin käytännössä toteuttaa. Jos tällä tarkoitetaan lähinnä lausunnon antamista talousarvioesityksestä ja vuokranmääritysesityksestä, pitäisi se sanoa juuri siten.

Mielestämme asukastoimikunnan keskeisin ja vaikuttavin tehtävä on oikeus tehdä esityksiä talousarvioon sisällytettävistä korjauksista sekä pitkän ajan korjaussuunnitelmasta. On hyvä, että tämä kohta vanhasta laista esitetään otettavaksi myös uuteen lakiin.

Huoltotoiminnan ja isännöinnin järjestäminen sen sijaan ovat yhteisötasolla ratkaistavia asioita, ja niiden käsitteleminen tulee olla yhteistyöelimen tehtävänä.

Pykälän kohdassa 4 asukastoimikunnan tehtäväksi ehdotetaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisen valvontaa. Erityisesti korjaustoimenpiteiden osalta rakennushankkeissa on yleensä YSEn mukainen valvoja, jonka vuoksi, epäselvyyksien välttämiseksi, asukastoimikunnalla ei pidä olla tällaista valvontatehtävää. Kun 3 §:ssä peruskorjaushankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen ehdotetaan jo asukasedustajan valitsemista, ei tällaista asukastoimikunnan mukanaoloa enää tarvita. Hoito- ja huoltotoimenpiteiden seuranta ja puutteista palautteen antaminen vuokrataloyhteisölle kuuluu sen sijaan itsestään selvästi asukastoimikunnan tehtäviin.

Asukastoimikunta ei saa päättää järjestyssäännön sisällöstä. Vuokrataloyhteisöllä tulee olla yksi yhteinen järjestyssääntö, jonka tulee olla voimassa saman sisältöisenä saman omistajan omistamissa kaikissa vuokranmääritysyksiköissä. Hekassa nyt ehdotettu malli voisi johtaa yli 500 erilaiseen järjestyssääntöön. Käytännössä tällä hetkellä ainakin kaikissa suuremmissa kunnallisissa vuokrataloyhteisöissä on yhteisökohtaiset järjestyssäännöt, sillä muu toimintamalli ei yksinkertaisesti ole mahdollinen. Järjestyssäännön tulee olla läpinäkyvästi kaikkia asukkaita tasapuolisesti kohteleva eikä saman vuokrataloyhteisön asukkaita voi kohdella tässä suhteessa epätasa-arvoisesti.

Vuokrataloyhteisö, käytännössä isännöitsijät, valvoo järjestyssäännön noudattamista ja ääritapauksissa järjestyssäännön noudattamatta jättäminen voi johtaa vuokrasuhteen päättymiseen. Ei voi olla niin, että isännöitsijöiden tulisi tuntea esim. omalla vastuullaan olevien useiden vuokranmääritysyksiköiden erilaiset järjestyssäännöt ja valvoa niiden noudattamista. Järjestyssäännön sisällöstä tulee keskustella ja neuvotella yhteistyöelimessä.

Järjestyssäännön sijaan kannatamme sitä, että asukastoimikunta voi omassa vuokranmääritysyksikössään tehdä sellaisia omia, kohdekohtaisia sääntöjä ja/tai käytänteitä, jotka eivät ole ristiriidassa yhteisön järjestyssäännön tai lainsäädännön kanssa, kuten esim. määräykset pesutuvan tai tuuletusparvekkeiden käyttöajoista. Näiden kohdekohtaisten ”omien” sääntöjen noudattamisen valvonnan ja niihin liittyvien erimielisyyksien käsittelyn tulee kuulua asukastoimikunnalle.

Koska monissa ainakin suuremmissa vuokrataloyhteisöissä autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien varaukset tehdään keskitetysti ja usein digitaalisesti, on niiden jakoperusteiden oltava samanlaiset koko yhtiössä eli päätökset niistä tulee tehdä yhteisötasolla. Niistä keskustelemisen ja neuvottelemisen tulee kuulua yhteistyöelimen tehtäviin, ei asukastoimikunnalle.

Asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaiseminen ja asumishäiriöiden sovittelu ovat vaativia, erityistä ammattitaitoa ja osaamista vaativia tehtäviä, joiden hoitaminen kuuluu koulutetuille asumisneuvojilla ja sovittelijoille, ei asukatoimikunnille.

Pidämme hyvänä, että asukastoimikunta saisi edelleen päättää asukastilojen, kuten kerhohuoneiden ja kuntosalien käytöstä, ja on hyvä, että lakiesitykseen on otettu lisäys, jonka mukaan tätä oikeutta ei ole silloin, kun on kyse useamman vuokranmääritysyksikön käytössä olevista yhteisistä tiloista. Tähän kohtaan tule kuitenkin vielä lisätä ne ainakin Helsingissä yleiset tilanteet, joissa tilat ovat yhteiset ei pelkästään toisten vuokranmääritysyksiköiden kanssa, vaan esim. asumisoikeustalon tai asunto-osakeyhtiötalon kanssa. Eli päätösvaltaa tulisi olla vain silloin, kun kyseinen asukastila palvelee yksistään sen vuokranmääritysyksikön asukkaita.

8 § Yhteistyöelin

Pidämme hyvänä yhteistyöelimen roolin selkeyttämistä ja sitä, että yhteistyöelin on selkeästi keskustelevalta ja neuvotteleva, neuvoa-antava elin. Päätösvallan tulee kuulua vuokrataloyhteisölle.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Yhteistyöelimen ei tule osallistua erilaisten sopimusten kilpailutusperiaatteiden laatimiseen tai kilpailutusten valmisteluun; kilpailuttaminen on korkea erityisosaamista vaativa tehtävä, ja sen periaatteista päättämisen ja koko valmistelun tulee pysyä yksistään vuokrataloyhteisön käsissä. Sen sijaan kannatamme sitä, että vuokrataloyhteisön edustaja yhteistyöelimestä informoisi asukasedustajia tulevista kilpailutuksista ja antaisi heille mahdollisuuden esittää toiveitaan kilpailutuksissa huomioitavaksi.

Vuokratalojen luovutusta, purkamista, tai rajoituksista vapauttamista koskevat asiat eivät kuulu asukkaille eikä niistä ole yleensä syytä tai niistä ei edes voida kertoa etukäteen asukkaille; tämä kohta tulee poistaa yhteistyöelimen tehtävistä.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

On hyvä, että lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhteistyöelin tai vastaava muu elin voisi vaalilla valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista (tämä on ollut Hekassa käytäntönä tähänkin asti, mutta ko. käytäntö on nykyisen lain vastainen).

On myös hyvä, että ehdotetaan, että lopullisia ehdokkaita on oltava riittävä määrä, jotta vuokrataloyhteisön omistaja voi tehdä aidon valinnan ehdotettujen ehdokkaiden välillä (perusteluissa on tältä osin virhe, kun siellä mainitaan, että vuokrataloyhteisö valitsisi ehdokkaista

hallitusjäsenet; valinnan tekee osakeyhtiölain mukaan vuokrataloyhteisön omistaja, ei itse vuokrataloyhteisö).

11 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Mielestämme on hyvä, että lakiin kirjataan asukkaille oikeus valita vuokrataloyhteisökohtainen yksi talouden ja hallinnon valvoja.

Emme kuitenkaan pidä enää hyvänä sitä, että jokaisella vuokranmääritysyksiköllä olisi lisäksi oma valvojansa, jolla olisi oikeus saada kaikki ko. vuokranmääritysyksikön tiedot. Nykyään lähes kaikki tieto on vuokrataloyhteisötason tietoa eikä vuokranmääritysyksikkökohtaisia sopimuksia enää ole. Tietojen antaminen vuokranmääritysyksikkökohtaisesti on siten usein paitsi epätarkoituksenmukaista niin myös mahdotonta. Vuokranmääritysyksikkökohtaisista valvojista tulee luopua.

Mielestämme kenelläkään asukkaiden edustajalla talouden ja hallinnon valvojana ei saa olla samoja oikeuksia kuin tilintarkastajalla. Esim. jos vastoin ehdotustamme edelleen jatkettaisiin vuokranmääritysyksikkökohtaisten valvojien järjestelmää, ei heille tule antaa tilintarkastajien oikeuksia. Hekassa, jossa on hieman yli 500 vuokranmääritysyksikköä, meidän tulisi antaa yli 500:lle maallikkotilintarkastajalle tilintarkastajan oikeudet ja pääsy esim. henkilökuntamme palkkatietoihin ja muihinkin tietosuoja- ja liikesalaisuusmielessä luottamuksellisiin tietoihin.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Lisäys, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas, on hyvä, mutta riittämätön. Tuon em. vaatimuksen tulisi kohdistua vain yhteisön hallitukseen valittuun henkilöön (ja varajäseneen). Lisäksi tulee edellyttää, että yhteishallinnon muuhun luottamustehtävään valitun tulee luottamustehtävässä toimiessaan olla asukas siinä vuokranmääritysyksikössä, josta hän on tullut valituksi. Siten asukas, joka muuttaa toiseen vuokranmääritysyksikköön, joutuisi luopumaan luottamustehtävästään asukastoimikunnassa. Sama koskisi esim. peruskorjaustilanteita, kun asukkaat muuttavat väistöasuntoihin, ehkä vaiheittainkin. Näissä tilanteissa on usein ollut epäselvää, voiko muualla asuva asukas olla sen ”entisen” vuokranmääritys-yksikkönsä asukastoimikunnan jäsen. Tilanne on hyvä selkeyttää.

13 § Päätöksenteko

Pidämme hyvänä, että yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan jatkossa erottaa kyseisen toimielimen valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista. Voimassa oleva laki edellyttää äänen enemmistöä kaikista äänioikeutetuista, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, että, tällaisia erottamispäätöksiä ei ole pystytty tekemään.

14 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Suurin osa tiedoista on nykyään sellaisia, että ne eivät ole vuokranmääritysyksikkökohtaisia, vaan ovat yhteisötason tietoja, jolloin niiden toimittaminen yksittäisille asukastoimikunnille ei voi olla tarkoituksenmukaista.

Pidämme vaatimusta tietojen antamisesta tilintarkastajan oikeaksi varmentamina liioiteltuna.

15 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Mielestämme on hyvä, että lain valvonta annetaan ARAlle, missä on paras asiantuntemus yhteishallintolain asioihin

Uhkasakon asettamista emme pidä tarkoituksenmukaisena, sillä ARA-vuokrataloyhteisöillä on harvoin sellaisia omakustannusvuokranmäärityksen ulkopuolisia varoja, joilla uhkasakkoja voitaisiin maksaa.

16 § Voimaantulo

Ehdotettu voimaantuloaika 1.1.2023 on liian aikainen. Tällä aikataululla vuokrataloyhteisöille ja asukkaille ei jää riittävästi aikaa perehtyä uuteen lakiin. Muutos vaatii myös sekä henkilökunnan että asukastoimijoiden kouluttamista ja esim. uusien yhteisökohtaisten menettelysääntöjen ja tietojärjestelmien muuttamista uuden lain mukaisiksi. Ehdotamme, että laki tulisi voimaan vasta 1.1.2024.

Helsingissä 11.3.2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö

toimitusjohtaja

Närö Jaana
Helsingin kaupungin asunnot Oy - Jaana Närö