

LAUSUNTO YHTEISHALLINNOSTA VALTION TUKEMISSA VUOKRATALOISSA ANNETTUA LAKIA SEKÄ LAKIA TUPAKKALAIN 2 §:N MUUTTAMISESTA KOSKEVASTA HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 182/2022 VP

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 26.9.2022

Lausunnon antajasta

TA-Yhtymä Oy toimii kotimaisen yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä. Konsernilla on useiden vuosikymmenten kokemus valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttamisesta ja lähes 20 000 asuntoa eri puolilla Suomea. Tällä hetkellä konsernillamme on rakenteilla valtakunnallisesti noin 1 500 asuntoa.

Konsernimme kiittää eduskunnan ympäristövaliokuntaa mahdollisuudesta lausua yhteishallintolain uudistamista koskevasta hallituksen esityksestä HE 182/2022 vp ja esittää lausuntonaan alla olevan. Viittaamme tarvittavilta osin Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n lakiesityksen aikaisemmasta luonnoksesta alkuvuodesta 2022 antamassa lausunnossa esitettyihin näkemyksiin ja perusteluihin.

Yleistä

Valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen tärkein tehtävä on tarjota kohtuuhintaista asumista asukkailleen. Tämän vuoksi on tärkeää, että yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa annetun lain (jäljempänä ”yhteishallintolaki”) edellyttämät vaatimukset ovat tarkoituksenmukaisia ja että niiden avulla toteutetaan asukkaiden tarpeelliset oikeudet kustannustehokkaasti. Kuten lakiehdotuksessa todetaan yhteishallinnon toimivuutta käsittelevässä osiossa (s. 7), uuden lain avulla tulisi pyrkiä varmistamaan, että päätökset tehdään oikealla tasolla ja että lähidemokratia voidaan toteuttaa mm. yhteisön koon ja asukasrakenteen mukaan tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. TA-Yhtymä Oy katsoo, että kuten nykytilan arviointia koskevassa lakiehdotuksen osiossa (s. 4) todetaan, lain puite- ja minimiluonne tulee säilyttää. Joustavuus on erittäin tärkeää, koska vuokrataloyhteisöt ovat erilaisia.

Lakiehdotusta on kehitetty hallituksen esitysluonnokseen nähden useissa kohdissa parempaan suuntaan lain käytännön toteutettavuuden ja eri osapuolten näkemyksiä silmälläpitäen. Myös säännöskohtaisia perusteluja on lisätty ja täsmennetty. Hallituksen esityksen tekstistä näkee, että lausuntopalautetta on monissa kohdin pyritty huomioimaan. Ilahduttavasti esimerkiksi asukkaiden kokouksen koolle kutsumista koskevan pykälän sisällön linjaamisessa on otettu vaarin lausuntopalautteesta. Ehdotetun säännöksen mukaan säilytettäisiin oikeustila nykyisellään sen suhteen, että asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, vuokrataloyhteisö samalla tavoin kuin voimassa olevan lain (649/1990) 4 §:ssä säädetään.

Vaikka toimintatapoja ja yhteydenpitoa koskevaa lakiehdotuksen 3 §:ää onkin säännöskohtaisine perusteluineen viety myönteiseen suuntaan, kyseinen säännös on edelleen lakiehdotuksen ongelmallisin ja sisältää epäselviä velvoitteita sekä tarpeetoman pitkälle yksityiskohtiin menevää sääntelyä. TA-Yhtymä Oy uskoo, että mikäli 3 § ja asukkaiden kokousta ja sen koolle kutsumista käsittelevä 4 § säädetään ehdotetussa muodossaan, tämä on omiaan synnyttämään epätietoisuutta ja konflikteja vuokratalojen asukkaiden ja vuokrataloyhteisöjen välillä. Myös esimerkiksi asukastoimikunnan oikeuksia käsittelevän 6 §:n perusteluissa on edelleen täsmentämisen varaa. Yhteistyöelimen oikeuksia käsittelevästä 8 §:stä puolestaan tulisi poistaa sekä osallistuminen sellaisten sopimusten kilpailutuksiin, jotka ovat korostetusti vuokrataloyhteisön vastuulla, että osallistuminen vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen. Yhteistyöelimen osallistuminen näihin tehtäviin ei tuo mielestämme lisäarvoa vuokrataloyhteisöille tai niiden asukkaille.

2 § Lain soveltamisala

TA-Yhtymä Oy:n näkemyksen mukaan on perusteltua, että nk. erityisryhmäkohteissa annetaan mahdollisuus sopeuttaa yhteishallinnon toteuttamistapoja siten, että voidaan ottaa huomioon kunkin erityisryhmän erityispiirteet ja olosuhteet. Esimerkiksi tilanteissa, joissa asukkaat eivät pysty osallistumaan yhteishallintoon, on järkevää pyrkiä toteuttamaan lain tarkoitusta tilanteen kannalta mielekkäällä tavalla.

3 § Toimintatavat ja yhteydenpito

Pitään mielessä lakiehdotuksen perusteluihin kirjatun tavoitteen säilyttää yhteishallintolaki vähimmäistason asettavana puitelakina TA-Yhtymä Oy toteaa yleisen tason kommenttinaan, ettei vuokrataloyhteisöjä ole syytä velvoittaa tarjoamaan asukkailleen niin pitkälle vietyjä tapoja vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan toimintaan kuin lakiehdotuksen 3–14 §:ssä säädetään yhteishallinnosta. Sekä vuokrataloyhteisön että asukkaiden etu on tuki asukkaiden osallistuminen yhteishallintoon kuten lakiehdotuksen sivulla 22 mainitaan, mutta osa lakiehdotukseen sisällytetyistä yhteishallinnon muodoista on niiden avulla saavutettuihin hyötyihin nähden liian kalliita tai vaikeita toteuttaa. Asukkaiden etuna on pitää yhteishallinnon kulut kohtuullisina, sillä he ovat

lopulta se taho, joka ne kustantaa. Tästä syystä TA-Yhtymä Oy:n näkemys on, ettei lakiehdotuksen 3 §:ää ja 4 §:ää tule säätää ehdotetussa muodossaan.

3 §:n 1 momentin ehdotetun sanamuodon toinen virke kuuluu: ”Vuokrataloyhteisön on tuettava asukkaita järjestäytymisessä ja kommunikoitava asukkaiden ja asukkaiden edustajien kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti.” Näillä velvoitteilla tarkoitetaan käytännössä pykälän perustelujen (s. 22) mukaan muun muassa sitä, että vuokrataloyhteisön vastuulla olisi kouluttaa asukkaita luottamustehtäviin kuten hallitusjäsenyyteen sekä jakaa tietoa yhteishallinnosta. Lisäksi perusteluissa mainitaan, että ”[v]uokrataloyhteisön talousasioihin tarvittaisiin myös perehdytystä, jotta asukkaat pääsevät osallistumaan talouden seurantaan.” TA-Yhtymä Oy on sitä mieltä, että tällaista velvoitetta ei tule kirjata lakiin eikä sen perusteluihin. Vuokrataloyhteisöjen olemassaolon tarkoitus on tarjota asukkailleen asumista kohtuuhintaan. Näin ollen myös vuokrataloyhteisöjen organisaatiot on mitoitettu ja suunniteltu tämän tarkoituksen mukaisesti. Vuokrataloyhteisöillä ei ole käytettävissään koulutusresursseja, joilla mahdollistettaisiin asukkaiden kouluttaminen laajasti luottamustehtäviin tai talousasioihin, ja mikäli näitä koulutusresursseja hankittaisiin, aiheutuneet kulut koituisivat lopulta asukkaiden maksettaviksi. Vuokrataloyhteisöillä ei nykyisellään ole omasta takaa riittävää määrää koulutusosaamista, joten koulutus- ja perehdytysvelvollisuudesta säättäminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että vuokrataloyhteisöjen tulisi palkata lisää henkilöstöä huolehtimaan asukkaiden koulutus- ja perehdytysvelvoitteiden täyttämisestä.

3 §:n 2 momentin mukaan ”Vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vuokrataloyhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä.” Edelleen 3 §:n 3 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan ”Vuokrataloyhteisöllä on oltava selkeä tapa vastaanottaa asukkaiden palautteita ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista.”

Olemme samaa mieltä siitä, että asukkaita tulee kuulla heidän asumiseensa liittyvissä asioissa. Pidämme yhteydenpitoa koskevien velvoitteiden kirjaamista lain tasolle kuitenkin erittäin ongelmallisena. Velvollisuus eritellä asukkaiden mielipiteiden vaikutus päätöksentekoon on omiaan lisäämään vuokranantajien hallinnollista taakkaa ja hallinnollisia kustannuksia, minkä lisäksi monissa tilanteissa on ylipäättään käytännössä mahdotonta eritellä, missä määrin jonkin tietyn päätöksen tekemisessä on otettu huomioon asukkaiden näkemykset.

Käsityksemme mukaan asukkaiden kuuleminen ja osallistaminen tapahtuu kustannustehokkaimmin juuri yhteishallintolaissa säädetyn asukashallinnon kautta. Sen vuoksi emme pidä tarkoituksenmukaisena säätää yhteishallintoa laajemmasta kuulemisvelvollisuudesta, mistä ehdotetussa 2 momentissa käytännössä on kyse, tai velvoitteesta vastata asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa. Jo nyt, ilman

lain tasolle kirjattua velvoitetta, suurilla vuokrataloyhteisöillä on olemassa asiakaspalveluorganisaatiot ja yhteydenottokanavat, joiden kautta asukkaat saavat vastauksia kysymyksiinsä kohtuullisessa ajassa, sekä järjestelmiä ja toimintatapoja asukkaiden palvelupyyntöjen ja palautteen käsittelemiseksi. Vuokrataloyhteisöt tiedottavat myös laajasti yhteisön asioista esimerkiksi verkkosivuillaan ja muiden viestintäkanavien kautta. Olisi erittäin epätarkoituksenmukaista, mikäli jo hoidossa olevista velvoitteista säädettäisiin lain tasolla.

Siitä, mikä on kohtuullinen aika vastata asukkaan yhteydenottoon missäkin asiassa, vallitsee epäilemättä hyvin erilaisia mielipiteitä. Kohtuullisen ajan määrittelyyn ei valitettavasti tuo lainkaan lisää keinoja se maininta säännöskohtaisissa perusteluissa, että kohtuullinen aika tarkoittaa vastaamisajan määrittelyä asian kiireellisyyden mukaan. Kiireellisyydellekään ei ole olemassa mitään yksiselitteistä määritelmää. Vuokrataloyhteisön henkilöstön työaikaa ei ole mielekästä käyttää siihen, että yksittäisille asukkaille perustellaan, mikä on kohtuullinen aika hoitaa mihinkin yhteydenottoon vastaaminen. Vuokrataloyhteisön tulisi pikemminkin pystyä keskittymään siihen, että asukkaiden asiat tulevat hoidettua, sekä varmistamaan, että aikaa käytetään yhteishallinnon kannalta olennaisiin asioihin. Mielestämme ehdotettu 3 §:n 2 momentin säännös ei tuo asukkaille tai vuokranantajille lisäarvoa. Päinvastoin se on altis aiheuttamaan tarpeettomia kanteluita valvovalle viranomaiselle ja viemään vuokrataloyhteisöjen resursseja yhteishallinnon kannalta tärkeämpien asioiden hoitamiselta.

3 §:n 4 momenttiin ehdotetaan kirjausta, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. Tästäkin asiasta on tarpeetonta säätää lain tasolla, koska vuokrataloyhteisöt ovat erilaisia ja koska yhteydenpidon toteuttamiselle asukkaiden kanssa on olemassa yhteisön koosta ja erityispiirteistä riippuen monenlaisia toimintatapoja. Ammattimaisilla vuokrataloyhteisöillä on jo nykyisin tällaisia nimettyjä yhteyshenkilöitä. Lisäksi näitä henkilöitä voi myös olla useampia riippuen yhteydenoton aiheesta. Sitä vastoin se perustelujen maininta, jonka mukaan lähtökohtaisesti myös asukkaiden puolesta luottamustehtävässä toimivan yhteyshenkilön tai edustajan yhteystiedot tulisi voida ilmoittaa asianomaisille asukkaille ja vuokrataloyhteisölle, on tarpeellinen.

Hyvin epämääräinen on myös ehdotetun 5 momentin ensimmäisen virkkeen kirjaus siitä, että ”Mitä 1–3 momentissa säädetään, on noudatettava vuokrataloyhteisön kaikissa asumiseen vaikuttavissa asioissa.” Asumiseen vaikuttavat asiat ovat laaja kokonaisuus ja ymmärrettävissä monella eri tavalla. Sitä, mitä kaikkea kuuluu asumiseen vaikuttavien asioiden piiriin, ei ole säännösehdotuksen perusteluissa määritelty millään tavoin. TA-Yhtymä Oy katsoo, että näin epämääräinen ja monitulkintainen kirjaus tulee poistaa säännöksen tekstistä kokonaan.

4 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

TA-Yhtymä Oy pitää kannatettavana lakiesityksen luomaa mahdollisuutta järjestää asukkaiden kokous yhdistettynä läheisten vuokranmäärittäyksiköiden kanssa tilanteessa, jossa yksittäisen kohteen kokoukseen ei olisi aiemman kokemuksen perusteella odotettavissa juurikaan osallistujia.

Nykyinen toimiva käytäntö, jonka mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, vuokrataloyhteisö, tulee TA-Yhtymä Oy:n näkemyksen mukaan säilyttää. Säännöksen perustelujen mukaan asukkaiden kokoukset voitaisiin järjestää myös hybridi- tai verkkokokouksena, ja myös sähköinen äänestäminen tulee mahdollistaa. Onkin erittäin perusteltua saattaa laki tältä osin nykypäivään. Kuitenkin lakiehdotuksen perustelujen maininta siitä, että oman talon asioihin on pystyttävä vaikuttamaan myös käyttämättä sähköisiä viestintävälineitä, johtaa käytännössä siihen, että kokouksia ei käytännössä koskaan voida järjestää täysin verkkokokouksena. Asukkaiden joukosta löytyy aina vähintään yksi henkilö, joka ei sähköisiä viestintävälineitä käytä ja jonka vuoksi kokous on siis järjestettävä myös lähikokouksena, varsinkin kun perusteluissa todetaan, että lähiosallistumisen mahdollistamista olisi pidettävä pääsääntönä. Näin saattaa syntyä tilanteita, jossa vuokratalon asukkaiden ylivoimainen enemmistö haluaisi järjestää kokouksen sähköisten välineiden avulla, mutta muutaman asukkaan vähemmistö pakottaa edelleen järjestämään kokoukset lähikokouksina.

Pidämme epätarkoituksenmukaisena ja liikaa kustannuksia aiheuttavana sitä perustelujen (s. 24) mainintaa, että silloin kun kokous järjestetään tietoliikenneyhteyksien avulla, asukkaille olisi tarjottava opastusta digitaalisiin toimintatapoihin. Kuten todettiin jo 3 §:n kommentteissa yllä, vuokrataloyhteisöillä ei ole resursseja eikä organisatiota kouluttaa asukkaita laajassa mittakaavassa, ja tämä pätee myös digitaalisiin palveluihin. Perehdytystä digitaalisiin toimintatapoihin ja -välineisiin on esimerkiksi ikäihmisille sitä paitsi saatavissa myös muualta, joten pidämme täysin perusteettomana ja tarpeettomana tällaisen velvoitteen säätämistä nimenomaan vuokrataloyhteisöille. Lisäksi se, että asukkaiden joukossa on vähemmistö niitä henkilöitä, joilla ei ole mahdollisuuksia käyttää sähköisiä viestintävälineitä, ei saa johtaa siihen, että vuokrataloyhteisön tulee käyttää huomattavia summia rahaa esimerkiksi paperitulosteiden jakelemiseen asukkaille. Suuressa vuokrataloyhteisössä kopiointikulujen osuus saattaa nousta merkittäväksi, minkä lisäksi paperitulosteiden jakaminen on energia- ja ekotehokkuuden kannalta erittäin keino vaihtoehto. Jos vuokratalokohteessa asuu joku, joka ei pysty sähköisiä viestintävälineitä käyttämään, on olemassa muitakin keinoja tarvittavien tietojen viestimiseksi hänelle – esimerkiksi asukastoimikunnan henkilöt voivat pitää häntä ajan tasalla yhteishallinnon asioista. TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n näkemykseen sen tarpeellisuudesta, että perusteluihin lisätään maininta, ettei vuokrataloyhteisön rooliin järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle kuulu myöskään sähköisten laitteiden tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön.

Pidämme myös haitallisena perustelujen kirjausta siitä, että yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon eri kielet, joita asukkaat käyttävät, mikäli tämä johtaisi laajamittaiseen materiaalien käännättämisvelvoitteeseen vuokrataloyhteisön kannalta. Laajamittaisen käännättämisen kustannukset koituisivat, samalla tavalla kuin muutkin hallinnolliset kustannukset, viime kädessä asukkaiden maksettaviksi. Useimmissa tilanteissa, joissa joku tai jotkut asukkaista eivät käytä sitä kieltä, jolla asukaskokousten kutsut ja muut materiaalit on laadittu, esimerkiksi asukastoimikunnan jäsenet voivat kääntää tai selittää olennaiset asiat ilman tarvetta teettää varsinaista käännöstä.

6 § Asukastoimikunnan oikeudet

TA-Yhtymä Oy katsoo, että on erittäin toivottavaa säätää tulevassa laissa asukastoimikunnan oikeuksista asukastoimikunnan tehtävien sijaan. Tehtävälistasta on ollut tarpeettoman jäykkä eikä ole riittävästi ottanut huomioon erilaisten vuokrataloyhteisöjen ja erilaisten vuokranmäärityskohteiden asukashallinnon erityistarpeita. Kun puhutaan oikeuksista, on selvää, että asukastoimikunta voi käyttää näitä oikeuksiaan siten kuin parhaaksi katsoo, eikä sen tarvitse noudattaa tehtävälistaa juuri sellaisena kuin nykyisen lain 10 §:ään on kirjattu.

TA-Yhtymä Oy kannattaa KOVA ry:n näkemystä siitä, että 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainittu oikeus tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä tulisi poistaa asukastoimikunnan oikeuksista ja siirtää yhteistyöelimien oikeudeksi.

Asukastoimikunnan oikeuksiin on edelleen sisällytetty lakiehdotuksen 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa järjestyssäännöistä sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättäminen. Jo lakiesitysluonnoksen kommenttikierroksella KOVA ry katsoi lausunnossaan, että järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat ja että järjestyssääntöjen käsittely tulisi tämän vuoksi siirtää yhteistyöelimelle. KOVA ry:n näkemys asiasta ei ole muuttunut. Tämä näkemys on kuitenkin ohitettu säännöksen perusteluissa. Niissä todetaan, että järjestyssäännöistä ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättäminen kuuluvat lähidemokratiaan, minkä vuoksi näitä oikeuksia ei siirrettäisi yhteistyöelimelle. Perusteluissa ei kuitenkaan ole pohdittu lainkaan sitä, mitä ongelmia ja epäselvyyksiä aiheutuu siitä, että saman vuokrataloyhteisön eri vuokranmäärityskohteissa saattaa säännöksen seurauksena olla hyvinkin erilaiset järjestyssäännöt. Tämä ei ole vuokrataloyhteisön toiminnan johdonmukaisuuden ja ennakoitavuuden kannalta perusteltua. KOVA ry on kiinnittänyt asiaan huomiota aikaisemmassa lausunnossaan. TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n näkemykseen.

Lakiehdotuksessa on eroteltu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamis- ja vuokrausperiaatteet siten, että jakamisperiaatteita käsittelee asukastoimikunta ja vuokrausperiaatteita eli tilojen käytöstä perittäviä maksuja

käsittelisi jatkossa yhteistyöelin. TA-Yhtymä Oy kannattaa KOVA ry:n mielipidettä, jonka mukaan sekä jakamis- että vuokrausperiaatteiden tulisi kuulua yhteistyöelimessä käsiteltäviin asioihin. Lisäksi TA-Yhtymä Oy huomauttaa, että vuokrausperiaatteiden on täsmennetty käytännössä liittyvän perittäviin maksuihin (s. 25), mutta jakamisperiaatteiden käsitettä ei ole perusteluissa millään tavalla täsmennetty. TA-Yhtymä Oy katsoo, että sitä, mitkä asiat kuuluvat jakamisperiaatteisiin ja mitkä vuokrausperiaatteisiin, tulisi lakiesityksen perusteluissa selventää.

Olemme yhtä mieltä KOVA ry:n esittämän näkemyksen kanssa, että asukastoimikunnan rooli sovittelijana tulisi poistaa asukastoimikunnan osallistumisoikeuksista, ja on myönteistä, että näin on myös lakiesityksessä tehty.

7 § Yhteistyöelin

TA-Yhtymä Oy pitää tervetulleena, että yhteistyöelintä ei ehdoteta pakolliseksi, vaan se voidaan perustaa vuokrataloyhteisöön, mikäli sille on tarvetta. Myös yhteistyöelimen valintatapa tulisi jättää avoimeksi joustavuuden lisäämiseksi. Lisäksi on tärkeää selvyiden vuoksi todeta perusteluissa, kuten nyt on tehtykin, että varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä on vuokrataloyhteisöllä, ei yhteistyöelimellä (s. 26) ja että yhteistyöelin on suuntaa antava neuvotteluelin, mutta varsinaisista päätöksistä vastaa yhteisön hallitus (s. 27).

8 § Yhteistyöelimen oikeudet

Kuten jo edellä todettiin, TA-Yhtymä Oy katsoo, että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamis- ja vuokrausperiaatteet tulee kokonaisuudessaan siirtää asukastoimikunnalta yhteistyöelimen päätäntävaltaan.

