

Ympäristöministeriö

## LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) vuokralaisneuvottelukunta (jäljempänä vnk) kiittää mahdollisuudesta saada lausua yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista.

### 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 500 vuokranmääritysyksikössä toimii oma talotoimikunta, joiksi asukastoimikuntia meillä kutsutaan. Jokainen talotoimikunta on saanut nimitä henkilön alueelliseen vuokralaistoimikuntaan (yhteensä 21 kpl) ja jokainen vuokralaistoimikunta on saanut nimitä 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. Toivomme, että tätä pidetään koko uudistamisen punaisena lankana.

Lain uudistamiseen on tarvetta. Suomessa on hyvin erilaisia vuokrataloyhtiöitä ja sen vuoksi on järjestelmän oltava joustava ja asukkaiden toiveiden mukaisesti muokattavissa. Digitaalisuus on tullut jäädäkseen ja tarvitsemme asukkaille välineet, järjestelmät ja keinot käyttää sitä hyväksi.

Hekassa on usein pyydetty lausuntoja asukkailta, mutta niiden merkitys on kuitenkin ollut hyvin vähäinen asioista päätettäessä. Asukkaiden päästessä mukaan valmisteluun, niin usein työryhmän työstä ja käsiteltävistä asioista ei voida puhua julkisesti ja näin ei saada laajaa asukkaiden näkemystä mitenkään esille. Heka voi antaa ymmärtää yhteishallintolain täten tulleen toteutuneeksi. Tämän vuoksi juuri aitoja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tarvitaan. Tulee saada menettely, jossa paitsi otetaan vastaan lausuntoja ja kuullaan, myös aidosti kuunnellaan ja huomioidaan asukkaiden esityksiä ja näkemyksiä. Sekä osoitetaan, missä ne tulevat näkymään ja milloin. Helsingin kaupungin omistajastrategiassa mainitaan tahtotilana vahva yhteistyö alan muiden keskeisten toimijoiden kanssa, mutta asukkaita ei mainita. Tämä viittaa siihen, että asukasdemokratiaa ja

yhteishallintolakia ei haluta nostaa sille kuuluvalla paikalla, vaan kaikki asukkaiden asiat halutaan keskittää yhtiölle. Näin ollen lakiin pitää saada selkeä kirjaus omistajan velvollisuudesta kuulla, noudattaa sekä kunnioittaa asukkaiden mielipidettä ja tahtotilaa.

Laila ei saa vähentää asukkaiden nykyisiä oikeuksia vaan lisätä niitä. Asukkailla olevaa päätösvaltaa ei saa siirtää omistajalle – sen sijaan asukkailla tulee olla oikeus isoissa yhtiöissä, jossa on paljon yhteisiä asioita usean vuokranmääritysyksikön välillä, siirtää halutessaan päätöksenteko toisen asukkaista muodostuvan elimen tehtäväksi, mikäli se on järkevää, kuten esimerkiksi meillä Hekassa vuokralaistoimikunnan tai vuokralaisneuvottelukunnan päätettäväksi. Tällöin tuolla elimellä tulee olla tosiasiallinen päätösvalta. Tämän lisäksi tulee olla mahdollista luoda pienempiä asukkaiden yhteistoiminta-elimisiä tarpeen mukaan. Yhtiön keskeisenä tehtävänä on taata riittävät resurssit yhteisöllisyyden ja asukasedemokratian toteutumiselle mahdollisimman lähellä asukkaita.

