

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

LAUSUNTO HALITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI YHTEISHALLINNOSTA VALON TUKEMISSA VUOKRATALOISSA SEKÄ LAIKSI TUPAKALAIN 2 §:N MUUTTAMISESTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta saada tulla kuulluksi asiantuntijana ja mahdollisuudesta saada lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (jäljempänä yhteishallintolaki) sekä laiksi tupakkalain 2 §:n muuttamisesta.

Lausunnonantajasta

Heka on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Omistamme n. 53 000 asuntoa, jotka kaikki sijaitsevat Helsingissä ja jotka kaikki ovat valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja.

Hekalla on varmasti Suomen mittavin oma vuokralaisdemokratiajärjestelmänsä, joka perustuu voimassa olevaan yhteishallintolakiin, mutta jossa on myös monia sen ulkopuolelle ulottuvia piirteitä. Asukkaiden omina eliminä Hekan lähes jokaisessa hieman yli 500 vuokranmääritysyksikössä on asukastoimikunta (Hekassa talotoimikunta), 21 alueellista vuokralaistoimikuntaa sekä asukkaiden ylimpänä elimenä vuokralaisneuvottelukunta.

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

Mukana Hekan vuokralaisdemokratiatoiminnassa on yli 2 500 aktiivista asukasta.

Hyvää hallituksen esityksessä

Hekan mielestä yhteishallintolaki on luonut toimivan pohjan vuokralaisdemokratialle 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 esitetään säilytettäväksi puitelakina, joka mahdollistaa eri toimijoille omien järjestelmien kehittämisen lain pohjalta.

Pidämme hyvänä yhteistyöelimen roolin korostamista ja sen roolin pitämistä neuvoa-antavana ja keskustelevana elimenä. Yhteisötason asiat tulee käsitellä yhteistyöelimessä.

Sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen on mielestämme hyvä asia. Pidämme myös hyvänä sitä, että laki antaa mahdollisuuden poiketa sen soveltamisesta erityisryhmäkohteissa.

On hyvä, että lakia esitetään 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 ollut nykyisen lain vastainen. On myös hyvä, että ehdotetaan, että lopullisia ehdokkaita on oltava riittävä määrä, jotta vuokratalo yhteisön omistaja voi tehdä aidon valinnan ehdotettujen ehdokkaiden välillä.

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

Korjattavaa hallituksen esityksessä

Vaikka nyt annettu hallituksen esitys vie mielestämme yhteishallintolakia monessa asiassa oikeaan ja toivottuun suuntaan, on siinä kuitenkin mielestämme myös korjattavaa. Mielestämme keskeiset korjaamista vaativat asiat ovat asukastoimikunnan tehtävien määrittäminen, kysymys järjestyssäännöistä päättämisestä sekä vuokranmääritysyksikkökohtaisten talouden ja hallinnon valvojen valintamahdollisuus.

Asukastoimikunnan tehtävät (5 ja 6 §:t)

Mielestämme yhteishallintolaissa tulisi korostaa asukastoimikunnan roolia ja tehtäviä asumisviihtyvyyden ja yhteisöllisyyden parantajana. Kaikkien alan toimijoiden tavoitteena on saada asukastoimintaan mukaan uusia ja nuoria asukkaita. Lakiin ei kannata enää ottaa vanhasta yhteishallintolaista peräisin olevaa pitkää luetteloa asukastoimikunnan osallistumisoikeuksista, mikä on ollut omiaan karkottamaan muunlaisesta asukastoiminnasta kiinnostuneet.

Emme myöskään pidä hyvänä 6 §:n otsikon termiä "osallistumisoikeudet", kun tehtäväluettelossa on mukana esim. oikeus tehdä päätöksiä.

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.

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.

Pidämme hyvänä, että asukastoimikunta saisi edelleen päättää asukastilojen, kuten kerhohuoneiden ja kuntosalien käytöstä silloin, kun tila on pelkästään ko. vuokranmääritysyksikön käytössä. Kohtaan 7) otettu lisäys, jonka mukaan tätä oikeutta ei olisi silloin, kun yhteinen tila on korttelikohtainen, pitää sisällään kuitenkin virheen, sillä tila voi olla paitsi korttelikohtainen (eli kaikkien korttelin tonttien käytettävissä), mutta myös vain esim. kahden tontin yhteisessä käytössä oleva tila. Kohdan sanamuotoa tulee muuttaa niin, että asukastoimikunta voi osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on yhteisessä käytössä jonkin toisen tontin omistajan tai haltijan tai sellaisen asukkaiden kanssa.

Järjestyssäännöstä päättäminen (6 §:n kohta 5)

Mielestämme asukastoimikunta ei voi päättää järjestyssäännön sisällöstä, vaan vuokrataloyhteisöllä tulee olla yksi yhteinen järjestyssääntö. Järjestyssäännön tulee olla voimassa saman sisältöisenä saman omistajan kaikissa vuokranmääritysyksiköissä. Hekassa nyt ehdotettu malli voisi johtaa yli 500 erilaiseen järjestyssääntöön. Käytännössä tällä hetkellä 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. Ääritapauksissa järjestyssäännön noudattamatta jättäminen voi AHVL:n ja oikeuskäytännön mukaan johtaa myös vuokrasuhteen päättymiseen. Eri taloissa asuvia asukkaita ei voida kohdella tässäkin eri tavalla.

Koko yhteisöä koskevan järjestyssäännön sisällöstä tulee keskustella ja neuvotella yhteistyöelimessä.

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

Asukkaiden oikeus valvoa vuokranmääritysyksikön ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa (10 §)

Mielestämme on hyvä, että esityksen mukaan asukkaille olisi jatkossa oikeus valita vuokrataloyhteisökohtainen yksi talouden ja hallinnon valvoja.

Emme kuitenkaan pidä 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.

Jos kuitenkin edelleen jatkettaisiin vuokranmääritysyksikkökohtaisten valvojien järjestelmää, ei heille tule ainakaan antaa tilintarkastajien oikeuksia, vaan heidän oikeutensa tulisi rajata. Hekassa, jossa on hieman yli 500 vuokranmääritysyksikköä, meidän tulisi antaa yli 500:lle maallikotilintarkastajalle tilintarkastajan oikeudet ja pääsy esim. henkilökuntamme palkkatietoihin, asukkaiden maksuhäiriötietoihin ja muihinkin tietosuoja- ja liikesalaisuusmielessä luottamuksellisiin tietoihin.

Vielä lisäksi korjattavaa

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 vanhassa asukastoimikunnassa. Sama koskisi esim. peruskorjaustilanteita, kun asukkaat muuttavat väistöasuntoihin, ehkä vaihteittainkin. Näissä tilanteissa on usein ollut epäselvää, voiko muualla asuva asukas olla sen "entisen" vuokranmääritys-yksikkönsä asukastoimikunnan jäsen. Tilanne olisi hyvä selkeyttää.

Emme pidä uhkasakon asettamista tarkoituksenmukaisena, sillä ARA-vuokraloyhteisöillä on harvoin sellaisia omakustannusvuokranmäärityksen ulkopuolisia varoja, joilla uhkasakkoja voitaisiin maksaa.

Helsingissä 12.10.2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja