

Asia: VN/325/2021-YM-33

## **Yhteishallintolain uudistus**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 18.1.2022

VN/325/2021-YM-33

VAV:N LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN LUONNOKSEEN

LAUSUNNONANTAJASTA

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

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokratoyhtiöt 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.

YLEISET KOMMENTIT

VAV pitää hyvänä, että esitysluonnoksessa on säilytetty yhteishallinnon luonne puitelakina. Lainsäädännön joustavuus mahdollistaa jatkossakin vuokratiloyhteisöissä omien ja hyväksi havaittujen mallien soveltamisen ja kehittämisen.

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

Yhteistyöelimen määritelmää on VAV:n näkemyksen mukaan syytä tarkentaa. Esimerkiksi VAV:lla 160 kiinteistön kanta on tällä hetkellä jaettu 12 alueelliseen yhteistyöelimeen, joiden puheenjohtajiston muodostavat näiden yhteistyöelinten puheenjohtajat. Tämän nykyisen mallin mukaisen puheenjohtajiston tulisi voida toimia esitysluonnoksen mukaisena yhteistyöelimenä, jotta sen merkitys olisi tarkoituksenmukainen.

VAV katsoo, että esitysluonnos on perusteluiden osalta osin puutteellinen. Lakiin esitetään useampia uusia säännöksiä, joiden perustelut vaativat täydentämistä.

VAV ei pidä hyvänä sitä, ettei lakiesityksessä ole päivitetty asukastoimikunnan tehtäviä. Asukastoimikunnalta tulisi siirtää yhteistyöelimelle asiat, jotka vuokratiloyhteisössä käsitellään ja päätetään yhteisötasolla. Uudistuksessa olisi tullut päivittää laajemmin asukastoimikunnan roolia, jotta sen toiminta olisi yhteishallinnon ja asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisempaa. VAV:n mielestä asukastoimikunnan tärkein tehtävä on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen, ja sen tulisi näkyä myös asukastoimikuntaa koskevissa säännöksissä. Uuden lain tulisi lisätä asukkaiden mielenkiintoa asukastoimintaa kohtaan, mutta esityksen mukainen asukastoimikunnan roolin byrokraattisuus toimisi VAV:n näkemyksen mukaan käytännössä kiinnostusta vähentävänä.

VAV 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. VAV katsoo, että yksi tapa saada yhteishallintoon uusia osallistujia, on mukauttaa asukastoimikunnan tehtäväkuvaa sillä tavoin kuin tässä lausunnossa myöhemmin esitetään.

## 2 § SOVELTAMISALA

VAV kannattaa säännökseen ehdotettavaa lisäystä, joka mahdollistaa yhteishallinnon toteuttamistapojen sopeuttamisen erityisryhmäkohteissa. Säännöksen 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. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Perusteluiden mukaan, jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille.

Perusteluissa todetaan, että jos tilat on välivuokrattu, vuokratoyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia. Omistaja vastaa yhteishallintolain noudattamisesta myös näissä tilanteissa. VAV katsoo, että selkeyden vuoksi omistajan vastuu yhteishallintolain noudattamisesta myös välivuokraustilanteissa tulisi lisätä säännöstekstiin. VAV esittää, että säännökseen lisätään perusteluiden kohta, jonka mukaan, jos tilat on välivuokrattu, vuokratoyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia.

### 3 § VUOKRATALOYHTEISÖN TOIMINTATAVAT ASUMISEEN LIITTYVISSÄ ASIOISSA

Ehdotettu säännös on uusi ja siinä säädettäisiin vuokratoyhteisön yleisistä toimintatavoista asukkaita kohtaan asumiseen liittyvissä asioissa. VAV katsoo, että säännöksen perustelut eivät riittävällä tavalla tarkenna säännöksen sisältöä tai anna esimerkkejä sen soveltamistavoista. Säännösehdotuksen mukaan asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen. VAV katsoo, että yhteisön strategiasta päättäminen kuuluu yhteisöjen ylimmälle johdolle, yleensä hallitukselle. Tästä syystä lainsäädännössä tulee jättää yhteisöjen päätettäväksi se, millä tavalla asukkaiden näkemyksiä halutaan kuullaan strategiaprosessissa.

Lisäksi säännösehdotuksen mukaan asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. VAV katsoo, että tämä tehtävä edellyttää sellaista osaamista ja ammattitaitoa, että asia tulisi jättää kokonaisuudessaan vuokratoyhteisön tehtäväksi.

Lisäksi VAV huomauttaa, että lakiehdotuksen mukaan kuuluu yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin osallistua perusparannusten valmisteluun. Myös tämän osalta VAV katsoo, että osallistuminen edellyttäisi sellaista osaamista ja ammattitaitoa, että asia tulisi jättää kokonaisuudessaan vuokratoyhteisön tehtäväksi.

### 4 § YHTEYDENPITO

Ehdotettu säännös on uusi. VAV esittää poistettavaksi säännöksen kohdan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vaatimukselle erittelystä ei ole esitetty mitään perusteluita.

VAV katsoo, että asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamisessa tärkeintä on, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat. 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. Edellä kuvattuun perustuen VAV vaatii, että vaatimus erittelystä asukkaiden näkemyksen huomioimisesta päätöksenteossa poistetaan.

## 5 § ASUKKAIDEN KOKOUS JA SEN KOOLLE KUTSUMINEN

VAV pitää hyvänä asiana, että perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä erikseen todettu lain mahdollistavan sähköisen äänestämisen. VAV kiinnittää kuitenkin huomiota perustelujen kohtaan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Perusteluissa ei ole tarkennettu mitä sähköisillä välineillä tarkoitetaan.

VAV katsoo, että vuokrataloyhteisön rooliin järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle ei kuulu sähköisten laitteiden, kuten esimerkiksi tietokoneiden, tarjoaminen yhteishallinnon toimielinten käyttöön. VAV katsoo, että vuokrataloyhteisö voi korkeintaan tarjota yhteishallinnon käyttöön sähköisiä alustoja. VAV vaatii, että perusteluja täydennetään niin, että sähköisillä välineillä tarkoitetaan esimerkiksi verkkokokoustamisen mahdollistavia alustoja, mutta ei laitteita.

VAV esittää, että säännöksen perusteluihin lisätään mahdollisuus kutsua koolle useampien vuokranmääritysyksiköiden kokouksia samaan aikaan, mikäli on tiedossa, että asukasaktiivisuus kyseisissä vuokranmääritysyksiköiden taloissa on vähäistä. Vuokrataloyhteisöillä on vastuu yhteishallintolain mukaisen asukkaiden kokouksen järjestämisestä, ja kokouksiin on varattava aikaa ja henkilökuntaa, vaikka etukäteen saattaa olla tiedossa, että joidenkin vuokranmääritysyksiköiden kokouksissa ei ole vuosiin ollut lainkaan osallistujia. Siksi on epätarkoituksenmukaista, että vuokrataloyhteisö joutuu järjestämään asukaskokouksia myös sellaisissa vuokranmääritysyksiköissä, joissa ei ole aktiivista asukastoimintaa. Tällä hetkellä ARA tulkitsee voimassa olevaa yhteishallintolakia niin, että mikäli vuokrataloyhteisö järjestää samaan aikaan useamman vuokranmääritysyksikön asukaskokouksia, ne tulkitaan tiedotustilaisuuksiksi. Vuokranmääritysyksiköissä on suuria eroja asukkaiden aktiivisuudessa saman vuokrataloyhteisön sisällä.

Näistä syistä VAV ehdottaa, että samaan paikkaan ja samaan aikaan voitaisiin kutsua koolle useamman vuokranmääritysyksikön asukkaiden kokouksia. Kokoukset, joissa on etukäteen

arvioituna vain vähän osallistujia, voitaisiin siten järjestää tehokkaammin huomioiden kokousten järjestämisestä aiheutuva hallinnollinen työ.

## 6 § ASUKASTOIMIKUNTA

VAV katsoo, että asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen tulisi lisätä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta. Asukastoimikunnan osallistumisoikeuksia koskevassa säännöksessäkään ei todeta asukastoimikunnan tärkeintä tehtävää, joka on asumisviihtyvyyden lisääminen. VAV katsoo, että asukastoimikunnan tarkoitus on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen. VAV esittää, että asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen lisätään määritelmä, jonka mukaan asukastoimikunnan tehtävänä on toimia asumisviihtyvyyden lisäämiseksi ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

Perusteluiden mukaan mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta ei ehdoteta säädettäväksi erikseen. VAV pitää epätarkoituksenmukaisena valita samasta vuokranmääritysyksiköstä useampi asukastoimikunta. Useamman asukastoimikunnan valitseminen aiheuttaa epäselviä tilanteita asumistoimikuntien osallistumisoikeuksien näkökulmasta. Miten tällaisessa tilanteessa valitaan esimerkiksi vuokranmääritysyksikön edustaja yhteistyöelimeen? VAV vaatii, että mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta samasta vuokranmääritysyksiköstä luovutaan.

## 7 § ASUKASTOIMIKUNNAN OSALLISTUMISOIKEUDET

Lakiluonnoksessa ehdotetut asukastoimikunnan osallistumisoikeudet vastaavat pääosin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä. Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen asukkaiden osallistumista. Asukastoimikunnan roolia tulisi VAV:n näkemyksen mukaan täsmentää siten, että se lisää yhteisöllisyyttä ja hyvää sekä helppoa yhteistä toimintaa talotasolla ilman nykyisin laissa sekä myös esityksessä olevaa byrokratiaa. VAV katsoo, ettei nykyinen tehtävälista ole omiaan kannustamaan asukkaita osallistumaan yhteishallintoon.

VAV:n mielestä uudistuksessa tulee siirtää yhteisötasolla jo nyt päätettävät asiat yhteistyöelimen käsiteltäväksi. Tästä syystä VAV esittää säännöksen kohtia 3, 5 ja 6 siirrettäväksi yhteistyöelimen osallistumisoikeuksia koskevaan 9 §:ään. Lisäksi ehdotamme säännöksen kohdat 4 ja 7 poistettavaksi kokonaan.

Järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen ehdotetaan esityksessä säilytettäväksi asukastoimikunnalla. Järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat. Perustelujen mukaan, järjestyssäännöistä päätettäisiin luonnollisesti olemassa olevan

lainsäädännön puitteissa ja yhdenvertaisuusvaatimukset huomioon ottaen. VAV pitää perustelujen kohtaa erittäin tärkeänä. VAV vaatii, että järjestyssääntöjen käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

Asukastoimikunnalle ehdotetaan 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. VAV pitää perustelujen tarkennusta erittäin tärkeänä. VAV katsoo edelleen, että myös jakamisperiaatteista päättäminen tulisi siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi, koska erityisesti ottaen huomioon sähköiset järjestelmät ja yhtenäiset käytänteet, jakamisperiaatteista päättäminen tulisi tehdä yhteisötasolla. VAV vaatii, että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

VAV katsoo, että asukastoimikunnan rooli sovittelijana tulisi poistaa asukastoimikunnan osallistumisoikeuksista (kohta 7). Asumisen erimielisyyksien sovittelu on hankalaa myös ammattilaisille, joten tilanteet ovat vielä haastavampia maallikkoina toimiville asukastoimijoille. Lisäksi tämä kohta on omiaan tyrmäämään uusien asukkaiden kiinnostuksen osallistua asukastoimintaan. Mikäli sovittelutehtävää ei poisteta säännöksestä, VAV pitää kuitenkin hyvänä, että säännökseen on lisätty vaatimus siitä, että kaikkien osapuolien tulee suostua asukastoimikunnan toimimiseen sovittelijana.

Ehdotetun säännöksen 8) -kohdan mukaan asukastoimikunta päättää yhteisten asukastilojen käytöstä, ei kuitenkaan silloin, kun on kyse useamman vuokranmääritysyksikön käytössä olevista yhteisistä tiloista. Perusteluissa todetaan yhteisten tilojen käytöstä asukastoimikunta voisi päättää siinä tapauksessa, että tilat on tarkoitettu vain kyseiseen vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen asukkaiden käyttöön. VAV pitää ehdotettua tarkennusta erittäin hyvänä, jotta korttelikohtaisten tilojen käyttäminen ei ole yksittäisen asukastoimikunnan päätettävissä.

VAV kuitenkin katsoo, että varsinainen säännösteksti on kirjoitettu epäselvästi. Yhteiset tilat voivat olla samassa korttelissa toimivien eri yhteisöjen asukkaiden käyttöön tarkoitettuja. Yhteisöt voivat olla muitakin kuin vuokrataloyhteisöjä, sillä usein korttelikohtaisissa kaavaratkaisuissa edellytetään useamman hallintamuodon toteuttamista kortteliin. Tällöin kyse ei ole vain useamman eri vuokranmääritysyksikön käyttöön tarkoitettusta yhteisestä tilasta, vaan useamman eri yhteisön asukkaiden käyttöön tarkoitettusta tilasta. VAV ehdottaa, että 8) – kohta muutetaan seuraavalla tavalla:

8) asukastoimikunta päättää yhteisten asukastilojen käytöstä, ei kuitenkaan silloin, kun yhteinen tila ei ole pelkästään kyseessä olevan vuokranmääritysyksikön käytössä;

Lisäksi asukastoimikunnan kohdan 4) mukaisiin osallistumisoikeuksiin kuuluu valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa. VAV esittää, että säännös poistetaan asukastoimikunnan tehtävistä.

## 8 § YHTEISTYÖELIN

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

Yhteistyöelimen määritelmää on VAV:n näkemyksen mukaan syytä tarkentaa. Esimerkiksi VAV:lla 160 kiinteistön kanta on tällä hetkellä jaettu 12 alueelliseen yhteistyöelimeen, joiden puheenjohtajiston muodostavat näiden yhteistyöelinten puheenjohtajat. Tämän nykyisen mallin mukaisen puheenjohtajiston tulisi voida toimia esitysluonnoksen mukaisena yhteistyöelimenä, jotta sen merkitys olisi tarkoituksenmukainen.

## 9 § YHTEISTYÖELIMEN OSALLISTUMISOIKEUDET

Ehdotetun säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. VAV kannattaa vuokrausperiaatteiden käsittelyn siirtämistä yhteistyöelimelle. Kuten lausunnossa on edellä 7 §:n kohdalla todettu, VAV katsoo, että myös jakamisperiaatteiden käsittelyn tulisi olla yhteistyöelimen tehtävä.

Säännöksen 7) -kohdan mukaan yhteistyöelin osallistuu myös säännöksen 5-6 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimia koskevien kilpailusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun. VAV katsoo, että kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päätäntävaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi sopimukset sisältävät salassa pidettäviä tietoja, jotka eivät voi kuulua muille kuin sopimusosapuolille, vuokrataloyhteisölle ja urakoitsijalle. Tästä syystä VAV vaatii kohtaa poistettavaksi.

Säännöksen 8) -kohdassa ehdotetaan, että yhteistyöelin osallistuu vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin. Luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevista asioista päätetään yhteisössä ja näiden päätösten valmistelu kolmansien osapuolien kanssa kuuluu liikesalaisuuden piiriin.

Yhteistyöelintä ei voida ottaa mukaan valmisteluun tai neuvotteluun, koska luovutusta, purkamista ja rajoituksista vapauttamista koskevat asiat eivät ole julkisia ennen kuin yhteisössä on tehty näistä asioista päätöksiä. Kun päätös esimerkiksi vuokratalokohteen myynnistä on tehty, yhteisö tiedottaa asukkaita. VAV vaatii, että kohta poistetaan. Toissijaisesti VAV esittää, että perusteluita täydennetään niin, että tarkennetaan kyse olevan osallistumisoikeudesta näissä asioissa päätöksenteon jälkeisten toimenpiteiden valmisteluun ja neuvotteluihin.

## 10 § ASUKKAIDEN EDUSTUS HALLITUKSESSA TAI VASTAAVASSA TOIMIELIMESSÄ

VAV kannattaa ehdotetun säännöksen kohtaa, jonka mukaan yhteistyöelin tai vastaava voi tai vaaleilla voidaan valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä valintaa varten. Säännös mahdollistaa yhteishallinnon eri tasojen hyödyntämisen asukkaiden hallituksen edustajien valinnassa. VAV pitää erittäin hyvänä, että järjestelmässä säilyy joustavuus.

Jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa, VAV katsoo, että asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi aina olla enemmän kuin hallituksessa on asukasedustajien paikkoja. VAV esittää, että perusteluita täydennetään tältä osin.

VAV kiinnittää huomiota siihen, että perusteluissa todetaan, että vuokrataloyhteisö valitsee ehdokkaista hallitusjäsenet, jotka edustavat asukkaita. VAV huomauttaa, että osakeyhtiöissä yhtiön omistaja valitsee hallituksen jäsenet, ei yhtiö.

## 11 § ASUKKAIDEN OIKEUS VALVOA VUOKRATALON JA VUOKRATALOYHTEISÖN TALOUDEN JA HALLINNON HOITOA

Ehdotuksessa esitetään säilytettäväksi asukkaiden mahdollisuus valita vuokranmääritysyksikkökohtainen talouden ja hallinnon valvoja. Sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja. VAV pitää tärkeänä, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. Yhteisötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta, sillä useimmista asioista päätetään yhteisötasolla, jolloin myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhteisötasolla. VAV esittää, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämisestä valvojista.



VAV esittää, että 11 §:n 1 ja 2 momenttia muutetaan seuraavalla tavalla:

Yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös vuokrataloyhteisölle.

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

Lisäksi VAV vaatii asukkaiden valvojan tiedonsaantioikeuksia rajattavaksi siten kuin jäljempänä lausunnon kohdassa 14 § esitetään.

## 12 § ÄÄNIOIKEUS JA VAALIKELPOISUUS

VAV kannattaa säännökseen lisättyä kohtaa, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. VAV 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.

VAV esittää, että 12 §:ää 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.

## 13 § PÄÄTÖKSENTEKO

VAV kannattaa yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen ehdotettua muutosta. Ehdotetun säännöksen mukaan yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielimen valinheen 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.

#### 14 § TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

Säännöksen mukaan asukkaiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja yhteistyöelimellä on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä lain 7 ja 9 §:ssä määriteltyjen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset tiedot. Säännöstä on täsmennetty voimassa olevaan lainsäädäntöön verrattuna nimenomaisilla viittauksilla asukastoimikunnan osallistumisoikeuksia koskevaan säännökseen ja yhteistyöelimen osallistumisoikeuksia koskevaan säännökseen. Perusteluiden mukaan yhteishallinnon toimielimillä olisi oikeus saada ajantasaiset, riittävät ja tarpeelliset tiedot. VAV huomauttaa, että perusteluissa ei ole tarkennettu mitä tarpeellisilla tiedoilla tarkoitetaan.

Asukkaiden tiedonsaantioikeuksissa tulee huomioida vähintään liikesalaisuudet, tietosuoja sekä yksityiselämän suoja. Salassa pidettäviä liikesalaisuuksia liittyy esimerkiksi huoltosopimukseen, 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 VAV:n käsityksen mukaan voi ulottua esimerkiksi vuokrataloyhteisön henkilökunnan palkkatietoihin. VAV vaatii, että nämä asiat lisätään myös lain perusteluihin.

Vantaalla 17.3.2022,

Lasse Käck

Toimitusjohtaja

VAV-konserni

Käck Lasse  
VAV Asunnot Oy