Esityksessä talotoimikunnalle ehdotettiin keskeisiksi tehtäviksi jatkossa yhteisöllisyyteen ja viihtyvyyteen liittyvät asiat, kuten talkoiden ja erilaisten muiden yhteisöllisyyttä lisäävien tilaisuuksien järjestäminen. Ehdotuksessa esitettiin talotoimikuntien tehtäväksi myös turvallisuuteen liittyvät asiat. Mielestämme turvallisuutta on monenlaista. Talosuojelu kuuluu pelastuslain mukaisesti omistajille. Asukkaille on hyvä antaa tehtäväksi huolehtia turvallisesta asuinympäristöstä, kuten leikkipaikoista ja kulkuteistä. Eri asioiden valvontaa ei tule poistaa asukkailta, mutta omistajan velvollisuutta antaa tietoja ja reagoida valvonnan huomioihin on lisättävä merkittävästi. Sovittelu on hyvä jättää siihen koulutetuille henkilöille. Asukkaiden käytettävissä tulee olla kaikki tiedot, joita kiinteistöjen yhteishallinnossa tarvitaan. Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen toteutuneet ja suunnitellut taloustiedot ja korjaussuunnitelmat tulee olla asukasedustajien käytettävissä talotoimikunnista lähtien. Jos talousasiat viedään pois ruohonjuuritasolta yhteistyöelimiin, tulee asukkaille käsitys, etteivät he voi vaikuttaa tätä kautta vuokraansa, jolloin välinpitämättömyys kasvaa ja sitä kautta myös kustannukset. Tällä hetkellä yhteistyöelimet ovat kumileimasimia, joissa asukkaiden ääni tuskin kuuluu ja asioiden käsittely jää jonkin taulukon esittelyksi. Lisäksi yhteisöllisyys ja viihtyvyys sanoina jo tekevät mielikuvan talotoimikunnista pelkinä asukkaiden viihdytysjoukkoina, eikä aidosti asioihin vaikuttavina toimijoina.

Korjaustoiminnan ja taloudenpidon tulee olla hyvin suunniteltua, läpinäkyvää, selkeää sekä johdonmukaista. Kulujen ja tuottojen tasausta ei saa tehdä ilman asukastoimijoiden mahdollisuutta vaikuttaa tasauksen lopputulokseen. Tasauksen tulee olla asukkaille selkeä, hyväksyttävä ja oikeudenmukainen.

Talotoimikuntien tulee saada jatkossakin päästä valmistelemaan korjauksia vuosittain antamalla toiveita ja ehdotuksia kohteen pienempiin korjauksiin ja hankintoihin sekä pitkän ajan korjaussuunnitelmaan. Yhtiön tulee järjestää asukkaille riittävät osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet. Yhtiön tulee seurata ja raportoida asukkaille säännöllisesti niiden toteutumisesta ja pitää huolta dokumentoinnista.

Hekassa käytössä oleva tapa, jossa asukkaat saavat nimetä asukkaiden edustajan kohteen laajan peruskorjauksen suunnitteluun ja toteutukseen, on hyvä lisätä lakiin. Myös hänen oikeutensa saada hanketta koskevat asiakirjat (lukuun ottamatta taloudellisia materiaaleja) esiteltäväkseen niitä talotoimikunnassa ja asukkaille

kysyttäessä, on hyvä kirjata lakiin. Asukkaiden edustajan pitää olla tasavertainen kumppani, jonka viesteihin esimerkiksi työmaakouksissa suhtaudutaan vakavasti.

Talotoimikunnille tulee antaa tarkat tiedot siitä, mihin kohteen vuokra perustuu ja talotoimikunnilla tulee olla oikeus jatkossakin antaa näistä halutessaan lausunto omistajalle. Tätä varten tarvitaan kohdekohtaiset jälkilaskelmat, vuokralaskelmat ja tiedot pisteytykseen ja vuokrantasaukseen vaikuttaneista asioista. Omistaja ei saa päättää elintä, missä nämä asiat käsitellään.

### **Yhteishallinnon rakenteet**

Asukkaiden edustajille tulee varmistaa mahdollisuudet siirtää asioita eteenpäin käsiteltäviksi ja päätettäviksi niissä yhteyksissä ja niillä tasoilla, joille kyseiset asiat luontaisesti heidän mielestään kuuluvat.

### **Yhteistyöelin**

Yhteistyöelinten roolia tulee kehittää jatkossa. Omistajan ja asukkaiden yhteinen yhteistyöelin on eriomainen tapa lisätä aitoja vaikutusmahdollisuuksia asukkaille. Yhteistyöelinten tulee ehdottomasti olla aidosti päättäviä elimiä, joissa omistajan ja asukkaiden voimasuhteet ovat tasan. Äänestystilanteissa äänten mennessä tasan, arpa ratkaisee. Kokoa ei ole syytä rajoittaa, kunhan niissä voidaan aidosti sopia asioita. Näin saadaan asukkaille sitä päätösvaltaa, mikä heille kuuluu maksajina. Yhtiön henkilökunta ei saa muodostua rajoitteeksi yhteishallinnon toteuttamiselle. Mahdollisuus äänestämiseen ja moniarvoiseen vaikuttamiseen ovat olennainen osa toimivaa lähidemokratiaa ja yhteishallintoa.

Hankintaprosessit ovat hyviä esimerkkejä juuri yhteistyöelinten päätettäväksi. On järkevää, että käyttäjät ovat mukana valmistelemassa hankintoja. Lisäksi asukkaiden tulee voida reklamoida ja vedota yhteishallinnon sekä asukasdemokratian puutteista ulkopuoliseen tahoon, joka voi vaikuttaa niihin sovittelevasti, ohjaavasti ja myös sanktioiden. Luonteva tällainen elin voisi olla esimerkiksi kunnallinen lautakunta.

### **Asukastoimikunnan tehtävät**

Talotoimikunnan tulee pystyä vaikuttamaan asuinyhteisönsä asumiskuluihin ja vuokran määräytymiseen. Asukkaat tuntevat kiinteistöjen kehittämistarpeet ja asukkaiden toiveet sekä mieltymykset asumispalveluissa.

Työntekijöiden päivittäinen valvonta ei kuulu hyvään asumiskulttuuriin. Sen sijaan on tärkeää, että yhteishallinnossa hyödynnetään asukkaiden monipuolinen osaaminen ja paikallistuntemus. Asukasedustajien on hyvä olla perillä huoltojärjestelmän toteutumisesta ja valvoa kiinteistönhoidolle asetettujen tavoitteiden toteutumista asukkaiden arjessa. Vuokranmäärityksen ja erityisesti yhtiön eri toimintojen kuten korjaus-, huolto- yms. valvonta pitää ehdottomasti säilyttää talotoimikunnilla. Usein on esimerkiksi viherhoito ulkoistettu ja jos asukkaat eivät valvo tätä toimintaa, niin ei sitä valvo kukaan. Omistajalle pitää lakiin laittaa velvoite tiedottaa näiden sopimusten sisällöstä talotoimikunnille sekä selkeä määräys toimia asukkaiden huomioiden perusteella.

Talotoimikuntien tulisi vakiintuneen käytännön mukaisesti päästä päättämään kohdekohtaisesti tärkeistä asioista, joita ovat esimerkiksi saunavuorojen ja

parkkipaikkojen jakoperiaatteet. Tämä on tärkeä asia, joka parantaa asukkaiden viihtyvyyttä ja parantaa yhteistyötä yhtiön kanssa. Aktiiviset talotoimikunnat ovat suuri apukäsi yhtiölle monella eri tavalla.

Talotoimikuntien koko ja kauden pituus tulee olla asukkaiden päätettävissä.

### Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Sähköiset toimintatavat on hyvä kirjata lakiin. Nyt pandemian aikana on huomattu, kuinka hyvin asioita pystyy hoitamaan sähköisesti – ja tämä toimintatapa ei tule enää poistumaan. Omistajan tulee huolehtia, että asukasedustajilla on käytössään tarvittavat välineet sähköiseen työskentelyyn. Tähän tarvitaan tietoliikenneyhteydet, tietokoneet ja ohjelmistot. Omistajan ei tule rajoittaa järkeviä tietoliikenne- ja tietotekniikkaratkaisuja. Paremminkin sen tulee edistää asumisen digitalisaatiota, kuten elektronisia ilmoitustauluja. Kuitenkin myös sellaisten asukkaiden, joilla ei ole tietokonetta, tarpeet tulee huomioida.

### Asumiseen liittyvät palvelut

Erilaiset asumiseen liittyvät palvelut ovat lisääntymässä. Tällaisten palveluiden sisällyttäminen vuokriin voi olla perusteltua. Omistajan tulee kuitenkin aina saada hyväksyntä asukkailta ennen tällaisten palveluiden hankintaa. Omistajan tulee toimittaa päätöksen pohjaksi kunnolliset laskelmat kustannuksista.

### Asukasedustajien valinta hallitukseen

Asukkailla tulee olla oikeus nimetä haluamansa henkilöt ehdokkaiksi hallitukseen. Periaate tulee olla sama kuin muillakin hallituksen jäsenillä. Niin viranpuolesta kuin puolueiden nimeäminä olevat henkilöt nimeää suoraan kyseinen taho. Ei ole syytä antaa omistajan valita omasta mielestään sopivimmat ja pätevimmät henkilöt, vaan tämän valinnat tekee nimeävä taho. On toki tärkeää, että kaikki hallituksen jäsenet ovat päteviä ja perehtyneitä. Sukupuoliikiintiöistä tulee luopua ja jos ne sukupuolilain vuoksi säilyvät, kiintiö tulee tasata koko hallituksen kesken, ei vain asukkaiden.

Asukkaiden tulee itse saada päättää, miten he nämä edustajansa valitsevat. Jossain tapauksissa on hyvä, että ensimmäiset nimeämiset tehdään asukkaiden kokouksissa, kun taas toisessa voi olla hyvä, että kaikki ehdokkaat voivat esittäytyä asukkaiden yhteistoimintaelimelle ja he nimeävät ehdokkaat.

Hallituksen jäsenen toimimiselle muissa tehtävissä ei tule asettaa rajoituksia. Tämänhetkinen rajoitus, ettei talouden ja hallinnon valvoja voi toimia hallituksen jäsenenä on riittävä.

### Muut huomiot

On hyvä, jos lakiin saadaan viittauksia yhdistyslakiin. Siellä on monia toimivia ratkaisuja, kuten erottamispöytäkirjat, jotka nykyisessä yhteishallintalaissa ovat puutteellisia tai vanhanaikaisia. Myös kokouskäytänteitä on hyvä perustasolla käydä läpi.

Asukkaiden matkakulut ja muut kulukorvaukset on hyvä saada lakiin. On tärkeää, että asukastoiminta on mahdollista kaikille varallisuudesta riippumatta. Myös kokouspalkkioiden määrä tulee olla yhteistyöelinten päätettävissä, ja niiden tulee

perustua kyseisen kunnan yleiseen palkkiotasoon päätöksenteossa esimerkiksi hallituksissa tai valtuustoissa.

Asukkaiden tulee saada määritellä talouden ja hallinnon valvojen määrä. Pienissä yhtiöissä riittää yhtiötasoinen valvoja, mutta todella suurissa kuten Hekassa, valvoja tulee olla useita ja useassa tasossa. On hyvä, että kohteella on oma valvoja, alueille omansa ja vielä koko yhtiölläkin yksi. On huomattava, että valvoja ei tarkastele vain taloudenpitoa vaan myös sitä, että asiat on hoidettu hyvän hallintotavan mukaisesti. Tämä juuri sen vuoksi, että eri tason valvojilla on erilaiset tarkastelun kohteet ja erilaiset oikeudet päästä tarkastelemaan asioita. Tämä on myös asukkaiden antama luottamustehtävä, joten ei voida ajatella, että yksi valvoja valvoisi 50 000 asunnon ja 500 kohteen asioita – tämä yhtälö on mahdoton toteuttaa onnistuneesti. Valvojilla tulee olla jatkossakin samat oikeudet kuin yhtiön tilintarkastajilla. Sen vuoksi heillä on juuri vaitiolovelvollisuus. Yhteishallintolakiin ei pidä kirjata valmiiksi ammatillisia määräyksiä valvojista. Asukkailla pitää aina olla oikeus päättää siitä, valitaanko tehtävään joku asukkaista tai ammattitilintarkastaja.

Lakiuudistuksessa tulee säilyttää omistajalla tiedonantovelvollisuus. Asukasdemokratia on edustuksellista demokratiaa. Lakiuudistuksessa tulee säilyttää omistajan tiedonantovelvollisuus. Laiminlyönti tulee sanktioida. Helsingissä 23.4.2021

Vuokralaisneuvottelukunta  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta

Alexandros Binios  
puheenjohtaja

Sami Auersalmi  
sihteeri