HE 182/2022 vp laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 14.10.2022

Vilma Pihlaja
Lakimies
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täytti 9 vuotta 29.8.2022.**
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVAn tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

KOVA lukuina

- 115 jäsenyhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan noin 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - yli 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat noin 75 prosenttia kaikesta ARA-asuntotuotannosta ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

KOVA

Yleistä yhteishallintolain uudistuksesta

- Myönteistä lakiesityksessä
  - Yhteishallintolain luonne puitelakina on säilytetty – laki huomioi eri kokoiset vuokrataloyhteisöt ja mahdollistaa hyvien ja toimivien käytänteiden ja mallien jatkamisen.
  - Poikkeamismahdollisuus lain soveltamisesta erityisryhmäkohteissa.
  - Yhteistyöelimen roolin korostaminen: yhteisötason asiat käsitellään yhteistyöelimessä, joka on neuvoa-antava elin.
  - Sähköisten toimintatapojen mahdollistaminen yhteishallinnossa.
  - Laki tulisi voimaan 1.1.2024. Vuokrataloyhteisöille jää näin ollen riittävästi aikaa valmistautua uuden lain soveltamiseen.
- Kielteistä lakiesityksessä
  - Lakiesityksellä ei vastata yhteishallinnon suurimpaan haasteeseen eli siihen, miten asukkaita saataisiin osallistumaan yhteishallintoon.
    - Toimiva yhteishallinto tarvitsee aktiivisia asukkaita.
  - Asukastoimikunnan tehtävänkuva tulisi uudistaa ja keskittää yhteisötasolla jo nyt päätettävät asiat yhteistyöelimen käsiteltäväksi.

KOVA

2 § Lain soveltamisala

- Esityksen mukaan lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmiä.
    - KOVA pitää hyvänä, että yhteishallinto voidaan vuokrataloyhteisöissä järjestää asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Poikkeamismahdollisuus koskee myös opiskelija- ja nuorisoasuntoja.
    - KOVA pitää erittäin tärkeänä, että opiskelija- ja nuorisoasuntojen asukkaiden erityspiirteet voidaan huomioida.
    - Perustelujen mukaan yhteishallintoa on näissä kohteissa mahdollista toteuttaa kokonaan sähköisillä käytänteillä.
    - KOVA katsoo, että sähköiset käytännöt ja esimerkiksi mahdollisuus lyhyempiin toimikausiin ovat tärkeitä ottaen huomioon asukkaiden lyhyempi asumisaika näissä asunnoissa.

KOVA

3 § Toimintatavat ja yhteydenpito

- Esitetty säännös on uusi ja koskisi vuokrataloyhteisön toimintatapoja ja yhteydenpitoa.
- Säännöksen mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa.
    - Perustelujen mukaan asukkaiden kuulemisen tulisi vaikuttaa päätöksentekoon, ja asukkaat olisi pidettävä ajan tasalla asian etenemisestä.
        - 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.
        - KOVA katsoo, että asukkaiden näkemysten huomioimisen varmistamisessa tärkeintä on huolehtia, että yhteishallinto toimii ja asukkaiden yhteishallintolain mukaiset osallistumisoikeudet toteutuvat.
        - *KOVA esittää, että 3 §:n 2 momentista poistetaan kohta, jonka mukaan vuokrataloyhteisön on eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa.*

KOVA

Asukastoimikunta 5-6 §

- Asukastoimikunnan tehtävänkuva tulisi määritellä uudestaan.
  - Haasteena on saada asukkaita osallistumaan yhteishallintoon -> nykyinen asukastoiminta ei ole asukkaiden mielestä riittävän kiinnostavaa.
  - Asukastoimikunnalta tulisi siirtää yhteistyöelimelle jo nyt yhteisötasolla päätettävät asiat.
- Yhteistyöelimelle tulisi siirtää asukastoimikunnalta lakiesityksen 6 §:n mukaiset 3-6 kohdat.
  - Huoltosopimuksista ei päätetä vuokrataloyhteisöissä enää talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksikkökohtaisesti, joten niiden käsittelyn tulisi tapahtua yhteisötasolla yhteistyöelimessä.
  - Järjestyssääntöjen tulee olla samat omistajan kaikissa kohteissa, siksi niitä tulisi käsitellä yhteistyöelimessä.
  - Myös yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteiden käsittely tulisi siirtää yhteistyöelimelle. Jakamisperiaatteita rajoittavat lakiesityksessäkin todetulla tavalla erilaiset sähköiset järjestelmät, joiden kautta asukkaat voivat esimerkiksi varata yhteisiä tiloja.

KOVA

Yhteistyöelin 7-8 §

- Yhteistyöelimen roolin selkeyttäminen on hyvä asia.
  - Vuokrataloyhteisöissä yhä useammat asiat käsitellään yhteisötasolla, joten oikea paikka myös asukkaille vaikuttaa niihin on yhteisötasolla yhteistyöelimessä.
  - Yhteistyöelin on neuvoa-antava elin.
- Kilpailutukset ja hankinnat ovat korostetusti vuokrataloyhtiön päätäntävaltaan kuuluvia asioita.
  - Esityksestä on poistettu lakiluonnokseen sisältynyt kohta, jonka mukaan yhteistyöelin osallistui esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidon sopimusten valmistelun lisäksi myös näiden sopimusten kilpailutusperiaatteiden ja kilpailutusten valmisteluun.
  - -> Liikesalaisuuksien asettamat rajoitukset asukkaiden tiedonsaannille on nyt huomioitu.

KOVA

9 § Asukkaiden edustajat yhteisön hallituksessa

- Asukkaiden kokoukset eli vuokranmääritysyksiköiden kokoukset nimeävät ehdokkaat yhteisön hallitukseen.
- -> Asukkaiden kokouksia voi suuremmissa yhteisöissä olla niin paljon, että ehdokkaita tulee todella suuri määrä.
- Nyt esitetään, että yhteistyöelin voi valita taikka vaaleilla voidaan valita valintaa varten ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä.
    - KOVA kannattaa esitystä. Se mahdollistaa lopullisten ehdokkaiden määrän karsimisen yhteishallinnon eri tasoja hyödyntäen.
- Perusteluissa on korostettu omistajan tosiasiallisen päätösvallan säilyttämistä hallituksen jäseniä valittaessa.

10 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

- Voimassa olevan lain mukaisesti asukkaat ovat voineet valita vuokranmääritysyksikkökohtaisen talouden ja hallinnon valvojan.
    - Lakiesityksessä tämä mahdollisuus säilytettäisiin ja sen lisäksi esitetään mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja, joka voisi tarkastaa taloutta ja hallintoa koko yhteisön tasolla.
    - Valvojan pätevyyttä ei määritellä tarkemmin.
- *KOVA esittää, että yhteishallinnossa otetaan käyttöön yhteisötason valvoja ja luovutaan samalla vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista.*
    - Yhteisötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta, sillä useimmista asioista päätetään yhteisötasolla, jolloin myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhteisötasolla.
    - Valvojalla tulisi olla riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista.
    - *KOVA esittää, että asukkaiden valitseman talouden ja hallinnon valvojan tulisi olla HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja.*

KOVA

11 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

- Säännöksen esitetään lisäystä, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas.
    - KOVA katsoo, että tämä on tärkeä selvennys voimassa olevaan lainsäädäntöön verrattuna. Edustamiskelpoisuuden päättyminen tulee olla määritelty laissa.
- Säännös vaatii edelleen tarkentamista muiden kuin asukkaiden edustajaksi vuokrataloyhteisön hallitukseen valittavien osalta.
    - 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.
    - *KOVA esittää, että 11 §:n 2 momenttia muutetaan niin, että yhteishallinnon muuhun luottamustehtävään valitun tulee lisäksi luottamustehtävässä toimiessaan olla asukas siinä vuokranmääritysyksikössä, josta hän on tullut valituksi.*

KOVA

12 § Päätöksenteko sekä 13 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

- Päätöksentekoon esitetyn 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.
    - Esitys korjaa voimassa oleva laki on edellyttänyt äänten enemmistöä kaikista äänioikeutetuista, mikä on käytännössä osoittautunut mahdottomaksi toteuttaa, koska yhteishallintoon osallistuu useimmiten vain vähemmistö asukkaista.
- Tiedonsaantia ja tiedottamisvelvollisuutta koskevaan säännökseen ei ole esitetty rajauksia.
    - KOVA katsoo, että asukkaiden tiedonsaantioikeuksia ja yhteisön tiedottamisvelvollisuuksia rajaavat tosiasiassa paitsi yhteisön liikesalaisuudet, myös yhteisön velvollisuudet huolehtia tietosuojasta ja asukkaiden sekä yhteisön työntekijöiden yksityiselämän suojasta.

KOVA

Lisätietoja

Vilma Pihlaja

Lakimies

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 050 472 9430

vilma.pihlaja@kovary.fi

https://www.kovary.fi/