

Satakunnan ammattikorkeakoulu

Elina Sairanen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUS:
TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Liiketalous ja tietojenkäsittely Huittinen
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2008

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUS: TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Sairanen, Elina
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
joulukuu 2008
Huhtinen, Taina
UDK: 347.72
Sivumäärä: 56

Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, hallitus, hallinto, lainsäädäntö

Tämän opinnäytetyön keskeisenä aiheena oli asunto-osakeyhtiön hallitus. Tarkoituksena oli esitellä taloyhtiöiden hallintoa ja tutustua tarkemmin asunto-osakeyhtiön hallituksen toimintaan, lähemmin sen tehtäviin, vastuuseen ja velvoitteisiin. Yksi työn tavoitteista oli myös koota eräänlainen manuaali tai ohje nykyisille ja tuleville hallituksen jäsenille.

Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon, asuntojen omistamiseen erikoitunut yhtiömuoto, jonka historia juontaa juurensa aina 1800-luvulle asti. Asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen voidaan sanoa olevan suomalaisen lainsäädännön erikoistuote, eikä vastaavanlaista järjestelmää ole käytössä juurikaan muissa maissa.

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelevät asunto-osakeyhtiö-, osakeyhtiö- ja tilintarkastuslainsäädäntö sekä yhtiöjärjestys, joka on taloyhtiökohtainen. Uusi osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 2006 ja uusi tilintarkastuslaki 2007. Lisäksi uusi asunto-osakeyhtiölaki on valmisteilla ja tulee todennäköisesti voimaan vuonna 2010.

Asunto-osakeyhtiön hallinto koostuu yhtiökokouksesta, hallituksesta, isännöitsijästä, tilintarkastajasta sekä mahdollisesta muusta henkilöstöstä, kuten huoltohenkilökunnasta. Hallitukseen kuuluu yleensä 3-7 jäsentä, tarkemmat tiedot hallituksen kokoonpanosta selviää aina taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Mitään tarkempaa tai lakisääteistä koulutusta jäseniltä ei vaadita, mutta heidän oletetaan tietävän vähintään perusasiat hallituksen toiminnasta ja tehtävistä sekä toimintaa ohjaavasta lainsäädännöstä. Hallitusta johtaa jäsenien keskuudesta valittava puheenjohtaja.

Hallituksen lakisääteisiä tehtäviä on useita ja niiden suuri määrä kertoo paljon hallituksen roolin tärkeydestä osana taloyhtiön hallintoa. Suurimman osan tehtävistä hoitaa kuitenkin käytännössä isännöitsijä ja siksi yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä onkin valita taloyhtiölle ammattitaitoinen ja osaava isännöitsijä. Laajan tehtävälisan mukaisesti hallituksella on myös luonnollisesti laaja yhtiöoikeudellinen vastuu ja vahingonkorvausvelvollisuus. Yhtiökokous myöntää halutessaan hallitukselle tilikauden päätyttyä vastuuvapauden, mikäli hallituksen toiminnassa ei ole ollut mitään huomautettavaa.

Kuten opinnäytetyössä selvitetiin, asunto-osakeyhtiön hallituksen tulevaisuuden haasteisiin lukeutuvat mm. uudistuva lainsäädäntö, vanheneva rakennuskanta sekä taloudessa ja markkinoilla tapahtuvat muutokset. Lisää haasteita tuo uusien jäsenten heikko rekrytointi ja tehtävän huono houkuttelevuus. Tätä voitaisiin parantaa mm. lisäämällä taloyhtiön sisäistä tiedottamista, tarjoamalla halukkaille koulutusta ja perehdytystä sekä kehittämällä uusia palkkiojärjestelmiä. Hallitustyöskentelyn mielekkyyttä tiedusteltiin myös tätä opinnäytetyötä varten muutamalla hallituksen jäsenellä teetetyin kyselyn avulla. Kyselyn perusteella hallituksen toiminnassa mukana olevat pitävät kuitenkin työtään hallituksessa tärkeänä ja haasteellisena.

BOARD OF HOUSING COOPERATIVE: TASKS AND LIABILITIES

Sairanen, Elina
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business and Administration
December 2008
Huhtinen, Taina
UDC: 347.72
Number of Pages: 56

Key Words: housing cooperative, condominium, administration, legislation

The subject of this bachelor's thesis was the board of housing cooperative. The purpose was to introduce the administrative structure of housing cooperatives and then look more closely and specifically into the board of housing cooperatives and its task, duties and liabilities. One of the main goals was to assemble a kind of a guide or a manual for the present and future members of boards of housing cooperatives.

Housing cooperative is a non-profit company form that is specialized in owning apartments. The history of housing cooperatives goes all the way back to the 19th century. This kind of form of living can be said to be a special product of the Finnish legal system and the same kind of system isn't much in use in many other countries anywhere else.

The condominium-, corporation- and auditing legislation regulates the functions of housing cooperatives. The reform of the corporation law went through in 2006 and auditing law in 2007, the reform of the condominium law is to come in 2010.

The administrative structure of housing cooperatives consists of general meeting, board, superintendent and auditors and of possible additional personnel like maintenance personnel. The board usually consists of 3-7 members, more specific details about the boards' assembly can be found in the corporate by-law. Any specific education or statutory degree isn't required from the board members but they are expected to know at least the basics about the boards functions and tasks. Also the knowledge of legislation associated to housing cooperatives is expected. A chairman, who is selected among the members, leads the board.

The board has several statutory tasks pointed out by the law and the number of these tasks tells a lot about the importance of the boards status in the structure of housing cooperatives. However most of these tasks are in practice managed by the superintendent and that's why one of the board's most important tasks is to select a professional and competent superintendent for the housing cooperative. According to the vast list of tasks the board also naturally has a vast corporate legal responsibility and compensation liability. The general meeting can grant a discharge from liabilities, if the board has acted rightfully and its functions don't contain anything to remark about.

As it is made clear in this study, the biggest challenges in the future to housing cooperatives include the renewable legislation, aging buildings and the changes happening in the general economy and markets. Challenges also include the poor recruitment of new members and weak attraction of the position. This can be improved by increasing communication within the housing cooperative, offering training and introduction to new members and by creating new compensation systems. Practical experiences were also mapped out by making an enquiry to real board members.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön historia	8
2.2	Suomalainen asunto-osakeyhtiö	8
3	LAINSÄÄDÄNTÖ	9
3.1	Yhtiöjärjestys	10
3.2	Vanha ja uusi osakeyhtiölaki	11
3.3	Nykyinen ja suunnitteilla oleva asunto-osakeyhtiölaki	12
3.4	Vanha ja uusi tilintarkastuslaki.....	13
4	HALLINTO.....	14
4.1	Yhtiökokous.....	15
4.2	Isännöitsijä	16
4.3	Tilintarkastajat	17
4.4	Muu henkilöstö	17
5	HALLITUS	18
5.1	Jäsenten valinta.....	19
5.2	Toimikausi	20
5.3	Rivijäsenet ja varajäsenet.....	20
5.4	Puheenjohtaja.....	22
6	HALLITUKSEN TEHTÄVÄT.....	23
6.1	Hallituksen erityistehtävät	23
6.1.1	Kirjanpidon ja varainhoidon valvonta.....	24
6.1.2	Yhtiön edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen.....	24
6.1.3	Kokousten koollekutsuminen	25
6.1.4	Osakeluettelo, yhtiövastike ja isännöitsijäntodistus.....	25
6.1.5	Osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden valvominen	26
6.1.6	Yhtiökokous.....	27
6.1.7	Tilintarkastus ja tilinpäätös	27
6.1.8	Huoneistokohtainen valvonta.....	28
6.2	Puheenjohtajan tehtävät	30
6.3	Tehtävänjako hallituksen jäsenten kesken	31
6.4	Isännöitsijän tehtävät	31
7	HALLITUKSEN VASTUU	32
7.1	Perusteet vastuun syntymiselle ja jakautumiselle	33
7.2	Puheenjohtajan vastuu	35

7.3 Vastuuvapaus	35
8 HALLITUKSEN JÄSENTEN PÄTEVYYS JA KOULUTUS.....	36
9 KYSELY	38
9.1 Taustatiedot.....	38
9.2 Jäsenyyden syyt ja kesto	39
9.3 Hallitustyöskentelystä yleisesti.....	41
9.4 Aktiivinen osallistuminen	42
9.5 Kokoustekniikka	43
9.6 Vastuut ja velvoitteet	43
9.7 Koulutus ja perehdytys	44
10 ISÄNNÖINTILIITON SELVITYS.....	46
11 TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ	47
12 YHTEENVETO	49
LÄHTEET	52
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakeyhtiön hallitusta. Tarkemmin sanottuna työ käy läpi hallituksen tehtäviä, vastuita ja velvoitteita. Työn ideana ja tarkoituksena on ensiksikin esitellä asunto-osakeyhtiön hallintorakennetta yleisesti, mutta lähemmin siis hallituksen kokoonpanoa ja rakennetta sekä sen toimintaa sääteleviä lakeja ja määräyksiä. Tarkoitus on myös nostaa esiin tarkempaa käsittelyä varten hallituksen puheenjohtajan rooli ja tehtävät. Työn tarkoituksena ei kuitenkaan ole niinkään esitellä hallitustyöskentelyä ja kokouskäytäntöä käytännössä. Yhtenä työn tavoitteena on myös tuoda esiin vastuita ja mahdollisia ongelmakohtia hallitustyöskentelyssä. Tämä teos toimii osaltaan käsikirjan tapaisena ohjenuorana, tukena ja tiedonlähteenä asunto-osakeyhtiön hallitustyöskentelystä kiinnostuneille ihmisille.

Idea työn tekemiseen lähti osittain työharjoitteluajoilta ja työharjoittelupaikkana toimineen yrityksen toiminnasta sekä asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminnassa mukana olevan tuttavain innoittamana.

Työn alussa esitellään hieman asunto-osakeyhtiömuotoista asumista Suomessa sekä sen historiaa. Hallituksen toiminnan esittelyn yhteydessä otetaan esille myös seikat ja perusteet, minkälaisia ihmisiä asunto-osakeyhtiön hallitukseen hakeutuu ja miksi ja miten ihmiset yleensä kokevat kyseisen toimen. Työn loppu puolella katsastetaan lisäksi, mitä tulevaisuuden haasteita asunto-osakeyhtiön hallituksilla tulee olemaan ja käydään myös hieman läpi käytännön kokemuksia ja ajatuksia hallitustyöskentelystä erikseen opinnäytetyötä varten teetetyin kyselyn ja sen tuottamien vastusten muodossa. Kyselylomake toimitettiin muutamalle Varsinais-Suomen alueella toimivan asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenelle syksyn 2007 aikana.

Työn alkuosa koostuu teoriaosasta, joka on koottu aiheeseen liittyvästä kirjallisuudesta, alan lehdistä ja Internet-sivustoista. Loppu osa painottuu käytännön kokemuksiin ja tulevaisuuden haasteisiin.

Pohjatuksena voidaan vielä todeta, että taloyhtiöt elävät tänä päivänä suuressa muutovaiheessa. Niin markkinatalouden muutokset, osakkaiden lisääntynyt vaatimusta-

so omaisuutensa arvon säilymisen suhteen kuin ikääntynyt rakennuskantakin tuovat esiin runsaasti uusia haasteita taloyhtiön hallituksille. Samaan aikaan hallitustyöskentelyyn on yhä vaikeampi saada mukaan uusia, innokkaita ja päteviä ihmisiä, vaikka juuri heitä kaivattaisiin toimintaan mukaan enemmän kuin koskaan.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon asuntojen omistamiseen erikoistunut yhtiömuoto. Kukin osakkeenomistaja saa hallintaansa yhtiöjärjestyksessä määrätyt huoneistot. Hallintaoikeuden ulkopuolelle jäävästä yhtiön omaisuudesta, kuten esimerkiksi piha ja rappukäytävät, osakkaat vastaavat yhdessä. Osakkailta kerätään yhtiövastiketta kulujen kattamiseksi. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.11)

Asunto-osakeyhtiö on nykyisen asunto-osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiö, joka omistaa ja hallitsee yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajien hallinnassa olevia huoneistoja. Osakkeiden tulee myös tuottaa oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Asunto-osakeyhtiö on eräänlainen yhteisömuoto, mutta on muistettava, että samalla se on aito osakeyhtiö. Vaikka asunto-osakeyhtiön perustarkoitus ei olekaan tuottaa rahallista voittoa, sen tehtävänä on tuottaa turvallista, terveellistä ja viihtyisää asumista ja asumispalveluita sekä ylläpitää ja lisätä osakkeiden arvoa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.11–12)

Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on ainutlaatuinen maailmassa ja suomalaisen lainsäädännön erikoistuote. Vain muutamissa muissa maissa on vastaavanlaisia järjestelmiä. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden määräksi arvioidaan hieman yli 70 000. Siten asunto-osakeyhtiö on erittäin merkittävä asumismuoto ja asumisen hallintamuoto. Asunto-osakeyhtiöiden määrä kasvaa edelleen voimakkaasti tuhansilla asunnoilla vuodessa, ja myös pientalojen omistus- ja hallintamuodoksi valitaan usein asunto-osakeyhtiö. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.11; Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 12)

2.1 Asunto-osakeyhtiön historia

Suomalainen asunto-osakeyhtiölainsäädäntö syntyi lähinnä kerrostalomaisen kaupunkimaisen asumismuodon yleistyessä. Suomen itsenäistymisen jälkeen harjoitettu merkittävä asuinrakennustoiminta merkitsi tarvetta säännellä asuinyhtiötä, joiden yhtiöjärjestyksiin oli otettu asumista koskevia määräyksiä. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.13)

Suomen ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 1926. Jo sitä ennen 1800-luvun loppupuolella oli olemassa asunto-osakeyhtiöitä, jotka toimivat jaetun riskin periaatteella kuten osakeyhtiöt. Koska pääomia oli vähän, yhtiöt perustettiin yleensä siten, että joukko samanmielisiä osakkaita sijoitti, lainasi pankista tai rakensivät itse yhteisen talon, jonka rakennus- ja ylläpitokustannukset jaettiin. Asunto-osakeyhtiöiden määrä lisääntyi erityisesti tehorakentamisen aikana 1960- ja 1970-luvuilla, jolloin varsinainen aluerakentaminen käynnistyi. Tuolloin rakennettiin suuria kerrostaloasuinalueita tavoitteena pysäyttää muuttoliike Ruotsiin ja järjestää asuntoja kaupunkeihin työtä hakeville asunnon tarvitsijoille. Nopea inflaatio mahdollisti osaltaan asuntovarallisuuden lisäämisen ja teki omistusasumisesta monelle perheelle aidon tavan kartuttaa varallisuuttaan. Myös korkojen vähennysjärjestelmä tuki omistusasumisen edullisuutta. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.12–13)

2.2 Suomalainen asunto-osakeyhtiö

Monipuolisesti suomalaiseen asunto-osakeyhtiönmuotoiseen omistukseen perehtynyt, alansa ensimmäinen asumisprofessori, Anneli Juntto muistuttaa Suomen Kiinteistölehden numerossa 1/2006 julkaistussa artikkelissaan ”Pienkerrostalot kunniaan”, että kyseinen järjestelmä luotiin Suomeen jo 1880-luvulla, joskin silloin käytettiin nimeä ”työväen asunto-osakeyhtiö”. Jossain vaiheessa nimenä oli ”keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö”, kunnes ala säädeltiin vuonna 1926 voimaan tulleella asunto-osakeyhtiölailla. –” Suomalainen kerrostalojen omistus- ja hallintojärjestelmä on eurooppalaisittain melko ainutlaatuinen. Ulkomaalaisille kollegoilleni joudun aina perin pohjin selvittämään, mitä meidän systeemimme tarkoittaa. Kaikki eivät heti käsitä sitä, että osakas omistaa vain paperin, joka oikeuttaa hänet tietyn asunnon hallintaan. Ja että hänen on hankittava osakekauppansa rahoitus sataprosenttisesti.”, Juntto ker-

too artikkelissaan. Samaisessa artikkelissa professori Juntto mainitsee lisäksi joitakin kyseisessä järjestelmässä olevia huonoja ja hyviä puolia. Plussana hän näkee mm. sen, että se ehkäisee suurten asuntoalueiden välisten sosiaalisten erojen syntymistä, kun jotkut antavat asuntonsa vuokralle ja jotkut asuvat niissä itse. Toisaalta asunto-osakeyhtiö on demokraattinen kokonaisuus, jossa päätökset tehdään yhtiökokouksessa ja kaikki osakkaat pääsevät vaikuttamaan. Yhtenä miinuksena suomalaisessa asunto-osakeyhtiömallissa professori Juntto näkee sen, että asukkaalla on perinteisesti kovin vähän rakennusaikaisia vaikutusmahdollisuuksia ja, että talojen korjaaminen voi olla ongelmallista, koska jotkut asukasryhmät voivat estää järkevät korjaushankkeet. (Juntto 2006, s.54–55)

3 LAINSÄÄDÄNTÖ

Taloyhtiön toimintaan liittyy lukuisia määriä erilaisia lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita, joten niiden muodostamasta kokonaisuudesta on vaikea asiantuntijoidenkaan olla kaikilta osin täysin perillä. Perustan muodostaa tietysti asunto-osakeyhtiölaki, mutta sen lisäksi taloyhtiöiden toiminnassa tulee huomioida suuri joukko muita lakeja. (Taloyhtio.net 2008a)

Taloyhtiöissä hallitukset ovat vastuussa useiden asukkaiden elämänsä suurimman investoinnin eli asunnon arvon säilymisestä ja vastuullisesta hoitamisesta. Taloyhtiöissä kannattaa tukeutua asiantuntijoiden palveluihin ja osaamiseen, koska lainsäädäntö johon taloyhtiöissä pitäisi olla perustiedot on hyvin moninaista, eikä kukaan yksittäinen ihminen voi sitä kohtuudella hallita muiden töiden ohessa. (Taloyhtio.net 2008a)

Asunto-osakeyhtiön hallintoa koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset sisältyvät asunto-osakeyhtiölakiin (AOYL) ja sitä täydentävään asetukseen (AOYA), osakeyhtiölakiin (OYL) sekä yhtiöjärjestykseen. Asunto-osakeyhtiölakia alun perin laadittaessa tärkein tavoite oli saada kaikki asunto-osakeyhtiön hallinnossa normaalisti sovellettavaksi tulevat säännökset sekä käytännössä muodostuneet tulkinnat sisällytetyksi varsinaiseen asunto-osakeyhtiölakiin. Siten säännöksissä on voitu mahdollisimman

hyvin ottaa huomioon asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet. Yhtiön normaalin hallinnon kannalta tärkeimmät säännökset koskevat hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvelvollisuutta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.12)

3.1 Yhtiöjärjestys

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, joka on varsin keskeinen yhtiön hallintoa säätelevä asiakirja, ja joka säätelee tarkemmin yhtiön toimintaa. Yhtiöjärjestystä voidaan pitää yhtiön sisäisenä ”lakina”, joka velvoittaa samalla tavoin yhtiön toimielimiä kuin lainsäädäntö. Yhtiöjärjestyksessä on toisin sanoen asunto-osakeyhtiölakia täydentäviä säännöksiä, jotka koskevat juuri kyseistä yhtiötä. Yhtiön hallintoelimet ja tilintarkastajat ovat myös velvollisia tuntemaan yhtiöjärjestyksen sisällön. Samoin yhtiöjärjestys sitoo kaikkia yhtiön osakkeenomistajia sellaisenaan riippumatta osakkaaksi tulon ajankohdasta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.13; Viiala & Rantanen 2008, s.13)

Yhtiöjärjestyksen pakollisten määräysten, jotka muodostuvat sen vähimmäisisällön, tulee sisältyä kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin. Yhtiöjärjestyksen pakollinen vähimmäisisältö on mainittu asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 8§). Valinnaiset yhtiöjärjestysmääräykset vaihtelevat yhtiökohtaisesti. Ne voivat perustua paitsi asunto-osakeyhtiölakiin myös osakeyhtiölakiin sekä muuhun lainsäädäntöön. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.13)

ASOY 8§:

“Yhtiöjärjestys:

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava:

- 1) yhtiön toiminimi;
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) yhtiön tarkoituksensa toteuttamiseksi omistamien ja hallitsemien rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste;
- 4) osakepääoma;
- 5) osakkeen nimellisarvo tai, jollei osakkeella ole nimellisarvoa, osakkeiden lukumäärä tai vähimmäis- ja enimmäismäärä

- 6) huoneiston sijainti rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennus-
alalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pin-
ta-ala sekä huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä;
- 7) järjestysnumerolla yksilöitynä mitkä osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oi-
keuden hallita mitään huoneistoa, jolloin osakeryhmä voi käsittää myös vain
yhden osakkeen;
- 8) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat;
- 9) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suu-
ruuden ja maksutavan;
- 10) hallituksen jäsenten, varajäsenten sekä tarvittaessa tilintarkastajien ja va-
ratilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimi-
kausi
- 11) miten kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan;
- 12) varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat; sekä
- 13) yhtiön tilikausi.” (L 17.5.1991/809)

Yhtiön sisäisesti yhtiöjärjestys on voimassa oleva aina siihen saakka, kunnes sen muuttamista koskeva yhtiökokouksen päätös on ilmoitettu rekisteröitäväksi ja rekisteröiminen myös toimitettu. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää aina yhtiöko-
kouksessa määräenemmistöpäätöstä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.13)

3.2 Vanha ja uusi osakeyhtiölaki

Uusi osakeyhtiölaki tuli voimaan 1. syyskuuta 2006. Osakeyhtiölain kokonaisuudistus oli sinällään merkittävä ja sillä on luonnollisestikin vaikutusta myös kiinteistöalalla. Lähinnä kuitenkin vain kiinteistöosakeyhtiöiden ja osakeyhtiömuotoisten isännöinti-
toimistojen kautta. Asunto-osakeyhtiöiden kannalta uudistus ei kuitenkaan tuonut varsinaisia muutoksia. Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan edelleenkin jatkossa pää-
asiassa asunto-osakeyhtiölakia (AOYL). Nykyisessä AOYL:ssa on toki viittauksia myös osakeyhtiölakiin. Nämä viittaukset koskevat lähinnä yhtiön perustamista, osa-
kepääoman korottamista sekä hallituksen ja isännöitsijän vastuuta. Asunto-
osakeyhtiöihin sovelletaan kuitenkin näiden AOYL:ssa olevien viittausten osalta edelleen vanhan osakeyhtiön säännöksiä. (Hallberg 2006, s. 52)

3.3 Nykyinen ja suunnitteilla oleva asunto-osakeyhtiölaki

Myös asunto-osakeyhtiölain uudistus on tällä hetkellä vireillä. Oikeusministeriön asettama työryhmä sai toukokuussa 2006 työnsä päätökseen ja antoi mietintönsä. Työryhmä on esittänyt asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistusta. Annetun mietinnön ja siitä saadun lausuntopalautteen perusteella on jo laadittu luonnos uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi.

Ehdotuksella helpotetaan yhtiön päätöksentekoa kunnossapidon ja muutostöiden, kuten hissien rakentamisen osalta. Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta sekä rakennustöiden suorittamista koskevia sääntöjä selvennetään. Myös yhtiön hallintoa ja vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä selkeytetään. Ehdotuksessa on otettu huomioon myös pienten asunto-osakeyhtiöiden hallintoa koskevat tarpeet. Ehdotuksen tavoitteena on, että asuminen voitaisiin järjestää mahdollisimman taloudellisesti ja turvallisesti sekä riittävän ennakoitavalla tavalla. Uudella lailla selvennettäisiin menettelytapoja ja eri osapuolten vastuuta tavalla, jonka oletetaan vähentävän yhtiön sisäisiä riitoja. (Taloyhtiö.net 2008b)

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa on varsin paljon myös toistettu osakeyhtiölain säännöksiä joko sellaisenaan tai vain osittain muutettuina. Yleisesti rakenteeltaan vanha asunto-osakeyhtiölaki vastaa osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiön toiminnassa ilmenee myös sellaisia tilanteita, jotka voivat tulla kysymykseen tavallisessa osakeyhtiössä. Aikaisemmin, kun täysin itsenäisen asunto-osakeyhtiölain säätämistä ei pidetty tarkoituksenmukaisena, vanhan osakeyhtiölain säännöksiä sovellettiin ja sovelletaan edelleen asunto-osakeyhtiöissä sellaisenaan tilanteissa, jotka on asunto-osakeyhtiölaissa lueteltu (AOYL 3§). (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.12)

ASOY 3§:

” Osakeyhtiölain soveltaminen:

Asunto-osakeyhtiöön sovelletaan myös osakeyhtiölain

- 1) 1 luvun 3 §:n säännöksiä konsernista ja 4 §:n säännöksiä lähipiiristä
- 2) 2 luvun säännöksiä yhtiön perustamisesta lukuun ottamatta 3 §:ää;

- 3) 4 luvun säännöksiä osakepääoman korottamisesta, optio-oikeuksien antamista ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevia säännöksiä lukuun ottamatta
 - 3 a) 5 luvun säännöksiä pääomalainasta
 - 4) 6 luvun säännöksiä osakepääoman alentamisesta;
 - 6) 12 luvun 1 §:n 1 ja 3 momenttia, 2 §:n 1 ja 2 momenttia, 4 §:n 1 momenttia sekä 5 ja 6 §:ää
 - 7) 13 luvun säännöksiä selvitystilasta, purkamisesta ja rekisteristä poistamisesta lukuun ottamatta 1 a §:n 1 momenttia sekä 2, 2 a, 3 ja 18 a §:ää
 - 8) 14 luvun säännöksiä sulautumisesta lukuun ottamatta 19–21 §:ää
 - 9) 15 luvun säännöksiä vahingonkorvausvelvollisuudesta siten, että toimitusjohtajaa koskevia säännöksiä sovelletaan isännöitsijään ja osakeyhtiölain vastaisesta menettelystä aiheutuva vastuu syntyy myös tämän lain vastaisesta menettelystä; tilintarkastajan vastuuvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä tilintarkastuslain 51 §:ssä säädetään
 - 10) 16 luvun säännöksiä, lukuun ottamatta 7–9 §:ää.
- Edellä 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan lisäksi tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastuksesta konsernissa ja osakeyhtiölain 11 luvun säännöksiä konsernitilinpäätöksestä sekä 12 luvun 1 §:n 2 momenttia, 2 §:n 3 momenttia ja 4 §:n 2 ja 3 momenttia.” (L 17.5.1991/809)

Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi on tarkoitus antaa syksyllä 2008. Tällöin uusi laki voisi tulla voimaan vuoden 2010 alussa. (Taloyhtiö.net 2008b)

3.4 Vanha ja uusi tilintarkastuslaki

Uusi tilintarkastuslaki astui voimaan 1.7.2007. Sitä sovelletaan 1.7.2007 tai sen jälkeen alkavien tilikausien tilintarkastukseen. Tilintarkastuslain voimaantulo ei edellytä asunto-osakeyhtiöltä välittömiä toimenpiteitä. Ennen lain voimaantuloa perusteissa asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajaksi voidaan valita nykyisten säännösten mukaisesti myös ns. maallikkotilintarkastaja vielä siirtymäaikana eli sen tilikauden loppuun, joka päättyy viimeistään 31.12.2011. Siirtymäajan jälkeen tilintarkastajaksi voidaan valita vain hyväksytty tilintarkastaja eli KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai yhteisö.

Jos kuitenkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä edellytetään yhden tai useamman tilintarkastajan valintaa uudesta tilintarkastuslaista huolimatta, on tätä määräystä myös noudatettava jatkossakin. Jotta uuden lain sallimissa tilanteissa voitaisiin luopua tilintarkastuksesta, pitää yhtiöjärjestystä muuttaa siten, ettei uusi yhtiöjärjestys edellytä tilintarkastajien valitsemista. (Patentti- ja rekisterihallitus 2007)

Tilintarkastajaa ei tarvitse jatkossa valita asunto-osakeyhtiössä, jonka rakennuksissa on alle 30 huoneistoa tai asumisoikeusyhdistyksessä, joka on tehnyt alle 30 asumisoikeussopimusta. Lisäksi edellytetään, että sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täyttynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä: taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa tai palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2008)

Uusi laki mahdollistaa kuitenkin myös sen, että asunto-osakeyhtiössä voidaan jatkossa päättää muunlaisesta maallikon suorittamasta tarkastuksesta kuin tilintarkastuksesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan lisäksi määrätä muunlaisen tarkastajan valitsemisesta tarkastamaan kirjanpitoa ja hallintoa. Tällainen tarkastus ei ole tilintarkastusta eikä siihen sovelleta tilintarkastuslain säännöksiä. Asunto-osakeyhtiöt voisivat itse määrittellä tällaisen tarkastuksen sisällön. Päätös tarkastajan valinnasta voitaisiin tehdä yhtiökokouksessa eikä se edellytä yhtiöjärjestyksen muuttamista. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2008)

Tilintarkastus on suositeltavaa selvyuden vuoksi suorittaa loppuun jo alkaneelta tilikaudelta, jolloin tilintarkastaja voi antaa tilintarkastuskertomuksen kyseiseltä tilikaudelta. Tilintarkastajasta luopuminen kesken tilikauden lain tullessa voimaan ei kuitenkaan ole lain vastaista, jos edellytykset luopumiselle täyttyvät. (Takala, R. 2007.)

4 HALLINTO

Asunto-osakeyhtiön hallintoon kuuluvat yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä ja tilintarkastajat. Rakenteeltaan hallinto muistuttaa siis minkä tahansa osakeyhtiön hallintoa.

Asunto-osakeyhtiöissä oman haasteensa asettaa se, että yhtiön toiminta on lähellä jokaisen osakkeenomistajan elämää; onhan kyse jokaisen asumisesta. Tämä puolestaan aiheuttaa sen, että lähes kaikilla osakkailla on oma käsityksensä yhtiön hallinnon ja siihen kuuluvan työnjaon toimivuudesta tai sen toimimattomuudesta. Mitä paremmin hallintoon kuuluvien asioiden hoitamista koskevat pelisäännöt ja työnjako tunnetaan, sen sujuvampaa asioiden hoitaminen on. Kaikki tietävät tuolloin, kenelle minkäkin asian hoitaminen kuuluu. (Kinnunen & Terho 2007, s. 9)

4.1 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä toimielin on kuitenkin yhtiökokous, joka muodostuu yhtiön osakkeenomistajista ja, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätäntävaltaansa yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää yhtiön kannalta tärkeimmistä asioista, kuten yhtiövastikkeista ja vastuuvapauksista. Yhtiökokous myös valitsee yhtiölle hallituksen. Toimivallan jako yhtiökokouksen ja hallituksen välillä on määritelty siten, että yhtiökokous on asunto-osakeyhtiössä yleistoimivaltainen hallituksen sijasta. Tämän mukaisesti päätösvalta asunto-osakeyhtiössä kuuluu yhtiökokoukselle periaatteessa kaikissa niissä asioissa, joita ei ole säädelty hallitukselle. (Arjasmaa & Kairavanto 2005, s.15)

Poikkeuksen muodostavat kiireelliset tilanteet, joissa yhtiökokouksen päätöksen odottaminen aiheuttaisi yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällainen kiireellinen tilanne on esimerkiksi tuli- ja vesivahinkojen estäminen. Joskus saattaa esiintyä myös tilanteita, joissa kyse on pelkästään uhkaavasta taloudellisesta vahingosta, kuten esimerkiksi sopimussakkoehdon laukeamisesta. Jos hallitus joutuu kiireellisissä tilanteissa tekemään päätöksen normaaliin toimivaltaansa kuulumattomassa asiassa, on perusteltua saattaa päätös jälkikäteen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. (Kinnunen & Terho 2007, s. 10)

Yhtiökokouksen vastuulla on myös mm. varmistaa hallituksen jäsenten koulutus ja osaaminen, ja päättää toimintatavasta tai järjestelmästä, jolla hallitustyötä arvioidaan. Yhtiökokous voi olla varsinainen tai ylimääräinen, ja yhtiökokouksia kannattaa kutsua koolle myös tiedotustarkoituksessa, esimerkiksi kun valmistellaan pitkän tähtäi-

men ylläpito- tai korjaussuunnitelmaa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.19)

Etenkin asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksen merkitys on korostunut, koska siellä osakkeenomistajat saavat tietoa asumiseensa liittyvistä kysymyksistä ja pystyvät myös päättämään, mihin suuntaan yhtiön toimintaa kehitetään. (Kinnunen & Terho 2007, s. 17)

4.2 Isännöitsijä

Hallituksen kannalta olennaisen tärkeä tehtävä on ammattitaitoisen isännöitsijän valitseminen yhtiölle. Isännöitsijän tehtävänä on hallituksen ja yhtiökokouksen päätösten toimeenpano. Toisaalta isännöitsijällä on itsenäinen toimivalta päättää yhtiön juoksevaan hallintoon kuuluvista asioista (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.15)

Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijä on aina valittava, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään. Muussa tapauksessa yhtiökokouksella on valta päättää isännöitsijän ottamisesta yhtiölle. Jos isännöitsijää ei ole, yhtiön hallitus huolehtii kaikista isännöitsijälle kuuluvista tehtävistä. Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijälle jo ammattitaitonsa perusteella muodostuu keskeinen asema yhtiön hallinnon hoidossa, vaikka yhtiön organisaatiossa hallitus on isännöitsijään nähden esimiesasemassa. Voidakseen menestyksellisesti hoitaa tehtävänsä laissa määritellyn juoksevan hallinnon hoitajana isännöitsijän on tunnettava, mitkä ovat hänen oikeutensa, velvollisuutensa ja vastuunsa yhtiön toimitusjohtajana. Samoin kuin tavallisen osakeyhtiön toimitusjohtaja isännöitsijäkin vastaa yhtiön toiminnan tuloksesta, vaikkakin voiton sijasta tulosta mitataan asunto-osakeyhtiössä sen hoitona ja asukkaiden viihtyvyytenä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.21)

Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijän nimittää ja erottaa aina yhtiön hallitus. Isännöitsijä ei normaalisti ole työsuhteessa yhtiöön. Voidakseen tulla valituksi tehtävänsä asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tulee täyttää laissa määrätyt muodolliset vaatimukset. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.21)

Mitään ammatillisia pätevyysvaatimuksia laissa ei toistaiseksi aseteta isännöitsijälle. Siten ammattitaitoisen hallituksen tuleekin huolella harkita, minkälaista osaamista se yhtiölleen tarvitsee. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.57)

4.3 Tilintarkastajat

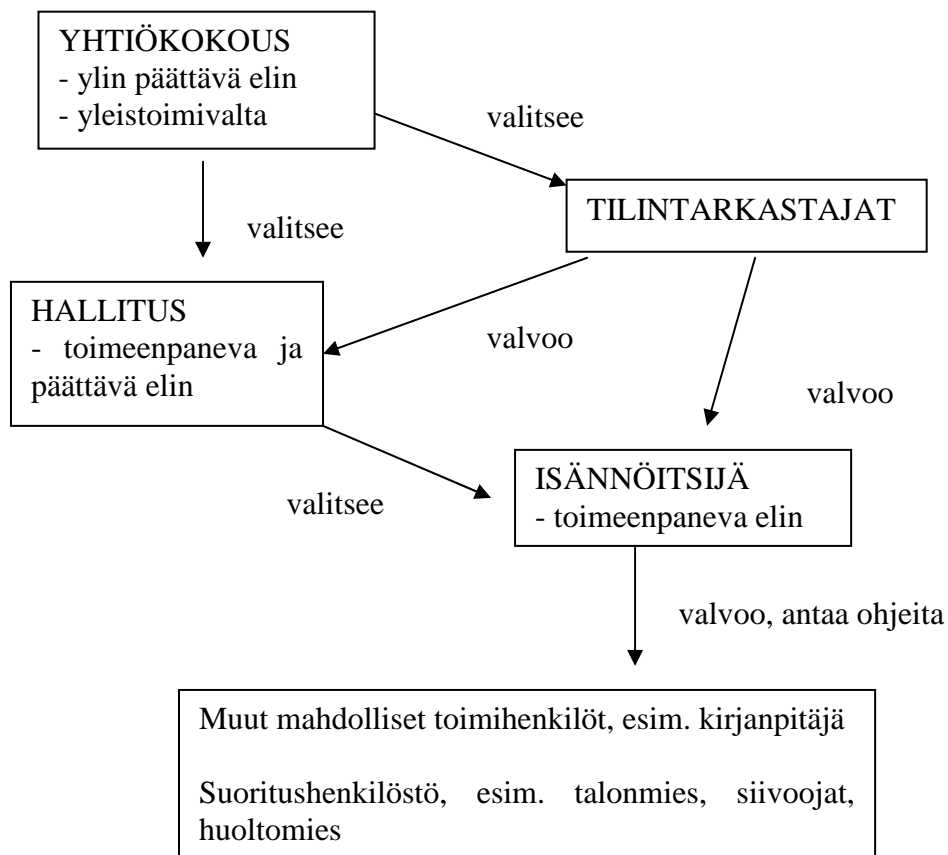
Tärkeän toimielimen yhtiön hallinnossa muodostavat tilintarkastajat, jotka osakkeenomistajien luottamusmiehinä tarkastavat yhtiön tilinpitoa ja hallintoa ja raportoivat tästä yhtiökokoukselle. Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat. Yhtiökokousten välisenä aikana osakkaat eivät voi puuttua hallituksen ja isännöitsijän toimintaan muutoin kuin kääntymällä tilintarkastajien puoleen. Vaikka asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan ei vielä toistaiseksi suurehkoja asunto-osakeyhtiöitä lukuun ottamatta tarvitse olla hyväksytty tilintarkastaja, tarkoituksena on kuitenkin ollut määritellä asunto-osakeyhtiönkin tilintarkastajille kelpoisuusvaatimukset, joiden mukaan heillä on oltava riittävä laskentatoimen ja taloudellisten asioiden tuntemus. Riittävä tuntemus edellyttää kykyä perehtyä myös tilintarkastuslain säännöksiin tarkastuksen toimittamisesta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.16)

Aikaisemmin asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastuksen on hoitanut ns. maallikkotilintarkastaja, sillä suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä hyväksyttyä tilintarkastajaa ei ole tarvittu. Uuden tilintarkastuslain perusteella tätäkään ei enää tarvita. On kuitenkin yhtiön oman edun mukaista kuitenkin suorittaa tilintarkastus jatkossakin jossakin muodossa, sillä tämä osaltaan viestittää yhtiön maineesta ja asioiden hyvästä hoidosta.

4.4 Muu henkilöstö

Alimman eli suoritusportaan yhtiön organisaatiossa muodostaa huoltohenkilöstö, kuten talonmiehet, huoltomiehet ja siivoojat. Niiden määrä vaihtelee melkoisesti yhtiön koosta ja tarpeista riippuen. Yhtiön palveluksessa oleva henkilökunnan valvonta kuuluu isännöitsijän tehtäviin. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.16)

Yhteenvetona voidaan asunto-osakeyhtiön hallinnon rakennetta havainnollistaa seuraavalla kaaviolla:



Kuva 1. Asunto-osakeyhtiön toimielimet. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, s.162)

5 HALLITUS

Asunto-osakeyhtiön varsinainen hallinto eli johto kuuluu hallitukselle (ja isännöitsijälle). Hallitus toimii toimeenpanevana toimielimenä ja voi lisäksi itsenäisesti päättää tehtäviinsä kuuluvista asioista. Käytännössä yhtiön toimivalla johdolla on ratkaiseva merkitys yhtiön asioiden hoitamisessa asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla ja sen osakkaiden edun mukaisesti. Heidän on tehtäväjakonsa puitteissa huolehdittava sekä yhtiön sisäisestä hallinnosta että yhtiön edustamisesta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.15)

Asunto-osakeyhtiölain 50§:ssä sanotaan, että asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Jos yhtiön omistamassa rakennuksessa on kuitenkin vähemmän kuin viisi osakkeenomistajien hallinnassa olevaa asuinhuoneistoja, voi hallitukseen kuulua vähemmän kuin kolme jäsentä. Tällöin on hallituksessa oltava vähintään yksi varajäsen. (Norri, M. & Pasala, A. 2002)

Hallitukselle voidaan antaa muukin nimi kuin hallitus, esimerkiksi johtokunta. Hallintoneuvostoksi sitä ei kuitenkaan saa nimittää, koska tämä saattaisi aiheuttaa sekaannusta osakeyhtiölain mukaiseen hallintoneuvostoon. Milloin hallitukselle annetaan muu nimi, yhtiöjärjestyksestä on silti ilmentävä, mikä elin on yhtiön hallitus, esimerkiksi ”yhtiön hallituksena toimii johtokunta”. (Kyläkallio, Kyläkallio & Iirola 2003, s. 392)

Hallitus toimii parhaiten, kun se ei ole liian suuri. Tässä mielessä taloyhtiön hallitustyöskentelylle on hyvät edellytykset, koska yhtiöjärjestys määrää hallituksen kooksi yleensä 3-7 jäsentä.

5.1 Jäsenten valinta

Hallituksen jäsenet valitsee yleensä yhtiökokous, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää.

Jäseneksi valitseminen edellyttää valitun suostumusta, joka voidaan antaa ennen valitsemista, sen yhteydessä tai myöhemmin valinnan jälkeen. Suostumuksella ei ole mitään määrämuotoa. Se voidaan antaa nimenomaisesti suullisesti tai kirjaimellisesti taikka hiljaisesti esimerkiksi osallistumalla hallituksen toimintaan ja kokouksiin. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 272)

Valitsemalla hallituksen jäsenet osakkaat vaikuttavat yhtiön hallintoon ja sitä kautta koko yhtiön toimintaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, valitaan muussa järjestyksessä. Tällöin hallituksen jäsenen nimeämisoikeus voidaan antaa suoraan esimerkiksi suuren osakemäärän omistajalle. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 54)

Hallituksen puheenjohtajan valitsee hallitus keskuudestaan, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 55)

5.2 Toimikausi

Hallituksen jäsenen toimikausi on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Toimikauden tulee päättyä viimeistään neljäntenä vaalin jälkeisenä tilikautena joko uuden vaalin toimitettavan yhtiökokouksen tai tilikauden päättyessä. Yleensä toimikausi on yhtiöjärjestyksissä määritelty kestämään yhtiökokouksesta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, jolloin toimikausi on kerrallaan noin vuosi. Jos yhtiöjärjestyksessä on tästä poikkeavia määräyksiä hallituksen jäsenten toimikausista, niitä on muistettava noudattaa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 56)

Koska osakkeenomistajat viime kädessä päättävät hallituksen jäsenten valinnasta ja uudelleenvalinnasta, ei jäsenten peräkkäisiä hallituskausia ole tarpeen rajoittaa, vaikka tiettyä vaihtuvuutta onkin pidettävä suotavana. Taloyhtiön etuna on, että hallituksessa on sekä henkilöitä, joilla on tietoa taloyhtiön asioista ja jotka tuntevat taloyhtiön historiaa, että tuoreita ajatuksia tuovia uusia taloyhtiön osakkaita. Sopivana hallituksen jäsenen työkauden pituutena voidaan pitää noin kolmea vuotta. Uusimisen kannalta voidaan pitää hyvänä, että hallitukseen tulee vuosittain ainakin yksi uusi jäsen. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 56)

Hallituksen puheenjohtajan työskentelykauden ei pitäisi olla ainakaan viittä vuotta pidempi, koska ei ole hyvä, että taloyhtiö liikaa samaistuu puheenjohtajaansa. Sen sijaan estettä ei ole sille, että puheenjohtaja jatkaa hallituksen jäsenenä kuitenkin muistaen uuden roolinsa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.56)

5.3 Rivijäsenet ja varajäsenet

Hallituksen jäsenistä vähintään yhdellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä siihen poikkeusta. Vajaavaltainen (alle 18-vuotias tai holhottava) tai konkurssissa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä. Velkasaneeraus tai liiketoimintakielto ei estä hallitusjäsenyyttä. Hallitukseen voidaan

valita tarvittaessa yhtiön ulkopuolinen asiantuntijajäsen, hallitusammattilainen, joka tuo hallituksen toimintaan asiantuntemusta määritellyltä osa-alueelta tai koko toiminnasta. Hallitusammattilainen toimii hallituksessa asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain mukaisella vastuulla. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 57)

Hallituksen jäsen ei saa olla työsuhteessa eikä sopimussuhteessa taloyhtiöön. Hallituksen jäsenellä ei saa olla muitakaan hallituksen jäsenyyttä estäviä sidoksia. Asiaa arvioitaessa voidaan tilannetta verrata tilintarkastajan esteellisyyttä koskeviin määräyksiin ja soveltaa niitä osittain myös valittaessa hallituksen jäsentä. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 79)

Vaikka hallituksen jäsen esimerkiksi muuttaa talosta tai myy osakkeensa kesken toimikautensa hän ei menetä hallituksen jäsenyyttä, koska hallituksen jäsenten kelpoisuus ei edellytä sitä, että hän olisi osakkeenomistaja tai asuisi talossa. Tilanne on kuitenkin luonnollisesti toinen jos yhtiöjärjestys erikseen edellyttää, että hallituksen jäsenet ovat myös osakkeenomistajia. (Kuhanen & Reen 2002, s. 58)

Hallituksen jäseniä ei voida pitää normaaleina asiamiehinä, vaan hallitukseen ja sen jäseniin sovellettavat oikeusperiaatteet on pyrittävä johtamaan mieluummin (asunto-) osakeyhtiö- ja yhteisöoikeudellisista säännöksistä kuin yleisistä, asiamiehiä koskevista oikeusperiaatteista. (Kyläkallio, Kyläkallio & Irola 2003, s. 392)

Hallituksen jäsenille voidaan valita varajäseniä, jos yhtiöjärjestyksessä näin määrätään. Varajäseniä siis ei voi valita ilman, että heistä on maininta yhtiöjärjestyksessä. Tällöin yhtiöjärjestyksessä on mainittava myös hallituksen varajäsenten lukumäärä. Varajäsenten valitseminen on pakollista vain silloin, kun hallituksen jäsenmäärä on pienempi kuin kolme. Tällöin hallitukseen on valittava yksi varajäsen, vaikkei yhtiöjärjestykseen sisältyisi varajäseniä koskevaa määräystä. Varajäsenet rinnastetaan hallituksen varsinaisiin jäseniin vain silloin, kun he toimivat varsinaisen jäsenen poissa ollessa hallituksen jäseninä. Tällöin heihin sovelletaan vastaavasti hallituksen jäseniä koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 272–273)

5.4 Puheenjohtaja

Hallituksen johtavana toimihenkilönä puheenjohtajalla on varsin merkittävä vaikutusvalta taloyhtiön asioiden hoidossa. Oikeudelliselta kannalta hänen asemansa ei sinänsä sanottavasti poikkea muiden hallituksen jäsenten asemasta, joskin puheenjohtajana toimiminen voi joissakin tilanteissa vaikuttaa hallituksen vastuukysymysten arvostelussa. Hallituksen puheenjohtajan asema ei sellaisenaan anna samanlaista asemavaltuutusta yhtiön asioiden hoitamiseen kuin isännöitsijällä on. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.41–42)

Puheenjohtajan tulee muita hallituksen jäseniä aktiivisemmin seurattava yhtiön toimintaa. Tällöin esimerkiksi säännöllinen yhteistyö isännöitsijän kanssa on ensiarvoisen tärkeää ja yhtiön edun mukaista. Käytännössä puheenjohtajan aktiivisuus ja tehokkuus pitkälti ratkaisee sen, pystyykö hallitus omaksumaan sen aseman, jota laki edellyttää. Tämän vuoksi taloyhtiöissä tulisi kiinnittää erityistä huomiota hallituksen puheenjohtajan valintaan.(Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 42)

Hallituksen puheenjohtaja on toimeenpaneva voima hallitustyöskentelyssä. Hyvä ja osaava hallitus toimii aina puheenjohtajansa kautta ohjelmoidusti ja jämäkästi. Säännöllinen yhteistyö isännöitsijän kanssa on erittäin tärkeää, jotta asioita saadaan vietyä eteenpäin. Myös puheenjohtajan aktiivisuus ja tehokkuus vaikuttavat olennaisesti siihen, kuinka nopeasti asiat etenevät ja miten hyvin hallitus kykenee ajamaan yhtiön etua. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.35)

Puheenjohtajan on oltava vuorovaikutteinen, otettava kaikkien mielipiteet huomioon ja niiden pohjalta pyrittävä löytämään kaikille sopiva ratkaisu. Ylhäältä alaspäin johtaminen on mennyttä maailmaa, puheenjohtajan arvovallan voi hankkia muutoinkin, ja paremmalla menestyksellä. Aivan keskeisiä tapoja arvovallan saavuttamiseen ovat oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus sekä kunnioitus ja kiinnostus koko taloyhtiötä ja sen osakkaita ja asukkaita kohtaan. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 35–36)

6 HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

Yhtiökokoukselle annetusta yleisvallasta huolimatta hallitukselle kuuluu käytännössä yleinen vastuu yhtiön normaalista hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, jota on pidettävä hallitukselle laissa uskottuna päätösvaltana siltä osin kuin toimivaltaa ei ole nimenomaisesti siirretty yhtiökokoukselle. Lain mukaan hallituksen tehtäviin kuuluu myös kirjanpidon ja varainhoidon valvominen. Muita asunto-osakeyhtiölaissa nimenomaan hallitukselle säädettyjä tehtäviä, joita hallitus ei voi saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi, ovat esimerkiksi isännöitsijän nimittäminen, erottaminen ja toiminnan valvominen, joita voidaan pitää yhtenä hallituksen tärkeimmistä tehtävistä, sekä osakekirjan antaminen, vaihtaminen, allekirjoittaminen ja siihen tehtävät muutokset. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös yhtiökokouksessa päätettäväksi tulevien asioiden valmistelu yhdessä isännöitsijän kanssa.

Hallitus (tai isännöitsijä) voi ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin taikka asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin vain yhtiökokouksen päätettyä tällaiseen toimeen ryhtymisestä. Asunto-osakeyhtiössä hallituksella (tai isännöitsijällä) ei tällaisissa tilanteissa ole päätösvaltaa, vaan se kuuluu yhtiökokoukselle. Vähäisempiin toimiin hallitus ja isännöitsijä voivat yleensä ryhtyä saattamatta asiaa ensin yhtiökokouksen päätettäväksi. Yleensä tämä edellyttää hankkeen toteuttamista hyväksytyyn talousarvion puitteissa. Hallituksella (ja isännöitsijällä) on kuitenkin kiireellisissä tilanteissa oikeus ja myös velvollisuus ryhtyä kaikenlaisiin yhtiön etua turvaaviin toimiin. Tämä on mahdollista silloin, kun yhtiökokouksen päätöksen odottaminen voi aiheuttaa yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 25–26)

6.1 Hallituksen erityistehtävät

Hallitukselle kuuluvan taloyhtiön hallinnon yleisen hoitovelvollisuuden ja yhtiön edustamisen lisäksi yhtiölainsäädännössä on lukuisia säännöksiä, joiden mukaan tietty tehtävä nimenomaisesti kuuluu hallitukselle. Näiltä osin hallituksen toimivalta myös suhteessa yhtiökokoukseen on itsenäinen. Erityistehtävien suorittaminen ei useinkaan vaadi hallitukselta omakohtaista toimintaa, vaan ne kuuluvat pääsääntöi-

sesti isännöitsijän tehtäviin. Hallituksen tehtäviä ja toimivaltaa asunto-osakeyhtiön normaalissa toiminnassa voidaan kartoittaa asunto-osakeyhtiölain säännöksiensä valossa tehtäväkohtaisesti seuraavasti; (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 27)

6.1.1 Kirjanpidon ja varainhoidon valvonta

Hallituksen on huolehdittava siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Vastuu kirjanpidon ja varainhoidon lainmukaisesta ja luotettavasta hoidosta kuuluu isännöitsijälle. Hallituksen tehtävä on siten valvoa, että isännöitsijä täyttää tässä suhteessa velvollisuutensa. Lisäksi valvonnan tulee olla jatkuvaa. Kirjanpidon tulee täyttää kirjanpitolain ja –asetuksen vaatimukset. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 27)

Taloyhtiön hallituksen eräs keskeisimpiä tehtäviä on myös laatia talousarvioehdotus yhtiökokoukselle. Asiaa valmistelee hallitukselle isännöitsijä. Vaikka talousarvio on vain arvio yhtiön menoista, se vahvistettuna muodostaa kuitenkin hallitukselle ja isännöitsijälle selvän toimintasuunnitelman seuraavalle tilikaudelle. Heillä on myös oikeus poiketa talousarviosta esimerkiksi kiireellisissä tilanteissa, mikäli päätöksen tekemisen voidaan katsoa kuuluvan hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 35–36)

6.1.2 Yhtiön edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön lakimääräisenä edustajana toimii sen hallitus. Myös isännöitsijällä on yleinen kelpoisuus asemaansa perustuen edustaa yhtiötä juoksevien asioiden osalta. Käytännössä hallitus tai sen enemmistö ei kuitenkaan edusta yhtiötä vaan sen edustajana toimivat isännöitsijän ohella erityisesti valtuutetut nimenkirjoittajat, joilla on sama kelpoisuus edustamiseen kuin hallituksellakin. Heillä on siten oikeus allekirjoittaa erilaisia sitoumuksia yhtiön nimissä ja edustaa yhtiötä viranomaisiin päin. Toiminimenkirjoitusoikeus, josta on tehtävä ilmoitus kaupparekisteriin, tulee aina perustua yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Toiminimenkirjoitusoikeus on yleensä annettu isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle joko yksin tai yhdessä tai kahdelle hal-

lituksen jäsenelle yhdessä. Yhtiötä voidaan myös edustaa erikseen annetulla valtakirjalla. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 28)

6.1.3 Kokousten koollekutsuminen

Kokouskutsun laatimisen ja toimittamisen osakkaille hoitaa normaalisti ja käytännössä isännöitsijä hallituksen nimissä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 29)

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksen mukainen pienempi osa osakkeista, sitä vaativat. Vaatimus on esitettävä hallitukselle kirjallisena ja siinä on mainittava asia, jonka käsittelyä varten kokous halutaan koolle. Jos vaatimus on aiheellinen, hallituksen on toimitettava kokouskutsu 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä. Hallitus voi myös käyttää, ja se on oikeutettu käyttämään, harkintavaltaa uuden kokouksen koollekutsumisessa, jotta seurauksena ei olisi samojen jo aikaisemmin käsiteltyjen asioiden uudelleen käsittely. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 32–33)

6.1.4 Osakeluettelo, yhtiövastike ja isännöitsijäntodistus

Asunto-osakeyhtiössä on pidettävä osakasluetteloa, johon merkitään vain laissa nimenomaisesti mainitut tiedot osakkeista ja niiden omistajista. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden vaihtaessa omistajaa osakkeensaajan ilmoittama saanto on viivytyksettä merkittävä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Osakeluettelo tuleekin laadittava sellaisella tekniikalla, että vanhentuneet ja siten luetteloon kuulumattomat tiedot eivät ole siitä luettavissa. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.29)

Osakeluettelon on aina oltava nähtävissä yhtiökokouksissa. Osakeluettelomerkinnällä on merkitystä myös osakkeenomistajalle kuuluvien oikeuksien, kuten äänioikeuden käyttämiselle yhtiökokouksissa. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.30)

Käytännössä hallitus yleensä siirtää osakeluettelon pitämisen isännöitsijälle, mutta hallitus on kuitenkin itse viime kädessä vastuussa luettelon asianmukaisesta hoidosta.

Sen vuoksi hallituksen tulisi ainakin jälkeinpäin kokouksissaan käsitellä ja hyväksyä osakeluetteloon merkityt muutokset ja merkinnät. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.30)

Isännöitsijällä on oikeus periä isännöitsijätodistuksesta hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Hallituksen osalta riittäväksi katsotaan kuitenkin, että se on tietoinen maksukäytännöstä ja on sen myös hyväksynyt. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.30)

Hallituksen tehtävänä yleensä on myös yhtiöjärjestyksen mukaan määrätä osakkeenomistajilta perittävän yhtiövastikkeen maksuaika ja – tapa. Vastikkeen maksamisen perusteet määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Isännöitsijän tulee kirjanpidon hoitajana valvoa vastikemaksujen asianmukaista suorittamista. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 36)

6.1.5 Osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden valvominen

Hallitus ja isännöitsijä eivät saa ryhtyä sellaisiin oikeustoimiin tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Tämä toimivaltaa rajoittava ns. yleislauseke koskee vastaavasti myös yhtiökokouksen päätöksiä. Kielto ei koske ainoastaan yhtiön lukuun tehtäviä toimia, vaan myös yhtiön sisäisiin asioihin liittyviä päätöksiä. Yleislauseke ilmentää yhtiöoikeudellista osakkeenomistajien kannalta yhdenvertaisuuden periaatetta. Osakkeenomistajan kannalta yhdenvertaisuusperiaate merkitsee sitä, että samoilla edellytyksillä kunkin oikeudet ja velvollisuudet ovat samat ja oikeusasema suhteessa toisiinsa asukkaisiin pysyy muuttumattomana. Yhdenvertaisuutta ei loukata esimerkiksi silloin, kun kaikilla osakkailta on samanlainen mahdollisuus käyttää hyväkseen osakkaille myönnettyä etuutta. Hoitaessaan yleiseen hallintoon liittyviä tehtäviä hallitus ja isännöitsijä joutuvat säännönmukaisesti turvautumaan yhdenvertaisuusperiaatteeseen ratkaisuja tehdessään, esimerkiksi vaikka jakaessaan autopaikkoja, kun niitä ei riitä kaikille halukkaille. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.31)

6.1.6 Yhtiökokous

Hallituksen tulee huolehtia ja valvoa, että yhtiökokouksen päätöksiä noudatetaan. Ennen päätösten täytäntöönpanoa hallituksen ja myös isännöitsijän on aina tarkistettava päätöksen oikeudellinen pätevyys. Jos yhtiökokouksen päätös on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön, on sen täytäntöönpanosta kieltäydyttävä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.31–32)

Osakkeenomistajilla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi. Asia on mainittava kokouskutsussa ja se tulisi käsitellä heti ensiksi pidettävässä varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa, mikäli osakkaan vaatimus, mielellään kirjallinen, on esitetty niin ajoissa, että tämä on mahdollista. Edellytykset ovat samat kuin osakasvähemmistön osalta edellä on esitetty sen vaatiessa ylimääräistä yhtiökokousta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 33)

Hallitukselle ja isännöitsijälle on asetettu velvollisuus antaa tietoja yhtiökokouksessa osakkeenomistajan pyynnöstä. Tiedonantovelvollisuus koskee sellaisia seikkoja, joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen, taloudellisen aseman tai muun kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tämä osakkeenomistajan ns. kyselyoikeus on rajattu yhtiökokoukseen. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 33)

6.1.7 Tilintarkastus ja tilinpäätös

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava tilintarkastajalle tilaisuus tilintarkastuksen toimittamiseen tilintarkastajan tarpeelliseksi katsomassa laajuudessa sekä annettava tilintarkastajan pyytämää selvitystä ja apua. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 34)

Ennen tilinpäätöstä käsittelevää yhtiökokousta tilinpäätöstä koskevat asiakirjat tai niiden jäljennökset on joko lähetettävä kokouskutsun mukana jokaiselle osakkeenomistajalle tai pidettävä vähintään viikon ajan ennen kokousta osakkaiden nähtävinä ennalta mainitussa paikassa, yleensä isännöitsijän toimistolla. Tässä tarkoitettut tilinpäätöstä koskevat asiakirjat osat tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 34)

Päätöksen tilinpäätöksen laatimisesta ja lopullisesta sisällöstä tekee hallitus. Isännöitsijä puolestaan esittää tilinpäätösehdotuksen hallitukselle. Hallituksen ja isännöitsijän on päivättävä ja allekirjoitettava tilinpäätös. Allekirjoitukset vaaditaan vain varsinaiseen tilinpäätökseen. Tilinpäätöksessä eriävän mielipiteen esittäneen hallituksen jäsenen tai isännöitsijän tätä koskeva lausuma on liitettävä hänen vaatimuksestaan tilinpäätökseen. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 35)

Tilinpäätöksen allekirjoittaa allekirjoituspäivänä tehtäviä hoitava hallitus. Tällöin tilinpäätöksestä päättävä hallitus ei välttämättä ole sama kuin tilikauden aikana yhtiön hallintoa hoitanut hallitus. Vaikka vanha hallitus ei vastaa tilinpäätöksen antamisesta ja allekirjoittamisesta, se luonnollisesti on vastuussa oman toimikautensa aikana tekemistään ja tekemättä jättämistään toimenpiteistä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 35)

6.1.8 Huoneistokohtainen valvonta

Lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla on oikeus itse päättää hallitsemansa huoneiston sisustuksesta, varustuksesta ja laatutasosta. Yhtiöllä on oikeus kieltää osakkeenomistajaa suorittamasta muutostyötä ainoastaan sillä perusteella, että muutos vahingoittaisi rakennusta tai tuottaisi haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.36)

Hallituksen ja isännöitsijän on valvottava, etteivät osakkaat suorita huoneistoissaan muutostöitä, jotka edellyttävät yhtiön ja viranomaisen lupaa. Mikäli osakkeenomistajan haluamaan muutokseen tarvitaan viranomaisen lupa, on siihen saatava yhtiön hallituksen hyväksyminen. Esimerkiksi huoneistokohtaisen saunan rakentamiseen tarvitaan useimmissa kunnissa viranomaislupa. Joissakin tilanteissa luvan muutostöihin voi saada myös tuomioistuimessa, ellei asiasta ole yhtiön ja osakkeenomistajan välillä päästy yhteisymmärrykseen. Viranomaisluvan muutostöitä varten voi hakea vain yhtiö, ei osakas henkilökohtaisesti. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 37)

Asunto-osakeyhtiön rakennusten korjaaminen ja kunnossapito kuuluu aina yhtiölle. Osakkeenomistajalle kuuluu pääsääntöisesti hänen hallitsemansa huoneiston kunnos-

sapito ja korjaukset. Tätä korjausvastuuta on kuitenkin rajattu kahdenlaisten korjausten osalta. Yhtiön on korjattava rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä huoneistoissa samantasoisina olevat johdot ja kanavat sekä vesihanat. Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta taloyhtiötä kuulematta suorittaa sen laskuun yhtiölle kuuluvia yhtiökohtaisia korjauksia. Yhtiöllä ei periaatteessa tällaisissa tapauksissa voida katsoa olevan velvollisuutta kustannusten korvaamiseen sellaisenaan. Onkin tärkeää, että korjaustoimenpiteen suorittamisen kuulussa yhtiölle osakkeenomistajat ottavat aina ensin yhteyttä yhtiön edustajaan (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 37–38)

Osakkeenomistajan on käytettävä hallitsemaansa huoneistoa siihen tarkoitukseen, mikä ilmenee yhtiöjärjestyksestä tai talon piirustuksista. Huoneiston käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii viranomaisluvan. Muutos vaatii tällöin myös yhtiön luvan, koska viranomaisluvan hakijana voi olla vain yhtiö. Lisäksi tilannetta on aina arvioitava myös yhtiön sisäisen päätöksenteon kannalta. Jos osakas käyttää huoneistoa oleellisesti vahvistetun käyttötarkoituksen vastaisesti, yhtiö voi ryhtyä laissa tarkoitettuun huoneiston hallintaanottomenettelyyn. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 38–39)

Osakkeenomistaja on velvollinen myöntämään hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle pääsyn huoneistoon, milloin se on tarpeellista huoneiston hoidon silmälläpidon tai yhtiölle kuuluvan korjaus- tai kunnossapitovelvollisuuden täyttämisen vuoksi. Sama oikeus on myös hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla henkilöllä, kuten talonmiehellä tai huoltomiehellä taikka jollain muulla henkilöllä yhtiön teettäessä huoneistossa korjaustöitä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 40)

Käynti huoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana. Siten huoneistoon ei saa mennä ilmoittamatta asiasta etukäteen riittävän ajoissa. Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa on selvää, että huoneistoon on oikeus tunkeutua pakkotilanteessa ilman lupaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 40)

Osakkeenomistajan hallitsema huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan osakkeenomistajan laiminlyödessä velvollisuutensa osakkaana. Hallintaanottomenettely on pääpiirteittäin se, että yhtiön hallitus antaa osakkeenomistajalle varoituksen todisteel-

lisesti tiedoksi. Mikäli osakas varoituksen jälkeen ei oikaise menettelyään, kutsutaan yhtiökokous päättämään normaalilla enemmistöpäätöksellä hallintaan otosta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 40)

Edellä mainitut erityistehtävät, vaikeivät ne muodostakaan täysin tyhjentävää luetteloa, osoittavat osaltaan hallituksen tehtäväkentän moninaisuutta. Samalla ne osoittavat hallitukselle kuuluvan hallinnon yleisen hoitovelvollisuuden lisänä hallitukselle laissa annettua johtavaa ja keskeistä asemaa yhtiön toimielimenä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 41)

Erityistehtävien suorittaminen ei yleensä vaadi hallituksen jäsenten omakohtaista toimintaa, vaan ne kuuluvat vakiintuneen käytännön mukaisesti isännöitsijän suoritettavaksi. Koska hallitus on aina viime kädessä vastuussa tehtäviensä hoitamisesta, sen on keskeisenä tehtävänä valvottava isännöitsijää ja vaadittava lueteltujen ja muiden tehtävien asianmukaista suorittamista. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 291)

6.2 Puheenjohtajan tehtävät

Hallituksen rooli jatkuvasti muuttuvassa asumisen toimintaympäristössä on aktiivisesti hoitaa ja kehittää asumispalveluita ja kiinteistöä. Tämä edellyttää erityisesti puheenjohtajalta riittävää ajankäyttöä ja osaamista. Hallituksen puheenjohtajalla on käytännössä merkittävä vaikutusvalta taloyhtiöiden asioiden hoidossa. Puheenjohtajan yhtenä tehtävänä on hakea muille hallituksen jäsenille omat roolit ja omat tehtävät; joku perehtyy talousasioihin, toinen vaikka teknisiin asioihin. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s.21)

Hallituksen puheenjohtajalle laissa määrättyihin erityistehtäviin kuuluvat hallituksen koollekutsuminen sekä hallituksen kokousten johtaminen ja pöytäkirjan allekirjoittaminen. Puheenjohtajan kannalla on myös ratkaiseva merkitys äänten mennessä tasan hallituksen kokouksessa. Usein hallituksen puheenjohtajalle on yhtiöjärjestyksen määräyksen annettu oikeus yksinkin kirjoittaa yhtiön toiminimi.

Hallituksen puheenjohtajan tulee huolehtia ja valvoa, että hallitus täyttää sille kuuluvat tehtävät. Puheenjohtajan onkin muita hallituksen jäseniä aktiivisemmin seuratta-

va yhtiön toimintaa. Tällöin säännöllinen yhteistyö isännöitsijän kanssa on ensiarvoisen tärkeää ja yhtiön edun mukaista. Käytännössä puheenjohtajan aktiviteetti ja tehokkuus hyvin pitkälti ratkaisee sen, pystyykö hallitus omaksumaan sellaisen aseman, jota laki edellyttää. (Arjasmaa & Kaivanto 2005 s. 42)

Muita hallituksen puheenjohtajan keskeisiä asunto-osakeyhtiölain sekä yleisen käytännön mukaisia tehtäviä ovat mm. hallitukseen tuotavien asioiden valmistelu ja niihin perehtyminen yhdessä isännöitsijän kanssa, valvoa päätösten täytäntöönpanoa, varmistaa taloyhtiön strategian toteutuminen sekä pitää tilikauden aikana yhteyttä tilintarkastajiin.

6.3 Tehtävänjako hallituksen jäsenten kesken

Asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly hallituksen jäsenten välisestä tehtävien jaosta tai siitä määrittämisestä muuta säännöstä, kuin että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenillä on oikeus toiminimen kirjoittamiseen tai että hallitus voi antaa tämän oikeuden jäsenilleen. Tämä säännös koskee pelkästään yhtiön edustamista. Yhtiön sisäisen tehtävänjaon sallivuudesta ei asunto-osakeyhtiölakiin sisälly säännöstä, mutta periaatteessa hallituksen jäsenten välistä tehtävien jakoa koskevien määräysten ottaminen yhtiöjärjestykseen ei ole kiellettyä. Määräykset eivät kuitenkaan saa olla sellaisia, että niiden nojalla joidenkin hallituksen jäsenten osalta kokonaan poistettaisiin ne tehtävät ja velvollisuudet, jotka hallitukselle kuuluvat. Siten yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä esimerkiksi, että tietyllä hallituksen jäsenellä ei ole ollenkaan tehtävänä huolehtia kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta tai että vain tietty tai tietyt hallituksen jäsenet päättävät yhtiökokouksen koollekutsumisesta. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys, joka sallii yhtiökokouksen jakaa hallitukselle itselleen oikeuden muunkin kuin toiminimenkirjoittamisoikeuden osalta jakaa tehtäviään. (Kyläkallio, Kyläkallio & Iirola, 2003, s. 418–419)

6.4 Isännöitsijän tehtävät

Laissa hallituksen ja isännöitsijän välisten tehtävien jakautumisesta on määritelty vain yleisäännöksiin. Yhtiön hallinnosta huolehtivana toimielimenä hallitus on isän-

nöitsijään nähden esimiesasemassa. Isännöitsijän tulee huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten perusteella. Hallituksen tehtävänä on siis myös valvoa isännöitsijää ja pidettävä huolta, että tämä hoitaa tehtävänsä. Hallituksella on myös oikeus ja tarvittaessa velvollisuus antaa isännöitsijälle toimintaohjeita. Vaikka hallitus käytännössä voi antaa omalla vastuullaan ja omasta aloitteestaan monet tehtävistään isännöitsijän hoidettavaksi, se ei kuitenkaan voi yleisesti siirtää kaikkia sille lain mukaan kuuluvia tehtäviä isännöitsijälle. Toisaalta yksinomaan hallituksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa isännöitsijä on paitsi myös velvollinen tarpeen vaatiessa tekemään aloitteita ja valmistelemaan niitä hallitukselle tämän niin halutessa. Juoksevan hallinnon osalta hallitus voi ottaa ratkaistavakseen myös erilliskysymyksiä ja tarvittaessa osan juoksevien asioiden hoidosta, mutta ei kuitenkaan niin suurta osaa, ettei sen enää voitaisi katsoa kokonaisuutena kuuluvan isännöitsijälle. Vaikka isännöitsijä säännönmukaisesti itse päättää juoksevan hallintoon kuuluvista asioista, on hänen kuitenkin annettava hallitukselle tietoja yhtiön toiminnasta. Hallitus voi myös tässä suhteessa antaa isännöitsijälle erityisiä määräyksiä. Kullakin hallituksen jäsenellä on yleensä oikeus yksinkin vaatia tietoja isännöitsijältä. Isännöitsijän tapauksessa on kyseessä eräänlainen asemavaltuutus, jolloin isännöitsijän kelpoisuuden rajat määräytyvät sen mukaisesti, mitä hallituksen ja isännöitsijän välisen työnjaon mukaan kuuluu isännöitsijän tehtäviin. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.26–27)

Isännöitsijälle kuuluu siis varsinainen operatiivinen johtaminen sekä riittävien asu-
mispalveluiden järjestäminen. Isännöitsijä järjestää taloyhtiölle huoltopalvelut kuitenkin siten, että talon alihankintapalvelut hyväksytetään hallituksella. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 22)

7 HALLITUKSEN VASTUU

Koska yhtiöoikeudellista vahingonkorvausvelvollisuutta koskevia säännöksiä ei ole sisällytetty asunto-osakeyhtiölakiin, tältä osin sovelletaan vanhan osakeyhtiön säännöksiä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 91)

Osakeyhtiön vahingonkorvaussäännökset koskevat ainoastaan hallituksen jäsenten ja isännöitsijän yhtiöoikeudellista vastuuta. Sen lisäksi taloyhtiön normaaliin toimintaan sisältyy myös muita vahingonkorvaustilanteita. Siltä osin kuin osakeyhtiölaissa ei ole vahingonkorvausta koskevia säännöksiä, sovelletaan yleistä vahingonkorvauslakia tai yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Taloyhtiön edustajat voivat joutua myös jopa rikosoikeudelliseen vastuuseen, esimerkiksi jonkin toiminnan laiminlyönnin vuoksi (esim. esineen putoaminen katolta tai julkisivusta, liukastumiset ja ruumiin vamman tuottamus). Silloin, kun hallituksen jäsenet tai isännöitsijä eivät ole syyllistyneet rikokseen tai siihen rinnastettavaan menettelyyn, vastuu henkilö- tai esinevahingosta tulee käytännössä harvoin kysymykseen. Näistä vahingoista on vastuussa yleensä taloyhtiö, ellei voida näyttää hallituksen jäsenen tai isännöitsijän olleen huolimattomia. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 91)

7.1 Perusteet vastuun syntymiselle ja jakautumiselle

Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuu tehtäviensä hoitamisesta aiheutuneesta vahingosta määräytyy periaatteessa samojen perusteiden mukaan. Vahingonkorvausvelvollisuuden yhtenä edellytyksenä on, että asianomainen on aiheuttanut vahingon hoitaessaan tehtäväänsä hallituksen jäsenen tai isännöitsijän ominaisuudessa. Mikäli vahinko on aiheutettu muutoin kuin tuossa tehtävässä, noudatetaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Yhtiöön nähden hallituksen jäsenet ja isännöitsijä ovat korvausvelvollisia vahingosta, jonka he toimiessaan tahallisesti tai tuottamuksellisesti ovat yhtiölle aiheuttaneet. Vastuun arvostelussa lähtökohtana on se, että hallituksen jäsenten ja isännöitsijän edellytetään hoitavan yhtiön asioita huolellisesti sekä noudattaen lakia, yhtiöjärjestyksiä ja yhtiökokouksen päätöksiä ja ohjeita. Jos he siis ovat tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaneet yhtiölle vahinkoa, he ovat tästä vastuussa, olipa tuottamus törkeä tai lievä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 92)

Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän yhtiöön kohdistuva vastuu on varsin laaja. Korvausvelvollisuus voi heille syntyä lain, myös muun lain kuin asunto-osakeyhtiölain, tai yhtiöjärjestyksen vastaisesta toiminnasta syntyneestä vahingosta, kuten yhtiökokouksen, asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisen päätöksen täytän-

töönpanosta tai osakkaiden yhdenvertaisuuden periaatetta ilmenevän yleislausekkeen vastaisen oikeustoimen tekemisestä. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 92)

Korvausvelvollisuus voidaan katsoa myös aiheutuvan huolimattomasta toiminnasta. Esimerkiksi hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut yhtiön nimissä tehdystä yhtiölle epäedullisesta sopimuksesta. Vahinko voi syntyä myös toiminnan puutteesta, kuten esimerkiksi jos yhtiö ei ole korjannut rakennuksen julkisivua viranomaisten määräyksestä huolimatta. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 92)

Vaikka hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuun perusteet sinänsä ovatkin juridisesti samanlaiset, ei korvausvelvollisuus tehtävänjaon vuoksi välttämättä muodostu samaksi. Hallituksen mahdollinen korvausvelvollisuus ilmenee käytännössä joko tietoisena toimintana tai isännöitsijän tehtävien valvonnan laiminlyönnistä aiheutuneesta huolimattomuutena. Isännöitsijän kohdalla vastuu yhtiön juoksevan hallinnon hoitajana konkretisoituu lähinnä aktiivisena tekemisenä ja siitä aiheutuneesta huolimattomuudesta syntyneistä vahingoista. Vastuuta arvosteltaessa saattaa jossain määrin olla merkitystä myös sillä, että isännöitsijä on alan ammattilainen, jonka työn hoitamiseen katsotaan vaativan suurempaa ammattitaitoa ja huolellisuutta kuin tavallisista osakkeenomistajista koostuvalle hallitukselle. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.92–93)

Jos vastuullisia on useita, korvausvastuu on yhteistä. Keskinäinen vastuu määräytyy syyllisyysasteen, saadun mahdollisen edun ja muiden seikkojen perusteella. Yhteisvastuu tarkoittaa sitä, että jokaiselta vastuulliselta saadaan periä tuomittu korvaus täysimääräisenä. Jos joku vastuullinen on maksanut korvausta muidenkin puolesta, muut ovat puolestaan vastuussa hänelle omista osuuksistaan. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 92)

Korvausten osalta on vielä huomattava niiden erityinen vanhentumisaika. Kanne vahingonkorvauksen vaatimiseksi on pantava vireille kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona virheellinen menettely tai laiminlyönti tapahtui. Tämän ajan jälkeen korvauksia voi vaatia ainoastaan, jos teko on tehty rikollisella menettelyllä. (Kanerva, Koro-Kanerva & Kuhanen 2005, s. 77)

Yksittäinen hallituksen jäsen voi välttyä hallituksen päätöksen vahingonkorvausvastuusta, mikäli hän on hallituksen kokouksessa äänestänyt päätöstä vastaan ja esimerkiksi kirjannut pöytäkirjaan eriävän mielipiteen. Myös poissaolo hallituksen kokouksesta tai esteellisyys aiheuttaa sen, että lähtökohtaisesti vastuuta ei voi syntyä. (Kanerva, Koro-Kanerva & Kuhanen 2005, s. 77)

7.2 Puheenjohtajan vastuu

Puheenjohtaja on oikeudellisesti samassa vastuussa kuin hallituksen rivijäsen, mutta puheenjohtajan hallitseva rooli vaikuttaa vastuukysymysten arviointiin siten, että vastuu saattaa langeta helpommin puheenjohtajalle kuin muulle jäsenelle. Puheenjohtajan on siis aina oltava tietoinen aktiivisen ja passiivisen toimintansa seuraamuksista. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 91)

Hallituksen jäsenistä puheenjohtajalla on korostunut vastuu, koska hänen tehtäväänään on johtaa hallituksen toimintaa ja valvoa sekä pitää yhteyttä isännöitsijään. Jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää, on hallituksen puheenjohtajan vastuu käytännössä isännöitsijän vastuuta. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 92)

7.3 Vastuuvapaus

Vastuuvapauden myöntäminen merkitsee, että hallitus ja isännöitsijä ovat tilikauden aikana toimineet siten moitteettomasti, että heidät voidaan vapauttaa yhtiöoikeudellisesta vastuusta. Vastuuvapauden myöntäminen ei koske tapauksia, joista päätöksen tehneillä osakkeenomistajilla ei ole ollut tietoa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 89)

Vastuuvapauden myöntää yhtiökokous. Hallituksen jäsenet, jotka ovat osakkeenomistajia, eivät voi olla myöntämässä itselleen vastuuvapautta. Hallituksen jäsenet voivat kuitenkin olla mukana myöntämässä vastuuvapautta isännöitsijälle. Vastuuvapauden voi myöntää vain jäävittömät osakkeenomistajat. Pienissä taloyhtiöissä käy helposti niin, että kaikki yhtiökokoukseen osallistuvat ovat rooliensa perusteella jääviä päättämään vastuuvapaudesta. Tällöin noudatetaan oikeuskäytännössä omaksut-

tua periaatetta, että jos kaikki ovat jäävejä, ei kukaan ole jäävi, ja päätös vastuuvapaudesta voidaan tehdä. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 89–90)

Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä tai korvauskanteen nostamatta jättämisestä ei kuitenkaan siis estä yhtiötä nostamasta kannetta, milloin yhtiökokoukselle tilinpäätöksessä tai tilintarkastuskertomuksessa taikka muutoin ole annettu olennaisesti oikeita tai täydellisiä tietoja kanteen perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. Jos vastuuvapaus evätään, se ei vielä sellaisenaan sisällä päätöstä vahingonkorvauskanteen nostamisesta asianomaista vastaan. Yhtiökokous voi myös evätä vastuuvapauden yleisenä epäluottamuksen osoituksena. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.95)

Vaikka vastuuvapaus olisikin myönnetty, voivat vähemmistöosakkaat silti ajaa kannetta. Tällöin kanteen nostaminen edellyttää, että näillä osakkeenomistajilla on vähintään 1/10 kaikista äänistä tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista.

8 HALLITUKSEN JÄSENTEN PÄTEVYYS JA KOULUTUS

Aikaisemmin jo luvussa 5 käytiin läpi, mitkä ovat hallituksen jäsenen lain mukaiset kelpoisuusvaatimukset. Mitään erityistä koulutusta tai tutkintoa ei hallituksen jäseneksi ryhtyvältä vaadita.

Käytännössä hallituksen jäsenen vastuu tehtäviensä hoidosta edellyttää, että jäseneksi valittavan tulee tuntea hallituksen jäsenen tehtävät ja asunto-osakeyhtiön toimintaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s. 57)

Uusi hallituksen jäsen tai puheenjohtaja tulisi perehdyttää tehtäviinsä. Yhtiökohtaisen perehdyttämisen voi tehdä entinen tai nykyinen hallituksen jäsen, puheenjohtaja tai isännöitsijä. Perehdyttäminen asunto-osakeyhtiölain sisältöön ja hallituksen toimintaan voidaan toteuttaa hankkimalla jokaiselle hallituksen jäsenelle sopivaa kiinteistöalan kirjallisuutta sekä toimittamalla jokaiselle yhtiöjärjestys tai hankkimalla koulutusta koko hallitukselle tai lähettämällä hallituksen jäsenet kurssille. Hallituk-

sen perehdyttämisellä ja kouluttautumisella edesautetaan hallituksen keskittymistä sen tärkeimpiin tehtäviin, kun jokainen tuntee sekä yhtiökohtaiset asiat sekä hallituksen toiminnan periaatteet ja lainsäädännön perustan ja pelisäännöt. (Arjasmaa & Kaivanto 2005, s.57)

Hallituksen tehtävien ja tehokkaan toiminnan kannalta on tärkeää, että hallitus koostuu jäsenistä, joilla on monipuolinen, toisiaan täydentävä kokemus ja osaaminen (taloudellinen, hallinnollinen, tekninen, juridinen). Hallituksen jäsenten osaamisen lisäksi on tärkeää, että he ovat kriittisiä, itsenäisiä oman mielipiteen muodostamisessa ja yhteistyökykyisiä. Kokoonpanossa on hyvä ottaa myös huomioon jäsenten ikä ja sukupuolijakauma. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämän pätevyyden lisäksi mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävien hoitamiseen. Arviointiin vaikuttavat esimerkiksi henkilön päätoimi, sivutoimet ja muut hallitustehtävät. Hallituksen jäseneltä, erityisesti hallituksen puheenjohtajalta, vaaditaan merkittävää työpanosta myös kokousten ulkopuolella. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, s. 57)

Asunto-osakeyhtiöiden hallituksiin kaivataan tällä hetkellä ammattitaitoisia henkilöitä. Kaiken lisäksi taloyhtiöt elävät tällä hetkellä ehkä historiansa suurimmassa muutoksessa: taloudellisen tehokkuuden ja kilpailukyvyn vaatimukset ovat tulleet jäädäkseen, ja rakennuskannan ikääntyminen vaatii aiempaa pitkäjänteisempää korjaussuunnittelua. Tuleva uusi asunto-osakeyhtiölaki, talojen kuntoluokitukset, energiatoimistukset sekä muut uudistukset ja talojen kunnossapito, mittavat ja yhä laajemmat peruskorjaukset ja taloudenpito edellyttävät todellakin hallituksilta valveutuneisuutta ja ammattitaitoa. Muun muassa juuri hyvä ja toimiva hallitustyöskentely lisää osaltaan asunto-osakkeen arvoa ja asumisviihtyvyyttä. Huonosti toimiva ammattitaidoton hallitus voi pahimmassa tapauksessa estää ammattinsa osaavan isännöitsijän kehittämistyön asuntoyhtiössä, johtaa yhtiön talouden epävakaiseksi tai viivästyttää tarvittavia korjauksia. Huono asioiden hoito taloyhtiössä voi myös joissakin tilanteissa alentaa osakkeen arvoa ja vaikeuttaa jopa asunnon myyntiä.

Yllä mainittujen seikkojen valossa on siis syytä todeta, että edes pienimuotoinen perehdytys tai koulutus on paikallaan uusille ja miksei myös tarvittaessa nykyisillekin hallituksen jäsenille ja puheenjohtajille. Ideaalitilanteessa kaikki hallituksen jäsenet

kävisivät vaikka paikallisen kiinteistöyhdistyksen, työväenopiston tai Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen juuri hallituksen jäsenille suunnatun kurssin. Hyvää ammatti- maista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä edistämään on myös perustettu oma yhdistys, Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusammattilaiset AKHA ry. Yhdessä Suomen Isännöintiliitto ry:n kanssa nämä kaksi yhdistystä ovat solmineet yhteistyösopimuksen edistääkseen hyvää hallinnointitapaa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä.

9 KYSELY

Syksyn 2007 aikana teetin opinnäytetyöhöni liittyvän kyselyn Varsinais-Suomen alueella sijaitsevilla kerrostalomuotoisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa sijaitsee niin omistus- kuin vuokra-asuntojakin. Kyselyn avulla tarkoitukseni oli selvittää kyseisten asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniltä mm. hallitustyöskentelyn mielekkyyttä ja sitä, miten he kokevat tehtävän tuoman vastuun. Vastaukset sain 5 hallitukselta, joissa on yhteensä 18 jäsentä. Kyselylomake annettiin vastaajille täytettäväksi hallitusten kokousten yhteydessä. Kysely toteutettiin monivalintalomakkeen (Liite 1) avulla, jossa oli yhteensä 12 kysymystä. Vastausten vähäisen määrän vuoksi kyselyn tulokset ovat kuitenkin vain suuntaa-antavia, eikä niistä voi tehdä laajoja johtopäätöksiä.

9.1 Taustatiedot

Kyselyssä ensimmäiseksi kartoitettiin vastaajien taustoja sukupuolen ja iän osalta. Vastaajista 13 oli miehiä ja 5 naisia. Vastaajien ikää kysyttiin seuraavasti:

- a) alle 30 b) 31-40 c) 41-50 d) yli 50

Vastaajista yksikään ei ollut alle 30-vuotias, 3 sijoittui väliin 31–40, 3 haarukkaan 41–50 ja loput 12 olivat yli 50-vuotiaita. Tämä jo osoittaa, että suuri osa tällä hetkellä hallituksen jäsenistä on iäkkäämpiä henkilöitä ja usein koetaankin, että jo eläkkeellä olevilla osakkailta olisi enemmän aikaa hoitaa luottamustehtävää ja siksi he

ovat sopivia tähän tehtävään. Nuoria sen sijaan toiminnassa mukana on huomattavasti vähemmän, vaikka myös heidän panostustaan ja näkemystään siellä tarvittaisiinkin.

9.2 Jäsenyyden syyt ja kesto

Kyselyssä kartoitettiin myös tarkemmin, mistä syytä jäsenet olivat aikoinaan lähteneen asunto-osakeyhtiön hallituksen toimintaan mukaan ja kuinka kauan he olivat olleet luottamustehtävässään.

Kysymyksessä 3 kysyttiin siis jäsenten syytä, miksi he olivat aikoinaan lähteneet hallituksen toimintaan mukaan. 5 vastaajista sanoi olevansa mukana vapaaehtoisesti ja, että on lähtenyt mukaan toimintaa omasta halustaan. 8 vastaajista oli pyydetty erikseen liittymään hallitukseen, 3 tunti olevansa mukana tilanteen ”pakosta”, sillä tarpeeksi vapaaehtoisia ei ollut löytynyt ja 1 vastaajista vastasi olevansa mukana hallituksessa muusta syystä (kunnan edustajan roolissa). Yksi vastaajista vastasi lähteneensä mukaan hallitustyöskentelyyn erillisen pyynnön jälkeen, mutta kuitenkin vapaaehtoisesti ja nimenomaan omasta halusta.

Miehistä 5 vastasi lähteneensä mukaan vapaaehtoisesti, 5 erillisen pyynnön seurauksena, yksi tunti joutuneensa lähtemään mukaan ”pakon” sanelemana ja yksi oli mukana erillisestä syystä roolinsa vuoksi. Naisista 3 kertoi päätyneensä hallitukseen erillisen pyynnön jälkeen ja 2 koki velvollisuudekseen liittyä ”pakkotilanteessa”, jossa ei tarpeeksi vapaaehtoisia ollut löytynyt.

Vastauksista paistaa läpi hyvin sen tilanne, että läheskään aina ei hallitukseen saada tarpeeksi vapaaehtoisia mukaan ja osakkaita ”joudutaan” usein erikseen pyytämään toimintaan mukaan esimerkiksi isännöitsijän toimesta. Lisäksi saattaa olla tilanteita, joissa hallituksen jäsen on mukana erityisen roolinsa vuoksi, kuten esimerkiksi kunnan edustajana tai erikseen mukaan pyydettyinä hallitusammattilaisena. On myös tilanteita, joissa osakas tuntee velvollisuudekseen liittyä hallitukseen ns. pakkotilanteen vuoksi. Tällöin hallitukseen ei ole alun perin saatu tarpeeksi vapaaehtoisia mukaan. Tämän seurauksena hallitukseen harvoin saadaan mukaan motivoituneita jäseniä, jotka olisivat mukana ”tosissaan”.

Jäsenyyden kestoa ja sitä, kuinka kauan he olivat jo olleet mukana toiminnassa, kysyttiin monivalintavaihtoehtojen avulla seuraavasti:

a) alle 1 vuoden b) 1-5 vuotta c) 6-10 vuotta d) yli 10 vuotta

Yksi vastaajista oli ollut toiminnassa mukana vasta alle vuoden, suurin osa eli 8 vastaajista 1-5 vuotta, 3 vastaajista 6-10 vuotta ja jopa 6 vastaajista yli 10 vuotta.

Naisista yksi oli ollut hallituksessa jäsenenä vasta alle vuoden, 3 naisista oli ollut mukana 1-5 vuotta ja 1 yli 10 vuotta. Miehistä 5 vastaajista on ollut mukana hallituksessa 1-5 vuotta, 3 kappaletta 6-10 vuotta ja jopa 5 yli 10 vuotta.

Vastauksista voi päätellä, että liian usein hallituksen jäsenille mainittu suositus aika jäsenenä olemiselle ei toteudu. Suositus aika jäsenyydelle on enimmillään 4 vuotta. Vastaukset kertovat myös, kuinka vähän vaihtuvuutta loppujen lopuksi hallituksissa käytännössä jäsenten suhteen on ja tästä syystä hallitukset usein henkilöityvät tiettyihin henkilöihin ja osakkaisiin. Tämä ei välttämättä ole aina hallituksen ja taloyhtiön parhaaksi, sillä uusia ideoita ja ajatuksia ei tule esiin tarpeeksi usein ja muut osakkaat saattavat jopa tuntea hallituksen etäiseksi, samojen henkilöiden muodostamaksi ”salaseuraksi”, joka toimii vain omalla tavallaan ottamatta vastaan muiden osakkaiden ehdotuksia. Toisaalta vaihtuvuuden vähyys voi myös kertoa siitä, että mukana hallituksessa on toiminnasta innostuneita henkilöitä, jotka hoitavat (myös muiden osakkaiden mielestä) tehtävänsä hyvin ja taloyhtiön kannalta tehokkaasti, eikä toiminnassa ole mitään moitittavaa.

Vastaajilta tiedusteltiin myös, ovatko he mahdollisesti samanaikaisesti useamman asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenenä. Suurin osa vastaajista eli 12 oli mukana jäsenenä vain yhdessä hallituksessa. Viisi vastaajista kertoi olevansa mukana samanaikaisesti kahdessa as oy:n hallituksessa ja yksi jopa samanaikaisesti kolmessa hallituksessa.

Mikäli luottamustoimia on samanaikaisesti useampia, voidaan kyseenalaistaa tehtävien luonteen mukaan, riittääkö henkilön aika oikeasti kaikkien toimien tehokkääseen ja tehtävien luonteen vaatimaan suorittamiseen. Jäsen voi myös toisaalta olla useammassa hallituksessa erityisen roolin tai tehtävän takia, esimerkiksi hallitusam-

mattilaisena, jolloin useampi luottamustoimi on mahdollista samanaikaisesti. Hallituksen puheenjohtajien kohdalla voidaan kuitenkin katsoa, että tehtävä on sen verran vaativa ja laaja, ettei sen lisäksi olisi ainakaan toista saman laajuista luottamustoimea rinnalla.

9.3 Hallitustyöskentelystä yleisesti

Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, miten he kokevat yleisesti hallitustyöskentelyn. Kysymyksen annossa annettiin kahdeksan eri vaihtoehtoa, joilla vastaajat voivat kuvata hallitustyöskentelyä. Vastaajat saivat valita seuraavista vaihtoehdoista useamman kohdan:

- | | | | |
|------------------|-----------------|------------|--------------------|
| a) haasteellista | b) kivaa | c) vaikeaa | d) ”yhden tekevää” |
| e) tärkeää | f) ”pakollista” | g) helppoa | h) mielekästä |

Vastaajista 5 mainitsi hallitustyöskentelyn olevan haasteellista, 2 taas koki jäsenyyden olevan kivaa ja 1 sanoi sen olevan vaikeaa. Ehkä positiivisessa mielessä voidaan todeta helpotukseksi, ettei kukaan vastaajista kokenut hallitustyöskentelyä kuitenkaan ”yhden tekevänä”.

Selvästi suurin osa, 14 vastaajista, oli sitä mieltä, että ennen kaikkea hallituksessa mukana olo on tärkeää työtä. Tästä poiketen osa eli 4 vastaajista koki hallitustyöskentelyn myös osaltaan ”pakolliseksi”. Yksi koki ko. luottamustoimen helpoksi ja kaksi mainitsi työn olevan jopa mielekästä.

Vastauksista näkee hyvin, miten eritavalla eri henkilöt kokevat asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenyyden. Positiivista kuitenkin näiden vastausten valossa on se, että suurin osa pitää työtä tärkeänä ja haasteellisena ja huomattavasti pienempi osa kokee sen negatiivisena tai vaikeana asiana.

Kysymyksessä 7 kysyttiin, millaiseksi vastaajat kokivat ”oman” hallituksensa ja sen toiminnan ympärillä olevan ilmapiirin. Kysymyksenannossa ilmapiiriä pyydettiin arvioimaan mm. yhteistyökyvyn, jäsenten välisen henkilökemia ja tiedonkulun valossa seuraavanlaisiksi:

- | | | | |
|----------------|---------|----------------|----------|
| a) erinomainen | b) hyvä | c) kohtalainen | d) huono |
|----------------|---------|----------------|----------|

Suurin osa eli 8 vastaajista kertoi oman hallituksensa sisäisen ilmapiirin olevan erinomainen, 4 vastasi sen oleva hyvä ja 4 mielestä ilmapiiri oli kohtalainen. Kahden vastaajan mielestä oman hallituksensa sisäinen ilmapiiri oli huono.

Huono ilmapiiri hallituksen keskuudessa voi johtaa tarpeettomiin ristiriitoihin ja vaikeuttaa hallituksen työskentelyä suuresti. Mielekkyyys työstä on silloin pois ja jäsenien motivaatio toimia taloyhtiön parhaaksi kärsii. Tällöin tehdyt päätökset eivät välttämättä ole taloyhtiön parhaaksi, vaan ne on tehty pakosta ja nopeasti paneutumatta asiaan sen vaatimalla tavalla, jotta päästäisiin vain tilanteesta mahdollisimman pian pois. Pahimmassa tapauksessa toimimattoman hallituksen huonot toimet ja päätökset voivat vaikuttaa taloyhtiön asioihin negatiivisesti ja alentaa jopa taloyhtiön arvoa sekä aiheuttaa jopa suurempia ongelmia esimerkiksi, jos kyseessä on suuresta korjaustoimesta päättäminen.

9.4 Aktiivinen osallistuminen

Seuraavaksi vastaajilta tiedusteltiin, miten usein ja aktiivisesti he osallistuvat hallituksen kokouksiin ja toimitaan muutenkin seuraavasti:

- a) aina b) joskus c) ei juurikaan

Positiivisesti vastaajista huomattavasti suurin osa eli 17 heistä mainitsi ottavansa osaa hallituksen toimintaan ja kokouksiin aina. Vain yksi vastaaja kertoi olevansa läsnä kokouksissa vain joskus, mutta kiitettävästi kukaan ei ilmoittanut jäävänsä pois hallituksen kokouksista joka kerta.

Vastaus selkeästi kertoo, että ns. turhia hiljaisia jäseniä ei toiminnassa näyttäisi olevan mukana juurikaan, vaan kaikki taustastaan riippumatta kokevat hallitustyöskentelyn olevan sen verran tärkeää ja hyödyllistä, että kokouksiin osallistutaan poikkeuksetta. Ollaan tietoisia siitä, miten tärkeä rooli hallituksella ja sen jäsenillä taloyhtiössä on.

9.5 Kokoustekniikka

Vastaajilta kysyttiin myös, miten he mielestään hallitsevat hallitustyöskentelyssä olennaisen kokoustekniikan:

a) hyvin b) kohtalaisesti c) huonosti d) ei ollenkaan

Suurin osa vastaajista (9) koki hallitsevansa kokoustekniikan kohtalaisesti, 6 jopa hyvin ja kolme mielestään huonosti. Positiivista tässä kohdassa oli se, ettei kenellekään vastaajista kokoustekniikka ollut ihan uusi asia, eikä kukaan kokenut ettei hallitsisi sitä lainkaan.

Kokoustekniikan osaaminen on olennainen osaamisalue hallituksen jäsenillä. Jäseneksi ryhtyvän oletetaan hallitsevan sen edes jossain määrin ja tekniikan osaaminen vaikuttaa myös olennaisesti hallituksen käytännön työskentelyyn ja sen sujuvuuteen. Tarvittaessa olisi hyvä, jos joku jäsenistä ei koe hallitsevansa kokoustekniikkaa, että joku kokeneempi jäsen sitä hänelle opettaa tai joko erillisen koulutuksen tai oma-aloitteisen opiskelun kautta opettelee tekniikkaa.

9.6 Vastuut ja velvoitteet

Kyselyssä tiedusteltiin myös hallitustyöskentelyn mukanaan tuomista vastuista ja velvoitteista ja sitä, miten jäsenet ne kokevat.

Yhteensä kuusi vastaajista, kolme naisista ja kolme miehistä, koki, ettei hallitustyöskentely aiheuta heidän mielestään juurikaan lisävastuita tai -velvoitteita, joten siinä mielessä työskentely on helppoa. Suurin osa eli 8 vastaajista olivat huomanneet, että hallitustyöskentelyn mukana tulee erillistä vastuuta ja velvoitteita kohtalaisesti, muttei kuitenkaan koskaan liikaa tai häiritsevästi. Kaksi vastaajista koki vastuiden ja velvoitteiden olevan huomattavaa aina välillä, ei kuitenkaan koko ajan. Kukaan vastaajista ei kokenut kuitenkaan hallitustyöskentelyä vastuiden ja velvoitteiden osalta rasittavana ja liikaa aikaa vievänä.

9.7 Koulutus ja perehdytys

Viimeiseksi kyselyssä tiedusteltiin pitäisikö vastaajien mielestä hallituksen jäsenille tarjota ensinnäkin ennen varsinaista hallitustyöskentelyä jonkinlaista koulutusta tai perehdytystä tehtävään ja toiseksi kysyttiin mielipidettä lisäkoulutuksen tarpeessa hallituksessa toimimisen aikana.

Mielipiteet koulutuksen ja perehdytyksen suhteen menivät vastaajien osalta melko tasan. Vastaajista 9 (miehistä 7 ja naisista 2) koki, että jonkinlaista koulutusta tai perehdytystä tulisi tuleville hallituksen jäsenille tarjota jo ennen varsinaisen toiminnan aloittamista ja 8 (naisista 2 ja miehistä 6) oli sitä mieltä, ettei erillinen koulutus tai perehdytys ole tarpeellista tässä vaiheessa. Yksi vastaajista ei vastannut ko. kysymykseen lainkaan.

Kysyttäessä lisäkoulutuksen tarpeesta jo työskentelyssä mukana olevien hallitusten jäsenten kohdalla, 7 koki, että tarvittaessa erillistä koulutusta tulisi jäsenille tarjota. 9 vastaajista oli taas sitä mieltä, ettei lisäkoulutus ole tässä mielessä tarpeellista. Kaksi vastaajista jätti kyseiseen kysymykseen vastaamatta.

Vastauksista käy ilmi, miten eri tavalla hallituksen jäsenet kokevat lisäkoulutuksen tarpeen. Joillakin varmasti useamman vuoden kokemus ja sen tuoma varmuus hallitustyöskentelyssä johtaa mielipiteeseen, ettei erillinen koulutus tai perehdyttäminen ole tarpeellista. Toiset, ehkä vähemmän aikaa mukana olleet kokevat, että eteen tulee tilanteita, joiden ymmärtämiseen ja niissä oikein toimimiseen olisi hyvä saada lisätietoa ja koulutusta. Nykyään, kun taloyhtiöt ovat uudenlaisten haasteiden edessä, hallituksiltakin vaaditaan yhä enemmän ja tämä johtaa pakostakin tilanteisiin, että hallitusten jäsenet kaipaavat lisätietoa ja perehdytystä tehtäväänsä. Esimerkiksi entistä laajemmat perusparannuskorjaukset ja saneeraustyöt vaativat hallituksilta enemmän paneutumista ja tieto-taitoa, jotta tehdyt päätökset ovat lopulta taloyhtiön parhaaksi. Isännöitsijä on tässä kohdassa ratkaisevassa roolissa myös. Hänen tärkeimpiin tehtäviinsä kuuluu mm. valmistella hallituksen kokouksia varten asiat, joita siellä käsitellään ja mitä paremmin ja selkeämmin isännöitsijä toimii, sitä varmemmin ja sitä paremmat lähtökohdat hallituksella on käsitellä asioita ja tehdä juuri omalle taloyhtiölle oikea päätös.

Yhteenvetona koko kyselyn vastauksista voisi ainakin sanoa, että usein mainitut viralliset ”ihanteet” liittyen asunto-osakeyhtiön hallitusten jäsenistä ja yleisesti työkentelystä eivät täsmää todellisuuteen. Harvoin hallituksiin saadaan kattava otos kaikista taloyhtiön osakkaista, vaan usein tehtävät lankeavat vanhemmille osakkaille, koska ajatellaan, että heillä on tarpeeksi aikaa ja mielenkiintoa hoitaa tehtävää. Usein myös samat ihmiset jatkavat hallituksissa vuodesta ja tilikausista toiseen, vaikka suositellaan, että vähintään neljän vuoden välein edes osa hallituksen jäsenistä vaihtuisi. Tiedonkulku taloyhtiöissä ja hallitukselta osakkaille vaikeutuu osaltaan turhaan, jos hallitus vain henkilöityy liian kauan samoihin jäseniin ja siitä tulee ”harvojen ja valittujen kerho”.

Motivoivana seikkana osakkaille hallitukseen liittymisen puolesta voisi mainita mahdollisuuden vaikuttaa oman taloyhtiönsä tulevaisuuteen ja sen yleiseen hoitoon esimerkiksi juuri aikaisemminkin mainittujen korjaus- ja perusparannushankkeiden kautta, ja sitä kautta myös oman omaisuutensa arvoon. Tämän tosiasian toteaminen voisi herätellä joitakin ”hiljaisia” osakkaita liittymään hallitukseen tai ottamaan edes osaa yhtiökokouksiin tulevaisuudessa. Myös panostamalla pienimuotoiseen perehdyttämiseen ja koulutukseen esimerkiksi kokoustekniikan osalta uusia jäseniä voisi tulla lisää.

Se on kuitenkin tämänkin kyselyn vastausten perusteella positiivista todeta, että kun osakas on syystä tai toisesta lähtenyt hallituksen jäseneksi, hoitaa hän silloin työnsä ainakin kokouksiin osallistumisen osalta kiitettävästi. Tehtävä koetaan joka tapauksessa tärkeäksi. Vaikka tehtävä on tärkeä, tulee myös hyvää ilmapiiriä hallituksen keskuudessa vaalia, sillä pahimmassa tapauksessa huonon ilmapiirin seurauksena tehdyt ”huonot” päätökset voivat myöhemmin kostautua. Hallituksen jäsenet ovat toimistaan vahingonkorvausvelvollisia ja voivat jopa joutua rikosoikeudelliseen vastuuseen toimiensa laiminlyönnin seurauksena.

10 ISÄNNÖINTILIITON SELVITYS

Isännöintiliitto toteutti maaliskuu-huhtikuussa 2008 avoimen ”Vaikuttaminen ja viestintä taloyhtiöissä” – Internet-kyselyn yhteistyössä tutkimusyritys Promenade Research Oy:n kanssa. Tavoite oli saada tietoa mm. taloyhtiöiden päätöksenteosta ja tiedonkulusta. Kyselyyn vastasi 852 taloyhtiöiden asukasta ja osakasta ja vastaajia oli kaikenkokoisista taloyhtiöistä. Vastaajista 91 % asui omistusasunnoissa, 75 % asui kerrostalossa ja 20 % rivitalossa. 46 % vastaajista kuului taloyhtiön hallitukseen. (Taloyhtiö.net 2008c)

Kyselyn tuloksista selvisi paljon seikkoja, joihin asukkaat on tyytymättömiä ja jotka kaipaavat parannusta taloyhtiöiden toiminnassa. Mm. 2/3 asukkaista uskoo, että taloyhtiöissä salaillaan asioita. Valtaosa asukkaista pitää taloyhtiöiden hallitusta lähes salaseurana, eikä ihme, sillä hallituksen päätöksistä tiedotetaan vain joka kolmannessa taloyhtiössä. Monien vastaajien mielestä kokonaisuudessaan tiedottaminen esimerkiksi tulevista korjaushankkeista tai talouden suunnittelusta ontuu pahasti. Närkästyneitä ollaan myös siksi, että kaikki suuret hankkeet taloyhtiöissä vaikuttavat merkittävästi myös osakkaiden talouteen, ja siksi kunnollinen tiedottaminen koetaan tarpeelliseksi. Tiedonkulku ja esimerkiksi yhtiökokoukset toimivat kyselyn antamien vastausten perusteella sitä paremmin, mitä uudempi yhtiö on.

Viestintäkanavina kirje ja ilmoitustaulu ovat selvästi eniten käytetyt edelleen. Taloyhtiöissä, joissa verkkosivut ja sähköposti ovat käytössä, viestintään ollaan kuitenkin kaikkein tyytyväisimpiä. Taloyhtiöiden viestintään toivotaankin enemmän avoimuutta ja läpinäkyvyyttä. Asukkaat myös toivoisivat hallitukselta ja isännöitsijältä muutakin tietoa, ja yleensäkin lisää tiedotteita, vuoden mittaa taloyhtiön toimista kuin vain vuosittainen toimintakertomus tai lakisääteinen kokouskutsu. Myös hallituksen jäsenten mielestä taloyhtiöiden viestinnässä ja vaikuttamismahdollisuuksissa on ongelmakohtia. Huono tiedonkulku myös estää osakkaita jopa osallistumasta hallitustyöskentelyyn, vaikka siihen haluaisivatkin mukaan. Myös tässä kyselyssä tuli ilmi, että pienellä vaivalla ja panostuksella esimerkiksi vain kokoustekniikan opastamiseen tai hallituksen tehtävistä kertomalla toisi uusia innokkaita mukaan taloyhtiön luottamustehtäviin. Osa osukkaista ei ota osaa yhtiökokouksiin, koska ei koe

omaavansa oikeita vaikutusmahdollisuuksia, kun aina asioista päätetään vanhalla kaavalla ja samojen ihmisten vetäminä. (Isännöintiliitto 2008)

11 TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Kuten on edellä jo tullut esille, yksi asunto-osakeyhtiöitä ja tarkemmin niiden hallituksia koskeva haaste tulevaisuudessa on saada uusia, päteviä ja innostuneita jäseniä mukaan toimintaan. Hallituksen työskentelystä harvoin riviosakkaat tietävät mitään ja siksi jäsenten valinta on usein hakuammuntaa. Hallitukseen valitaan myös paljon henkilöitä yhtiöjärjestyksen sanelemana pakkona. Tämä ei juuri innosta aktiiviseen hallitustyöskentelyyn, eikä siten aja kenenkään parasta etua.

Hallitustyöskentely ja toimintaan liittyminen pitää siis tehdä jollakin tavalla mielenkiintoisammaksi ja houkuttelevammaksi. Kynnystä voidaan varmasti alentaa mm. tuomalla enemmän esille, mitä hallitustyöskentely käytännössä on ja tarjota toiminnasta kiinnostuneille koulutusta ja perehdytystä tehtävään. Myös palkkio- tai muu työskentelyyn liittyvä korvausjärjestelmä voi toimia pienenä porkkanana hallitukseen liittymiselle. Yleisesti tämäntyyppisestä luottamustehtävästä saatu palkkio on kovin pieni, mutta osaa jäsenistä motivoi myös päätöksenteossa mukana olo, hyvä mieli, sekä oma sisäinen kunnianhimo ja omien tietojen ja taitojen toteuttamisen tyydyttäminen. Puheenjohtajan tehtävä on se kaikkein vaativin ja aikaa vievin, joten on ehdotettu ja joissakin taloyhtiöiden hallituksissa jo otettu käyttöön puheenjohtajaa koskeva, muita suurempi korvaus työskentelystä.

Myös varsinaiseen työskentelyyn on tulevaisuudessa tarjolla uudenlaisia työkaluja. Sähköposti saattaa olla jo yleisesti käytössä osassa taloyhtiöissä sisäisen tiedottamisen apuvälineenä, mutta käytännöllisimpiäkin keinoja on tarjolla. Internet tarjoaa jopa kokonaan ilmaisia apuvälineitä taloyhtiöille kaikenlaista tiedottamista varten. Asiasta lisää kertoo Olli Orkoneva artikkelissaan ”Taloyhtiön kotisivu nettiin” Suomen kiinteistölehdessä numerossa 4/2006. Artikkelissa esitellään mahdollisuus taloyhtiöiden omista nettisivuista, joihin voidaan sisällyttää ns. suljettu ryhmäominaisuus, jolloin sivut ovat vain valikoidun ryhmän, kuten esim. vain isännöitsijän, hallituksen ja

asukkaiden saatavilla. Omille nettisivuille taloyhtiö voi laittaa esimerkiksi kokousten ajankohdat ja muut tärkeät ilmoitukset ja tiedotteet nopeasti ja reaaliajassa. ”Kaikki riippuu kuitenkin siitä, miten aktiivisesti ja missä järjestyksessä taloyhtiö sivujaan päivittää. Jos asiat laputetaan huoneistokohtaisesti kuten ennenkin ja sivu päivitetään vasta kun kiireemmät asiat on saatu alta pois, siitä muodostuu rasite, joka ei palvele enää ketään. Oikea järjestys on pitää kotisivuja taloyhtiön tai hallituksen tietokeskukseksi, jonne asiat merkitään ensimmäisenä. Vasta sen jälkeen on paperitulosteiden vuoro. Näin kotisivuilla vieraileva voi olla vuorevarma siitä, että sinne merkitty kokousaika on todella ajan tasalla.”, kirjoittaa Orkoneva artikkelissaan. (Orkoneva 2006, s. 57–58)

Taloyhtiön sisäistä tiedottamista varten on mahdollisuus luoda myös taloyhtiölle oma televisiokanava. Tämä saattaa olla käytännöllisempi ja parempi tapa tiedottamiseen kuin nettisivut, varsinkin jos taloyhtiössä asuu paljon vanhoja ihmisiä, joilla ei nettiyhteyttä ole käytössään. Tv:n kautta tiedottaminen on siinäkin mielessä kätevämpää, että se tuo tiedon suoraan kotisohvalle ja vaatii vain kaukosäätimen painalluksen. Tiedotettavan asian täytyy oikeasti kiinnostaa asukasta, jotta hänet saadaan menemään erikseen nettisivuille tarkistamaan uusimmat tiedotteet ja päivitettyt asiat. Paperitiedottamiseen verrattuna oma televisiokanava on netin ohella kuitenkin huomattavasti nopeampi tiedonkulun apuväline. Tällä tavalla tiedotettavaa tekstiä voidaan myös täydentää ja tarkentaa tarvittaessa koko ajan, eikä tarvitse laatia uudelleen joka asukkaalle uusi A4 tätä varten. Asukkaat näkevät tietokoneella tuotetun informaation tällä kanavalla normaalin televisiolähetyksen tapaan. Käyttökoulutuksen jälkeen niin hallituksen jäsenet, isännöitsijä kuin esimerkiksi huolto- ja siivousyhtiön edustaja voivat kätevästi tiedottaa asioista suoraan asukkaille tv-kanavan kautta. Tv-kanavaa voidaan käyttää myös muunlaiseen markkinointiin ja mainontaan. Esimerkiksi lähiseudun yrittäjät voivat mainostaa yhtiön oman kanavan kautta paperi-mainosten sijaan. (Siren 2007, s. 15–18)

12 YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on yleistä ja suosittua Suomessa, eikä missään muualla maailmassa se ole yhtä laajasti käytössä samanlaisessa muodossa. Sen voidaan olevan suomalaisen lainsäädännön erityistuote. Asunto-osakeyhtiön historia on saanut alkunsa jo 1800-luvulla.

Tämän työn perimmäisenä tarkoituksena oli perehtyä erityisesti asunto-osakeyhtiön hallituksen toimintaan, ja esitellä tarkemmin sen tehtävät ja vastuut. Samalla tarkasteltiin yleisesti hallituksen rakennetta ja mitä jäsenyys hallituksessa oikein tarkoittaa ja pitää sisällään. Esimerkiksi millaisia ihmisiä hakeutuu kyseiseen luottamustoimeen ja mikä saa osan karttamaan sitä kokonaan.

Työn perusteella voidaan todeta, että hallituksen rooli taloyhtiöissä on merkittävä ja sen lakisääteiset tehtävät ja niihin liittyvät vastuut ovat laajoja. Tämän kaiken sisäistäminen ja ymmärtäminen saattaa pelottaa osaa taloyhtiön osakkaista liittymästä hallituksen toimintaan mukaan. Kun lisäksi otetaan huomioon, että hallituksen jäseniltä odotetaan ainakin peruskäsitystä ja – osaamista esimerkiksi hallitustyöskentelyssä tärkeänä työkaluna olevasta kokoustekniikasta sekä tietoa toimintaa ohjaavasta lainsäädännöstä ja määräyksistä. Uudet ja tulevat lakiuudistukset niin osakeyhtiö-, asunto-osakeyhtiö- ja tilintarkastuslain kohdalla sekä muutenkin maailmalla vellovat markkinatalouden muutokset ja asuntokannan vanhenemisesta johtuvat perusparannukset eivät osaltaan helpota tilannetta. Yhtenä työn päätelmänä voi todeta myös, että uusien hallitusten jäsenten rekrytointi on hankalaa ja johtaa useassa taloyhtiössä tilanteeseen, että samat ihmiset istuvat päättävissä asemissa, eikä tervetullutta vaihtelua tapahdu tarpeeksi. Tilannetta voitaisiin korjata esimerkiksi tarjoamalla tuleville ja tarvittaessa jo oleville hallituksen jäsenille koulutusta ja perehdyttämistä tehtävään. Tämän voisi helposti hoitaa vaikka entinen hallituksen jäsen, joka samalla tuntee oman taloyhtiön tarpeet ja tilanteen. On hyvä ymmärtää, että toimiva hallitus on kaikkien etu ja parhaassa tapauksessa nostaa jopa osakkeiden arvoa, jos taloyhtiöstä pidetään hyvää huolta. Toinen tärkeä seikka hyvässä ja toimivassa taloyhtiössä on ammattitaitoinen ja osaava isännöitsijä. Hallitus tekee paljon yhteistyötä isännöitsijän

kanssa ja mitä paremmin tämä suhde toimii, sitä sulavammin myös asiat taloyhtiössä etenevät.

Vastauksia pohdittavana oleviin kysymyksiin antoi myös erikseen tätä työtä varten teetetty pienimuotoinen, suuntaa-antava kysely toimivien hallitusten jäsenille. Kyselyn tuloksista (luku 10) voitiin todeta, että kaikesta huolimatta jäsenet tuntevat tehtävänsä tärkeäksi ja merkitykselliseksi, eikä toimen mukanaan tuomia vastuista koeta liian suuriksi ja vaativiksi. Vapaaehtoisia, uusia jäseniä on kuitenkin vaikea saada mukaan ja usein joudutaan joko hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän toimesta pyytämään erikseen tehtävään sopivia ihmisiä toimintaan mukaan. Kyselyyn vastanneet olivat myös osittain samaa mieltä ajatuksen kanssa, että pieni perehdytys tai koulutus tehtävään alentaisi kynnystä tulla mukaan ja siten saataisiin vaihtuvuutta hallitukseen. Suositusaika hallituksen jäsenyydelle saman ihmisen kohdalla on noin 4-5 vuotta, mutta liian usein kyselynkin perusteella tämä raja ylittyy. Osa saattaa olla samassa tehtävässä jopa yli 10 vuotta.

Havaintoja taloyhtiöiden ja hallitusten toiminnasta tehtiin myös Isännöintiliiton teettämän kyselyn vastausten perusteella. Tärkeimmäksi seikaksi tämän kyselyn perusteella nousi taloyhtiöiden sisäinen tiedottaminen ja sen parantaminen. Osakkaat ovat luonnollisesti jossakin määrin kiinnostuneita taloyhtiössä tapahtuvista korjauksista ja muutoksista ja siksi toivovat lisää selkeää tiedottamista asioista joko hallituksen toimesta tai isännöitsijän toimesta. Monissa taloyhtiöissä myös pidetään valitettavan usein hallitusta vain tiettyjen ihmisten ryhmittymänä, joka tekee päätöksiä oman etunsa mukaan. Myös huono ilmapiiri hallituksessa nousi esiin liian usein. Kuten aikaisemminkin on mainittu, huonosti toimiva hallitus ei ole kenenkään etu ja saattaa pahimmassa tapauksessa johtaa jopa huonoihin ja taloyhtiölle vääriin ratkaisuihin. Vastaus tähänkin ongelmaan olisi jäsenten vaihtuvuus useammin. Hallitustyöskentelystä voisi myös tehdä houkuttelevaa erilaisilla palkkiomenetelmillä.

Kokonaisuudessaan työn tarkoituksena oli koota yhteen tiiviiksi tietopaketti hallituksen työskentelyyn liittyviä asioita ja toimia eräänlaisena ohjeena tai käsikirjana hallituksen jäsenille ja siitä kiinnostuneille. Työn perusteella voidaan todeta hallituksen merkitys taloyhtiössä sekä tehtävien ja vastuiden laajuus. Jäsenyys on merkittävä luottamustoimi, johon kaivataan tällä hetkellä kipeästi lisää uusia, innokkaita osak-

kaita mukaan. Tähän lääkkeeksi on tämän työn perusteella tarjolla tiedottamisen lisäämistä, koulutuksen tarjoamista ja houkuttelevuuden lisäämistä esimerkiksi palkkiojärjestelmillä.

LÄHTEET

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K., 2005. Toimiva hallitus. Jyväskylä. Suomen kiinteistöliitto ry

Arjasmaa, P. & Kuhanen, P. 2001. Asunto-osakeyhtiölaki. 2001. Jyväskylä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Finlex. Asunto-osakeyhtiölaki. [verkkodokumentti]. [Viitattu:21.10.2008]. Saatavissa:[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910809?search\[type\]=pika&search\[pika\]=asunto-osakeyhti%C3%B6%20laki](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910809?search[type]=pika&search[pika]=asunto-osakeyhti%C3%B6%20laki)

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. ja Kulomäki, M. 2007. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Hallberg, T. 2006. Osakeyhtiölaki uudistui. Suomen Kiinteistölehti. 82 (9/2006)

Isännöintiliitto 2008. Isännöintiliiton selvitys: Aukkaat kokevat, että taloyhtiössä pimitetään tietoa. 2008 [verkkodokumentti]. [Viitattu: 30.8.2008]. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/tutkimukset/vietinta/avopalautteita/>

Junto, A. 2006. Pienkerrostalot kunniaan. Suomen Kiinteistölehti. 82 (1/2006)

Kanerva, A., Koro-Kanerva, M. & Kuhanen, P. 2005. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kinnunen, H. & Terho, S. 2007. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen, P. & Reen, J. 2002. Taloyhtiön kokousopas. Jyväskylä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kyläkallio, J, Kyläkallio, K. & Iirola, O. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Helsinki. Edita Prima Oy.

Norri, M. & Pasala, A. 2002. Kiinteistöklubi [verkkodokumentti]. 4.7.2007 [Viitattu:21.10.2008]. Saatavissa:<http://www.kiinteistoklubi.com/tietopalvelu/print.asp?artid=233>

Orkoneva, O. 2006. Taloyhtiön kotisivu nettiin. Suomen Kiinteistölehti. 82 (4/2006)

Patentti- ja rekisterihallitus 2007 [verkkodokumentti]. [Viitattu: 11.11.2008]. Saatavissa: <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/uusitilintarkastuslaki/asuntoosakeyhtiot.html>

Siren, J. 2007. Talon asioille oma kanava. Suomen Kiinteistölehti. 83 (1/2007)

Takala, R. 2007. Vastuunsa tunteva hallitus. Kiinteistöklubi [verkkodokumentti]. [Viitattu:4.7.2007].Saataavissa:
<http://www.kiinteistoklubi.com/laki.asp?cat=10&dismode=article&artid=1535>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2008. [verkkodokumentti]. [Viitattu: 11.11.2008]. Saataavissa: <http://www.tem.fi/index.phtml?s=1959>

Taloyhtio.net 2008a. [verkkodokumentti]. [Viitattu: 30.8.2008]. Saataavissa:
<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/tiedotteet/16958.html>

Taloyhtio.net 2008b. [verkkodokumentti]. [Viitattu: 30.8.2008]. Saataavissa:
<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/default.html>

Taloyhtiö.net 2008c. [verkkodokumentti]. [Viitattu: 30.8.2008]. Saataavissa:
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/tiedotteet/16568.html>

Viihala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vastaa kysymyksiin ympyröimällä vaihtoehto a), b), c) tai d). Jos kysymyksessä pyydetään valitsemaan mahdollisesti useampi vaihtoehto, mainitaan asiasta erikseen kysymyksen kohdalla.

TAUSTATIEDOT

1.) Vastaajan sukupuoli:

- a) mies b) nainen

2.) Vastaajan ikä:

- a) alle 30 b) 31- 40 c) 41-50 d) yli 50

HALLITUSTYÖSKENTELELYSTÄ

3.) Mistä syystä olette mukana asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminnassa mukana?

- a) lähdin vapaaehtoisesti mukaan toimintaan / halusin ehdottomasti mukaan toimintaan
- b) pyydettiin mukaan toimintaan
- c) ”pakkotilanne” (ei löytynyt tarpeeksi vapaaehtoisia mukaan toimintaan)
- d) joku muu, mikä? _____

4.) Kuinka kauan olette olleet toiminnassa mukana?

- a) alle 1 vuoden b) 1-5 vuotta
- c) 6-10 vuotta d) yli 10 vuotta

5.) Oletteko olleet useamman kuin yhden asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminnassa mukana?

- a) en b) kyllä Kuinka monen? _____

6.) Millaiseksi koette yleisesti hallitustyöskentelyn? (voi ympyröidä useamman vaihtoehdon!)

a) haasteellista b) kivaa c) vaikeaa d) ”yhden tekevää”

e) tärkeää f) ”pakollista” g) helppoa h) mielekästä

jotain muuta, millaista? _____

7.) Millainen ilmapiiri hallituksessanne ja sen toiminnassa mielestänne vallitsee? (esim. yhteistyökyky, jäsenten välinen henkilökemia ja tiedonkulku jne.)

a) erinomainen b) hyvä c) kohtalainen d) huono

8.) Osallistutteko aktiivisesti hallituksen kokouksiin/toimintaan?

a) kyllä, aina b) joskus c) en juurikaan

9.) Miten koette hallitsevanne hallitustyöskentelyssä olennaisen kokoustekniikan?

a) hyvin b) kohtalaisesti

c) huonosti d) en ollenkaan

10.) Millaiseksi koette hallitustyöskentelyn mukanaan tuomat vastuut ja velvoitteet?

a) helppoa: en koe hallituksessa toimimisesta aiheutuvan juurikaan lisävastuuta tai –velvoitteita

b) kohtalaista: hallituksessa toimimisesta aiheutuu kyllä lisävastuuta ja –velvoitteita, mutta ei koskaan liikaa

c) huomattavaa: hallituksessa toimimisesta tuntuu **joskus** aiheutuvan liikaa lisävastuuta ja –velvoitteita

d) rasittavaa: hallituksessa toimimisesta tuntuu jatkuvasti aiheutuvan liikaa lisävastuuta ja –velvoitteita

e) jotain _____ muuta, _____ mitä?

11.) Pitäisikö mielestänne tuleville hallituksen jäsenille tarjota ennen varsinaista hallitustyöskentelyä koulutusta tai muuta perehdytystä tehtävään?

a) kyllä b) ei, en koe sitä tarpeelliseksi

12.) Pitäisikö mielestänne hallituksen jäsenille tarjota lisäkoulutusta hallituksessa toimimisen aikana?

a) kyllä

b) ei