

HAO Helsinki

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 11. helmikuuta 2022 5.57
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Aihe: 38/2022: Valituksen liitteet 1 - 9 sekä 13 - 15, 16A ja 16B
Liitteet: HHO liite 1, vaalipöytäkirja.pdf; HHO liite 2, konsernijaoston päätös.PDF; HHO liite 3, salassa pidettävä 24 § 3 kohta.pdf; HHO liite 4, kaupunginjohtajan päätös.PDF; HHO liite 5, kaupunginhallituksen päätös.PDF; HHO liite 6, yhtiöjärjestys.pdf; HHO liite 7, osakeyhtiölaki II osa 5 luku 1 §.pdf; HHO liite 8, yhteishallintolaki.pdf; HHO liite 9, julkisuuslaki 24§ 3mom.pdf; HHO liite 13, yhteishallintolakiuudistuksen suuntaviivat.pdf; HHO liite 14, KOVA ryn lausunto muistiosta.pdf; HHO liite 15, [REDACTED] lausunto muistiosta.pdf; HHO liite 16, tiedoksisaanti A.pdf; HHO liite 16, tiedoksisaanti B.pdf

Hei,

Tässä on liitteet 1 - 9, 13 - 15 sekä 16A ja 16B

[REDACTED]
to 10. helmik. 2022 klo 22.39 [REDACTED] kirjoitti:

Hei,

Ohessa on muutoksenhaku ja liitteet tulevat seuraavissa viesteissä.

Ystävällisin terveisin

----- Forwarded message -----

Lähtettäjä: [REDACTED]
Date: ma 7. helmik. 2022 klo 12.00
Subject: Valitus konsernijaoston päätöksestä ja kaupunginhallituksen oikaisematta jättämisestä
To: helsinki.hao <helsinki.hao@oikeus.fi>

Hei,

Toistan tämän alla olevan viestin ja pidän muutoksenhakuoikeuden voimassa. Viimeiseksi valituspäiväksi on Espoon kaupungilta ilmoitettu 11.2.2022.

Ystävällisin terveisin

----- Forwarded message -----

Lähtettäjä: [REDACTED]
Date: ti 4. tammik. 2022 klo 11.52
Subject: Valitus konsernijaoston päätöksestä ja kaupunginhallituksen oikaisematta jättämisestä
To: helsinki.hao <helsinki.hao@oikeus.fi>

Muutoksenhaku
Helsingin hallinto-oikeudelle

3.1.2022

Helsingin hallinto-oikeus
Sörnäistenkatu 1
00580 Helsinki

Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle Espoon kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 tekemästä päätöksestä, jonka oikaisuvaatimuksen kaupunginhallitus on käsitellyt 29.11.2021 sekä siitä, **ettei kaupunginjohtajan omistajan päätöksestä tekemä pöytäkirja vastaa jaoston kokouksen päätöstä**

10597/00.04.00/2021

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 11.10.2021 § 73

Omistajan päätös Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsenten, henkilökohtaisten varajäsenten, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan nimittämisestä sekä heille maksettavista palkkioista

10597/00.04.00/2021

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 408

Oikaisuvaatimukset Espoon kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä päätöksestä

Vaatimukset

Vaaditaan, että [REDACTED] nimetään Espoon Asuntojen hallituksen asukasjäseneksi asukkaiden vaalien 24.5.2021 tuloksen mukaisesti ja perusteella. Kaksi eniten ääniä saanutta tulee valita hallituksen asukasjäseniksi.

Asia lyhyesti

Espoon Asunnoilla suoritettiin hallituksen asukasjäsenten vaali 24.5.2021. Seuraavana päivänä vaalityöryhmä on nimennyt kaksi eniten ääniä saanutta ehdotettaviksi Espoon Asuntojen hallitukseen.

Espoon kaupunginhallituksen konsernijaosto on 11.10.2021 esittänyt ja nimennyt hallitukseen asukasjäseniksi eniten ja neljänneksi eniten ääniä saaneet henkilöt. Vaalitulosta ei ole ollut virallisessa esittelymateriaalissa ollenkaan.

Kaupunginhallitus on 29.11.2021 käsitellyt kolme oikaisuvaatimusta. Se on hyväksynyt yhden oikaisuvaatimuksen, jonka perusteella asiakirjojen mukaan neljänneksi eniten ääniä saanut henkilö on vaihdettu kolmanneksi eniten ääniä saaneeseen henkilöön. Asiaa on perusteltu sillä, että asukashallinnon ja vaalituloksen yli ei voi kävellä. Kuitenkin myös samoilla perusteilla [REDACTED] sija toiseksi eniten ääniä saaneena asukkaana jätettiin huomioimatta ja hänen oikaisuvaatimustaan ei hyväksytty.

Valitusperusteet

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

Tällä valituskirjelmällä pidän muutoksenhakuoikeuden voimassa. Teen valituksen asianosaisena. En ole vielä saanut virallista vastausta valituksen viimeisestä jättöpäivästä.

Tulen täydentämään muutoksenhakua myöhemmin.



Vaalityöryhmän muistio 25.5.2021

24.5.2021 kaikissa yhdoyksissä pöirissä, pidettiin hallituksen asukasjäsenten vaalit ja vaalilaput laskettiin 25.5.2021 Espoon Asunnot Oy:n toimistolla:

Äänet jakautuivat seuraavasti:

äänestysnumero	Nimi	äänimäärä
2.	Huhta Seppo	4
3.	Lyytinen Yrjö	17
4.	Hirvasjärvi Markus	11
6.	Saarnio Pirkko	17
7.	Alanen Leena	7
8.	Syysnummi Mia	9
9.	Kivinen Anna-Liisa	0
10.	Matinsalo Martti	2
11.	Fagerroth Nea	53
12.	Naukarinen Seppo	1
13.	Pirinen Eija	5
14.	Herttuainen Ari	9
15.	Saarelma Mia	31

Nea Fagerroth hänen varajäsen Pirkko Saarnio
 Mia Saarelma hänen varajäsen Yrjö Lyytinen

Muistion vakuudeksi:

Lella Kuparinen

Pirkko Muona

Ulla Päivärinta

Vaalityöryhmän muistion 25.5.2021 tarkentava liite.

Vaaleissa Pirkko Saarniolla ja Yrjö Lyytisellä oli sama äänimäärä, joten suoritettiin arvonta. Arvonnassa ensin nousi Pirkko Saarnion nimi ja hänestä tuli Nea Fagerrothin varajäsen ja Mia Saarelman varajäseneksi tuli neljänneksi jäänyt Yrjö Lyytinen.

Muistion vakuudeksi:



Leila Kuparinen



Pirkko Muona



Ulla Päivärinta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 11.10.2021 § 73

§ 73

Omistajan päätös Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsenten, henkilökohtaisten varajäsenten, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan nimittämisestä sekä heille maksettavista palkkioista

Valmistelijat / lisätiedot:
Nieppola Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 2 momentin nojalla yhtiökokousta pitämättä:

1

valita Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen seuraavat seitsemän jäsentä ja henkilökohtaista varajäsentä:

Jäsen

Henkilökohtainen varajäsen

Janne Tähtikunnas, Kok.
Suvi Aherto, Kok.
Antti Brunni, Vihr.
Kari Paunonen, PS
Jukka Vilske, SDP

Heikki Savander, Kok.
Kati Pohjanmaa, Kok.
Jaana Ailus, Vihr.
Pia Polviander, PS
Riikka Keskitalo, SDP

Asukkaiden edustajina:

Jäsen

Henkilökohtainen varajäsen

Nea Fagerroth
Yrjö Lyytinen

Pirkko Saarnio
Markus Hirvasjärvi

2

valita hallituksen puheenjohtajaksi Janne Tähtikunnas (Kok.) ja varapuheenjohtajaksi Antti Brunni (Vihr.)

3

vahvistaa hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 9 470 euroa ja kokouspalkkioksi 420 euroa, hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi 4 735 euroa ja kokouspalkkioksi 355 euroa sekä yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 355 euroa

4

valtuuttaa Espoon kaupunginjohtaja Jukka Mäkelän allekirjoittamaan tätä päätöstä vastaava osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukainen pöytäkirja.

Käsittely

Lahtinen teki seuraavan muutosehdotuksen: Asukasedustajiksi valitaan Nea Fagerroth ja Mia Saarelma. Varajäseniksi Pirkko Saarnio ja Yrjö Lyytinen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Lahtisen ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Päätös

Konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Espoon Asunnot Oy:n omistus sekä toimiala ja tarkoitus

Espoon Asunnot Oy (Yhtiö) on Espoon kaupungin 100 % omistama osakeyhtiö. Osakkeita on yhteensä 128 184 kpl.

Yhtiön toimialana on yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennuttamia vuokratiloihin ja vuokra-asuntoja. Yhtiö voi toimia rakennuttajana sekä tehdä rakennuttamissopimuksia. Yhtiö voi huolehtia asukkaiden yhteistoimintaedellytysten ja asumispalvelujen järjestämisestä ja kehittämisestä sekä tarjota isännöinti- ja huoltopalveluja.

Toimivalta

Osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta.

Hallituskokoonpano paikkajaon ja yhtiöjärjestyksen mukaan

Kunnallisvaalien vaalituloksen perusteella on sovittu luottamushenkilöiden paikkajaosta kaupungin luottamuselimiin ja tiettyjen konserniyhteisöjen hallintoelimiin.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Paikkajako ja yhtiöjärjestys huomioiden hallituksen kokoonpano on seuraava:

Jäsen

Janne Tähtikunnas, Kok.
Suvi Aherto, Kok.
Antti Brunni, Vihr.
Kari Paunonen, PS

Henkilökohtainen varajäsen

Heikki Savander, Kok.
Kati Pohjanmaa, Kok.
Jaana Ailus, Vihr.
Pia Polviander, PS

Jukka Vilske, SDP

Riikka Keskitalo, SDP

Asukkaiden edustajina 24.5.2021 pidettyjen asukasjäsenten vaalien tulokset mahdollisuuksien mukaan huomioiden:

Jäsen

Henkilökohtainen varajäsen

Nea Fagerroth
Yrjö Lyytinen

Pirkko Saarnio
Markus Hirvasjärvi

Hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Janne Tähtikunnas (Kok.) ja varapuheenjohtajaksi Antti Brunni (Vihr.).

Espoon kaupungin tytäryhtiöiden hallitusjäsenten palkkioiden määräytyminen

Kaupunginhallitus päätti 19.6.2017 kaupungin tytäryhtiöiden hallituksen jäsenten palkkioiden määräytymisperiaatteista. Yhtiöt on jaettu kolmeen ryhmään toiminnan laajuuden ja volyymin, taseen loppusumman sekä henkilöstön määrän mukaan. Yhtiö kuuluu palkkioryhmään 1. Hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle maksettavat palkkiot on sidottu luottamushenkilöiden palkkioihin. Valtuusto päätti kokouksessaan 21.6.2021 korottaa luottamushenkilöiden palkkioita 1.8.2021 alkaen.

Hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille vahvistettavat palkkiot

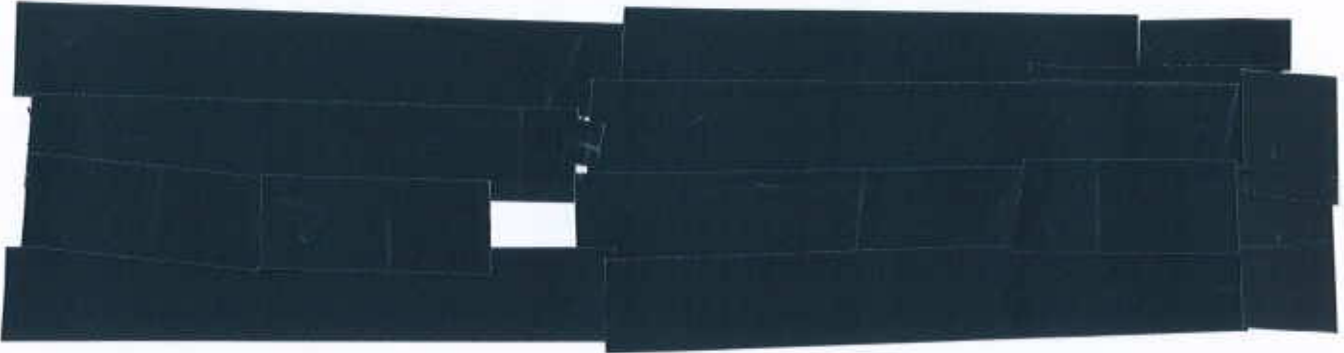
Yhtiön hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi ehdotetaan vahvistettavaksi 9 470 euroa ja kokouspalkkioksi 420 euroa, hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi ehdotetaan 4 735 euroa ja kokouspalkkioksi 355 euroa sekä yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 355 euroa.

Päätöshistoria

Salassa pidettävä (Julkl 24 § 3 kohta)

Espoon Asunnot Oy:n asukasjäsenien valinta

Espoon Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Piirineuvostojen vaalikokousten tulosten perusteella Ahjo nimeää kaksi varsinaista asukasjäsentä ja heille kaksi henkilökohtaista varajäsentä ehdokkaaksi Espoon Asuntojen hallitukseen. Lopullisen valinnan tekee Espoon Asuntojen yhtiökokous.



OMISTAJAN PÄÄTÖS ESPOON ASUNNOT OY:N HALLITUKSEN JÄSENTEN JA HENKILÖKOHTAISTEN VARAJÄSENTEN, PUHEENJOHTAJAN JA VARAPUHEENJOHTAJAN NIMITTÄMISESTÄ SEKÄ HEILLE MAKSETTAVISTA PALKKIOISTA

Aika ja paikka 11.10.2021, Virastopiha 2, Espoo

Omistajan edustajat Espoon kaupunginhallituksen konsernijaosto edustaen 100 prosenttia Espoon Asunnot Oy:n osakkeista (128 184 kpl). Konsernijaoston valtuuttamana päätöksen allekirjoittajana kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

1. LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta.

Tähän pöytäkirjaan kirjatut päätökset on tehty yksimielisesti yhtiökokousta pitämättä osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti. Päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

2. ESPOON ASUNNOT OY:N HALLITUKSEN JÄSENTEN, HENKILÖKOHTAISTEN VARAJÄSENTEN SEKÄ PUHEENJOHTAJAN JA VARAPUHEENJOHTAJAN VALINTA

Espoon Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen valitaan seuraavat seitsemän jäsentä ja henkilökohtaista varajäsentä:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Janne Tähtikunnas, Kok.	Heikki Savander, Kok.
Suvi Aherto, Kok.	Kati Pohjanmaa, Kok.
Antti Brunni, Vihr.	Jaana Ailus, Vihr.
Kari Paunonen, PS	Pia Polviander, PS
Jukka Vilske, SDP	Riikka Keskitalo, SDP

Asukkaiden edustajina 24.5.2021 pidettyjen asukasjäsenten vaalien tulokset mahdollisuuksien mukaan huomioiden:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
-------	----------------------------

Nea Fagerroth
Yrjö Lyytinen

Pirkko Saarnio
Markus Hirvasjärvi

Espoon Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtajaksi nimitetään Janne Tähtikunnas (Kok.) ja varapuheenjohtajaksi Antti Brunni (Vihr.).

Kaikki edellä mainitut ovat antaneet suostumuksensa tehtävään.

3. ESPOON ASUNNOT OY:N HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN JA JÄSENTEN PALKKIOT

Espoon kaupunginhallitus teki 19.6.2017 päätöksen kaupungin tytäryhtiöiden hallituksen jäsenten palkkioiden määräytymisperiaatteista. Tytäryhtiöt on jaettu kolmeen ryhmään toiminnan laajuuden ja volyymin, taseen loppusumman sekä henkilöstön määrän mukaan. Espoon Asunnot Oy kuuluu ryhmään 1.

Hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle maksettavat palkkiot on sidottu luottamushenkilöiden palkkioihin. Espoon kaupunginvaltuusto päätti 21.6.2021 korottaa luottamushenkilöiden palkkioita 1.8.2021 alkaen.

Espoon Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi vahvistetaan 9470 euroa ja kokouspalkkioksi 420 euroa, hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi 4735 euroa ja kokouspalkkioksi 355 euroa sekä yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 355 euroa.

4. VOIMAANTULO

Espoon Asunnot Oy:n juristi Elina Lehtonen valtuutetaan tekemään hallituksen jäseniä koskeva sähköinen muutosilmoitus kaupparekisteriin. Tätä päätöstä sovelletaan siitä päivästä lukien, kun tarvittavat muutokset on rekisteröity.

VAKUUDEKSI

Espoon kaupunki, edustajanaan kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 408

§ 408

Oikaisuvaatimukset Espoon kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä päätöksestä

Valmistelijat / lisätiedot:
Nioppola Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimukset kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä päätöksestä. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Käsittely

Puheenjohtaja Guzeninan kannattamana ehdotti, että oikaisuvaatimus nro 3 hyväksytään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus

1

hylkää oikaisuvaatimukset nrot 1 ja 2 kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä päätöksestä. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

2

hyväksyy oikaisuvaatimuksen nro 3.

Selostus

Oikaisuvaatimusten kohde ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukset

Kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä omistajan päätöksestä Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäsenten, henkilökohtaisten varajäsenten, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan nimittämisestä sekä heille maksettavista palkkioista on tehty kolme

oikaisuvaatimusta. Espoon kaupunki omistaa Espoon Asunnot Oy:n kokonaan, muita osakkeenomistajia ei siis ole.

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijä tulisi nimittää Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen.

Toisen oikaisuvaatimuksen mukaan Mia Saarelma tulisi valita Espoon Asunnot Oy:n hallituksen jäseneksi ja hänen varajäsenekseen Yrjö Lyytinen.

Kolmannen oikaisuvaatimuksen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijä tulisi nimittää Espoon Asunnot Oy:n hallituksen toiseksi asukasedustajaksi Yrjö Lyytisen sijaan.

Kaikki kolme oikaisuvaatimusta on perusteltua käsitellä samalla kertaa (vrt. hallintolain 25 §).

Oikaisuvaatimusmenettelystä

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolain (434/2002) säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen jaoston päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus konsernijaoston tekemästä päätöksestä tulee tehdä kaupunginhallitukselle. Oikaisuvaatimus on kuntalain 134 §:n 2 momentin mukaan käsiteltävä kiireellisenä.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemää päätöstä koskeva allekirjoitettu pöytäkirja julkaistiin sähköisesti 15.10.2021. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimukset ovat saapuneet Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimuksen esittämiselle asetetun määräajan kuluessa.

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen perusteluiden arviointi

Oikaisuvaatimusta on perusteltu sillä, että oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut asukasvaaleissa toiseksi suurimman äänimäärän.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa: "Olen oli 10 vuotta ajanut asukkaiden asioita. Olen tehnyt valtavasti työtä ja sitten minut valittiin yhtiön hallitukseen asukkaiden toimesta. Asukkaiden vaalien tuloksen ohittaminen heikentäisi asukasedemokratian toteutumista yhteishallintolain vastaisesti."

Konsernijaoston päätöksen 11.10.2021 (§ 73) mukaan: Osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Asukkaiden edustajina Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen valittiin 24.5.2021 pidettyjen asukasjäsenien vaalien tulokset mahdollisuuksien mukaan huomioiden:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Nea Fagerroth	Pirkko Saarnio
Yrjö Lyytinen	Markus Hirvasjärvi

Oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille laki yhteishallinnosta vuokratuloissa sekä lakia täydentävä yhteishallintosääntö. Tämä ei anna aihetta muuttaa edellä tehtyä arviointia. Yhteishallintosäännön mukaan (liite 15) piirineuvostojen vaalitulosten perusteella Ahjo nimeää asukkaiden jäsen ehdokkaat Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Ahjo nimeää kaksi (2) varsinaista jäsentä ja heille kaksi (2) henkilökohtaista varajäsentä ehdokkaaksi hallituksen asukasjäseniksi.

Ahjo nimeää siis asukkaiden jäsen ehdokkaat Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Espoon kaupungin konsernijaosto on omistajan edustajana ja toimivaltaisena päätöksentekokoelimenä tehnyt osakeyhtiölain mukaisesti varsinaisen päätöksen siitä, ketkä nimitetään Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Päätöksessä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon asukasjäsenien vaalien tulokset.

Muilta osin oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet koskevat lähinnä hänen ja Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtajan välisiä asioita, Niillä ei ole nyt ratkaistavan asian kannalta merkitystä, koska Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtajalla ei ole ollut asiassa omistajalle kuuluvaa päätösvaltaa, eikä hän siksi ole osallistunut päätöksentekoon.

Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Toisen oikaisuvaatimuksen perusteluiden arviointi

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallituksen tulee oikaista konsernijaoston päätös hallitusjäsenien vaalien, yhtiön sääntöjen, osakeyhtiölain ja lain yhteishallinnosta vuokratuloissa mukaiseksi. Seuraavassa arvioidaan oikaisuvaatimuksen perustelut kohdittain läpi.

1) Päätös on siltä osin lainvastainen, kun asukasvaalin tuloksesta poikettu

Päätös ei ole lainvastainen. Osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Tämä päätös on tehty Espoon kaupunginhallituksen konsernijaostossa.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta

jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Espoon kaupungin konsernijaosto on omistajan edustajana ja toimivaltaisena päätöksentekuelimenä tehnyt osakeyhtiölain mukaisesti varsinaisen päätöksen siitä, ketkä nimitetään Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Päätöksessä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon asukasjäsenien vaalien tulokset.

2) Konsernijaosto ei suoraan voi valita yhtiölle hallitusta, vaan sen tekee yhtiökokous

Konsernijaosto on päätöksessään soveltanut osakeyhtiölakia ja tehnyt sen mukaisen osakkeenomistajan yksimielisen päätöksen. Yhtiökokousta ei tässä tapauksessa ole kutsuttu koolle, koska tarvetta siihen ei ole ollut.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät väitteet Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtajan ja Saarelman välisistä asioista eivät kuulu nyt käsiteltävään asiaan. Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtajalla ei ole ollut asiassa omistajalle kuuluvaa päätösvaltaa, eikä hän siksi ole osallistunut päätöksentekoon.

3) Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtaja ja konsernijaosto on ylittänyt toimivaltansa/päätösvaltansa

Kuten edellä on mainittu, Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtaja ei ole osallistunut asiassa omistajalle kuuluvaan päätöksentekoon.

Konsernijaosto ei ole ylittänyt toimivaltaansa/päätösvaltaansa. Konsernijaosto on ollut oikea toimielin päättämään asiasta ja se on soveltanut osakeyhtiölakia asianmukaisesti.

4) Päätös rikkoo lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa ja yhtiöjärjestystä

Päätöksessä ei rikota lakia yhteishallinnosta tai yhtiöjärjestystä. Espoon kaupunki tekee omistajana varsinaiset päätöksen siitä, ketkä valitaan Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Päätöksessä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon asukasjäsenien vaalien tulokset.

5) Päätöksestä puuttuu kunnalliselta päätökseltä vaadittavat perustelut

Päätöstä on perusteltu riittävästi. Siinä on sovellettu osakeyhtiölakia ja tehty sen mukainen omistajan yksimielinen päätös. Hallintolakia päätösten perusteluvälitteineen ei sovelleta Espoon Asunnot Oy:n omistajalle kuuluvassa osakeyhtiölain mukaisessa päätöksenteossa.

6) Saarelmaa ja Saarniota olisi pitänyt kuulla ennen päätöksentekoa

Hallintolakia kuulemisvelvoitteineen ei sovelleta Espoon Asunnot Oy:n omistajalle kuuluvassa osakeyhtiölain mukaisessa päätöksenteossa. Tarvetta erikseen kuulla Saarelmaa ja Saarniota ei ole ollut.

Espoon kaupungin konserniohjauksen kehittämisjohtaja on 5.10.2021 sähköpostitse informoinut asian valmistelun etenemisestä Saarelmaa, joka on omasta aloitteestaan toimittanut lisätietoja ennen konsernijaoston 11.10.2021 tekemää päätöstä.

7) Päätös on muutoinkin laiton

Oikaisuvaatimuksen tekijä väittää Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtajan vaikuttaneen päätöksentekoon. Toimitusjohtaja ei ole osallistunut omistajalle kuuluvaan päätöksentekoon.

Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Kolmannen oikaisuvaatimuksen perusteluiden arviointi

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänet olisi pitänyt valita Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen varsinaiseksi jäseneksi, koska hänet on valittu arpomalla kolmanneksi eniten ääniä saaneeksi. Asukasvaalissa toiseksi eniten ääniä saanutta ei valittu hallitukseen.

Konsernijaoston päätöksessä 11.10.2021 (§ 73) todetaan: Osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Asukkaiden edustajina Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen valittiin 24.5.2021 pidettyjen asukasjäsenten vaalien tulokset mahdollisuuksien mukaan huomioiden:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Nea Fagerroth	Pirkko Saarnio
Yrjö Lyytinen	Markus Hirvasjärvi

Oikaisuvaatimuksen liitteen 2 (Vaalityöryhmän muistion 25.5.2021 tarkentava liite) mukaan: "Vaaleissa Pirkko Saarniolla ja Yrjö Lyytisellä oli sama äänimäärä, joten suoritettiin arvonta. Arvonnassa ensin nousi Pirkko Saarnion nimi ja hänestä tuli Nea Fagerrothin varajäsen ja Mia Saarelman varajäseneksi tuli neljänneksi jäänyt Yrjö Lyytinen."

Liitteen sanamuoto on epäselvä. Arvonnassa päätettiin liitteen sanamuodon mukaan ilmeisesti siitä, kumpaa ehdotetaan vaaleissa eniten ääniä saaneen Nea Fagerrothin varajäseneksi ja kumpaa toiseksi varajäseneksi. Kyseessä olisi siis tällä perusteella ollut arvonta varajäsenyyksien valintajärjestyksestä. Molemmat asukasvaaleissa saman äänimäärän saaneet ehdokkaat tulivat joka tapauksessa ehdotetuiksi Espoon Asunnot Oy:n hallituksen varajäseniksi.

Espoon kaupungin saaman selvityksen perusteella edellä mainittu tarkentava liite on laadittu vasta sen jälkeen, kun oikaisuvaatimuksen kohteena oleva konsernijaoston päätös 11.10.2021 tehtiin.

Konsernijaoston tekemässä osakeyhtiölain mukaisessa omistajan yksimielisessä päätöksessä Saarelmaa ei nimetty Espoon Asunnot Oy:n hallitukseen. Hänen varajäsenekseen oli vaalityöryhmän muistiossa ehdotettu Lyytistä. Lyytinen nimettiin hallituksen jäseneksi. Seuraavaksi eniten ääniä saanut Hirvasjärvi valittiin Lyytisen varajäseneksi. Päätöksessä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon asukasjäsenten vaalien tulokset.

Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 1 - henkilötietoja poistettu
- 2 Oikaisuvaatimus 2 - henkilötietoja poistettu
- 3 Liite 1
- 4 Liite 2
- 5 Liite 3 - henkilötietoja poistettu
- 6 Liite 4
- 7 Liite 5
- 8 Oikaisuvaatimus 3 - henkilötietoja poistettu

Oheismateriaali

Tiedoksi

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Yritys- ja yhteisötunnus: 1565281-0
Nimi: Espoon Asunnot Oy
Sisältö: Yhteisösäännöt
Voimassaoloaika: 06.04.2020 00:00:00 -

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus.

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön nimi ja toimipaikka

Yhtiön nimi on Espoon Asunnot Oy, ruotsin kielellä Esbo Bostäder Ab. Yhtiön aputoiminimi on Espoonkruunu. Yhtiön kotipaikka on Espoon kaupunki.

2 § Toimiala ja toiminnan tarkoitus

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennuttamaan vuokratalokiinteistöjä ja vuokra-asuntoja. Yhtiö voi toimia rakennuttajana sekä tehdä rakennuttamissopimuksia. Yhtiö voi huolehtia asukkaiden yhteistoimintaedellytysten ja asumispalvelujen järjestämisestä ja kehittämisestä sekä tarjota isännöinti- ja huoltopalveluja. Espoonkruunu Oy:n toiminnan tarkoitus on edistää espoolaisten ja yhtiön asukkaiden hyvinvointia ja kaupungin kilpailukykyä. Yhtiö toteuttaa tarkoitustaan tuottamalla vuokra-asumispalveluja laadukkaasti, taloudellisesti, tehokkaasti ja kestäväällä tavalla. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta. Osakepääomaa ei voida alentaa varojen siirtämiseksi vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiö ei voi hankkia, lunastaa tai ottaa pantiksi omia osakkeitaan. Yhtiön purkautumis- ja rekisteristä poistumistilanteessa osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta.

3 § Osakepääoma

Yhtiön vähimmäispääoma on 5.500.000 euroa ja enimmäispääoma 22.000.000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

4 § Luovutusrajoitukset

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden luovutushinnan laskemisesta on voimassa, mitä aravalainsäädännössä on määrätty. Edellä oleva määräys on merkittävä jokaiseen osakekirjaan.

5 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä sekä näille kaikille valitut henkilökohtaiset varajäsenet. Hallituksen jäsenistä kaksi sekä näiden varajäsenet valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämistä ehdokkaista.

Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

6 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

7 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallitus voi antaa nimetyille henkilöille oikeuden yhtiön edustamiseen kaksi yhdessä.

8 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

9 § Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö. Lisäksi yhtiökokous valitsee asukastoimikuntien ehdottamista KHT-yhteisöistä yhden yhteisön toimimaan vuokrataloissa noudatettavan yhteishallinnosta annetun lain mukaisena asukkaiden valvojana. Tilintarkastaja ja asukkaiden valvoja valitaan tehtävänsä toistaiseksi ja heidän toimikautensa päättyy, kun uudet on valittu heidän tilalleen.

10 § Yhtiökokous

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan todistettavasti kirjallisesti aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Kokouksessa on:

esitettävä:

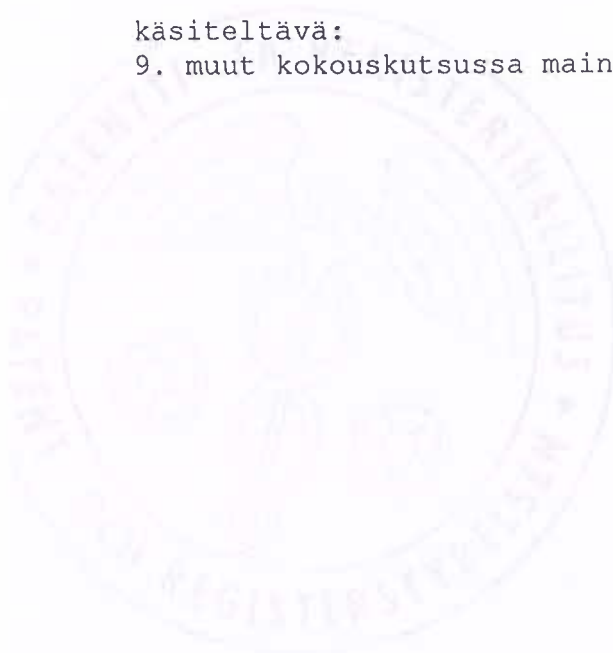
1. tilinpäätös
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukaisen tulos antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista valittava tarvittaessa:
7. hallituksen jäsenet
8. tilintarkastajat

käsiteltävä:

9. muut kokouskutsussa mainitut asiat.



21.7.2006/624

Osakeyhtiölaki

II OSA

HALLINTO JA TILINPÄÄTÖS

5 luku

Yhtiökokous

Yleiset säännökset

1 §

Osakkeenomistajien päätöksenteko

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajat voivat 1 momentin estämättä yhtiökokousta pitämättä yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

16.7.1990/649

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa

Katso tekijänoikeudellinen huomautus [käyttöehdoissa](#).

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Yhteishallinnon tarkoitus

Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa ([1190/1993](#)) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa ([604/2001](#)) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. ([29.6.2001/605](#))

Lisäksi tätä lakia sovelletaan soveltuvin osin muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää.

3 § ([29.6.2001/605](#))

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmäärityksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

4 §

Asukkaiden kokouksen koolle kutsuminen

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

5 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukkaiden kokouksessa

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Samaan toimitukseen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

6 §

Päätöksenteko asukkaiden kokouksessa

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määränemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

7 §

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista.

Samaan vuokranmääritysyksikköön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimikunnat keskenään.

8 §

Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano

Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista.

9 §

Asukastoimikunnan päätöksenteko

Asukastoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

10 §

Asukastoimikunnan tehtävät

Asukastoimikunnan tehtävänä on:

- 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä;
- 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista;
- 4) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista;
- 5) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;

- 6) valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista;
- 7) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- 8) edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa;
- 9) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;
- 10) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- 11) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä
- 12) tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

11 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Omistajan tulee myös tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitetuille toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

12 §

Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmääritysyksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen;
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai -säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen; sekä
- 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitettujen yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän.

Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitettun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

13 §

Kunnan välittömässä omistuksessa olevat vuokratalot

Kunnan välittömässä omistuksessa olevan tässä laissa tarkoitettun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

14 §

Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai säätiön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita vuokranmääritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitettut valvojan tehtävät kaikkien vuokranmääritysyksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

15 §

Vaihtoehtoiset toimintamuodot

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai -säätiön hallitus tai 12 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä.

16 §

Yhteistyöelin

Jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntia tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain vuokranmääritysyksikössä ole, asukkaiden kokousta.

Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa.

17 §

Yhteistyöelimen päätöksenteko

Jos yhteistyöelimen päätöksenteosta ei ole toisin säädetty, yhteistyöelimen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

18 § (22.12.2009/1581)

Omistajalle asetetun veloitteen laiminlyönti

Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetetun tehtävän, voi aluehallintovirasto asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa aluehallintovirasto voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, aluehallintovirasto voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on omistajalle tai hänen edustajalleen varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä.

19 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

20 § (31.1.2003/85)

Yleinen ohjaus

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1991. Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon.

Vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen omistajan tulee viimeistään vuoden kuluessa lain voimaantulosta kutsua asukkaiden kokous koolle päättämään tämän lain mukaisen toiminnan aloittamisesta.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

HE 223/89, toisen lvk.miet. 2/90, svk.miet. 32/90

Muutossäädösten voimaantulo ja soveltaminen:

17.12.1993/1196:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1994.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

[HE 177/93](#), YmVM 13/93

29.6.2001/605:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2002.

[HE 181/2000](#), YmVM 3/2001, EV 55/2001

31.1.2003/85:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

[HE 232/2002](#), YmVM 17/2002, EV 192/2002

22.12.2009/1581:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

[HE 161/2009](#), HaVM 18/2009, EV 205/2009

21.5.1999/621

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta

24 §

Salassa pidettävät viranomaisen asiakirjat

Salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat, jollei erikseen toisin säädetä:

3) poliisille ja muille esitutkintaviranomaisille ja syyttäjälle sekä tarkastus- ja valvontaviranomaisille tehdyt ilmoitukset rikoksesta, esitutkintaa ja syyteharkintaa varten saadut ja laaditut asiakirjat sekä haastehakemus, haaste ja siihen annettu vastaus rikosasiassa, kunnes asia on ollut esillä tuomioistuimen istunnossa taikka kun syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai kun asia on jätetty sikseen, jollei ole ilmeistä, että tiedon antaminen niistä ei vaaranna rikoksen selvittämistä tai tutkinnan tarkoituksen toteutumista tai ilman painavaa syytä aiheuta asiaan osalliselle vahinkoa tai kärsimystä tai estä tuomioistuinta käyttämästä oikeuttaan määrätä asiakirjojen salassapidosta oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain ([370/2007](#)) mukaan; ([13.5.2011/458](#))



25.3.2021

VN/325/2021

Suuntaviivat yhteishallintolain uudistamiselle

Hallitusohjelman mukaan yhteishallintolain (laki yhteishallinnosta vuokrataloissa, jäljempänä yhteishallintolaki, 649/1990) uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Yhteishallintolain toimivuudesta on tehty selvitys "Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä" (ympäristöministeriön raporteja 8/2017), joka toimii pohjana lainvalmistelulle.

Yhteishallintolain tarkoituksena on asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuudet, asukkaiden viihtyvyyden parantaminen ja asukasosallistumisen myönteiset vaikutukset talojen kunnossapitoon ja talouteen, mikä on vuokralaisten ja vuokranantajan yhteinen intressi. Asukasdemokratia edistää vuokratalojen omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisää keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa asukkaan ja omistajan intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Asukasdemokratia vahvistaa valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkoitusta eli valtion tuen kohdentumista asukkaille.

Yhteishallintolaki tuli voimaan vuonna 1991, minkä jälkeen vuokrataloyhtiöiden toimintaympäristö ja organisaatorakenteet ovat vähitellen muuttuneet. Kansainväliset ihmisoikeusvelvoitteet korostavat osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksia. Lainsäädäntöä tulee päivittää mahdollistamaan uusia sähköisiä käytäntöjä, jotka ovat kustannustehokkaita ja tehostavat tiedon välitystä ja osallistumista.

Lainsäädännön tulisi jatkossakin luoda yhteishallinnon puitteet, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asukasrakenteisiin nähden. Lakiin tulee tarkentaa osallistumisen ja vaikuttamisen muodot talotasolta omistajatasolle, päivittää elinten tehtävät sekä määrittää keskinäiset suhteet. Lain puite- ja minimiluonne tulisi säilyttää ja määritellä selkeästi asukkaiden oikeudet ja omistajien velvollisuudet.

Selkeään tiedon välitykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Käytäntöjen tulisi kannustaa asukkaiden aitoon kuunteluun ja vuorovaikutukseen. Toimiva yhteishallinto edellyttää, että asukasaktiivisuutta voidaan lisätä: tarvitaan matalan kynnyksen osallistumistapoja, joita voitaisiin kehittää esim. sähköisin välinein ja vapaamuotoisemmin tilaisuuksin kuin perinteinen kokous. Yhteishallinnon tulisi olla asukkaiden ja vuokrataloyhtiön edustajien välistä yhteistoimintaa, jossa pyritäisiin yhdistämään molempien osapuolten edut. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen muotojen tulisi soveltua eri tilanteisiin. Riittävä viestintä ja vuokralaisen oikeuksien toteutumisen valvonta ovat tärkeitä.

Lain uudistamisella päivitetään sen määrittelemän asukasdemokratian toteuttamisen vähimmäistaso vastaamaan tämän päivän tarpeita. Käytännössä lain pitäisi nykyisin pystyä vastaamaan voimassa olevan lain säätämisaikajankohtaa paljon monimuotoisemman vuokra-asumiskentän ja vuokralaisprofiilin tarpeisiin. Lain tulisi mahdollistaa kuhunkin toimintaympäristöön mahdollisimman hyvin soveltuvan ja siinä tehokkaasti toimivan yhteishallinnon mallin toteuttamisen. Sen lisäksi, että laissa tulee määritellä asukasdemokratian toteuttamisen minimitaso, lain tulee samalla jättää riittävästi joustavuutta vuokralaisdemokratian mielekkääseen toteuttamiseen erilaisissa tilanteissa. Turhaa byrokratiaa purkamalla ja yhteishallinnon rakenteita ja toimintoja järjeistämällä tavoitellaan parempaa ja myös kustannustehokkaampaa asukasdemokratiaa. Asukkaita arvostavan, kuuntelevan ja osallistavan



asenteen omaksumisella voidaan käytännössä merkittävästikin vaikuttaa yhteishallinnon onnistumiseen. Asukkaiden rooli vuokra-asuntojen omistajien asiakkaina, joilla on oikeus hyvään asiakaspalveluun tulisi tunnistaa.

Yhteishallintolain uudistuksen tavoitteena on, että laki

- takaa vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
- vastaa nykyistä yhteisöjen kirjoa
- puiteluonne säilytetään ja se on tarpeeksi joustava erilaisille yhteisöille
- lain tulisi olla joustavuudesta huolimatta myös selkeä, jotta sen noudattaminen olisi helppoa
- edistää lain osalta sähköisiä menettelytapoja ja selkeää ja riittävää viestintää.

Yhteishallinnosta käytetään myös termejä asukasdemokratia ja uudessa asumisoikeuslaissa asukashallinto. Termejä tulisi selventää perusteluissa ja käyttää yhtenäistä linjaa noudattaen.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Yhteishallintolaki vastaa 1990-luvun pienten kiinteistöyhtiöiden toimintaympäristöä, joten se tulee päivittää nykyiseen suurten sekä myöskin erilaisten vuokratyöyhtiöiden kirjoon. Asukkaita kiinnostavat omaa asumista koskevat asiat. Asukkaat halusivat päästä vaikuttamaan remontti-, huolto- ja siivousasioihin sekä vaikuttamaan vuokraan/hoitovastikkeeseen, mutta päätökset tehdään kaukana asukkaista. Asukkaat kokevat myös, että he eivät saa riittävästi tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista. Yhteishallinnolta odotetaan aitoa osallistumista ja vaikuttamista. Toiminnan tulisi olla asukaslähtöistä ja edistää asukkaiden asioita.

Nykyisissä suurissa kokonaisuuksissa asioista ei enää päätetä talokohtaisesti. Asukastoimikunnan tehtävistä (nykyinen 10 §) pysäköintipaikkojen jakoperusteet ovat aluetason asioita ja esim. saunavuorojen jako on nykyisin usein toteutettu digitaalisten järjestelmien avulla, mitkä ovat käytössä koko yhtiössä, joten niistä tulisi päättää yhtiötasolla. Jos järjestyssäännöistä, autopaikkamaksuista, pesutupa- ja saunatilojen vuokraamisesta ja vuorojen jakamisesta päätetään talotasolla, erilliset päätökset voivat johtaa eriarvoisuuteen asukkaiden välillä sekä tyhjäkäyttöön. Kerhotilojen yhteinen käyttö voitaisiin mahdollistaa. Korttelikohtaisia tiloissa asukastoimikunta ei voi päättää yksin asukastilojen käytöstä. Asukastoimikuntaa tulisi aina kuulla yhteisten tilojen käytöstä.

- Miten talojen yhteistiloja saataisiin nykyistä paremmin käyttöön? Voitaisiko yhteistiloja hyödyntää yleisemmin?

Asukasdemokratiassa päätöksenteko voisi tapahtua demokraattisesti siten, että sovellusten, taloyhtiön verkkosivujen tai sosiaalisen median avulla voitaisiin kuulla suurta joukkoa ja demokraattisesti valitut asukkaiden edustajat osallistuisivat toimintaan ja päätöksentekoon. Kattavamman asukasjoukon toimintaa voisivat olla talokokousten ja sähköisen osallistumisen lisäksi erilaiset talkoot ja vapaamuotoiset tilaisuudet. Talotoimikuntien tehtäväkenttä voisi koostua nykyisen laissa säädetyn tehtävälistan sijasta yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvistä asioista.



Koska talousasioista päätetään yhtiökohtaisesti kaikkien talojen osalta, talousasiat tulisivat olla yhteistyöelimessä tai vastaavasti käsiteltäviä asioita. Myös rahoitussuunnitelmat (nykyinen 10 §) samoin kuin tasauseriaatteet ovat yhtiötasolla ratkaistavia asioita. Huoltosopimukset kilpailutetaan usein keskitetysti. Päätös siitä, ulkoistetaanko jokin toiminto vai hoidetaanko se yhtiön toimesta, on yhtiön päätös. Asukkaita kiinnostaa vuokranmääritys, joten asukaskokouksessa tulisi käsitellä vuokranmäärityksen perusteita. Asukkaille tärkeä asia on korjaussuunnitelma ja korjausehdotusten tekeminen omasta kohteesta. Myös taloturvallisuustyö olisi tärkeää.

Valvonnan ja sovittelun koetaan sopivan nykyään huonosti talotoimikunnan tehtäviksi. Ne ovat muodostuneet hankaliksi mm. tietosuojaan takia. Sovitteluun on olemassa siihen erikoistuneita ammattihenkilöitä.

Menettelytavat tulisivat olla joustavia ja vaikuttamista palvelevia, jotta turhilta menettelyiltä vältyttäisiin. Lakiin kirjattavat osallistumisen määritelmät ovat tärkeitä ja nykyisiä osallistumisen määritelmiä olisi syytä kehittää. Olisi mietittävä, missä tilanteissa sopiva tapa osallistua on lausunnon antaminen, missä tilanteessa taas valmisteluun osallistuminen. Osallistumismääritelmiä haluttaisiin väljemmiksi: nykyisen lain "osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto" sijasta esimerkiksi vain antaa lausunto. Asukkaat taas haluaisivat osallistua päätöksentekoon talo- ja yhteisötasolla.

Yhteishallinnon rakenteet

Lakiuudistuksessa tulisi ottaa huomioon, että nykyisiä toimivia yhteishallinnon rakenteita voidaan yhtiöissä säilyttää. Lain tulisi olla joustava, jotta kussakin yhteisössä voitaisiin ottaa huomioon sen erityispiirteet, ja yhteishallinto olisi toimivaa. Yhteishallinnossa keskiössä eivät ole rakenteet, vaan rakenteiden tulisi palvella juuri tässä yhteisössä toimivaa yhteishallintoa.

Laissa määriteltäisiin asukkaiden osallistumisoikeudet, mihin asioihin asukkaat voisivat osallistua omassa vuokranmääritysyksikössään ja yhtiötasolla.

- Lakiin kirjattaisiin perusasiat, miten asukaskokous / asukastoimikunta ja yhteistyöelin toimivat. Keistä elimet koostuvat, ketkä ovat kelpoisia jäseniksi. Yhteistyöelimen osalta näistä voitaisiin asukkaiden päätöksellä poiketa.
- Tulisiko lain sallia joustavuus yhteishallinnon elinten välillä, jotta asioita voitaisiin tarvittaessa siirtää elimestä toiseen?

Yhteistyöelin

Monista vuokrataloja koskevista asioista päätetään kokonaisuutena vuokrataloyhtiön hallinnossa. Jotta asukkaat voisivat vaikuttaa omalta osaltaan näihin päätöksiin, tarvitaan yhteistyöelimen kaltaista kokoavaa, neuvottelevaa elintä. Yhteistyöelinten roolia ja tehtäviä tulisi kirkastaa ja panostaa niiden kehittämiseen yhteishallinnon nykyistä keskeisemmiksi toteutuselimiksi. Yhteistyöelintä ei kuitenkaan säädettäisi pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhtiöön tarpeen mukaan. Jotta kyseessä olisi aidosti yhteistyöelin, omistajan tulisi olla mukana yhteistyöelimen toiminnassa. Jos yhtiössä on yhteistyöelin, sille voitaisiin siirtää yhteishallinnon tehtäviä.



Yhteistyöelimen tulisi olla jäsenmäärältään riittävä, mutta ei kuitenkaan liian suuri. Yhteistyöelimen jäsenten kokoonpanon tulisi olla alueellisesti, kiinteistötyypeittäin ja eri ikäisten talojen puolesta edustava.

Yhteistyöelimen tehtävänä olisi perehtyä yhtiöön ja sen toimintaan, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa valmistelussa ja tiedottaa asukkaille asioiden perusteista ja valmisteluprosesseista. Rooli olisi molemminpuoliseen viestintään painottuva. Yhteistyöelimessä käsiteltäisiin asukkaita koskevia asioita, jolloin sen rooli olisi myös neuvoa-antava ja siten yhtiö saisi arvokasta tietoa ja tuntumaa asukkaiden mielipiteistä.

Yhteistyöelimessä päätettäviä asioita voisivat olla esimerkiksi järjestyssäännöt ja yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteet, mistä nykyisin päätetään talotasolla. Muissa asioissa omistajan tulisi toiminnassaan ottaa huomioon yhteistyöelimen kanta. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokratyöyhtiöllä.

Tavat valita yhteistyöelimen jäsenet vaihtelevat yhtiöittäin ja tämä on syytä säilyttää, koska yhtiöt ovat erilaisia ja ne voisivat valita omaan yhtiöön sopivan valitsemistavan.

- Tulisiko yhteistyöelimen kokoa rajoittaa, jotta se olisi toimiva kaikissa tapauksissa?

Esimerkiksi huoltosopimukset ovat tärkeitä asumiselle ja seuraukset näkyvät asukkaiden arjessa. Siksi asukkaiden tulisi olla mahdollisuuksien mukaan mukana hankintaprosesseissa ja asukkaiden toiveiden ja palautteen tulisi omalta osaltaan näkyä hankintojen toteuttamisessa. Asukkaat tarvitsevat tietoa kilpailutusten suunnittelusta ja prosessin etenemisestä, vaikka itse kilpailutuksesta ei voitaisi antaa tietoja liikesalaisuuden suojaamiseksi. Hankinnat ovat keskeinen vuokraan ja asumiseen vaikuttava tekijä.

Asukastoimikunnan tehtävät

Lähellä asumista tapahtuvan osallistumisen merkitys on suuri ja sitä varten luodut yhteishallinnon rakenteet, kuten asukaskokous ja asukastoimikunta, ovat tärkeitä. Asukastoimikunnan tehtäviä koskevan lainkohdan purkamisen ja toimikunnan tehtävien uudelleen määrittely on yhteishallintolain uudistamisen tärkeimpiä kohtia asukasdemokratian järkipäätämiseksi ja joustavoittamiseksi. Laissa tulisi määrittellä uudelleen asukastoimikunnan (tai sen tehtäviä hoitavan tahon) rooli ja tehtävät. Asukastoimikunnalle kuuluvat vain omaa vuokranmääritysyksikköä koskevat tehtävät.

Asukkaita kiinnostavat etenkin talon korjaukset, huoltosopimuksen sisältö ja vuokranmääritys. Asukkaille tulisi avata huoltosopimuksen sisältö ja huollon tehtävät, mutta hinnat ja palkkiot kuuluvat usein liikesalaisuuden piiriin.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Sähköisten kokousten järjestämisessä tulisi lähteä liikkeelle asukkaiden opastamisesta digitalisiin toimintatapoihin ja pitää tavoitteena hybridimahdollisuuksien tarjoamista normaalitilanteessa, jolloin kokouksiin voitaisiin osallistua sekä paikan päällä että sähköisesti, ellei kaikilla ole mahdollisuutta osallistua sähköisesti kokoukseen ja tätä haluta asukkaiden taholta. Sähköisten kokouksien järjestämisessä tulisi ottaa toisaalta huomioon, että oman talon asioihin on pystyttävä vaikuttamaan



myös ilman sähköisiä välineitä. Kun tietoa voidaan jakaa verkossa sähköisesti, päästään parempaan tiedonkulkuun ja esim. kokousmateriaalit voivat olla verkossa etukäteen tutustuttavissa. Viestinnän tulisi olla selkeää ja laissa tulisi myös selkeästi määritellä tiedonantovelvollisuudet ja tiedonsaantioikeus samoin kuin salassapitovelvollisuus. Sähköiset välineet voisivat mahdollistaa myös esimerkiksi äänestämisen (esim. hallitusedustajan valinta) ja pikagallupit. Omistajan tulisi edistää sähköisiä menettelytapoja ja esim. tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Lain tulisi mahdollistaa sähköinen äänestäminen niin, että kokoukseen etäyhteydellä osallistuvalla olisi mahdollisuus äänestää.

Asumiseen liittyvät palvelut

Myös valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokraan liittyen on noussut keskusteluun palvelut, joita voitaisiin tarjota asukkaille asumisen ohessa, kuten yhteiskäyttöauto, jonka johdosta voitaisiin säästää autopaikkojen rakentamisessa. Palveluiden olisi liityttävä asumiseen, jotta niitä ylipäänsä voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Palveluiden osalta voitaisiin noudattaa samaa linjaa kuin asunto-osakeyhtiöissä, se mikä on tavanomaista taloyhtiöissä, olisi sitä myös vuokrataloissa. Tätä kysymystä käsitellään myös korkotuki uudistuksen yhteydessä.

- Voisivatko asukkaat päättää yhteishallinnossa, mitä palveluita voidaan sisällyttää vuokriin?
- Jos kaikki asukkaat eivät kannata palvelun järjestämistä, pitäisikö enemmistöpäätöksen kriteeriksi asettaa asumiskuluissa saavutetut säästöt?

Asukasedustajien valinta hallitukseen

Yhteishallintolaki edellyttää, että asukaskokoukset valitsevat asukkaiden ehdokkaat hallitusjäseniksi. Suurissa yhtiöissä asukasedustajien valinta talokokousten valitsemista ehdokkaista suoraan ei ole ehdokkaiden suuren lukumäärän vuoksi mahdollista. Tästä syystä voitaisiin lakiehdotuksessa joustaa asukaskokousten suoraan omistajalle esittämistä asukasehdokkaista. Jos luovutaan peruseriaatteesta, jonka mukaan asukaskokoukset valitsevat ehdokkaat ja jokaisella talolla on tasavertaisesti mahdollisuus nimetä ehdokas, tulee varmistaa edustuksellisen järjestelmän selkeys ja tehokkuus, millä taataan suora yhteys asukaskokousten ja hallituksen välillä asukasedustajan nimeämisprosessissa.

- Saako asukasedustaja toimia edelleen asukastoimikunnan tai yhteistyöelimen puheenjohtajana? Toisaalta hallituksen asukasjäsen edustaa asukkaita, tarvitsee kontakteja työnsä pohjaksi hallituksessa ja välittää tietoa, jota saa välittää, toisaalta hallituksen asukasedustaja hallituksessa katsoo koko yhtiön etua ja irtautuu edustamasta pelkkää asukasnäkökulmaa osakeyhtiölain mukaisesti toimivassa hallituksessa.

Lakiin voitaisiin lisätä säännös, että ehtona asukkaan hallitusjäsenyydelle on asuminen yhtiön asunnossa. Jos asukas muuttaa pois, hallitusjäsenyys päättyy.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle kuuluu yleinen ohjaus yhteishallintoasioissa. Nykyisin Aluehallintovirastolle kuuluva oikeus määrätä omistajalle velvoite yhteishallintolain toteuttamiseksi ja



tehostaa sitä uhkasakolla ehdotetaan siirrettäväksi lakiuudistuksen yhteydessä ARAlle. ARA on asiantuntijavirasto yhteishallintoasioissa. Siirron yhteydessä tulee pohdittavaksi, tulisiko ARAn tehtäväksi säätää yhteishallintolain valvonta.

Muut huomiot

Lakiin ehdotetaan huomioita isännöinnistä, hankinnoista, kouluttamisesta, viestinnästä, hyvän yhteishallinnon ja vuokratilaisdemokratian periaatteista sekä asukkaiden moninaisuudesta. Nämä tulisi ottaa huomioon ainakin lakiesityksen perusteluissa. Omistajan vastuulla on kouluttaa luottamustehtäviin, kuten hallitusjäsenyyteen, sekä jakaa tietoa yhteishallinnosta. Vuokratiloyhtiön talousasioihin tarvittaisiin myös perehdytystä, jotta asukkaat pääsevät mukaan talouden seurantaan. Asukkailla tulisi olla nimetty yhteyshenkilö, johon he voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa.

Kokouskäytäntöjen osalta voitaisiin ottaa tärkeäksi koettuja täsmennyksiä lakiin, mutta tärkeitä olisi myös pitää laki yleispiirteisenä ja lakiin voitaisiin lisätä viittaukset yhdistyslakiin. Laissa tulisi selkiyttää, kuka valmistelee asiat kokouksiin ja miten omistaja osallistuu toimintaan. Asukkaiden tulisi voida tutustua etukäteen kokousasiakirjoihin, joiden jakamisessa voitaisiin hyödyntää sähköisiä kanavia. Asukkaiden tulisi saada halutessaan tietoa kokouksessa tehdyistä päätöksistä. Suljettu lippuäänestys mahdollisena äänestystapana pitäisi huomioida laissa. Kokouskutsujen lähettämistä tulisi nykyaikaistaa. Yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon asukkaiden moninaisuus ja eri kielet, joita asukkaat käyttävät.

Laissa voitaisiin säätää, että asukastoimintaan osallistumisesta aiheutuvat matkakulut korvattaisiin. Myös pieniä palkkioita varsinkin suuren työmäärän tehtävistä voidaan toki maksaa ilman lainsäädännöstä.

Lain soveltamisalassa voitaisiin ottaa huomioon, että yhteishallintoa toteutetaan erityisryhmäkohteissa erityisryhmän huomioon ottavalla tavalla. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, asukaskokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille/edunvalvojille.

Valvojan asemaa pitäisi selkiyttää. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu isossa yhtiössä monien valvojen sijaan. Yhtiötason valvojalta tulisi edellyttää myös ammattitaitoa suhteessa tilintarkastajan valtuuksiin. Myös tilintarkastajan roolia voitaisiin hyödyntää valvonnassa.

- Voisiko yhtiön tilintarkastaja, joka tuntee yhtiön, toimia myös asukastilintarkastajana, eli tarkastaa myös laajemmin ARA-lainsäädännön noudattamista tai asukkaita kiinnostavaa asiaa?
- Tai asukkaille säädettäisiin oikeus valita oma tilintarkastaja?

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=1872e520-23bd-4a51-abdf-a5663bde9ccd>

**Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat -
KOVA ry**

15.4.2021

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 rajoituksenalaisista 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

pystytä 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 määrittelemistä. 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 asukkailla 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 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. Osa tätä uudistusta on myös yhtiötasolla jo nyt päätettävien asioiden siirtäminen yhteistyöelimen käsiteltäväksi. KOVA kannattaa myös asukastoimikunnan roolin ja tehtävien määrittelyä.

Asukkailla 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 asukkailla. Muistion mukaan asukkaiden tulisi mahdollisuuksien mukaan olla mukana hankintaprosessissa. KOVA katsoo,

etteivät asukkaat voi olla suoraan mukana hankintaprosessissa, koska hankinnat kuuluvat vuokratiloyhteisön 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. Ylipäättään 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 tiedonsaantioikeuksiansa 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 vuokratiloyhteisöt voivat tarjota asukkailleen myös asumiseen liittyviä palveluita, kuten esimerkiksi yhteiskäyttöautoja. Asumisen palveluiden sisällyttäminen omakustannusvuokraan on määriteltävä korkotukilain uudistuksen yhteydessä.

KOVA katsoo, että vuokratiloyhteisön tulee päättää omakustannusvuokraan mahdollisesti sisällytettävistä asumisen palveluista. Vuokratiloyhteisöt 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 vuokranmäärityksiköiden 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 kehittämiskeskuselle (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 luovutettaisiin 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

Espoon Asunnot Oy 

6.5.2021

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/325/2021

Espoon Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Espoon Asunnot Oy on vuonna 1999 perustettu Espoon kaupungin omistama vuokraloyhtiö. Yhtiö omistaa lähes 16.000 asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa 300 eri vuokranmääritysyksikössä.

Espoon Asunnot Oy toimii omakustannusperiaatteella, eikä tavoittele toiminnassaan voittoa.

Yleiset kommentit muistiosta

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

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että kaikessa yhteishallintolain sääntelyssä tulisi säilyttää joustavuus ja mahdollistaa paikalliset hyvät käytännöt, jotta yhteishallinto toteutuu tarkoituksenmukaisesti erilaisissa ja eri kokoisissa vuokraloyhteisöissä.

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että yhteishallintolain uudistaminen ei lisää vuokraloyhteisöjen hallinnollisia velvoitteita nykyisestä.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

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

Espoon Asunnot 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. Espoon Asunnot 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.

Espoon Asunnot kannattaa nykyistä monimuotoisempien asukastoiminnan osallistumistapojen kehittämistä. Espoon Asuntojen mielestä myös asukastoimikunnan tehtäväkuvaa on hyvä päivittää vastaamaan enemmän niitä asioita, jotka ovat asukkaille merkityksellisimpiä. Espoon Asunnot 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 rahoitus- tai korjaussuunnitelmista, näistä asioista päätetään kuitenkin yhtiötasolla eikä talokohtaisesti.

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

Yhteishallinnon rakenteet

Espoon Asunnot 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.

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

Vaikka Espoon Asunnot 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

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

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

Espoon Asunnot 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

Espoon Asunnot kannattaa asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. Asukastoimikunnan toiminnan ja tehtävien painopiste tulisi kohdistaa talokohtaiseen toimintaan, yhteistöllisyyden, turvallisuuden ja asumisviihtyvyyden parantamiseen. Espoon

Asunnot katsoo, että tehtävien uudelleenmäärittely selkeyttää asukastoimikunnan tehtäväkuvaa 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. Espoon Asunnot 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. Espoon Asunnot katsoo, etteivät asukkaat voi olla suoraan mukana hankintaprosessissa, koska hankinnat kuuluvat vuokratuloyhteisön 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. Espoon Asunnot katsoo, että tässäkin asiassa tarkoituksenmukainen osallistumistapa olisi siirtää lausunnon antamistehtävä palveluiden järjestämisperiaatteista yhteishallintoelimelle.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Espoon Asunnot 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.

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

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

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että vuokratalo-yhteisöt voivat tarjota asukkailleen myös asumiseen liittyviä palveluita, kuten esimerkiksi yhteiskäyttöautoja. Asumisen palveluiden sisällyttäminen omakustannusvuokraan on määriteltävä korkotukilain uudistuksen yhteydessä.

Espoon Asunnot katsoo, että vuokratalo-yhteisön tulee päättää omakustannusvuokraan mahdollisesti sisällytettävistä asumisen palveluista. Vuokratalo-yhteisöt päättävät muutenkin tarjottavista palveluista asukkaita kuunnellen, koska ei ole järkevää tarjota palvelua, jolle ei olisi odotettavissa kysyntää.

Espoon Asunnot 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. Espoon Asunnot ei kannata vuokriin sisällytettävistä palveluista päättämistä annettavaksi yhteishallinnolle.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

Espoon Asunnot kannattaa muistion esitystä hallituksen asukasedustajien valintatavan muuttamisesta niin, että luovutaan periaatteesta, jonka mukaan yhteisön jokainen asukkaiden kokous nimeää ehdokkaansa yhteisön hallituksen jäseneksi. Samalla Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että järjestelmässä säilyy joustavuus. Pienemmissä vuokratalo-yhteisöissä 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. Espoon Asuntojen mielestä erityisesti isommissa yhtiöissä yhteishallinnon eri tasot voisivat osallistua asukasedustajan valintaan, jolloin lopullisia ehdokkaita olisi vähemmän. Espoon Asunnot 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. Yhtiön hallituksen kokoonpanon valinnassa omistajalla on näin parempi mahdollisuus muodostaa toimiva hallitus, jonka osaaminen on riittävä ja laaja-alainen. Hallitustyöskentelyssä tarvitaan monipuolista kiinteistöalan, hallinnon, palvelutuotannon ja rahoituksen osaamista. Omistajalle yhtiö muodostaa samalla merkittävän varallisuuserän, jonka pitkäjänteisestä hoidosta tulee kantaa erityistä huolta. Omistajan tulee voida valita hallituksen jäsenet siten, että hallituksen jäsenten riittävä kokemus ja osaaminen muodostavat toimivan kokoonpanon vastaamaan yhtiön toiminnan ja kiinteistökannan ammattimaisesta hoitamisesta.

Espoon Asunnot kannattaa myös asukasedustajan kelpoisuusvaatimusten tarkentamista. Muistiossa on kiinnitetty myös huomiota asukasedustajien kaksoisrooleihin yhteishallinnossa. Espoon Asunnot 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. Espoon Asunnot näkee kuitenkin tarkoituksenmukaisena sen, että samaan aikaan asukasedustaja ei voi toimia sekä hallituksessa että yhteistyöelimessä. Yhteistyöelimessä tehdään usein valmistelevalta työtä hallituksessa päätettäviä asioita varten sekä keskitytään yhtiön operatiivisempaan toimintaan.

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

Espoon Asunnot 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 viranomaisen yhteishallintoasioissa. Asukasdemokratiaa koskevien asioiden käsittely on nyt keskitetty Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastoon. Espoon Asunnot katsoo, että valvonnan ja sanktioiden määräämisen olisi oltava sellaisella viranomaisella, jolla on riittävä ymmärrys ja asiantuntemus yhteishallintolaista.

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

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

Muut huomiot

Nykyinen yhteishallintolaki on liian paljon toimintatapoja rajaava. Yhteishallintolain mukaisten veloitteiden toteuttamiseen tarvitaan paljon enemmän mahdollistavaa lainsäädäntöä. Tavoitteeksi tulisi ottaa nykyistä huomattavasti kevyempi malli, joka mahdollistaa yhtiökohtaisten hyvien käytäntöjen soveltamisen.


Vuokrataloyhteisöllä tulisi olla mahdollisuus estää asukastoimintaan tai luottamustoimeen osallistuminen tai erottaa asukastoimija, jos hän toimii erityisen moitittavalla tavalla. Moitittavaan toimintaan syyllistyneen ei tulisi olla vaalikelpoinen ja hänet tulisi olla mahdollista erottaa tehtävästään kesken kauden. (Esimerkkinä asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka puheenjohtajan roolissa toimiessaan syyllistyi pahoinpitelyrikokseen, josta sai lainvoimaisen tuomion. Toisena esimerkkinä puheenjohtaja, joka murtautui talosaunaan, jahtasi naapuria miekan kanssa ja vainosi isännöitsijää.)

Espoon Asunnot kannattaa valvojan aseman selkiyttämistä. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu erityisesti isommissa yhtiöissä. Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että valvojalla olisi riittävä ammattiosaaminen, jotta asukkaiden tiedonsaanti olisi turvattu ja valvonta olisi ammattimaista. Espoon Asunnot katsoo, että valvoja voisi olla myös sama henkilö kuin yhtiön tilintarkastaja. Espoon Asunnot ei kannata valvojan säätämistä pakolliseksi, mutta asukkailla tulisi halutessaan olla oikeus valita yhtiötason valvoja. Espoon Asunnot esittää, että lainsäädännössä luovuttaisiin vuokranmääritysyksiköiden nimeämistä valvojista. Vuokranmääritysyksikkökohtaisten asioiden hoitaminen on jo nyt suurelta osin siirtynyt yhtiötasolle. Yhtiötason valvoja olisi perusteltu ratkaisu myös tehokkaan ja merkityksellisen valvonnan näkökulmasta; useimmista asioista päätetään yhtiötasolla, joten myös asukkaiden valvonnan tulisi kohdistua asioihin yhtiötasolla. Lisäksi yleiset valvontatarpeet on huomioitu pitkälti jo muissa laeissa; korkotuki- ja kirjanpitolainsäädännössä.

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

Espoossa 6.5.2021,

Espoon Asunnot Oy


Toimitusjohtaja

ke 5. tammik. 10.32

Hel,

tulemme lähettämään teille tiedokslannon kaupunginhallituksen päätöksestä, niin saatte myös selkeän päivämäärän johon mennessä valitus tulisi tehdä.

Pyrimme lähettämään tiedokslannon tänään, jolloin valituskausi päättyy pe 11.2.

Konserniohjauksen kehittämisjohtaja

Espoon kaupunki
Konsernihallinto/Koncernförvaltningen
Rahoitus ja talous/Finansiering och ekonomi
Konserniohjaus/Koncernstyrning
PL 12/PB12 (Virastopiha 2 C / Ämbetsplatsen 2 C)
02070 ESPOON KAUPUNKI



Oikaisuvaatimukset Espoon kaupunginhallituksen konsernijaoston 11.10.2021 (§ 73) tekemästä päätöksestä

1 viesti










no_reply.dynasty@espoo.fi <no_reply.dynasty@espoo.fi>

5. tammikuuta 2022 klo 12.35

Vast. ott.: [REDACTED]

Hei, liitteenä ote kaupunginhallituksen päätöksestä. Terveisin [REDACTED]

9 liitettä

-  Pöytäkirjan ote: §408.pdf
373K
-  Oikaisuvaatimus 1 - henkilötietoja poistettu.pdf
486K
-  Oikaisuvaatimus 2 - henkilötietoja poistettu.pdf
394K
-  Liite 1.pdf
1815K
-  Liite 2.pdf
784K
-  Liite 3 - henkilötietoja poistettu.pdf
94K
-  Liite 4.pdf
2171K
-  Liite 5.pdf
543K
-  Oikaisuvaatimus 3 - henkilötietoja poistettu.pdf
226K

