

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta

Lausunto

18.03.2022

Asia: VN/325/2021-YM-33

Yhteishallintolain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI YHTEISHALLINNOSTA VALTION TUKEMISSA VUOKRATALOISSA

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) vuokralaisneuvottelukunta (jäljempänä vnk) kiittää mahdollisuudesta saada lausua Hallituksen esitysestä eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa.

Lausunnonantajasta

Heka on sekä Helsingin että Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Vuokralaisneuvottelukunta edustaa sen yli 50 000 asuntoa, joissa asuu lähes 100 000 asukasta.

Hekan lähes jokaisessa yli 500 vuokranmääritysyksikössä toimii oma talotoimikunta, joiksi asukastoimikuntia meillä kutsutaan. Jokainen talotoimikunta on saanut nimetä henkilön alueelliseen vuokralaistoimikuntaan (yhteensä 21 kpl) ja jokainen vuokralaistoimikunta on saanut nimetä edustajansa koko Hekan laajuiseen vuokralaisneuvottelukuntaan. Tämän lisäksi jokaisella aluetoimistolla (5 kpl) on oma alueellinen yhteistyöelin ja Hekan tasolla yksi yhteinen yhteistyöelin.

Lisäksi seitsemänhenkisessä hallituksessa on kaksi asukkaiden edustajaa. Vaikka asukasdemokratiassa on paljon toimielimiä, päätösvaltaa on kuitenkin ainoastaan hallituksella, ja hallituksessa asukasjäsenet usein jäävät vähemmistöön päätöksiä tehtäessä. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että todellista päätösvaltaa asukkaille lisätään lain uudistamisen yhteydessä.

Yleistä

Pidämme hallitusohjelmaan kirjattua tavoitetta, että yhteishallintolain (laki yhteishallinnosta vuokrataloissa, jäljempänä yhteishallintolaki 649/1990) uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa erittäin hyvänä ja kannatettavana. Myös lain tarkoituksessa mainitaan päätösvalta, mutta lakiesityksessä sitä ei kuitenkaan olla lisäämässä. Asukkaiden tulee olla mukana päättämässä asioista, jolloin he pääsevät paremmin vaikuttamaan omaan asumiseensa. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi autopaikkojen ja saunojen käyttökorvaukset sekä jätelavojen yms. tilaamiset.

Asukkaita ei voi pitää päätöksenteossa ulkopuolisina vaan yhtenäisenä osallisena kuin vuokrataloyhteisöäkin. Liikesalaisuudet eivät voi näin ollen olla este sille, että asukkaat voisivat olla mukana päätöksenteossa.

Digitaalisuuden lisääminen on erittäin hyvä asia. Kuitenkin digitaalisuuden lisääntyessä vuokrataloyhteisön tulee huolehtia laitteiden ja ohjelmistojen hankkimisesta.

2 § Soveltaminen

Mikäli lakia sovelletaan erityisryhmissä, se tulee tehdä yhteisymmärryksessä asukkaiden kanssa, eikä erillissäännökset saa kaventaa lain antamia oikeuksia asukkaille.

3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Ehdotamme, että laki kirjataan muotoon ”Asukkaat osallistuvat vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen.” ja ”Asukkaiden edustaja osallistuu yksittäisten korjaushankkeiden ja uudiskohteiden suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan.

4 § Yhteydenpito

Pidämme olennaisena uudistuksena vuokranantajan velvoitetta perustella ja eritellä miten asukkaiden lausunto on otettu huomioon päätöksenteossa. Näin lausuntojen painoarvo lisääntyy.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Ehdotamme, että asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta yhteistyössä vuokrataloyhteisön kanssa vähintään kahta viikkoa ennen kokousta. Mikäli kohteessa ei ole asukastoimikuntaa tai se ei jostain syystä pysty kutsumaan asukaskokousta koolle, kokouksen koolle kutsuja on vuokrataloyhteisö.

Esimerkiksi asialistan teossa tulee asukkaiden saada olla mukana.

Mikäli laki velvoittaa, että asukaskokoukset voidaan järjestää hybridi- tai verkkokokouksina, tulee vuokrataloyhteisön järjestää asukastoimikunnalle tarvittava välineistö ohjelmineen.

6 § Asukastoimikunta

Ehdotamme että asukastoimikunnan valitaan enintään neljäksi vuodeksi. Näin asukkaiden niin tahtoessa, eivät kaudet ole liian lyhyitä. Kausi voisi noudattaa esimerkiksi kuntien valtuustokausia. Asukkaiden kokouksien tulee saada päättää kauden pituudesta.

7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Toivomme että kohta 7 kirjataan muotoon ”edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista”. Häiriötilanteissa sovittelijoina tulee toimia ammatti-ihmiset.

8 § Yhteistyöelin

Yhteistyöelimen tulee olla päättävä elin. Varsinkin jos päätöksentekoa siirretään pois vuokranmääritystasolta, tulee päätösvallan säilyä asukkailla.

Ehdotamme kolmannen momentin alun muuttamista muotoon ” Yhteistyöelin voi siirtää toimivaltaansa valittavalle toimikunnalle tai vuokrataloyhteisölle.” Eli jätetään sana jäsenistään pois. Näin toimikuntiin voi kuulua myös muita kuin yhteistyöelimen jäseniä. Esimerkiksi Hekassa tällaisia ovat vuokralaistoimikunta ja vuokralaisneuvottelukunta.

Lisäksi ehdotamme lisättäväksi asukkaille mahdollisuutta perustaa yhteistoimintaelimiä, jotka valitsevat edustajan yhteistyöelimiin. Isoissa yhteisössä eivät puheenjohtajat voi automaattisesti olla yhteistyöelinten jäseniä, koska muuten ne kasvavat liian isoiksi ja jäsenten työmäärä voi kasvaa liian isoksi. Vaalitkin ovat vaikeita järjestää. Hekassa on yhteisen yhteistyöelimen jäsenet valinnut alueelliset yhteistyöelimet, joihin jäsenet on valinnut vuokralaistoimikunta. Tämä on ollut hyvä käytäntö. Isoissa yhtiöissä on tarpeellista olla monen tasoisia yhteistoimintaelimiä.

9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Yhteistyöelimen tehtävät ovat lähtökohtaisesti laissa hyvin mainittuna. Pidämme olennaisena osana valmisteluun osallistumista lain 9 pykälässä mainittuihin asioihin, eikä niin että tehdyt päätökset tiedotetaan jälkikäteen asukkaille.

10 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Lähtökohtaisesti asukkaiden tulee saada valita itse edustajansa hallitukseen. Toissijaisesti ehdotamme, että valitaan kaksinkertainen määrä ehdokkaita paikkoihin nähden etusijajärjestyksessä. Omistaja ei saa poiketa tästä muuten kuin perustelluista syistä.

Ei voi olla niin, että omistaja valitsee itselleen sopivimmat edustajat hallitukseen edustamaan asukkaita.

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

Kyseinen pykälä takaa asukkaille vähimmäisvalvontamahdollisuuden ja tästä ei saa poiketa. Lisäksi asukkailla tulee olla isoissa yhtiöissä oikeus valita yhteisötason valvojalle tarvittava määrä muun tason valvoja.

12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Emme pidä hyvänä alentaa äänioikeuden ikärajaa 15 vuotta täyttäneisiin henkilöihin. On hyvä, että nuoria houkutellessaan toimintaan mukaan ja halutaan lisätä heidän kiinnostustansa asumista koskeviin asioihin, mutta tämä tavoite on toteutettava muilla keinoin.

Liiketilöjen edustajilla tulee olla äänioikeus ainoastaan silloin kun vuokrasuhde on saman omistajan kanssa kuin asukkailla.

16 § Voimaantulo

Toivomme, että laki tulee voimaan 1.7.2023, jolloin kauden 2024–2025 tehtävät valinnat tehdään uuden lain mukaisesti.

Helsingissä 8.3.2022

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta

Sami Auersalmi

puheenjohtaja

Anne Vuori

sihteeri

Auersalmi Sami
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta