

Lausunto

15.04.2021

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/325/2021

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on vuoden 2013 syksyllä perustettu yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suurin 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 100 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 285 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 450 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 75 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-

asunnoista, noin 60 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja yli 80 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa.

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 muistiosta

KOVA pitää yhteishallintolain uudistamisen tavoitteita kannatettavina. Yhteishallinto mahdollistaa asukkaiden ja omistajan vuoropuhelun ja yhteishallintoa pidetään KOVAN jäsenyhteisöissä tärkeänä. Toimiva yhteishallinto kuitenkin edellyttää aktiivisia asukkaita, ja yksi uudistuksen tavoitteita tulisikin olla luoda sellaisia osallistumistapoja, jotka kannustavat useampia asukkaita osallistumaan asukastoimintaan. KOVA pitää erittäin tärkeänä vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien parantamista sähköisiä menettelytapoja edistämällä.

KOVA pitää tärkeänä, että asukasdemokratian toteuttamisen vähimmäistasoa määriteltäessä huomioidaan myös pienet vuokrataloyhteisöt, joissa haasteet ovat täysin erilaiset isoihin yhteisöihin verrattuna. Pienemmissä yhteisöissä voi olla vaikea saada asukastoiminnan pyörittämisen kannalta riittävästi asukkaita mukaan asukastoimintaan. Sen seurauksena asukastoimintaa ei välttämättä kaikissa pienissä yhteisöissä pystytäkään järjestämään, ja ainoa osallistumisen muoto saattaa olla hallituksen asukasedustaja. Kaikessa yhteishallintolain sääntelyssä tulisikin säilyttää joustavuus ja mahdollistaa paikalliset hyvät käytännöt, jotta yhteishallinto toteutuu tarkoituksenmukaisesti erilaisissa ja eri kokoisissa vuokrataloyhteisöissä.

KOVA 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.

KOVA 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. KOVA kannattaa muistiossa esitettyä siirtoa, jotta järjestyssäännöt ovat kaikissa saman omistajan kohteissa samanlaiset. Sama koskee myös autopaikkojen jakamisperiaatteita. 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.

KOVA kannattaa nykyistä monimuotoisempien asukastoiminnan osallistumistapojen kehittämistä. KOVAN mielestä myös asukastoimikunnan tehtävänkuvaa on hyvä päivittää vastaamaan enemmän niitä asioita, jotka ovat asukkaille merkityksellisimpiä. KOVA 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. Esimerkiksi nykyisen yhteishallintolain mukaan asukastoimikunnan tehtäviin kuuluu osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista ja rahoitussuunnitelmista sekä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Siltä osin kuin on kyse esimerkiksi koko yhteisön pitkänajan korjaussuunnitelmista, näistä asioista päätetään kuitenkin yhtiötasolla eikä talokohtaisesti.

KOVA pitää myös hyvänä tiettyjen talousasioiden käsittelyä yhtiötasolla eli esimerkiksi yhteistyöelimestä. Talousasioista ja esimerkiksi vuokranmäärityksestä ei päätetä enää talokohtaisesti vaan yhtiötasolla. KOVA 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. KOVA kannattaa näiden tehtävien poistamista asukastoimikunnan tehtävälialta.

Yhteishallinnon rakenteet

KOVA 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.

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

Vaikka KOVA kannattaa joustavuutta yhteishallinnossa, asioiden siirtäminen yhteishallinnon eri tasojen välillä ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Jos lainsäädännössä lähdetään siitä, että määritellään mitä asioita käsitellään milläkin yhteishallinnon tasolla, esimerkiksi mitkä asiat kuuluvat asukastoimikunnalle ja mitkä ovat yhtiötason asioita, siitä poikkeamiselle pitäisi määritellä myös perusteet. Siirtäminen voisi olla perusteltua silloin, jos se yhteishallinnon taso, jonka tehtävänä asia olisi, ei esimerkiksi asukkaiden vähäisen aktiivisuuden vuoksi voi ottaa asiaan kantaa.

Yhteistyöelin

KOVA kannattaa yhteistyöelimen roolin ja tehtävien selkiyttämistä. Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhtiötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimessä. KOVA pitää tärkeänä, että yhteistyöelin ei ole päättävä elin, vaan sillä on neuvotteleva ja neuvoa-antava rooli.

KOVA kannattaa järjestyssääntöjen, yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteiden käsittelyn siirtämistä talotasolta yhteistyöelimelle. KOVA 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.

KOVA katsoo, ettei yhteistyöelimen kokoa ole syytä rajoittaa eikä sille voida asettaa myöskään minimimäärää. Pienissä vuokrataloyhteisöissä, 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

KOVA kannattaa asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. KOVA katsoo, että tehtävien uudelleenmäärittely selkeyttää asukastoimikunnan tehtävänkuvaan 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. Osa tätä uudistusta on myös yhtiötasolla jo nyt päätettävien asioiden siirtäminen yhteistyöelimen käsiteltäväksi. KOVA kannattaa myös asukastoimikunnan roolin ja tehtävien määrittelyä.

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. KOVA katsoo, etteivät asukkaat voi olla suoraan mukana hankintaprosessissa, koska hankinnat kuuluvat vuokraloyhteisön päätäntävaltaan. Asukkaiden toiveita ja palautetta tulee kuitenkin kuunnella. Nykyisin asukastoimikuntien tehtäviin kuuluu myös osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto muun muassa huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. KOVA katsoo, että tässäkin asiassa tarkoituksenmukainen osallistumistapa voisi olla lausunnon antaminen.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

KOVA 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 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. Samalla tulee huolehtia saavutettavuudesta ja mahdollistaa osallistuminen myös muilla tavoilla. Myös sähköinen äänestäminen etäosallistujille tulisi mahdollistaa. Ylipäätään erilaisten sähköisten välineiden ja esimerkiksi verkkoympäristöjen hyödyntäminen yhteishallinnossa parantaisi tiedonkulkua ja tiedon saatavuutta.

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

KOVA kannattaa salassapitovelvollisuutta yhteishallinnossa. Asukashallinnon toimijat saavat tiedonsaantioikeuksiensa mukaisesti nähtäväkseen tietoja, jotka voivat sisältää liikesalaisuuksia.

Lisäksi KOVA vaatii, että lakiin otetaan myös sanktio salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Sanktio on tarpeellinen korostamaan salassapitovelvollisuuden merkitystä ja asukashallinnon toiminnan luottamuksellisuutta. Hallituksen asukasjäseniä koskee lisäksi osakeyhtiölain mukainen salassapito- ja huolellisuusvelvollisuus.

Asumiseen liittyvät palvelut

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

KOVA 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.

KOVA näkee myös haasteena sen määrittämisen, mikä yhteishallinnon taso olisi oikea käsittelemään palvelun sisällyttämistä vuokriin ja lausumaan asiasta. Näkemykset voivat vaihdella eri kohteiden välillä tai vuokranmääritysyksiköiden sisällä. Vuokranmääritys on yksi tärkeimmistä asioista asukkaiden asumisessa, ja sen tulisi olla myös asukkaiden ennakoitavissa. KOVA ei kannata vuokriin sisällytettävistä palveluista päättämistä annettavaksi yhteishallinnolle.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

KOVA kannattaa muistion esitystä hallituksen asukasedustajien valintatavan muuttamisesta niin, että luovutaan periaatteesta, jonka mukaan yhteisön jokainen asukkaiden kokous nimeää ehdokkaansa yhteisön hallituksen jäseneksi. Samalla KOVA 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. KOVAN mielestä erityisesti isommissa yhtiöissä yhteishallinnon eri tasot voisivat osallistua asukasedustajan valintaan, jolloin lopullisia ehdokkaita olisi vähemmän. KOVA 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.

KOVA kannattaa myös asukasedustajan kelpoisuusvaatimusten tarkentamista. Muistiossa on kiinnitetty myös huomiota asukasedustajien kaksoisrooleihin yhteishallinnossa. KOVA 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.

Lisäksi KOVA muistuttaa pienempien yhteisöjen tilanteen huomioimisesta lainsäädännössä; pienemmissä yhteisöissä voi olla vaikea saada riittävästi asukkaita asukastoimikuntiin, joten yhteishallinnon toimivuuden kannalta liikaa rajoituksia ei tulisi luoda.

KOVA 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. KOVA katsoo, että valvonnan ja sanktioiden määräämisen olisi oltava sellaisella viranomaisella, jolla on riittävä ymmärrys ja asiantuntemus yhteishallintolaista.

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

KOVA 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. KOVA esittää, että ympäristöministeriö ratkaisee asian hyvän hallinnon periaatteet huomioiden. KOVA osallistuu mielellään tähän työhön ratkaisujen löytämiseksi asiassa.

Muut huomiot

KOVA katsoo, että asukastoiminnasta aiheutuvien matkakulujen korvaamisesta päättäminen kuuluu vuokrataloyhteisöille. Vuokrataloyhteisöt päättävät myös muista asukastoiminnasta mahdollisesti maksettavista korvauksista. KOVA ei kannata matkakulujen korvaamisen sisällyttämistä lakiin.

KOVA 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. KOVA kiinnittää huomiota myös siihen, että usein tällaiset erityisryhmäkohteet on kokonaan välivuokrattu palveluntuottajalle eikä vuokrataloyhteisöllä omistajana ole kytkentää kohteen asukkaisiin. Tällainen tilanne tulisi myös huomioida yhteishallintolakia sovellettaessa. Näissä tilanteissa omistajalta ei KOVAN mielestä tulisi edellyttää yhteishallintolain soveltamista kyseisissä kohteissa.

KOVA kannattaa valvojan aseman selkiyttämistä. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu erityisesti isommissa yhtiöissä. KOVA pitää tärkeänä, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. KOVA katsoo, että valvoja voisi olla myös sama henkilö kuin yhtiön tilintarkastaja. KOVA ei kannata valvojan säätämistä pakolliseksi, mutta asukkailla tulisi halutessaan olla oikeus valita yhtiötason valvoja. KOVA esittää, että jos yhtiötason valvoja otetaan käyttöön, samalla luovuttaisiin vuokranmääritysyksiköiden 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.

Helsingissä 15.4.2021,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

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

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry