

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto  
Wolffintie 35  
PL 200, 65101 Vaasa

[kirjaamo.lansi@avi.fi](mailto:kirjaamo.lansi@avi.fi)

## **VÄLITÖN TOIMEENPANOKIELTO HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N VUOKRANTARKISTUKSILLE JA KOKONAISVUOKRAN KÄYTTÖNOTOLLE SEKÄ OMISTAJAN VELVOITTAMINEN ANTAMAAN ASUKASTOIMIKUNNILLE HEIDÄN TARPEELLISEKSI KATSOMAT TIEDOT**

Vuokralaisneuvottelukunta edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamien noin 48 000 ara-vuokra-asunnon (n. 490 vuokranmääritysyksikköä) yli 91 000 asukasta sekä kaikkien vuokranmääritysyksiköiden asukastoimikuntia.

Vuokralaisneuvottelukunta on yksimielisesti päättänyt kääntyä Aluehallintoviraston puoleen, koska katsoo, että Helsingin kaupungin asunnot Oy on laiminlyönyt lain yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649 omistajalle asetettuja velvoitteita, erityisesti estämällä laissa määritettyjen asukastoimikuntien tehtävien (10 §) toteuttamista sekä laiminlyömällä tiedottamisvelvollisuuttaan ja asukastoimikuntien tiedonsaantioikeutta (11§).

### **Toimeenpanokielto vuokrantarkistuksille ja kokonaisvuokran käyttönotolle**

Helsingin kaupungin asunnot Oy on päättänyt siirtyä koko ara-asuntokannassaan kokonaisvuokraan ja arvottaa 21 vuokrantasausaluetta ja edelleen niiden vuokranmääritysyksiköt KTI-indeksillä, joka on ostettu KTI Kiinteistötieto Oy:ltä. Omistajan mukaan indeksi perustuu kunkin alueen markkinavuokriin.

Lisäksi omistaja on tehnyt jokaisen vuokratasausalueen vuokranmääritysyksiköiden pisteytyksiin merkittäviä muutoksia, joiden seurauksena osalla asukkaita vuokrat muuttuvat radikaalisti, ilman oikeutettua syytä.

Vuokralaisneuvottelukunta pyytää aluehallintovirastoa asettamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) 1.1.2019 lukien tehtävien vuokrantarkistusten välittömän toimeenpanokiellon, jotta asukastoimikuntien (jäljempänä talotoimikunta) yhteishallintolain suomat oikeudet toteutuvat vuokranmäärityksen osalta.

### Taustatietoa

Vuonna 2012 toteutuneen fuusion seurauksena 21 alueellista kiinteistöyhtiötä sulautui osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä, jonka päätehtävänä on ollut hallita vuokratalojen pääomataloutta. Heka perusti 21 alueellista kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavaa, 100 % omistamaansa yhtiötä, joilta ostaa em. palvelut. Näiden alueyhtiöiden kustannukset, jotka kerätään vuokrissa, muodostivat hoitovuokran osuuden.

Vuoden 2017 lopulla Heka teki päätöksen fuusioda alueelliset kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavat yhtiöt viideksi alueelliseksi yhtiöksi, joissa neljässä on neljä vuokranmääritysaluetta ja yhdessä viisi vuokranmääritysaluetta, joissa on yhteensä noin 490 vuokranmääritysyksikköä (vmy). Uusien alueyhtiöiden toiminta alkoi 1.1.2018.

Vuodesta 2012 lähtien yhteishallintolain talotoimikunnille suomia oikeuksia on Hekan toiminnassa jatkuvasti heikennetty ja fuusioiden myötä asukasedustajien määrä on dramaattisesti vähentynyt ja pirstaloitunut. Enää ei talotoimikunnilla ole mahdollisuutta tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoa huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä (10 §, 5 mom), koska kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavista Hekan tytäryhtiöistä ei enää saada tietoja, muulta osin kuin palvelusopimuksen euomäärästä.

Hekan vuokra muodostuu 1.1.2019 lukien kahden erillisen tasauksen kautta, 1-vaiheen tasauksessa jaetaan kokonaisbudjetista osuudet 21 vuokrantasausalueelle ja 2-vaiheen tasauksessa kunkin vuokrantasausalueen sisällä tehtävän pisteytyksen myötä määritetään kunkin vuokranmääritysyksikön keskivuokra.

#### Perustelut toimeenpanokiellolle

Heka ei ole useista pyynnöistä huolimatta suostunut antamaan asukkaiden edustajille heidän vaatimiaan tietoja 1-vaiheen tasauksesta, jonka perusteella osuudet 21 alueelle jaetaan. Julkisuudessa on esitetty tietoja, jotka poikkeavat talotoimikunnille jaetuista tiedoista. Lisäksi, kun laskee yhteen eri alueiden keskimääräiset vuokrat, loppusumma on isompi kuin Hekan ilmoittama keskivuokra.

Edelleen 2-vaiheen, vuokranmääritysyksiköiden pisteytykseen perustuvan tasauksen osalta ei ole annettu määräytymisestä riittävää selvitystä vuokranmääritysyksiköiden saamista pisteistä ja niiden perusteluista

Heka ei myöskään ole antanut riittäviä tietoja KTI-indeksin osalta mistä markkinavuokraisista taloista/asunnoista ja miten laajalta alueelta vertailutiedot on kullakin alueella kerätty.

Omistajan talotoimikunnille toimittama aineisto sisältää kiistatta virheellistä tietoa ja antaa puutteelliset tiedot vuokrien määräytyksestä ja annetuista pisteistä.

Ilman riittäviä ja tilintarkastajien oikeaksi todistamia tietoja vuokran määräytymisestä, ei talotoimikunnilla ole mahdollista antaa talousarviosta ja vuokrantasauksesta lausuntoa.

### **Tietojenantovelvoitteen toimeenpano ja määräaika tietojen toimittamiselle**

Omistajan tiedonantovelvoitteiden jatkuvien laiminlyöntien vuoksi Vuokralaisneuvottelukunta pyytää aluehallintovirastoa velvoittamaan omistajaa antamaan vuokranmäärityksestä ja tasauksesta asukkaiden pyytämät yksilöidyt ja perustellut tiedot sekä asettamaan omistajalle määräajan tietojen toimittamiselle.

#### Perusteet tiedonantovelvoitteen toimeenpanolle ja määräajan asettamiselle

Hekan perustamisen jälkeen asukkaiden edustajat ovat lukemattomia kertoja pyytäneet omistajalta perusteita ja laajempia tietoja vuokran määräytymisestä aina vuokranmääritysyksikkötasolle asti sekä vuokran tasauksesta ja tasauksen perusteista.

Omistajan kieltäytyttyä avaamasta vuokranmääritystä ja tasausta Vuokralaisneuvottelukunta ei voi kuin todeta, että omistaja ei ole lain edellyttämällä tavalla täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan.

Hekan toiminta tietojen salaamisessa on suuressa määrin haitannut ja vaikeuttanut talotoimikuntien mahdollisuuksia osallistua vuokranmäärityksen valmisteluun sekä siitä lausumiseen. Yksilöimättömien ja perustelemattomien tietojen pohjalta talotoimikuntien on myös mahdotonta tehdä muutosehdotuksia.

Tilanteessa, jossa koko vuokranmääritys muuttuu oleellisesti, on todella tärkeää saada ajantasaista ja oikeaa tietoa.

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että asukkaiden edustajat ovat saaneet riittämättömät tiedot seuraavista vuokraan oleellisesti vaikuttavista asioista

- vuokrantasausalueiden 1-vaiheen tasauksen perusteista ja alueille määritetyistä pisteistä sekä niiden vaikutuksista
- vuokrantasausalueiden 2-vaiheen tasauksen (21 vuokrantasausaluetta) pisteytyksen perusteista, pisteiden vaikutuksista vuokran muodostumiseen ja kullekin vmy:lle määritetyistä pisteistä
- toteutuuko 2-alueen tasaus samalla tavalla ja samoilla perusteilla kaikissa vuokrantasausalueilla
- onko asukkaan lopulliseen vuokraan vaikuttavat tekijät, kuten jyvitys samanlainen kaikilla vuokrantasausalueilla
- osassa vuokranmäärityksyksiköissä käytettyjen, vuokraan vaikuttavien harkintakertoimien käytön perusteet ja vaikutukset
- KTI-indeksin vaikutuksista vuokraan, mitkä ovat vertailukohteet ja miltä ajankohdalta vertailutiedot ovat
- vuokrantasausaluekohtaiset tuloslaskelmat ja hoito- ja korjauskulut

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että asukkaiden edustajilla ja asukkailla on lain mukainen oikeus saada tiedot siitä, mistä heidän vuokransa koostuu ja mitkä seikat vuokraan vaikuttavat. Nyt tarpeellisia tietoa ei ole omistajalta saatu.

Pyydämme Avin kannanoton valmisteluun liittyvien kustannusten kohtuullistamisesta.

Helsingissä 3. syyskuuta 2018

Vuokralaisneuvottelukunta  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta



Markku Saarinen  
puheenjohtaja



Sami Auersalmi  
sihteeri

LIITTEET Omistajan talotoimikunnalle toimittama materiaali