Säännöksen 1 momentin 5 kohdan mukaan yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun. Säännöksen 2 momentin mukaan vuokrataloyhteisön tulee lisäksi varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomioita asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksiin. TA-Yhtymä Oy katsoo, että ylläpitoa ja hoitoa koskevat kilpailutukset, hankinnat ja sopimukset ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päätäntävaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi kilpailutusasiakirjat ja sopimukset sisältävät liikesalaisuuksia ja saattavat sisältää myös muita salassa pidettäviä tietoja. TA-Yhtymä Oy on sitä mieltä, että kyseiset kohdat tulisi poistaa lakiehdotuksesta kokonaan. Mikäli kohtia ei poisteta, TA-Yhtymä Oy:n näkemyksen mukaan säännöksen perusteluissa tulee kuitenkin ottaa huomioon liikesalaisuuksien asettamat rajoitukset asukkaiden tietojensaannille.

Saman momentin 8 kohdassa ehdotetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmiste-

luun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen. Säännöksen sanamuotoon on tehty lausuntokierroksen jälkeen tuiki tarpeellinen lisäys siitä, että osallistuminen koskee vasta vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeistä vaihetta. TA-Yhtymä Oy katsoo kuitenkin, että kyseinen kohta tulee poistaa lakiehdotuksesta kokonaan. Vuokratalojen luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevista asioista päättää yksiselitteisesti vuokrataloyhteisö, ja yhteisön näitä asioita koskevien päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin. Yhteistyöelin ei nähdäksemme toisi tällaiseen päätöksentekoon juuri mitään lisäarvoa.

9 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Säännöksen 2 momentin mukaan ehdokkaat yhteisön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen voidaan valita joko yhteistyöelimessä tai vaaleilla. Tällöin on kuitenkin säännöksen tekstin mukaan lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä. Käytännössä säännöksen teksti tarkoittaa, että ehdokkaiden karsinnan tekisi joko yhteistyöelin tai että lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista valittaisiin vaaleilla. Yhteisön omistaja valitsee sitten sopivimmat henkilöt hallituksen tai vastaavan elimen jäseniksi. Katsomme KOVA ry:n ilmaiseman kannan mukaisesti, että on erittäin tarpeellista mainita perusteluissa siitä, että ehdokkaita tulisi olla riittävästi ja että omistajalla on päätösvalta hallituksen jäsenien valinnasta.

Säännöksen perustelut eivät kuitenkaan anna vastausta siihen kysymykseen, miten toimitaan tilanteessa, jossa lopullisia ehdokkaita ei ole riittävä määrä eli lopullisia ehdokkaita on vähemmän kuin hallituksessa on asukasjäsenten paikkoja. Tällaiseen tilanteeseen tulisi perusteluissa ottaa kantaa.

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

Lakiesityksessä voimassa olevan lainsäädännön mukainen mahdollisuus valita vuokranmääritysyksikkökohtainen valvoja säilytettäisiin, minkä lisäksi lakiehdotuksessa esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja koko yhteisön tason taloutta ja hallintoa tarkastamaan. Säännöksen mukaan yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, olisi oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n näkemykseen siitä, että mahdollisuudesta valita vuokranmääritysyksikkökohtainen valvoja tulisi luopua ja että mahdollisuus valita valvoja koko vuokrataloyhteisön tasolla tulisi olla yhteistyöelimellä. Lisäksi TA-Yhtymä Oy kannattaa KOVA ry:n esittämiä huomioita yhteisötason valvojan pätevyysvaatimusten täsmentämisestä.

11 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Säännöksen toisessa momentissa todetaan, että yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässään toimisessaan yhteisön asukas. Tämä on erittäin perusteltu säännös. Säännöksen sanamuotoon tulisi kuitenkin lisätä vielä täsmennys siitä, että luottamustehtävään valitun tulee olla nimenomaan sopimussuhteessa oleva asukas.

12 § Päätöksenteko

TA-Yhtymä Oy katsoo, että on erittäin perusteltua ottaa säännöksen 2 momenttiin mukaan maininta siitä, miten yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden. Tämä on tarpeellinen säännös ja parantaisi erottamisen mahdollisuuksia verrattuna voimassa olevaan lakiin. TA-Yhtymä Oy yhtyy KOVA ry:n lakiesitysluonnoksesta antamaan lausuntoon muiltakin osin kyseisen säännöksen osalta.

Espoossa 12. lokakuuta 2022

TA-Yhtymä Oy

Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja