

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**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

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle esityksestä laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

VAV on Vantaan kaupungin omistama yhtiö, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. Omistamme Vantaalla 11 000 vuokratia, joissa asuu joka kymmenes vantaalainen. Rakennutamme uusia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokrataloyhtiöt fuusioitiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Tänä päivänä VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä kolme tytäryhtiötä, VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta. VAV Yhtymä puolestaan rakennuttaa ja omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja VAV Palvelukodit palvelutaloja. Palvelutalojen asukasvalinnasta ja muusta toiminnasta vastaa Vantaan kaupunki. VAV Hoiva-asunnot ovat Vantaan kaupungin vuokraamia ja asuttamia palvelutaloja.

Yleiset kommentit

Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteinen etu on, että asukkaat osallistuisivat yhteishallintaan. VAV katsoo, ettei lakiesitys tarjoa vuokrataloyhteisöille uusia keinoja tehdä asukastoiminnasta asukkaille kiinnostavampaa. Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen aktiivisia asukkaita. Yksi tapa saada toimintaan mukaan uusia osallistujia olisi keventää nykyisiä käytänteitä. Tästä toki yksi esimerkki on esityksessä mukana oleva sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen.

VAV pitää hyvänä, että esityksessä on säilytetty yhteishallinnon luonne puitelakina. Lainsäädännön tulee joustavuudella mahdollistaa jatkossakin vuokrataloyhteisön omien, hyväksi havaittujen mallien soveltaminen ja kehittäminen.

VAV kannattaa yhteistyöelimen roolin korostamista ja yhteisötason asioiden käsittelyä yhteistyöelimestä. Kannatamme myös, että yhteistyöelimen rooli olisi kaikkineen linjassa yhteisötason asioiden käsittelijänä – myös asukastoimikunnalta tulisi siis siirtää yhteistyöelimelle asiat, jotka vuokrataloyhteisössä käsitellään ja päätetään yhteisötasolla.

2 § Soveltamisala

VAV 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.

3 § Toimintatavat ja yhteydenpito

VAV katsoo, että asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamisessa tärkeintä on huolehtia, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat. Säännöksessä esitettyjen toimintatapojen käytännön soveltaminen yksittäisen asian päätöksenteossa olisi hankalaa. Erityisesti 3 §:n 2 momentin kirjaus "... ja eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa" on myös merkitykseltään melko vaikeasti tulkittavissa.

VAV esittää, että 3 §:n 2 momenttia muutettaisiin seuraavasti:

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 luottamustehtävässä toimivan henkilön yhteystiedot tulisi voida ilmoittaa asianomaisille asukkaille ja vuokrataloyhteisölle. VAV pitää tärkeänä, että myös asukkaiden edustajien yhteystiedot ovat saatavilla. Asukkaiden mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaan osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta.

Säännöksen 5 momentissa mainitaan, että jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa tätä lakia. VAV:in mielestä on hyvä, että välivuokraustilanne on selkeästi mainittu säännöstekstissä. Välivuokrauksesta kertovan lisäyksen paikka pykälässä 3 tuntuu kuitenkin vieraalta – tarkoituksenmukaisinta lienee, että se sijoitettaisiin soveltamisalaa koskevaan 2 §:än.

4 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

VAV kannattaa esitykseen lausuntokierroksen jälkeen tehtyä muutosta, jossa mainitaan että asukkaiden kokouksen koollekutsuminen on ensisijaisesti asukastoimikunnan tehtävänä. Jos asukastoimikuntaa ei ole, kutsut hoitaisi vuokrataloyhteisö.

Kannattamme myös säännöksen perusteluissa esitettyä mahdollisuutta järjestää asukkaiden kokous yhdistettynä läheisten vuokranmääritysyksiköiden vuosittaisen kokouksen kanssa, sekä mahdollisuutta valita useamman vuokranmääritysyksikön yhteinen asukastoimikunta, jos osallistujia ei olisi tarpeeksi asukastoimikunnan perustamiseksi yhden vuokranmääritysyksikön sisältä.

VAV pitää hyvänä sähköisten menettelytapojen lisäämistä asukastoimintaan, kuten mahdollisuutta järjestää asukkaiden kokoukset myös hybridi- tai verkkokokouksena. Näkemyksemme mukaan vuokrataloyhteisö voi edistää sähköisiä menettelytapoja tarjoamalla esimerkiksi verkkokokouksen tai informaation jaon mahdollistavia alustoja sähköiseen työskentelyyn, mutta vuokrataloyhteisön rooliin ei kuulu sähköisten laitteiden, kuten esimerkiksi tietokoneiden, tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön. Tämä täsmennys on VAV:n mielestä lisättävä perusteluihin täydennykseksi selkeyden vuoksi.

6 § Asukastoimikunnan oikeudet

Lakiuudistus voi olla paikka, jossa asukastoimikunnan tehtäväkuva määriteltäisiin uudelleen. Nyt näin ei ole tehty, vaan tehtävä- ja oikeuslista vastaa pääosin aiempaa. Tehtävälista saattaa vaikuttaa pitkältä ja kankealta, eikä innosta asukkaita yhteiseen toimintaan.

Lakiesitys korostaa onnistuneesti yhteistyöelimen roolia vuokrataloyhteisössä. VAV katsoo, että uudistuksessa tulisi kokonaisuudessaan siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi sellaiset asiat, joista päättäminen samanlaisin periaattein koko vuokrataloyhteisöä koskien on tarkoituksenmukaista. Siksi VAV vaatii säännöksen kohtia 3-6 siirrettäväksi yhteistyöelimen oikeuksia koskevaan 8 §:ään.

VAV kannattaa sovittelun poistamista kokonaan asukastoimikunnan tehtäväkuvauksesta.

7 § Yhteistyöelin

VAV pitää hyvänä yhteistyöelimen roolin selkeyttämistä. Vuokrataloyhteisöissä on tarkoituksenmukaista, että yhä useampia kaikille asukkaille yhteisiä asioita käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka vaikuttaa niihin on yhteistyöelin. Yhteistyöelimen tulee olla neuvoa-antava. Kuten perusteluissa todetaan, varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokrataloyhteisöllä.

8 § Yhteistyöelimen oikeudet

Esitetyn säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. VAV kannattaa tätä ja ehdottaa (kuten aiemmin lausunnossa on jo mainittu), että myös jakamisperiaatteiden käsittely olisi yhteistyöelimen tehtävä.

VAV katsoo, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päättämätalton kuuluvia asioita. Ne sisältävät usein myös liikesalaisuuksia. Asukkaiden tiedonsaannissa kilpailutuksiin ja hankintoihin liittyen pitää perusteluissa korostetusti huomioida liikesalaisuuksien asettamat rajoitukset.

Myös vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevien päätösten valmistelu kuuluu liikesalaisuuden piiriin. VAV kannattaa näin ollen säännöksen kirjausta, että yhteistyöelimen osallisuuden oikea ajankohta on päätöksenteon jälkeen.

9 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

VAV 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. Pidämme tärkeänä, että perusteluissa on korostettu omistajan tosiasiallisen päätösvalan 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.

VAV kannattaa säännösehdotusta, että valvojalla olisi esitetyn säännöksen mukaan oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen sen hoitamiseksi. Jotta valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista, VAV 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. VAV esittää, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista. Tämä vastaisi nykykäytäntöä VAV:ssa: asukkaat eivät ole nimenneet vuokranmääritysyksikkökohtaisia valvojia, ja yhteisötasoinen valvoja on ammattimainen tilintarkastaja.

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

11 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

VAV kannattaa säännöksen lisäystä, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Säännös kuitenkin vaatii tarkentamista. Asukkaat muuttavat myös yhteisön sisällä talosta toiseen. Asukkaan edustamiskelpoisuus esimerkiksi asukastoimikunnassa tulisi päättyä myös silloin, jos asukas muuttaisi asumaan toiseen vuokranmääritysyksikköön. Asukkaiden edustajaksi vuokrataloyhteisön hallitukseen valitun osalta vaatimus yhteisössä asumisesta on riittävä, muiden toimielimien osalta säännös vaatii täydentämistä.

VAV 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.

Lisäksi VAV esittää, että perusteluihin lisätään vaatimus siitä, että asukas voidaan valita luottamustehtävään vain oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden äänillä.

12 § Päätöksenteko

VAV kannattaa yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen esitettyä muutosta, jossa 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 määriteltyjen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset tiedot. Perusteluissa ei ole tarkennettu mitä tarpeellisilla tiedoilla tarkoitetaan, joten VAV:in näkökulmasta kirjaus jää hyvin tulkinnanvaraiseksi.

Asukkaiden tiedonsaantioikeuksien osalta VAV korostaa, että vähintään liikesalaisuudet, tietosuoja sekä yksityiselämän suoja on huomioitava rajoittavina tekijöinä. Vaadimme, että nämä näkökulmat lisätään myös lain perusteluihin.

14 § Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Lakiesityksen mukaan valvontavaltuus ja uhkasakon määrääminen siirretään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). Lisäksi esityksen 15 §:n mukaan lain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä kannellaan ARA:lle. VAV 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.

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

16 § Voimaantulo

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

Vantaalla 26.10.2022

Mirka Saarholma
toimitusjohtaja
VAV Asunnot Oy