

Asia: VN/325/2021

## **Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

VAV kiittää mahdollisuudesta lausua yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

VAV on Vantaan kaupungin omistama yhtiö, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. Omistamme Vantaalla 11 000 vuokrakotia, 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 kaksi tytäryhtiötä, VAV Asunnot Oy ja VAV Palvelukodit 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.

## Yleiset kommentit muistiosta

VAV pitää yhteishallintolain uudistamisen tavoitteita kannatettavina. Yhteishallinto mahdollistaa asukkaiden ja omistajan vuoropuhelun ja yhteishallintoa pidetään VAVn jäsenyhteisöissä tärkeänä. Toimiva yhteishallinto kuitenkin edellyttää aktiivisia asukkaita, ja yksi uudistuksen tavoitteista tulisikin olla luoda sellaisia osallistumistapoja, jotka kannustavat useampia asukkaita osallistumaan asukastoimintaan. VAV pitää tärkeänä vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien parantamista sähköisiä menettelytapoja edistämällä. Samalla myös ikääntyvien ja erityisryhmiin kuuluvien vuokralaisten tasapuolinen osallistumismahdollisuus asukastoimintaan on turvattava.

Kaikessa yhteishallintolain sääntelyssä tulisikin säilyttää joustavuus ja mahdollistaa paikalliset hyvät käytännöt, jotta yhteishallinto toteutuu tarkoituksenmukaisesti erilaisissa ja eri kokoisissa vuokrataloyhteisöissä. Samalla VAV pitää erittäin tärkeänä, että vuokrataloyhteisön ja yhteishallinnon eri toimielinten väliset vastuunjaot kirjataan uudistuvaan lakiin yksiselitteisesti.

Uudistuvassa laissa säädettyjen velvoitteiden tulee olla vuokrataloyhteisöille selkeitä ja noudattamisen vaivatonta. Lainsäädännön tulee mahdollistaa myös vuokrataloyhteisöille joustavat tavat velvoitteiden järjestämiseksi. VAV pitää tärkeänä, että yhteishallintolain uudistaminen ei lisää vuokrataloyhteisöjen hallinnollisia velvoitteita nykyisestä.

## Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Kuten muistiossa todetaan, yhteishallintolaki on jäänyt jälkeen vuokrataloyhteisöjen nykyisestä toimintaympäristöstä. Laki pohjautuu vuokrataloyhtiöiden aikaisempaan hallintomalliin, jolloin taloyhtiöt toimivat itsenäisinä yhtiöinä. 1990-luvulta alkaen taloyhtiöitä on kuitenkin fuusioitu kunnissa vuokrataloyhteisöiksi ja nykyään yhteisöt ovat isompia ja omistavat useita kiinteistöjä. Tämä on johtanut muun muassa siihen, että päätöksenteossa monia asioita käsitellään yhtiötasolla yksittäisten talojen sijaan.

VAV pitää erittäin tärkeänä, että osana asukastoimikunnan tehtävien uudelleenarviointia siirretään jo nykyisin yhtiökohtaisella tasolla päätettävät asiat pois asukastoimikuntien vastuulta. Muistiossa on tällaisina asioina mainittu esimerkiksi pysäköintipaikkojen jakamisperusteet ja järjestyssäännöt. VAV kannattaa muistiossa esitettyä siirtoa, jotta järjestyssäännöt ovat kaikissa saman omistajan kohteissa samanlaiset.

Sen sijaan pysäköintipaikkojen jakamisperusteiden osalta uudistuksessa olisi huomioitava monipuolistuvat pysäköintiratkaisut, joiden erityispiirteiden takia autopaikkojen jakaminen samojen periaatteiden mukaan kaikissa vuokrataloyhteisön kohteissa ei ole tarkoituksenmukaista.

Lähtökohtana yhteistilojen käytössä tulee olla, että tilat ovat vain yhteisön asukkaiden käytössä, eikä tiloja avata muille alueen asukkaille. On myös tärkeää löytää ratkaisu korttelikohtaisten yhteistilojen käyttöön. Korttelien yhteisten tilojen käytöstä päättää ensisijaisesti omistaja tilojen käyttöä koskevilla sopimuksilla, mutta asukastoimikuntien roolina voisi olla laatia asukkaille jonkinlaisia yhteisiä pelisääntöjä tilojen käytölle. Tässä yhteistyötä voitaisiin tehdä yhteisöjen eri asukastoimikuntien välillä.

VAV kannattaa nykyistä monimuotoisempien asukastoiminnan osallistumistapojen kehittämistä. VAVn mielestä myös asukastoimikunnan tehtäväkuvaa on hyvä päivittää vastaamaan enemmän niitä asioita, jotka ovat asukkaille merkityksellisimpiä. VAV pitää hyvänä ehdotettua asukastoimikunnan tehtävien painottamista yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyviin asioihin. Myös osallistumisen tapojen päivittäminen on tärkeää, jotta asukastoimikuntien toiminta on tarkoituksenmukaista. Uudistuksessa tulee tarkastella, missä asioissa asukkaat osallistuisivat valmisteluun tai neuvotteluihin ja milloin riittävää olisi lausunnon antaminen.

VAV suhtautuu myönteisesti palautteen ja toiveiden vastaanottamiseen asukkailta. Asukastoimikunnalle voisi varata lausunnon antamisen mahdollisuuden pitkänajan korjaussuunnitelmiin ja rahoitussuunnitelmiin sekä hoitojärjestelmän ja isännöinnin huoltotehtävien järjestämisestä vuosittaisen hankintabudjetin laatimisen yhteydessä. Siltä osin kuin on kyse esimerkiksi koko yhteisön pitkänajan korjaussuunnitelmista, näistä asioista päätetään yhtiötasolla eikä talokohtaisesti. Tämän takia VAV pitää tarkoituksenmukaisena, että vuokrataloyhteisö valmistelee ja päättää mainitut asiat yksin.

VAV pitää myös hyvänä tiettyjen talousasioiden käsittelyä yhtiötasolla eli esimerkiksi yhteistyöelimestä. Talousasioista ja esimerkiksi vuokranmäärityksestä ei päätetä enää talokohtaisesti vaan yhtiötasolla. VAV pitää hyvänä, että muistiossa on nostettu esiin, että tietyt asiat kuuluvat yhtiön päätäntävaltaan. On kuitenkin tärkeää, että asukkaille tärkeistä asioista on tarjolla riittävästi tietoa.

Muistiossa myös todetaan, että erilaiset valvonnan ja sovittelun tehtävät eivät sovellu asukastoimikuntien tehtäväksi. VAVin kokemuksen mukaan näiden tehtävien merkitys asukastoimikunnan toiminnassa on jäänyt hyvin vähäiseksi. VAV kannattaa tehtävien poistamista asukastoimikunnan tehtävältä.

## Yhteishallinnon rakenteet

VAV pitää erittäin tärkeänä, että uudistuksessa säilytetään mahdollisuus erilaisiin yhteishallinnon rakenteisiin. Tämä varmistaisi, että jo olemassa olevat ja toimiviksi havaitut yhteishallinnon rakenteet voidaan yhteisöissä säilyttää. Lain tulisi olla joustava, jotta yhteishallinnon toimivuus olisi etusijalla.

VAV kannattaa asukkaiden osallistumisoikeuksien määrittelyä ja erityisesti kelpoisuuden määrittelemistä. On tärkeää, että asukkailla on tiedossa osallistumisen tavat ja kenellä on oikeus olla mukana asukkaiden päätöksenteossa. VAV katsoo, että selkeyden vuoksi lakiin voitaisiin kirjata, että vain yhteisön asukkailla on oikeus olla asukkaiden edustajina yhteishallinnossa ja sen eri toimielimissä.

## Yhteistyöelin

VAV pitää erityisen tärkeänä, että vuokratoyhteisön ja yhteistyöelimen välisistä vastuunjaoista säädetään uudistuvassa laissa yksiselitteisesti. VAV kannattaa yhteistyöelimen roolin ja tehtävien selkiyttämistä. Vuokratoyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhtiötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimessä. VAV pitää tärkeänä, että yhteistyöelin ei ole päättävä elin, vaan sillä on neuvotteleva ja neuvoa-antava rooli. VAV pitää tärkeänä, että yhteistyöelimen neuvotteleva ja neuvoa-antava tehtävä, vastuut ja tavoitteet määritellään laissa täsmällisesti toimivan yhteistyön aikaansaamiseksi.

VAV kannattaa järjestyssääntöjen, yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteiden käsittelyn siirtämistä talotasolta yhteistyöelimelle. VAV pitää myös tärkeänä, että päätösvalta asioista säilyy yhteisöllä. Esimerkiksi järjestyssäännöt päätetään jo nyt yhtiötasolla yhteisökohtaisesti, ja niiden tulee asukkaiden yhdenvertaisuuden vuoksi olla saman omistajan kohteissa samanlaiset.

VAV katsoo, ettei yhteistyöelimen kokoa ole syytä rajoittaa eikä sille voida asettaa myöskään minimimäärää. Pienissä vuokratoyhteisöissä, joissa asukastoimintaan voi olla haastavaa saada riittävästi asukkaita mukaan, lainsäädännöllä asetetut vähimmäismäärät voivat estää yhteistyöelimen muodostamisen kokonaan. Jotta lainsäädäntö mahdollistaisi joustavuuden, yhteisöjen tulee voida itse päättää yhteishallinnon rakenteista ja muun muassa tarkoituksenmukaisesta yhteistyöelimen koosta.

## Asukastoimikunnan tehtävät

VAV pitää erityisen tärkeänä, että vuokratiloyhteisön ja asukastoimikunnan välisistä vastuunjaosta säädetään uudistuvassa laissa yksiselitteisesti. VAV kannattaa asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. VAV katsoo, että tehtävien uudelleenmäärittely selkeyttää asukastoimikunnan tehtävänkuvaa ja voi myös edistää asukastoimikuntien toimintaa, kun tehtävälistaa selkeytetään, ja asukastoimikunnat voivat keskittyä asukkaiden kannalta merkityksellisimpiin asioihin. Tätä kautta myös asukkaiden halukkuus osallistua asukastoimikuntien toimintaan voi lisääntyä. VAV kannattaa myös asukastoimikunnan roolin ja tehtävien määrittelyä. VAV pitää tärkeänä, että asukastoimikunnan tehtävät, vastuut ja tavoitteet määritellään laissa täsmällisesti toimivan yhteistyön aikaansaamiseksi.

Asukkaille tärkeitä asioita ovat vuokranmäärityksen lisäksi asukkaan oman talon korjaukset ja huoltosopimusten sisältö. Nämä ovat asioita, joilla on myös merkitystä asukkaan arjessa, joten asukkailla tulee olla näistä riittävästi tietoa saatavilla ja huoltosopimusten sisältöä tulee avata asukkaille. Muistion mukaan asukkaiden tulisi mahdollisuuksien mukaan olla mukana hankintaprosessissa. VAV katsoo, etteivät asukkaat voi olla suoraan mukana hankintaprosessissa, koska hankinnat kuuluvat vuokratiloyhteisön päätäntävaltaan. Uudistuksessa tulee huomioida, että osa vuokratiloyhteisöistä on velvollisia kilpailuttamaan merkittävät hankintasopimukset erityislainsäädännön ja kuntaomistajan sitovan ohjeistuksen mukaisesti. Uudistuksessa on syytä huomioida vuokratiloyhteisön tosiasiallisesti rajatut mahdollisuudet hankintaprosessien järjestämiseksi. Tämän takia VAV ei pidä tarkoituksenmukaisena asukkaiden osallistumista hankintaprosessien valmisteluun ja neuvotteluihin. Hankinnat ja rahoitus valmistellaan ja päätetään yhteisötasolla yksittäisen taloyhtiön sijaan.

VAV suhtautuu kuitenkin myönteisesti asukkaiden toiveiden ja palautteiden kuunteluun. Nykyisin asukastoimikuntien tehtäviin kuuluu osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto muun muassa huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. VAV katsoo, että tässäkin asiassa tarkoituksenmukainen ja riittävä osallistumistapa olisi lausunnon antaminen.

## Sähköisten toimintatapojen edistäminen

VAV on tyytyväinen, että muistiossa esitetään vahvasti sähköisten toimintatapojen sisällyttämistä yhteishallintolakiin. Sähköinen osallistuminen ja erityisesti sähköiset kokoukset ovat jo monilla elämän osa-alueilla tavanomainen tapa toimia. Koronavirusepidemia ja sen tuomat rajoitukset kokoontumiselle ovat nopeuttaneet tätä kehitystä. On tärkeää, että asukasdemokratiassa noudatetaan toimintatapoja, jotka ovat jo monille asukkaille tuttuja muilta elämän osa-alueilta; se voi myös kannustaa osallistumaan asukasdemokratiaan, kun osallistuminen on mahdollista esimerkiksi kotoa käsin. Erityisesti nuoremmille asukkaille erilaiset sähköiset osallistumistavat ja

muut kevyemmän osallistumisen muodot voivat olla houkuttelevimpia kuin perinteinen kokoustaminen. Sähköisillä toimintatavoilla voi siis olla merkittävä rooli erityisesti nuorempien asukkaiden aktivoimisessa mukaan asukastoimintaan. Sähköisten toimintatapojen edistämistyössä tulee kuitenkin huomioida myös iäkkäät ja erityisryhmiin kuuluvat asukkaat. Asukastoimintaan osallistumisen tulee olla tasapuolisesti mahdollista kaikille asukkaille. Sähköisten toimintatapojen kehitystyössä tulee kiinnittää huomiota järjestelmien helppokäyttöisyyteen, huolehtia saavutettavuudesta ja mahdollistaa osallistuminen myös muilla tavoilla.

VAV suhtautuu myönteisesti myös sähköisen äänestämisen mahdollistamiseen etäosallistujille, kun sähköisen järjestelmän helppokäyttöisyys ja saavutettavuus kaikille asukkaille varmistetaan. Sähköisten välineiden ja esimerkiksi verkkoympäristöjen hyödyntäminen yhteishallinnossa parantaisi kuitenkin tiedonkulkua ja tiedon saatavuutta.

VAV kannattaa tiedonantovelvollisuuksien ja tiedonsaantioikeuden täsmällistä määrittelyä. Se selkeyttäisi omistajan ja asukkaiden rooleja. VAV pitää tiedonsaantioikeuksien määrittelyä tärkeänä myös asukkaiden henkilötietojen suojan kannalta.

VAV ei kannata asukashallintoon kuuluvien ehdotonta tiedonsaantioikeutta liikesalaisuuksia mahdollisesti sisältäviin tietoihin, vaikka uudistuvaan lakiin otettaisiin sanktio salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Vuokrataloyhteisöllä tulee olla oikeus määrittää salassa pidettävät liiketoimintaan kuuluvat tiedot, jotka se voi tapauskohtaisesti olla luovuttamatta asukastoimikuntaan kuuluville asukkaille. Liikesalaisuuden piiriin kuuluvan tiedon luovuttaminen asukastoimielimelle voi salassapitovelvollisuudesta huolimatta vaikeuttaa liiketoiminnan tarkoituksenmukaista hoitamista.

#### Asumiseen liittyvät palvelut

VAV pitää tärkeänä, että vuokrataloyhteisöt voivat tarjota asukkailleen myös asumiseen liittyviä palveluita, kuten esimerkiksi yhteiskäyttöautoja. Asumisen palveluiden sisällyttäminen omakustannusvuokraan on määriteltävä korkotukilain uudistuksen yhteydessä.

VAV katsoo, että vuokrataloyhteisön tulee päättää omakustannusvuokraan mahdollisesti sisällytettävistä asumisen palveluista. Vuokrataloyhteisöt päättävät muutenkin tarjottavista palveluista asukkaita kuunnellen, koska ei ole järkevää tarjota palvelua, jolle ei olisi odotettavissa kysyntää. VAV pitäisi hyvänä lausuntomahdollisuuden varaamista yhteishallinnon ylimmälle toimielimelle vuokranmääritystä koskevassa tapauskohtaisessa asiassa. Viime sijainen päätäntävalta kuuluisi kuitenkin vuokrataloyhteisölle.

## Asukasedustajien valinta hallitukseen

VAV kannattaa muistion esitystä hallituksen asukasedustajien valintatavan muuttamisesta niin, että luovutaan periaatteesta, jonka mukaan yhteisön jokainen asukkaiden kokous nimeää ehdokkaansa yhteisön hallituksen jäseneksi. Samalla VAV pitää tärkeänä, että järjestelmässä säilyy joustavuus. Pienemmissä vuokrataloyhteisöissä voi toimiva järjestely olla nykyisen lainsäädännön mukainen valintatapa, jossa asukkaiden kokoukset nimeävät omat ehdokkaansa. Isommissa yhtiöissä tämä taas voi tuottaa liian suuren määrän ehdokkaita, joista hallituksen edustajat olisi valittava. VAVn mielestä erityisesti isommissa yhtiöissä yhteishallinnon eri tasot voisivat osallistua asukasedustajan valintaan, jolloin lopullisia ehdokkaita olisi vähemmän. VAV katsoo kuitenkin, että asukkaiden ehdokkaita tulisi olla riittävästi, jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa, eli asukkaiden ehdokkaita tulisi siis aina olla enemmän kuin hallituksessa on asukasedustajien paikkoja.

VAV kannattaa myös asukasedustajan kelpoisuusvaatimusten tarkentamista. Muistiossa on kiinnitetty myös huomiota asukasedustajien kaksoisrooleihin yhteishallinnossa. VAV katsoo, että asukkaiden kaksoisrooleja on yhteishallinnossa hankala välttää. Hallituksen asukasedustajilla on joka tapauksessa kaksoisrooli, jossa heidän on hallituksessa edistettävä yhtiön etua, mutta toisaalta he ovat vuokrataloyhteisön asukkaita. Hallituksen jäsenenä asukkaan rooli on tarkastella yhtiön asioita kaikkien asukkaiden eikä vain hallituksen jäsenen oman kohteen näkökulmasta.

VAV kannattaa selkeyden vuoksi lakiin lisättävää säännöstä siitä, että asukkaan muuttaessa pois yhteisön omistamasta asunnosta, oikeus edustaa asukkaita yhteisön hallituksessa päättyy.

## Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

Muistiossa esitetään, että oikeus määrätä omistajalle velvoite yhteishallintolain toteuttamiseksi ja tehostaa sitä uhkasakolla siirrettäisiin Aluehallintovirastolta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). Lisäksi esitetään pohdittavaksi, tulisiko ARA:n tehtäväksi säätää myös yhteishallintolain valvonta.

ARA on tällä hetkellä ohjausta antava viranomainen yhteishallintoasioissa. Asukasdemokratiaa koskevien asioiden käsittely on nyt keskitetty Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastoon. VAV katsoo, että valvonnan ja sanktioiden määräämisen olisi oltava sellaisella viranomaisella, jolla on riittävä ymmärrys ja asiantuntemus yhteishallintolaista.

VAVn käsityksen mukaan Aluehallintovirastolta puuttuu valvonnan ja sanktioinnin kannalta riittävä asiantuntemus yhteishallintolaista ja sen käytännön toteuttamisesta vuokratiloyhteisöissä. VAVn mielestä ARA:lla olisi Aluehallintovirastoa enemmän asiantuntemusta hoitaa yhteishallintolakiin liittyvän ohjauksen lisäksi myös valvonta ja sanktioiden määrääminen.

VAV haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että jos ARA vastaisi sekä ohjauksesta, valvonnasta että sanktioiden määräämisestä, sillä olisi viranomaisena kolme päällekkäistä roolia. Tämä ei ole hyvän hallinnon periaatteiden mukainen tilanne. VAV esittää, että ympäristöministeriö ratkaisee asian hyvän hallinnon periaatteet huomioiden.

#### Muut huomiot

VAV katsoo, että asukastoiminnasta aiheutuvien matkakulujen korvaamisesta päättäminen kuuluu vuokratiloyhteisöille. Vuokratiloyhteisöt päättävät myös muista asukastoiminnasta mahdollisesti maksettavista korvauksista. VAV ei kannata matkakulujen korvaamisen sisällyttämistä lakiin.

VAV pitää erittäin tärkeänä muistion huomiota yhteishallintolain soveltamisesta erityisryhmäkohteissa. Yhteishallintolain uudistuksessa on huomioitava, ettei kaikissa erityisryhmäkohteissa välttämättä voida järjestää yhteishallintolain mukaista toimintaa lainkaan. Tällaisia voivat olla esimerkiksi tehostetun palveluasumisen yksiköt, joissa voitaisiin muistion esittämällä tavalla järjestää asukaskokousta vastaava tilaisuus vuosittain omaisille tai edunvalvojille. VAV kiinnittää huomiota myös siihen, että usein tällaiset erityisryhmäkohteet on kokonaan välivuokrattu palveluntuottajalle eikä vuokratiloyhteisöllä omistajana ole kytkentää kohteen asukkaisiin. Tällainen tilanne tulisi myös huomioida yhteishallintolakia sovellettaessa. Näissä tilanteissa omistajalta ei VAVn mielestä tulisi edellyttää yhteishallintolain soveltamista kyseisissä kohteissa.

VAV kannattaa valvojan aseman selkiyttämistä. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu erityisesti isommissa yhtiöissä. VAV pitää tärkeänä, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. VAV katsoo, että valvoja voisi olla myös sama henkilö kuin yhtiön tilintarkastaja. VAV ei kannata valvojan säätämistä pakolliseksi, mutta asukkailla tulisi halutessaan olla oikeus valita yhtiötason valvoja. VAV esittää, että jos yhtiötason valvoja otetaan käyttöön, samalla luovuttaisiin vuokranmäärityksyksiköiden nimeämistä valvojista. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta; useimmista asioista päätetään yhtiötasolla, joten myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhtiötasolla.



Vantaalla 22.4.2021

Teija Ojankoski

Toimitusjohtaja

VAV konserni

Käck Lasse  
VAV Asunnot Oy