

Lausunto

16.02.2022

Asia: VN/325/2021-YM-33

## **Yhteishallintolain uudistus**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ DNRO VN/325/2021-YM-33

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

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on 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 113 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 90 prosenttia

asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVA:n jäsenet aloittivat vuonna 2021 yhteensä lähes 7 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

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. KOVA:n jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVA:n jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

#### Yleiset kommentit

KOVA pitää hyvänä, että esitysluonnoksessa on säilytetty yhteishallinnon luonne puitelakina. Lainsäädännön joustavuus mahdollistaa jatkossakin vuokrataloyhteisöissä omien ja hyväksi havaittujen mallien soveltamisen ja kehittämisen. Laki myös huomioi, että vuokrataloyhteisöjä on eri kokoisia ja niiden yhteishallinnossa on eroja siihen osallistuvien asukkaiden määrän osalta.

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

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

KOVA ei pidä hyvänä sitä, ettei lakiesityksessä ole päivitetty asukastoimikunnan tehtäviä. Asukastoimikunnalta tulisi siirtää yhteistyöelimelle asiat, jotka vuokrataloyhteisössä käsitellään ja päätetään yhteisötasolla. Uudistuksessa olisi tullut päivittää laajemmin asukastoimikunnan roolia, jotta sen toiminta olisi yhteishallinnon ja asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisempaa. KOVA:n mielestä asukastoimikunnan tärkein tehtävä on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen, ja sen tulisi näkyä myös asukastoimikuntaa koskevissa säännöksissä.

KOVA pitää hyvänä sähköisten toimintatapojen mahdollistamista yhteishallinnossa, mutta niitä lukuun ottamatta uudistuksessa ei ole riittäväällä tavalla pyritty lisäämään yhteishallintoon osallistumisen kiinnostavuutta. Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen aktiivisia asukkaita. KOVA katsoo, että yksi tapa saada yhteishallintoon uusia osallistujia, on mukauttaa asukastoimikunnan tehtävänkuvaa sillä tavoin kuin tässä lausunnossa myöhemmin esitetään.

KOVA kiinnittää huomiota yhteishallintoon osallistumiseen oikeutettujen piiriin. Yhteishallintolaissa käytetään käsitettä asukas. Yhteishallinnon luottamustehtäviin voidaan siis valita muukin kuin sellainen henkilö, jolla on vuokrataloyhteisön kanssa vuokrasopimus ja näin ollen sopimussuhde yhteisön kanssa. Ainoa edellytys asukkaan edustamiskelpoisuudelle on vasta nyt lakiin ehdotettu lisäys, että yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Käytännössä esimerkiksi yhdessä asuvalla pariskunnalla ei aina ole yhteistä vuokrasopimusta eikä vuokrataloyhteisöllä siten ole vuokrasopimusta kaikkien täysi-ikäistenkään asukkaiden kanssa. Vuokrataloyhteisö ei tällöin voi varmistua myöskään siitä, onko joku yhteishallinnon luottamustehtävään valittu edelleen yhteisön asukas.

KOVA huomauttaa, että yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet antavat asukastoimikunnan jäsenille, yhteistyöelimen jäsenille, asukkaiden valitseville valvojille ja asukkaiden edustajille yhteisön hallituksessa erittäin laajat tiedonsaantioikeudet yhteisön asioista, joita osittain koskee salassapitovelvollisuus. KOVA esittää, että jatkovalmistelussa ympäristöministeriö selvittää, voidaanko erityisesti yhteistyöelimen jäsenten, asukkaiden valitseman valvojan ja asukkaiden edustajien yhteisön hallituksessa edustamiskelpoisuutta rajata vain niihin asukkaisiin, joilla tosiasiallisesti on sopimussuhde vuokrataloyhteisön kanssa.

## 2 § Soveltamisala

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

## 3 § Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Ehdotettu säännös on uusi ja siinä säädettäisiin vuokrataloyhteisön yleisistä toimintatavoista asukkaita kohtaan asumiseen liittyvissä asioissa. KOVA 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. KOVA 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. KOVA katsoo, että tässä yhteydessä asukkaiden osallistumisoikeudesta ei tulisi käyttää termiä valvonta, jotta ei synny epäselvyyttä lakiehdotuksen 11 §:n asukkaiden valitseman valvojan tehtävien ja roolin kanssa. Rakennushankkeissa on myös erikseen yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaiset valvojat, joten asukkaiden osallistumisoikeudet on syytä pitää erillään tästä valvontakäytännöstä.

Lisäksi KOVA huomauttaa, että lakiehdotuksen mukaan kuuluu yhteistyöelimen osallistumisoikeuksiin osallistua perusparannusten valmisteluun. KOVA myös katsoo, että asukkaiden edustajan tulisi olla asukas siinä vuokranmäärityksyksikössä, jota peruskorjaushanke koskee. KOVA esittää, että säännöstä muutetaan niin, että asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus peruskorjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen seurantaan. Toissijaisesti KOVA vaatii, että perusteluissa olisi tarkennettava, mitä valvonnalla tässä yhteydessä tarkoitetaan.

#### 4 § Yhteydenpito

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

KOVA 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 KOVA vaatii, että vaatimus erittelystä asukkaiden näkemyksen huomioimisesta päätöksenteossa poistetaan.

Lisäksi KOVA kiinnittää huomiota säännöksen vaatimukseen, että yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Perusteluissa ei ole selostettu mitä järjestelmällä tarkoitetaan. KOVA huomauttaa, että pääsääntöisesti vuokrataloyhteisöillä on jo olemassa ohjeet tai palautekanava erilaisten

vikailmoitusten tekemiseen, joko suoraan vuokrataloyhteisölle tai huoltoyhtiön kautta. Tällä tavalla pyritään siihen, että yhteydenotot asukkaiden kannalta kiireellisistä vioista ja tarvittavista huoltotoimenpiteistä tulevat kootusti yhden kanavan kautta. Erillisen, rinnakkaisen yhteydenottokanavan luominen voi aiheuttaa kiireellisten vikailmoitusten ohjautumisen väärään kanavaan ja viivästyttää yhteydenottoon reagoimista.

Jos asukkaat haluavat antaa palautetta muusta vuokrataloyhteisön toiminnasta kuin vikailmoituksesta, palautetta vuokrataloyhteisölle voidaan jo nyt antaa muita yhteydenottotapoja hyödyntäen, esimerkiksi sähköpostilla. KOVA katsoo, ettei olemassa olevan käytännön vahvistaminen lainsäädännöllä ole tarkoituksenmukaista. KOVA vaatii, että säännöksestä poistetaan vaatimus asukkaiden palautteiden järjestelmästä. Toissijaisesti KOVA vaatii, että perusteluihin lisätään maininta siitä, että vuokrataloyhteisö voi järjestää asukkaiden palautteen keräämisen tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

Säännöksen mukaan vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. KOVA katsoo, että myös asukastoimikunnan tai muun yhteishallinnon toimielimen jäsenten tulisi nimetä yhteyshenkilö ja ilmoittaa yhteyshenkilön yhteystiedot. Asukastoiminnassa mukana olevan asukkaan yhteystietojen tulee olla talon asukkaiden ja vuokrataloyhteisön edustajan tiedossa. Asukkaiden mahdollisuus ottaa yhteyttä asukastoimikuntiin ja muihin toimielimiin on tärkeää asukkaan osallistumisoikeuksien toteutumisen kannalta.

## 5 § Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Ehdotetun säännöksen mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai jos sitä ei ole, omistaja. Säännökseen siis ehdotetaan merkittävää muutosta nykyisestä. Perusteluissa todetaan virheellisesti, että asukkaiden kokouksen koolle kutsumisesta säädettäisiin pääsääntöisesti saman sisältöisesti kuin voimassa olevassa laissa. Perusteluita tulee täsmentää tältä osin. KOVA katsoo, että nykyinen tehtävänjako, jossa vuokrataloyhteisö kutsuu kokouksen, ellei asukastoimikuntaa ole, on ollut toimiva ja tarkoituksenmukainen.

KOVA esittää, että lainsäädännössä mahdollistettaisiin kokouksen kutsumisen siirtäminen asukastoimikunnan tehtäväksi. Asukastoimikunnalla ja vuokrataloyhteisöllä tulisi olla mahdollisuus sopia, että asukastoimikunta kutsuu asukkaiden kokouksen koolle. Asukastoimikunnan mahdollisuus kutsua asukkaiden kokous koolle tukee asukkaiden aktiivisuutta ja siten edistää yhteishallintolain tavoitteiden toteutumista.

KOVA pitää hyvänä asiana, että perusteluissa on huomioitu mahdollisuus hybridi- ja verkkokokouksiin sekä erikseen todettu lain mahdollistavan sähköisen äänestämisen. KOVA

kiinnittää kuitenkin huomiota perustelujen kohtaan, jonka mukaan vuokrataloyhteisön tulee tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Perusteluissa ei ole tarkennettu mitä sähköisillä välineillä tarkoitetaan.

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

KOVA 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 KOVA 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

KOVA katsoo, että asukastoimikuntaa koskevaan säännökseen tulisi lisätä määritelmä asukastoimikunnan tarkoituksesta. Asukastoimikunnan osallistumisoikeuksia koskevassa säännöksessä ei todeta asukastoimikunnan tärkeintä tehtävää, joka on asumisviihtyvyyden lisääminen. KOVA katsoo, että asukastoimikunnan tarkoitus on asumisviihtyvyyden lisääminen ja yhteisöllisyyden edistäminen. KOVA 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. KOVA pitää epätarkoituksenmukaisena valita samasta vuokranmääritysyksiköstä useampi

asukastoimikunta. Useamman asukastoimikunnan valitseminen aiheuttaa epäselviä tilanteita asumistoimikuntien osallistumisoikeuksien näkökulmasta. Miten tällaisessa tilanteessa valitaan esimerkiksi vuokranmääritysyksikön edustaja yhteistyöelimeen? KOVA vaatii, että mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta samasta vuokranmääritysyksiköstä luovutaan.

## 7 § Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Lakiluonnoksessa ehdotetut asukastoimikunnan osallistumisoikeudet vastaavat pääosin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia asukastoimikunnan tehtäviä. KOVA on esittänyt, että asukastoimikunnan tehtäväkuva määriteltäisiin uudestaan. Yhteishallinto tarvitsee toimiakseen asukkaiden osallistumista. KOVA katsoo, ettei nykyinen tehtävälista ole omiaan kannustamaan asukkaita osallistumaan yhteishallintoon.

KOVAn mielestä uudistuksessa tulee siirtää yhteisötasolla jo nyt päätettävät asiat yhteistyöelimen käsiteltäväksi. Tästä syystä KOVA esittää säännöksen kohtia 3-6 siirrettäväksi yhteistyöelimen osallistumisoikeuksia koskevaan 9 §:ään. Lisäksi ehdotamme säännöksen kohtaa 7 poistettavaksi kokonaan.

Järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen ehdotetaan säilytettäväksi asukastoimikunnalla. Järjestyssääntöjen tulee saman omistajan eri kohteissa olla lähtökohtaisesti samat. Perustelujen mukaan, järjestyssäännöistä päätettäisiin luonnollisesti olemassa olevan lainsäädännön puitteissa ja yhdenvertaisuusvaatimukset huomioon ottaen. KOVA pitää perustelujen kohtaa erittäin tärkeänä. KOVA 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. KOVA pitää perustelujen tarkennusta erittäin tärkeänä. KOVA katsoo edelleen, että myös jakamisperiaatteista päättäminen tulisi siirtää yhteistyöelimen käsiteltäväksi, koska erityisesti ottaen huomioon sähköiset järjestelmät ja yhtenäiset käytänteet, jakamisperiaatteista päättäminen tulisi tehdä yhteisötasolla. KOVA vaatii, että yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden käsittely siirretään yhteistyöelimelle.

KOVA 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. Mikäli sovittelutehtävää ei poisteta säännöksestä, KOVA 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. KOVA pitää ehdotettua tarkennusta erittäin hyvänä, jotta korttelikohtaisten tilojen käyttäminen ei ole yksittäisen asukastoimikunnan päätettävissä.

KOVA 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. KOVA 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. KOVA esittää, että säännöstä muutetaan niin, että kyse on seurannasta vastaavalla tavalla kuin lausunnon kohdassa 3 § on esitetty asukkaiden edustajien osallistumisesta peruskorjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen seurantaan. Toissijaisesti KOVA vaatii, että perusteluissa olisi tarkennettava, mitä valvonnalla tässä yhteydessä tarkoitetaan. Valvonnasta tulee erottaa asukkaiden valitseman valvojan tehtävä ja rooli.

## 8 § Yhteistyöelin

KOVA pitää hyvänä yhteistyöelimen roolin selkeyttämistä. Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhtiötasolla yhteistyöelimessä. KOVA 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 KOVA pitää tarkoituksenmukaisena.



## 9 § Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Ehdotetun säännöksen mukaan yhteistyöelin osallistuu yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. KOVA kannattaa vuokrausperiaatteiden käsittelyn siirtämistä yhteistyöelimelle. Kuten lausunnossa on edellä 7 §:n kohdalla todettu, KOVA 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 kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun. KOVA 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 KOVA 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. KOVA vaatii, että kohta poistetaan. Toissijaisesti KOVA 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

KOVA 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. KOVA pitää erittäin hyvänä, että järjestelmässä säilyy joustavuus.

Pienemmissä vuokrataloyhteisöissä voi toimiva järjestely olla nykyisen lainsäädännön mukainen valintatapa, jossa asukkaiden kokoukset nimeävät omat ehdokkaansa. Isommissa yhteisöissä tämä taas voi tuottaa liian suuren määrän ehdokkaita, joista hallituksen edustajat olisi valittava satoja. KOVA pitää tärkeänä, että perusteluissa on huomioitu, että ehdokkaita tulisi olla riittävästi. Jotta omistajalla säilyy tosiasiallinen päätösvalta hallituksen jäsenten valinnassa, KOVA katsoo, että

asukkaiden valitsemia lopullisia ehdokkaita tulisi aina olla enemmän kuin hallituksessa on asukasedustajien paikkoja. KOVA esittää, että perusteluita täydennetään tältä osin.

KOVA kiinnittää huomiota siihen, että perusteluissa todetaan, että vuokrataloyhteisö valitsee ehdokkaista hallitusjäsenet, jotka edustavat asukkaita. KOVA huomauttaa, että osakeyhtiöissä yhtiön omistaja valitsee hallituksen jäsenet, ei yhtiö. Säätiöissä hallituksen valintatapa riippuu säätiön säännöistä. Perustelujen kohta on siis tältä osin virheellinen. KOVA vaatii, että perusteluja tarkennetaan tältä osin.

## 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. KOVA 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. KOVA esittää, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämisestä valvojista.

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

## 12 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

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

KOVA 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.

Lisäksi KOVA katsoo, että yhteishallinnossa luottamustehtävään valittavan tulisi aina olla oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden valitsema. Yhteistyöelimeen ei siis tulisi voida valita asukkaiden edustajaa niin, etteivät tämän oman vuokranmääritysyksikön asukkaat ole kannattaneet valintaa. KOVA esittää, että perusteluihin lisätään vaatimus siitä, että asukas voidaan valita luottamustehtävään vain oman vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden äänillä.

### 13 § Päätöksenteko

KOVA kannattaa yhteishallinnon toimielimen tai sen jäsenen erottamiseen ehdotettua muutosta. Ehdotetun säännöksen mukaan 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.

### 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. KOVA huomauttaa, että perusteluissa ei ole tarkennettu mitä tarpeellisilla tiedoilla tarkoitetaan.

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

## 16 § Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2023. Ottaen huomioon lain arvioitu valmisteluajataulu, lakiesitys on ilmeisesti tarkoitus antaa kesän 2022 aikana eduskunnalle, jolloin lakiesityksen eduskuntakäsittely käynnistyy vasta syysistuntokaudella 2022, vuokrataloyhteisöille jää alle neljä kuukautta tehdä uusien säännösten vaatimia valmisteluja. Vuokrataloyhteisöille ei näin ollen jää riittävästi aikaa varautua, perehtyä ja koulutautua uuteen lainsäädäntöön. Tästä syystä KOVA vaatii, että laki tulee voimaan aikaisintaan 1.1.2024.

Helsingissä 15.2.2022,

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