

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 182/2022 VP EDUSKUNNALLE LAIKSI YHTEISHALLINNOSTA VALTION TUKEMISSA VUOKRATALOISSA SEKÄ LAIKSI TUPAKKALAIN 2 §:N MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 26.9.2022

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle esityksestä laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVALLA on 115 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

KOVA katsoo, ettei lakiesityksellä vastata yhteishallinnon suurimpaan haasteeseen eli siihen, miten asukkaita saataisiin osallistumaan yhteishallintoon. KOVA pitää valitettavana, ettei mahdollisuutta uudistaa yhteishallinnon rakenteita ja asukastoimintaa kokonaisuudessaan ole hyödynnetty. Lakiesityksen perusteluissa todetaan, että vuokrataloyhteisön rooli on järjestää yhteishallinnon puitteet toimiviksi ja saada yhteishallinto käynnistymään. KOVA katsoo, ettei uudistettu lainsäädäntö tarjoa vuokrataloyhteisöille uusia keinoja tehdä asukastoiminnasta asukkaille kiinnostavampaa.

14.10.2022

Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteinen etu on, että asukkaat osallistuisivat yhteishallintoon. KOVA esittää, että asukastoimikunnalta siirrettäisiin yhteistyöelimelle asiat, jotka vuokrataloyhteisössä käsitellään ja päätetään yhteisötasolla. KOVA katsoo, että uudistuksessa olisi tullut päivittää laajemmin asukastoimikunnan roolia, jotta sen toiminta olisi yhteishallinnon ja asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisempaa.

KOVA pitää hyvänä, että esityksessä on säilytetty yhteishallintolain luonne puitelakina. Lainsäädännön joustavuus mahdollistaa jatkossakin vuokrataloyhteisöissä omien ja hyväksi havaittujen mallien soveltamisen ja kehittämisen. Laki myös huomioi, että vuokrataloyhteisöjä on eri kokoisia ja niiden yhteishallinnossa on eroja siihen osallistuvien asukkaiden määrän osalta.

KOVA kannattaa myös yhteistyöelimen roolin korostamista ja yhteisötason asioiden käsittelyä yhteistyöelimessä. KOVA pitää hyvänä, että yhteistyöelimen rooli neuvoa-antavana elimenä ja yhteisön ja asukkaiden välisen keskustelun foorumina todetaan lakiesityksessä selvästi.

KOVA pitää hyvänä sähköisten toimintatapojen mahdollistamista yhteishallinnossa, mutta niitä lukuun ottamatta uudistuksessa ei ole riittävällä tavalla pyritty lisäämään yhteishallintoon osallistumisen kiinnostavuutta. Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen aktiivisia asukkaita. KOVA katsoo, että yksi tapa saada yhteishallintoon uusia osallistujia, on mukauttaa asukastoimikunnan tehtäväkuvaa sillä tavoin kuin tässä lausunnossa myöhemmin esitetään.

KOVA kiinnitti lakiluonnokseen antamassa lausunnossaan huomiota osittain puutteellisiin perusteluihin. KOVA pitää hyvänä, että erityisesti uuden yhteydenpitoa koskevan säännöksen perusteluita on täydennetty.

2 § Soveltamisala

KOVA kannattaa esitettyjä poikkeamismahdollisuuksia lain soveltamisalasta erityisryhmäkohteissa. Esityksen mukaan lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmiä. KOVA pitää hyvänä, että yhteishallinto voidaan vuokrataloyhteisöissä järjestää asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Poikkeamismahdollisuus koskee myös opiskelija- ja nuorisoasuntoja. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että opiskelija- ja nuorisoasuntojen asukkaiden erityispiirteet voidaan huomioida. Perustelujen mukaan yhteishallintoa on näissä kohteissa mahdollista toteuttaa kokonaan sähköisillä käytänteillä. KOVA katsoo, että sähköiset käytännöt ja esimerkiksi mahdollisuus lyhyempiin toimikausiin ovat tärkeitä ottaen huomioon asukkaiden lyhyempi asumisaika näissä asunnoissa.

3 § Toimintatavat ja yhteydenpito

Esitetty säännös on uusi ja koskisi vuokrataloyhteisön toimintatapoja ja yhteydenpitoa. KOVA pitää säännökseen ja sen perusteluihin lausuntokierroksen jälkeen tehtyjä muutoksia oikeansuuntaisina.

Säännökseen sisältyy kuitenkin edelleen vaatimus, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Perustelujen mukaan asukkaiden kuulemisen tulisi vaikuttaa päätöksentekoon, ja asukkaat olisi pidettävä ajan tasalla asian etenemisestä. KOVA huomauttaa, että asukkaiden näkemysten erittely yksittäisen asian päätöksenteossa voi olla lähes mahdotonta, ottaen huomioon, että asukkailla ja asukkaiden valitsemilla toimielimillä voi olla toistensa kanssa ristiriidassa olevia näkemyksiä. KOVA katsoo, että asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamisessa tärkeintä on huolehtia, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat.

KOVA esittää, että säännöksestä poistetaan kohta, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa.

KOVA esittää, että 3 §:n 2 momenttia muutetaan seuraavalla tavalla:

Vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa. Vuokrataloyhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä.

Säännöksen mukaan asukkailla tulisi olla nimetty yhteyshenkilö, johon he voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa. Lisäksi perustelujen mukaan lähtökohtaisesti myös asukkaiden puolesta luottamustehtävissä toimivan yhteyshenkilön tai edustajan yhteystiedot tulisi voida ilmoittaa asianomaisille asukkaille ja vuokrataloyhteisölle. KOVA pitää tärkeänä, että myös asukkaiden edustajien yhteystiedot ovat saatavilla asukkaille ja vuokrataloyhteisölle. Asukkaiden mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaan osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta. Yhteishallinto vaatii toimiakseen nimenomaan aktiivisia asukkaita ja asukkaiden keskinäistä yhteydenpitoa.

Säännöksen 5 momentin mukaan, jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa tätä lakia. KOVA kannattaa selkeyden vuoksi välivuokraustilanteen lisäämistä säännöstekstiin. KOVA kuitenkin huomauttaa, että säännöksen tarkoituksenmukainen paikka olisi ollut soveltamisalaa koskevassa 2 §:ssä.

5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

KOVA kannattaa esitykseen lausuntokierroksen jälkeen tehtyä muutosta, joka säilyttää asukkaiden kokouksen koollekutsumisen ensisijaisesti asukastoimikunnan tehtävänä. Jos asukastoimikuntaa ei ole, kutsut hoitaisi vuokrataloyhteisö. KOVA katsoo nykyisen käytännön ja asukastoimikunnan aktiivisen roolin olevan tarkoituksenmukainen.

KOVA kannattaa säännöksen perusteluissa esitettyä mahdollisuutta järjestää asukkaiden kokous yhdistettynä läheisten vuokranmääritysyksiköiden vuosittaisen kokouksen kanssa. Jos asukastoimikuntaa ei vuokranmääritysyksikössä ole, vuokrataloyhteisön on kutsuttava koolle asukkaiden kokous. Vuokrataloyhteisön on varattava kokousten järjestämiseen aikaa ja henkilökuntaa, vaikka tiedossa olisi, ettei vuokranmääritysyksikössä ole aktiivista asukastoimintaa. Perustelujen mukaan yhteisten kokousten kutsuminen olisi mahdollista juuri tällaisissa tilanteissa. Lisäksi näissä tapauksissa voitaisiin valita myös useamman vuokranmääritysyksikön yhteinen asukastoimikunta, jos osallistujia ei olisi tarpeeksi asukastoimikunnan perustamiseksi yhden vuokranmääritysyksikön sisältä.

KOVA kannattaa mahdollisuutta järjestää asukkaiden kokoukset myös hybridi- tai verkkokokouksena. Perustelujen täydennys selkeyttää tältä osin tilannetta. Etäosallistuminen ja erilaiset verkkokokoukset ovat yleistyneet kaikilla elämän osa-alueilla, ja on tärkeää, että asukkaat voivat osallistua myös yhteishallintoon ajasta ja paikasta riippumatta.

KOVA pitää hyvänä perustelujen täsmennystä siitä, että vuokrataloyhteisön velvollisuuteen edistää sähköisiä menettelytapoja kuuluu tarjota esimerkiksi verkkokokouksen mahdollistavia alustoja sähköiseen työskentelyyn. KOVA korostaa, ettei vuokrataloyhteisön rooliin järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle kuulu sähköisten laitteiden, kuten esimerkiksi tietokoneiden, tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön. KOVA vaatii, että perusteluita täydennetään edelleen niin, että sähköisillä välineillä tarkoitetaan esimerkiksi verkkokokouksetamisen mahdollistavia alustoja, mutta ei laitteita.

14.10.2022

5 § Asukastoimikunta

Säännöksen 1 momenttiin on lisätty maininta siitä, että asukastoimikunnan toimialaan kuuluvat vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen. KOVA katsoo, että asukastoimikunnan tarkoitus on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen. KOVA kannattaa näiden asioiden sisällyttämistä asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen. KOVA huomauttaa, että asukastoimikunnan roolia tai tehtäväkuvaa ei kuitenkaan ole uudistettu. Näin ollen säännökseen tehdyllä lisäyksellä ei ole vaikutusta asukastoimikuntien toimintaan.

6 § Asukastoimikunnan oikeudet

Lakiesityksessä ehdotetut asukastoimikunnan oikeudet vastaavat pääosin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä. KOVA on esittänyt, että asukastoimikunnan tehtäväkuva määriteltäisiin uudistuksessa uudestaan. Toimivaan yhteishallintoon tarvitaan asukkaiden osallistumista. KOVA katsoo, ettei nykyinen asukastoimikunnan tehtävälista ole omiaan kannustamaan asukkaita yhteishallintoon osallistumiseen.

Yhteistyöelimen rooliksi on lakiesityksessä määritelty vuokratoyhteisön koko asuntokantaa koskevien yhteishallintoasioiden käsittely. KOVA katsoo, että uudistuksessa tulisi siirtää yhteisötasolla jo nyt päätettävät asiat kokonaisuudessaan yhteistyöelimen käsiteltäväksi.

Tästä syystä KOVA esittää säännöksen kohtia 3-6 siirrettäväksi yhteistyöelimen oikeuksia koskevaan 8 §:ään.

Järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen säilytetään esityksen mukaan asukastoimikunnalla. KOVA katsoo, että järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat. Perustelujen mukaan, järjestyssäännöistä päätettäisiin luonnollisesti olemassa olevan lainsäädännön puitteissa ja yhdenvertaisuusvaatimukset huomioon ottaen. KOVA pitää perustelujen kohtaa erittäin tärkeänä. KOVA vaatii, että järjestyssääntöjen käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

Asukastoimikunnalle esitetään edelleen oikeutta päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista. Säännöstä on voimassa olevaan lakiin verrattuna täydennetty maininnalla, että päätöksenteko tapahtuu olemassa olevissa puitteissa. Perustelujen mukaan vuokraus- ja jakamisperiaatteisiin liittyy investointeja, kuten sähköisiä järjestelmiä, joita käytetään koko yhtiössä, ja nämä järjestelmät ja muut tarkoituksenmukaisesti ja välttämättömästi yhtenäiset käytänteet luovat puitteet talokohtaiselle päätöksenteolle. KOVA pitää perustelujen tarkennusta erittäin tärkeänä. KOVA katsoo edelleen, että myös jakamisperiaatteiden käsittely tulisi siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi, koska erityisesti ottaen huomioon sähköiset järjestelmät ja yhtenäiset käytänteet, jakamisperiaatteiden käsittely tulisi tehdä yhteisötasolla. KOVA vaatii, että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

KOVA kannattaa sovittelun poistamista kokonaan asukastoimikunnan tehtäväkuvauksesta.

7 § Yhteistyöelin

KOVA pitää hyvänä yhteistyöelimen roolin selkeyttämistä. Vuokratoyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimestä. KOVA katsoo, että yhteistyöelimen tulee olla neuvoa-antava elin, jonka rooli painottuu viestintään asukkaiden ja yhtiön välillä. KOVA pitää tärkeänä, että perusteluissa todetaan, että varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokratoyhteisöllä.

14.10.2022

8 § Yhteistyöelimen oikeudet

Esitetyn säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. KOVA kannattaa vuokrausperiaatteiden käsittelyn siirtämistä yhteistyöelimelle. Kuten lausunnossa on edellä 6 §:n kohdalla todettu, KOVA katsoo, että myös jakamisperiaatteiden käsittelyn tulisi olla yhteistyöelimen tehtävä.

KOVA pitää hyvänä, että esityksestä on poistettu lakiluonnokseen sisällytynyt kohta, jonka mukaan yhteistyöelin osallistui esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmistelun lisäksi myös näiden sopimusten kilpailutusperiaatteiden ja kilpailutusten valmisteluun. KOVA katsoo, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päättäväisyydeltään kuuluvia asioita. Nyt esitetyn säännöksen 2 momentin mukaan vuokrataloyhteisön tulee tiedottaa yhteistyöelimelle tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksista ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin. Perustelujen mukaan asukkaat tarvitsevat tietoa kilpailutusten suunnittelusta ja prosessin etenemisestä, vaikka itse kilpailutuksesta ei voitaisi antaa tietoja liikesalaisuuden suojaamiseksi. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että perusteluissa huomioidaan liikesalaisuuksien asettamat rajoitukset asukkaiden tietojensaannille.

Säännöksen 8) -kohdan mukaan yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevien toimien valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen. Säännöstä on lausuntokierroksen jälkeen täsmennetty niin, että kyse on osallistumisesta päätöksenteon jälkeen. KOVA katsoo, että luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevien päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin. KOVA kannattaa nyt esitettyä säännöstä.

9 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

KOVA kannattaa esitetyn säännöksen kohtaa, jonka mukaan yhteistyöelin voi valita taikka vaaleilla voidaan valita valintaa varten ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä. Lakiesityksessä luovutaan siten perusperiaatteesta, jonka mukaan asukkaiden kokoukset valitsevat ehdokkaat ja jokaisella talolla on tasavertaisesti mahdollisuus nimetä ehdokas.

KOVA katsoo, että etenkin suuremmissa yhteisöissä asukkaiden kokousten oikeus nimetä ehdokkaita on johtanut todella suureen määrään ehdokkaita. Perustelujen mukaan, jotta valittava hallituksen jäsen pystyy täysipainoisesti osallistumaan vaativaan hallitustyöskentelyyn ja antamaan oman panoksensa, tulee asettaa ehdolle riittävä määrä ehdokkaita, joista omistaja valitsee sopivimmat hallituksen jäseniksi. Asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi kaikissa tapauksissa olla enemmän kuin hallituksessa on asukasjäsenten paikkoja. KOVA pitää tärkeänä, että perusteluissa on korostettu omistajan tosiasiallisen päätösvallan säilyttämistä hallituksen jäseniä valittaessa.

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

Voimassa olevan lain mukaisesti asukkaat ovat voineet valita vuokranmääritysyksikkökohtaisen talouden ja hallinnon valvojan. Lakiesityksessä tämä mahdollisuus säilytettäisiin ja sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja, joka voisi tarkastaa taloutta ja hallintoa koko yhteisön tasolla. Säännöksen mukaan yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojalla olisi esitetyn säännöksen mukaan oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen sen hoitamiseksi. Tämä

14.10.2022

ehdotettu säännös on uusi. Pykälässä ei kuitenkaan ehdoteta määriteltäväksi pätevyyttä tarkemmin, vaan se olisi arvioitava tapauskohtaisesti. KOVA pitää tärkeänä, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. Tästä syystä KOVA katsoo, että asukkaiden valitseman talouden ja hallinnon valvojan tulisi olla HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja.

Yhteisötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta, sillä useimmista asioista päätetään yhteisötasolla, jolloin myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhteisötasolla. KOVA esittää, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämisestä valvojista. Lisäksi KOVA esittää, että asukkaiden valitseman valvojan tulisi olla HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja.

KOVA esittää, että säännöksestä poistetaan asukkaiden kokouksen mahdollisuus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. KOVA esittää myös, että asukkaiden valitseman valvojan tulisi olla HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja.

KOVA esittää, että 10 §:n nimeä ja 1 ja 2 momenttia muutetaan seuraavalla tavalla:

10 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojan on oltava tilintarkastuslaissa (1121/2015) tarkoitettu HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja. Valvojan toimikausi on sama kuin vuokrataloyhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös vuokrataloyhteisölle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa vuokrataloyhteisön taloudesta ja hallinnosta kuin vuokrataloyhteisön tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä yhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

Lisäksi KOVA vaatii asukkaiden valvojan tiedonsaantioikeuksia rajattavaksi siten kuin jäljempänä lausunnon kohdassa 13 § esitetään.

11 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

KOVA kannattaa säännöksen lisäystä, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas.

KOVA katsoo kuitenkin, että säännös vaatii tarkentamista. Asukkaat muuttavat myös yhteisön sisällä esimerkiksi niin, että asukas on muuton jälkeen kokonaan uudessa vuokranmääritysyksikössä. Asukkaan edustamiskelpoisuus esimerkiksi asukastoimikunnassa tulisi päättyä myös silloin, jos asukas muuttaisi asumaan toiseen vuokranmääritysyksikköön. Selkeyden vuoksi asukkaan edustamiskelpoisuuden kuuluisi kohdistua siihen vuokranmääritysyksikköön, johon kuuluvassa asunnossa hän asuu. Asukkaiden edustajaksi vuokrataloyhteisön hallitukseen valitun osalta vaatimus yhteisössä asumisesta on riittävä, muiden toimielimien osalta säännös vaatii täydentämistä.

KOVA esittää, että 11 §:n 2 momenttia muutetaan seuraavasti:

Asukkaiden edustajaksi hallitukseen valitun tulee olla tehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Yhteishallinnon muuhun luottamustehtävään valitun tulee lisäksi luottamustehtävässä toimiessaan olla asukas siinä vuokranmääritysyksikössä, josta hän on tullut valituksi.

14.10.2022

Lisäksi KOVA katsoo, että yhteishallinnossa luottamustehtävään valittavan tulisi aina olla oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden valitsema. Yhteistyöelimeen ei siis tulisi voida valita asukkaiden edustajaa niin, etteivät tämän oman vuokranmääritysyksikön asukkaat ole kannattaneet valintaa. KOVA esittää, että perusteluihin lisätään vaatimus siitä, että asukas voidaan valita luottamustehtävään vain oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden äänillä.

12 § Päätöksenteko

KOVA kannattaa yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen esitettyä muutosta. Esitetyn säännöksen mukaan yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielimen valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista. Voimassa oleva laki on edellyttänyt äänten enemmistöä kaikista äänioikeutetuista, mikä on käytännössä osoittautunut mahdottomaksi toteuttaa, koska yhteishallintoon ja ylipäänsä asukastoimintaan osallistuu useimmiten vain vähemmistö asukkaista.

13 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Säännöksen 1 momentin mukaan asukkaiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja yhteistyöelimellä on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä lain 6 ja 9 §:ssä määriteltujen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset tiedot. Säännöstä on täsmennetty voimassa olevaan lainsäädäntöön verrattuna nimenomaisilla viittauksilla asukastoimikunnan oikeuksia koskevaan säännökseen ja yhteistyöelimen oikeuksia koskevaan säännökseen. Perustelujen mukaan yhteishallinnon toimielimillä olisi oikeus saada ajantasaiset, riittävät ja tarpeelliset tiedot. KOVA huomauttaa, että perusteluissa ei ole tarkennettu mitä tarpeellisilla tiedoilla tarkoitetaan.

Lisäksi 2 momentin mukaan vuokrataloyhteisön on tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista ja yhteistyöelimelle vuokrataloyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukastoimikunnille tai yhteistyöelimelle laissa säädeltynä oikeuksien käyttämiseksi. KOVA on lausunnoissaan korostanut tarvetta huomioida asukkaiden tiedonsaantioikeuksissa vähintään liikesalaisuudet, tietosuoja sekä yksityiselämän suoja. KOVA katsoo, että erityisesti silloin, kun on kyse arvioinnista sen suhteen, millä asioilla voi olla jotain merkitystä asukkaiden tai yhteishallinnon toimielinten oikeuksien kannalta, tulisi vuokrataloyhteisön voida tehdä punnintaa nämä seikat huomioiden.

Salassa pidettäviä liikesalaisuuksia liittyy esimerkiksi huoltosopimuksiin, joista voidaan antaa asukkaiden edustajille vain sellaisia tietoja, jotka eivät ole liikesalaisuuden piirissä. Yhteishallinnon toimielimillä ei voi olla oikeutta saada yksityisen suojan piiriin liittyviä tietoja asukkaista. Tämä pitää sisällään henkilötietojen suojan ja yksityiselämän suojan. Lisäksi yhteishallinnon toimielinten tai talouden ja hallinnon valvojien tiedonsaantioikeudet eivät KOVA:n käsityksen mukaan voi ulottua esimerkiksi vuokrataloyhteisön henkilökunnan palkkatietoihin. KOVA katsoo, että asukkaiden tiedonsaantioikeuksia ja yhteisön tiedottamisvelvollisuuksia rajaavat tosiasiallisesti yhteisön liikesalaisuudet, myös yhteisön velvollisuudet huolehtia tietosuojasta ja asukkaiden sekä yhteisön työntekijöiden yksityiselämän suojasta. KOVA vaatii, että nämä asiat lisätään myös lain perusteluihin.

14 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Lakiesityksen mukaan valvontavaltaisuus ja uhkasakon määrääminen siirretään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). Lisäksi esityksen 15 §:n mukaan lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä kannellaan ARA:lle. KOVA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että jos ARA vastaa sekä ohjauksesta, valvonnasta että sanktioiden määräämisestä, sillä on viranomaisena kolme päällekkäistä roolia. Tämä ei ole hyvän hallinnon periaatteiden mukainen tilanne.

14.10.2022

KOVA katsoo, että ARA:lla on kuitenkin Aluehallintovirastoa enemmän asiantuntemusta hoitaa yhteishallintolakiin liittyvän ohjauksen lisäksi myös valvonta ja sanktioiden määrääminen. Tästä syystä KOVA pitää valittua ratkaisua perusteltuna.

16 § Voimaantulo

KOVA kannattaa esitystä, että laki tulisi voimaan 1.1.2024. Vuokrataloyhteisöille jää näin ollen riittävästi aikaa valmistautua uuden lain soveltamiseen.

Helsingissä 14.10.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi