

Antti Lehmusoksa

VASTUUNJAKO JA TOIMINTAPERIAATTEET ASUNTO-
OSAKEYHTIÖSSÄ

Liiketalouden koulutusohjelma
2019

VASTUUNJAKO JA TOIMINTAPERIAATTEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Lehmusoksa Antti
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Maaliskuu 2019
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 55
Liitteitä:1

Asiasanat: Asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, hallitus, isännöitsijä, yhtiökoukous, kunnossapitovastuu

Tässä työssä käsiteltiin asunto-osakeyhtiötä. Työntilajana oli Pike-isännöinti. Pike-isännöinti on tamperelainen isännöintipalvelua tarjoava yritys. Tilaajalle tehtiin asunto-osakeyhtiön perusasioita ja vastuunjakoa käsittelevä opas. Lähtökohtana oli tarjota asunto-osakeyhtiöissä asuville tietoa käytännöllisessä muodossa. Opasta lähdettiin rakentamaan perehtymällä tällä työllä asunto-osakeyhtiön peruseriaatteisiin, hallintoon ja lainsäädäntöön.

Työn toisessa ja kolmannessa luvussa käsitettiin asunto-osakeyhtiön määritelmää, lainsäädännöllistä perustaa sekä sen toiminnan peruseriaatteita. Asunto-osakeyhtiö määritellään osakeyhtiöksi, jonka perustarkoituksena on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen.

Työssä ei tehty varsinaista käytännön tutkimusta tai otantaa elävän elämän taloyhtiöstä. Työ näkökulmana oli lähestyä toimintaperiaatteita ja vastuunjakoa lainsäädännön ja alan kirjallisuuden sekä oikeuskäytännön kautta. Taloyhtiön hallintoa käsiteltiin omana lukunaan kattavasti ja yhtiön johdon vastuukysymyksiin perehdyttiin myös oikeuskäytännön kautta.

Kunnossapitovastuu oli tilaajan kannalta olennaisessa roolissa ja sekä oppaassa, että työssä kunnossapitovastuuta käsiteltiin kattavasti ja oppaaseen laadittiin yksinkertaisesti vastuunjakotaulukko. Vastuunjako kysymykset ovat asunto-osakeyhtiössä alati keskeisiä, joten niiden käsittely selkeästi lainsäädännön kautta oli tärkeää.

Vahingonkorvausvastuita käsiteltiin kahdeksannessa luvussa. Luvussa käsiteltiin yhtiön eri toimijoiden korvausvastuuta sekä korvausvastuuseen johtavia syitä. Tätäkin tarkasteltiin lainsäädännöllisestä näkökulmasta ja oikeuskäytännön kautta.

LIABILITIES AND THE BASIC FUNCTIONS OF THE HOUSING COMPANY

Lehmusoksa, Antti
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in business economics
March 2019
Supervisor: Lehtonen, Suvi
Number of pages: 55
Appendices: 1

Keywords: Housing company, Housing companies Act., property manager, board, shareholders' meeting, up keeping of housing company

The subject of this thesis was housing company. The employer of the study was Pike-Isännöinti, a real estate management firm from Tampere. A guide book of basic functions and liabilities of a housing company was made for the employer. The basis for the order of the guide book was to offer the residents and shareholders information about their form of living in a practical form. The guide was built by studying the basics, governing and affecting laws of a housing company.

The concept of the housing company, law and basics were the topics in the second and third part of the thesis. A housing company is a limited company which purpose is to fill the need of housing of its residents.

In this thesis there was no practical study or a perspective of an actual real live housing company. The view point of the thesis was to close in the functions, liabilities through legislation, literature and legal praxis. The governing of the housing company was studied comprehensively in its own chapter and the liabilities of the management was studied through the legal praxis.

The upkeep liabilities were an important aspect for the employer. It had an essential role in the thesis. It was studied widely through legal praxis and legislation and the simplified chart of the liabilities between the company and shareholders was included in the guide book. The questions on this topic are essential in overall of the housing companies so the wide study of them was in place.

The eight chapter was about accountabilities of the actors and parties in the housing company. The chapter was about accountabilities again through a legal perspective and legal praxis.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tutkimusmenetelmän kuvaus	7
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön määritelmä	8
2.2	Lainsäädäntö	9
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET.....	10
3.1	Yhtiön toiminta ja osakkeiden vapaa luovutettavuus	10
3.2	Yhtiöjärjestys	10
3.3	Enemmistöperiaate.....	12
3.4	Osakkaiden yhdenvertaisuus ja osakeoikeudet -ja velvollisuudet.....	12
3.5	Yhtiövastike	13
4	VASTUUNJAKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ.....	16
4.2	Hallitus.....	17
4.2.1	Isännöitsijän valvonta.....	18
4.2.2	Yhdenvertaisuudesta huolehtiminen	19
4.2.3	Pätemättömät päätökset.....	19
4.2.4	Hallituksen jäsen ja varajäsen	19
4.2.5	Hallituksen puheenjohtaja	20
4.2.6	Hallituksen erityistehtävät	21
4.3	Isännöitsijä	21
4.3.1	Isännöitsijän erityistehtävät	22
4.3.2	Isännöitsijäntodistus	22
4.3.3	Isännöitsijän valinta ja pätevyys.....	24
4.4	Yhtiökokous.....	24
4.4.1	Osallistuminen yhtiökokoukseen.....	25
4.4.2	Yhtiökokouksen kulku ja päätöksenteko.....	26
4.4.3	Päätösten moittiminen	28
4.4.4	Mitätön päätös	28
5	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDENPITO.....	29
5.1	Asunto-osakeyhtiön kirjanpito.....	29
5.2	Varojen kerääminen asunto-osakeyhtiössä.....	30
5.3	Rahastointi	31
5.4	Talousarvio	32
5.5	Tilinpäätös.....	32

5.6	Toimintakertomus	33
5.7	Tilintarkastus.....	33
5.8	Toiminnantarkastus.....	34
6	KUNNOSSAPITOVASTUU	35
6.1	Asunto-osakeyhtiön kunnossapito	35
6.2	Yhtiön Kunnossapitovastuu	36
6.3	Osakkaan kunnossapitovastuu	38
6.4	Kunnossapitotyön teettäminen.....	39
6.5	Osakkaan suorittamat muutostyöt.....	39
6.6	Yhtiön suorittamat muutostyöt	42
6.7	Kunnossapitoon liittyvät ilmoitukset ja valvonta	42
6.8	Suunnitelmallisuus kiinteistönpidossa	43
6.8.1	Suunnitelmallisen ylläpidon tavoitteet	43
7	VASTUUTILANTEET TALOYHTIÖSSÄ.....	44
7.1	Yhtiön johdon korvausvastuu	44
7.1.1	Yhtiön johdon vastuuvapaus	46
7.1.2	Hallituksen ja isännöitsijän suojautuminen korvausvastuulta.....	47
7.2	Osakkaan korvausvastuu.....	49
7.3	Yhtiökokouksen puheenjohtajan korvausvastuu.....	50
7.4	Tilintarkastajan korvausvastuu	51
7.5	Toiminnantarkastajan korvausvastuu.....	51
7.6	Yhtiön korvausvastuu	52
8	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	52
	LÄHTEET	54
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Tässä työssä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön johtamista, hallituksen ja isännöitsijän roolia, työnjakoa ja vastuuta, vastuunjakoja taloyhtiössä osakkaan ja yhtiön kesken sekä vastuutilanteita asunto-osakeyhtiössä.

Työn tarkoituksena on laatia tilaajan käyttöön opasvihkonen taloyhtiölle, jossa vastuunjako yhtiön ja osakkaan välillä on esitetty tiivistetysti ja käytännönläheisesti. Työn tilaajan kannalta keskeinen näkökulma vastuuasioihin on asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu. Työssä käsitellään myös asunto-osakeyhtiön johtamista ja johdon vastuutilanteita sekä taloyhtiön eri osapuolten vahingonkorvausvelvollisuutta. Oppaasta ajatuksena on olla osakkaalle ja yhtiön hallitukselle käytännöllinen opas kunnossapitovastuista sekä opas taloyhtiön johtamiseen ja sen toiminnan peruseräpäätteisiin.

Työ koostuu teoriaosuudesta sekä työntilajalle laaditusta oppaasta. Työ ei sisällä varsinaista käytännön osuutta, vaan asunto-osakeyhtiön toimintaa tarkastellaan lain, kirjallisuuden sekä oikeuskäytännön kautta.

Tilajana työlle oli Tamperelainen Isännöintiyritys Pike-isännöinti, jonka käyttöön opas tehdään. Taustana oppaan tekemiselle oli tilaajan tarve saada asiakasyhtiöidensä käyttöön helposti saatavilla oleva asunto-osakeyhtiön perusteet kertova opasvihkonen. Tilaajan mukaan usein taloyhtiöiden asukkaiden ja osakkaiden yleistieto asunto-osakeyhtiön toiminnasta ei ole tarpeeksi hyvällä tasolla. Tämä siitäkkin huolimatta, että ihmisten käytännössä koko varallisuus on usein sijoitettu asunto-osakeyhtiön osakkeisiin. Tässä työssä tehty opasvihkonen syntyi siis tarpeesta jakaa tärkeää tietoa asunto-osakeyhtiössä asuville ja vaikuttaville.

Työn toteutettiin aikavälillä kevät 2017 - kevät 2019. Väliseminaari työlle oli joulukuussa 2018. Työ toteutettiin pitkän ajan kuluessa mutta sillä ei ollut merkitystä tutkimustuloksille tai työnlaadulle.

1.1 Tutkimusmenetelmän kuvaus

Oma näkökulmani ja tarpeeni asunto-osakeyhtiön toiminnan tutkimisesta syntyi, kun toimin taloyhtiön hallituksessa ja puheenjohtajana vuosina 2014-2017. Vastuu yhtiön hallituksessa toimimiseen toi tarpeen etsiä tietoa taloyhtiön johtamisesta ja sen toiminnan periaatteista. Tässä työssä keskeisenä näkökulmana on yhtiön johdon rakentuminen, ketkä johtavat asunto-osakeyhtiötä ja miten. Millainen on hallituksen jäsenen, puheenjohtajan ja isännöitsijän vastuu? Millaista vastuuta osakkaana oleminen tuo mukanaan? Näihin kysymyksiin etsittiin vastauksia tämän työn avulla. Työssä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteita alan kirjallisuuden, lainsäädännön sekä oikeuskäytännön kautta.

Työssä käytettiin kvalitatiivista ja oikeusdogmaattista tutkimusmenetelmää. Edellä kuvattuun tutkimusasetelmaan taloyhtiön toiminnasta pyrittiin vastaamaan tutkimalla alan kirjallisuutta ja lainsäädäntöä. Lainsäädäntöä ja olemassa olevaa käytäntöä pyrittiin syventämään oikeuskäytännön kuvauksilla. Työ ei sisällä varsinaista käytännön osuutta, vaan tutkimusasetelmaan haettiin vastauksia edellä kuvatulla tavalla.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Suomi on tuhansien asunto-osakeyhtiöiden maa. Suomessa on n. 85 000 asunto-osakeyhtiötä ja noin kaksi miljoonaa suomalaista asuu asunto-osakeyhtiössä. Maailmanlaajuisesti asunto-osakeyhtiö on varsin ainutlaatuinen asumisen muoto. Se on taloudellinen ja hallinnollinen rakennelma, jossa päätetään demokraattisesti asumisesta ja kustannuksista. Asunto-osakeyhtiön perusmalli on lainattu osakeyhtiöstä mutta tavallisesta liiketoimintaa harjoittavasta osakeyhtiöstä asunto-osakeyhtiö eroaa kuitenkin oleellisesti. Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele taloudellista voittoa vaan sen päätarkoitus on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen. Lisäksi se eroaa osakeyhtiöstä siinä, että se perii osakkailtaan lisämaksua (vastiketta) kulujensa kattamiseksi. (Arjasmaa & Kivanto 2015, 17-18.)

2.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee asunto-osakeyhtiön osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2 §.)

Ollakseen asunto-osakeyhtiö yhtiön tulee täyttää seuraavat edellytykset:

1. yhtiön tarkoitus on määrätty yhtiöjärjestyksessä
2. rakennus tai sen osa on yhtiön omistuksessa
3. huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla asuinhuoneistoja ja asuinhuoneistojen tulee olla hallinnassa nimenomaan osakeomistuksen perusteella.

Asunto-osakeyhtiön perusrakenne on lainattu osakeyhtiöstä. Kuitenkin sillä on perustavanlaatuisen ero tavalliseen osakeyhtiöön ja se koskee voiton tavoittelua. Siinä missä tavallisen osakeyhtiön tarkoituksena on tavoitella voittoa, asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen yhtiön omistamassa ja hallitsemassa rakennuksessa. Lisäksi erona on se, että asunto-osakeyhtiö perii osakkailtaan säännöllistä lisämaksua eli vastiketta vastikkeeksi tarjoamistaan asumispalveluista. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17-18.)

Taloyhtiön toiminnan tarkoituksiperiä voidaan havainnollistaa vertaamalla niitä liiketoimintaa harjoittavan yrityksen tarkoitukseen:

TAULUKKO 1 (Heinonen 2012, 17).

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Asunto-osakeyhtiö
Tavoitteena voiton tuottaminen	Tavoitteena omien menojen kattaminen
Osa voitosta jaetaan osinkona	Ei voittoa, ei osinkoja
Tavoittelee kasvua	Ei tavoittele kasvua
Omistajat sijoittavat pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto)	Omistajat sekä sijoittavat pääoman että kerryttävät juoksevat tulot

Taloyhtiön tarkoitus on siis ainoastaan kattaa omat menonsa ja sitä kautta huolehtia omistamansa kiinteistön ja sen rakennusten kunnossapidosta. Jos asunto-osakeyhtiö tekisi voittoa, johtaisi se vain tarpeettomaan verojen maksuun. (Heinonen 2012, 17.)

2.2 Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö uudistui vuonna 2010, jolloin asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset koottiin erilliseen lakiin. Tätä ennen asuntoyhtiölaki toimi erityislakina osakeyhtiölain rinnalla ja oli näin vahvasti sidoksissa osakeyhtiölakiin. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1926 ja oli sisällöltään varsin suppea. Vuonna 1991 lainsäädäntöä uudistettiin ja asunto-osakeyhtiölaki erkaantuikin jonkin verran osakeyhtiölaista, mutta varsinkin vastuuseen ja erityiskysymyksiin liittyvissä asioissa jäätiin edelleen osakeyhtiölain varaan. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 19.)

Vuonna 2010 voimaan tulleen lain myötä asunto-osakeyhtiöihin ei enää sovelleta osakeyhtiölakia. Lain tarkoituksena on edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voitaisiin järjestää mahdollisimman tehokkaalla, turvallisella ja ennakoitavalla tavalla. Asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksen (HE 24/2009) yleisperusteluissa perustellaan silloisen lainsäädännön uudistamistarvetta osakkeenomistajien tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarpeen kasvamisella rakennuskannan ja asukkaiden sekä muuttuvien viranomaisvaatimusten myötä. Tuolloin lakiin tehdyt muutokset selvensivät erityisesti yhteistä päätöksentekoa, osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuunrajoja. Erityisesti selvennettiin kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkaan kesken ja osakkaan muutostöitä sekä yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostöistä, joita myös tässä työssä keskeisesti käsitellään. (Sillanpää & Vahtera 2011, 18-19; Hallituksen esitys HE 24/2009.)

Asunto-osakeyhtiön toimintaa sääntelevät ja ohjaavat toki muutkin lait kuten esimerkiksi kirjanpitolaki ja verolait sekä erilaiset viranomaismääräykset, -ohjeet, -lausunnot eri oikeusasteiden päätökset yms. Tällaisia vaikuttavia normeja ovat mm. (Heinonen 2012, 19):

- kirjanpitolaki, kirjanpitoasetus, verolait, tilintarkastuslaki
- eri oikeusasteiden päätökset ja kannanotot
- kirjanpitolautakunnan ja keskusverolautakunnan kannanotot
- yhtiöjärjestys
- muut mahdolliset normit (rakennus- ja kaavamääräykset, ympäristölait, pelastuslaki jne.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET

3.1 Yhtiön toiminta ja osakkeiden vapaa luovutettavuus

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus esiteltiin edellä luvussa 2.1. Asunto-osakeyhtiön toiminta mahdollistuu osakkaiden maksamalla yhtiövastikkeella. Asunto-osakeyhtiö vastaa velvoitteistaan omaisuudellaan. Osakkailta on oikeus siirtää osakeomistuksensa rajoituksetta eteenpäin kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen, testamentin tai muulla oikeudellisella järjestelyllä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeiden siirrettävyyttä voidaan yhtiöjärjestyksessä rajoittaa ainoastaan lain toisen luvun 5 §:n mukaisen lunastuslausekkeen perusteella. Lunastuslauseke tarkoittaa, että yhtiöjärjestykseen otettuna se oikeuttaa osakkeenomistajan, yhtiön tai muun henkilön lunastamaan osakkeen, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava, kenellä on oikeus lunastukseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4-5 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 22.)

3.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiöllä on lain mukaan oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä määrätään asunto-osakeyhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön toiminnasta varsin vapaasti mutta asunto-osakeyhtiölain tai muun lain tai säädöksen vastaisia määräyksiä ei siinä saa asettaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 25.)

Yhtiöjärjestyksestä on luettavissa yhtiön keskeiset tiedot. Yhtiön perustiedot, omaisuus ja sen jakautuminen osakkeisiin sekä osakkeenomistajien keskeiset oikeudet ja velvollisuudet. Eli mitä huoneistoa osakkeilla voi hallita sekä maksettavan vastikkeen perusteet. Laissa määritellyt asiat ovat pakollisia tietoja, joiden tulee löytyä kaikkien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksestä. Pakollisten kohtien lisäksi yhtiöjärjestykseen voi kirjata myös vapaaehtoisia määräyksiä. Vapaaehtoisilla määräyksillä voidaan poiketa lain olettamasta tai tehdä yksityiskohtaisempia määräyksiä. Tällainen määräys voi esimerkiksi koskea osakkeiden lunastuslauseketta, vastuunjakoja taloyhtiön ja osakkaan välillä tai yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita. Yhtiöjärjestyksen laista poikkeavien määräysten tulee olla kohtuullisia eri osapuolten kannalta eivätkä ne saa rikkoa yhdenvertaisuusperiaatetta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 13 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 32; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 25.)

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 13 pykälän mukaan yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava:

1. yhtiön toiminimi;
2. yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
4. jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
5. järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;
6. yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
7. yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 13 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 31.)

3.3 Enemmistöperiaate

Asunto-osakeyhtiö toimii enemmistöperiaatteella ja osakkeenomistajat käyttävät äänivaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, ellei laki tai yhtiöjärjestys toisin määrää. (Sillanpää & Vahtera 2011, 25; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:9 §.)

3.4 Osakkaiden yhdenvertaisuus ja osakeoikeudet -ja velvollisuudet

Asunto-osakeyhtiölain yksi keskeisimmistä periaatteista on kaikkien osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Lain ensimmäisen luvun 10 § määrää yhdenvertaisuudesta seuraavasti: ”Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella”. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 110; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:10 §.)

Yhdenvertaisuus tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhdenvertaiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiön varoja tulee käyttää yhtiöjärjestyksen ja osakkeenomistuksen mukaisesti eikä niitä saa siirtää osakkeenomistuksen enemmistön eduksi. Kiellettyä on esimerkiksi antaa epäoikeutettua taloudellista etua enemmistöosakkaalle vähemmistö osakkaan kustannuksella. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 110; (Sillanpää & Vahtera 2011, 25.)

Yhdenvertaisuutta arvioitaessa kiinnitetään huomiota lähinnä siihen, miten päätöksenteko vaikuttaa osakkeiden arvoon. Periaatetta loukkaamattomat päätökset tulevat kokonaisuutena koko yhtiön hyödyksi. Periaatetta loukkaaminen on käsiteltävä aina tapauskohtaisesti. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 110; Sillanpää & Vahtera 2011, 25.)

Tärkein osakkeiden tuoma oikeus asunto-osakeyhtiössä on hallita tiettyä huoneistoa ja käyttää sitä yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen. Osakkaan tulisi toimia yhtiön edun ja hyvän hallintotavan mukaisesti eikä oikeuksia saa käyttää yhtiön toiminnan tarpeettomaan hankaloittamiseen. Tärkeimpiä osakkeiden tuomia velvollisuuksia ovat

velvollisuus maksaa yhtiövastiketta, kunnossapitovastuu hallitsemastaan huoneistosta sekä ilmoitusvelvollisuus huoneistossa tehtävistä kunnossapito -ja muutostöistä. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 28.)

3.5 Yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat yhtiölle vastiketta, jolla maksetaan yhtiön kulut. Yhtiövastikkeita ja niiden käyttöä käsitellään tarkemmin luvussa 5. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 30.)

KKO:2016:43

Asunto-osakeyhtiössä oli yhtiön yhteisissä tiloissa pyykkitupa. Yhtiökokous oli päättänyt, että pyykkituvan käytöstä aiheutuvat kustannukset katetaan yhtiövastikkeilla eikä käytöstä peritä erillistä käyttömaksua. Korkein oikeus katsoi, ettei yhtiökokouksen päätös ollut asunto-osakeyhtiölain eikä yhtiöjärjestyksen vastainen. Päätös ei myöskään ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. (KKO:15.6.2016 T 1365.)

A ja B omistivat L:n asunto-osakeyhtiöstä kahden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. L:n hallitsemisissa tiloissa oli pyykkitupa, jota yhtiö tarjosi asukkaiden käytettäväksi. L:n yhtiökokous oli 3.5.2012 päättänyt äänestyksen jälkeen, ettei pyykkituvan käytöstä peritä erillistä käyttömaksua. Pyykkituvan käytöstä aiheutuvat kustannukset olivat siten jääneet katettaviksi yhtiövastikkeilla. Kanteessaan käräjäoikeudelle A ja B vaativat, että päätös pyykkituvan maksuttomuudesta olisi julistettu pätemättömäksi tai mitättömäksi, ja että päätös kumotaan. A:n ja B:n mukaan pyykkituvan kustannukset olivat asukkaiden henkilökohtaisia kuluja eikä niitä siksi voinut yhtiövastikkeena siirtää kaikkien maksettavaksi. Kanteen mukaan päätös loukkasi osakkaiden yhdenvertaisuutta. A:n ja B:n mukaan pesukoneenomistajia kohdeltiin eriarvoisesti, koska he joutuivat maksamaan omien kulujensa lisäksi myös pesutuvat käyttäjien kulut. Yhtiön vastauksen mukaan asia kuului asunto-osakeyhtiön päätösvaltaan ja

sekä asunto-osakeyhtiölaki että yhtiöjärjestys sallivat kyseisen kustannuksen kattamisen yhtiövastikkeilla. Vastauksen mukaan päätös ei loukannut yhdenvertaisuutta, koska kaikilla oli yhtäläinen oikeus käyttää pesutupaa. (KKO:15.6.2016 T 1365.)

Kanne hylättiin sekä käräjä- että hovioikeudessa eikä korkein tehnyt muutoksia hovioikeuden tuomioon. Korkeimman oikeuden päätöksen perusteluissa todetaan, että asunto-osakeyhtiön lain määrittelemänä pääasiallisena tarkoituksena on 1 luvun 2 ja 5 §:n mukaan yhtiön osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen, ja että asunto-osakeyhtiö rahoittaa toimintansa pääasiassa yhtiövastikkeilla. Päätöksessä oikeus toteaa, että koska asunto-osakeyhtiö hallinnoi omia tilojaan, kuuluu sille myös päätösvalta niiden käyttämisestä. Koska laissa ei ole erikseen säädetty tällaisten tilojen käytöstä eikä niistä perittävistä maksuista, on niitä koskevat kysymykset ratkaistava aina erikseen jokaisessa yksittäistapauksessa kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten ja asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Oikeus totesi, että vaatteiden peseminen ja kuivattaminen kuuluvat tavanomaisiin asuintarpeisiin ja liittyvät siten edellä mainittuun lainkohtaan asunto-osakeyhtiön pääasiallisesta tarkoituksesta. Oikeuden mielestä kyseessä oli sellainen yhtiön pääasialliseen tarkoitukseen liittyvä kustannus, joka voitiin asunto-osakeyhtiölain mukaan kattaa yhtiövastikkeista, jos yhtiöjärjestyksestä ei muuta johdu. Yhtiöjärjestys ei velvoittanut yhtiökokousta päättämään muista maksuista kuin yhtiövastikkeista, ja koska vastikkeella voitiin yhtiöjärjestyksen mukaan rahoittaa kaikki hallinto- ja hoitokustannukset, sekä muut tarpeelliset menot taloyhtiössä, katsoi oikeus, että pyykkituvan kustannukset voitiin rahoittaa yhtiövastikkeista. (KKO:15.6.2016 T 1365.)

Kysymyksessä, rikkoiko päätös yhdenvertaisuusperiaatetta, korkein oikeus katsoi, ettei tässä tapauksessa ollut rikottu osakkaiden yhdenvertaisuutta. Pyykkituvan käytöstä aiheutuvien kustannusten kattaminen yhtiövastikkeella ei tuota osakkeenomistajille eikä muille asukkaille epäoikeutettua etua toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Myöskään epäoikeutettuna etuna ei päätöksen mukaan voi pitää yhtiövastikkeen jyvityksen takia sitä, että yhtiövastikkeen kautta maksettava osuus pyykkituvan kustannuksista on eri huoneistoille erilainen. (KKO:15.6.2016 T 1365.)

Asunto-osakeyhtiössä yhdenvertaisuus on kaikessa toiminnassa keskeinen periaate. Korkeimman oikeuden mukaan yhdenvertaisuusperiaate on tarkoitettu estämään sellaiset päätökset, joilla tuotettaisiin jollekin osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai muiden osakkeenomistajien kustannuksella. Päätöksessä viitataan asunto-osakeyhtiölain esitöihin, joissa todetaan, että periaate suojaa ennen kaikkea vähemmistöosakkeenomistajia enemmistöosakkeenomistajien suosimiselta. Perusteluissa todetaan, että osakas on lähtökohtaisesti velvollinen yhtiövastikkeen kautta osallistumaan kaikkiin yhtiön tarkoituksen kannalta perusteluihin kustannuksiin riippumatta siitä, missä määrin hän saa toimenpiteistä välitöntä hyötyä. Päätöksessä viitataan jälleen hallituksen esitykseen, jossa on todettu, että osakkeenomistajien maksamien yhtiövastikkeiden perusteet ovat aina jossain määrin kaavamaisia, eivätkä osakkeenomistajien suorittamat maksut ja heille tulevat hyödyt voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavia. Osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät aina hyödy suorittamistaan maksuja vastaavassa suhteessa. (KKO:15.6.2016 T 1365; HE 24/2009.)

Oikeus toteaa, että tilojen käyttömaksujen osalta on arvioitava tapauskohteisesti yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista ja harkinnassa olisi kiinnitettävä huomiota siihen minkälaisesta yhteisten tilojen käytöstä on kyse. Ratkaisevaa on, palveleeko tilan käyttö yhtiön tarkoitusta ja onko kaikilla yhtäläinen oikeus tilan tai tilojen käyttöön. Tässä tapauksessa yhtiö ei rajoittanut pyykkituvan käyttöä ja kaikilla asukkailla oli ollut yhtäläinen oikeus varata tuvasta vuoroja ja käyttää yhtiön koneita. Kaikilla on ollut myös samanlainen mahdollisuus käyttää pyykin kuivaamiseen tarkoitettuja tiloja. Päätöksen mukaan oikeus katsoi, että pyykkituvan käytöstä aiheutuneet kustannukset olivat määrältään kohtuullisia ja ne voitiin kattaa yhtiövastikkeesta. Oikeus oli myös sitä mieltä, että pyykkituvan ylläpito kuuluu yhtiön pääasiallisen toiminnan tarkoitukseen eli osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseen. (KKO:15.6.2016 T 1365.)

4 VASTUUNJAKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Asunto-osakeyhtiössä hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiön johtamisesta. Yleensä hallituksen tehtävänä on ohjeistaa ja valvoa käytännön toimia toteuttavaa isännöitsijää, jonka vastuulla on useiden tehtävien käytännön järjestäminen ja hallitukselle raportointi. Taulukko 1 havainnollistaa taloyhtiön johdon yleisiä tehtäviä. (Heinonen 2017, 19.)

TAULUKKO 2 Taloyhtiön johdon yleiset tehtävät (Heinonen 2017, 19).

Hallitus	Isännöitsijä
huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidosta ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.	huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.
vastaa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon asianmukaisesta järjestämisestä	vastaa yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon järjestämisestä luotettavalla tavalla
edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toimintamen	edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toimintamen tehtäviensä puitteissa.
valvoo isännöitsijän toimintaa ja tehtävien suorittamista.	valvoo tukiorganisaationsa toimintaa ja tehtävien suorittamista.

Taloyhtiön hallinto on yleisesti järjestetty siten, että taloyhtiön toiminnan järjestämisestä ja valvonnasta vastuussa oleva hallitus ostaa ammattimaista isännöintipalvelua, joka yhdessä tukiorganisaationa kanssa huolehtii asioiden päivittäisestä ja käytännön hoitamisesta. (Heinonen 2017, 20.)

4.1 Asunto-osakeyhtiön johto ja huolellisuusvelvoite

Ylintä valtaa taloyhtiössä käyttää yhtiökokous, joka valitsee hallituksen. Hallitus hoitaa yhtiön käytännön johtoa yhtiökokouksen antamin valtuuksin. Hallitus myös valitsee yhtiölle isännöitsijän. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön johdon tehtävänä on kaikilla toimillaan edistettävä yhtiön etua. Johdon tehtävästä säädetään asunto-osakeyhtiölain 11 pykälässä, jonka mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Huolellisuusvelvoite sitoo hallitusta ja isännöitsijää ja tarkoittaa myös lojaliteettivelvollisuutta yhtiötä sekä sen osakkaita kohtaan. Riittävän huolelliseksi toiminnaksi voidaan arvioida sellainen toiminta, jossa yhtiön johto on päätöstä tehdessään ottanut vallitsevat olosuhteet huomioon, hankkinut päätöksen tekemiseksi riittävästi tietoa ja päätös on tehty johdonmukaisesti ilman että jäsenten eturistiriidat ovat päätökseen vaikuttaneet. Eturistiriidan ilmetessä jäävin jäsenen on jättäydyttävä ulos päätöksen teosta. Huolellisuusvelvoitteen vastaista on myös jättää päätös tekemättä, koska päätöstä ei saada aikaan sekä vain tietyn osakkaan tai omistajaryhmän eduksi toimiminen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 11 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24.)

Koska on yhtiön edunmukaista säilyttää osakkaiden omaisuuden arvo, on yhtiön johdon tärkeimpiä tehtäviä rakennusten kunnossapidon sekä ennakoivan huollon järjestäminen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24.)

4.2 Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallituksella on taloyhtiössä toiminnan järjestämistä ja valvontavastuu. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään tai yhtiökokous niin päättää, on yhtiölle valittava myös isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön johdolla tarkoitetaan hallitusta ja isännöitsijää. Isännöitsijäksi voidaan valita yksittäinen isännöitsijä tai isännöitsijäyhteisö. Jos isännöitsijäksi valitaan isännöintiyhteisö, on yhteisön nimettävä päävastuullinen isännöitsijä, johon lain isännöitsijää koskevia säädöksiä sovelletaan. Jos yhtiölle ei ole valittu isännöitsijää, on hallituksen hoidettava myös isännöitsijän velvollisuudet. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34, Heinonen 2017, 19.)

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:ssä säädetään hallituksen yleisistä tehtävistä. Pykälän mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon

ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §.)

Hallituksen tehtävät ovat laissa määritelty yleisluontoisesti ja tarkemmin ne määräytyvät yhtiökohtaisesti. Laissa rakennusten ja kiinteistön pidon järjestämisellä tarkoitetaan välttämätöntä kunnossapitoa laajempaa yleisvastuuta, joka on osakkeenomistajien asumis- ja muiden tilojen käyttötarpeesta huolehtimista. Vaikka yhtiökokous viimekädessä tekee päätökset kiinteistöjen ja rakennusten pidon tasosta, korostaa kiinteistöjen rakennusten yleisestä pitovelvollisuudesta huolehtiminen hallituksen vastuuta asioiden valmistelusta ja selvittämisestä. Kirjanpidon ja varainhoidon järjestäminen ei tarkoita, että hallituksen tulisi itse huolehtia niiden valvonnasta, vaan sen tehtävä on huolehtia, että asiat on asianmukaisella tavalla järjestetty. (Sillanpää & Vahtera 2011, 206.)

4.2.1 Isännöitsijän valvonta

Yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä on isännöitsijän valvonta sekä määräysten ja ohjeiden antaminen isännöitsijälle. Koska hallituksen tehtävänä on järjestää taloyhtiön asiainhoito asianmukaisesti, sekä valvoa että taloyhtiön asiat hoidetaan asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla, on yleensä tapana palkata taloyhtiöön isännöitsijä hoitamaan taloyhtiön päivittäistä hallintoa. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 107-108.)

Asunto-osakeyhtiölaki ei määrittele isännöitsijälle ja hallitukselle tarkkoja toimivaltaj rajoituksia. Isännöitsijän valvonta ja ohjeistus on oleellista hallituksen ja isännöitsijän välisen työnjaon kannalta. Hallituksen on huolehdittava, että asunto-osakeyhtiölaissa määrätyt hallituksen yleiset tehtävät tulevat hoidetuksi ja isännöitsijän on järjestettävä taloyhtiön asioidenhoito, kiinteistön ja rakennusten pito sekä muu yhtiön päivittäinen hallinto hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän vastuulla on myös taloyhtiön kirjanpidon hoitaminen, jota hallituksen on luonnollisesti valvottava. Isännöitsijän ja hallituksen on hyvä käydä keskustelua siitä, miten asiat tulisi järjestää. Tärkeintä yhteistyön toiminnan sekä asioiden kunnollisen hoitamisen kannalta on asiantunteva hallitus sekä hallituksen puheenjohtaja, jotka osaavat asiansa ja tietävät,

mitä isännöitsijältä voidaan vaatia ja kuinka hallituksen valvontatehtävä on paras hoitaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 108-109.)

4.2.2 Yhdenvertaisuudesta huolehtiminen

Hallituksen tehtävänä on valvoa, että yhdenvertaisuusperiaatetta noudatetaan yhtiön kaikessa päätöksenteossa. Hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai tointa, joka voi tuottaa osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella”. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 110; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:10 §.)

4.2.3 Pätemättömät päätökset

Asunto-osakeyhtiölaissa on määrätty, ettei hallitus tai sen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, jos päätös on lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön. Määräys koskee myös yhdenvertaisuusperiaatetta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §.)

Hallituksen velvollisuus on valvoa, ettei yhtiökokouksessa tai muualla sen hallinnossa tehdä yhdenvertaisuuden vastaisia päätöksiä. Jos yhtiökokouksen päätös on selvästi lain vastainen, eikä siihen ole saatu osakkaan suostumusta yhdenvertaisuudesta poikkeamiseen, on päätös mitätön eikä sellaista voi panna täytäntöön. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 112.)

4.2.4 Hallituksen jäsen ja varajäsen

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että hallitukseen kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Tästä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan myös poiketa jäsenten valinnan osalta. Lain mukaan jäsenet valitaan yhtiökokouksessa mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä voidaan valita muilla tavoin. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että hallituksessa on oltava vähintään

yksi varajäsen. Varajäsentä koskevat samat säädökset kuin varsinaista jäsentäkin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:8; Sillanpää & Vahtera 2011, 217.)

Jäseneksi valinta edellyttää valitun henkilön suostumuksen, jonka voi antaa vapaamuotoisesti. Hallituksen jäsenen kelpoisuusvaatimuksena asunto-osakeyhtiölain mukaan on, että jäsen on luonnollinen henkilö, täysi-ikäinen, hänelle ei ole määrätty edunvalvojaa eikä hän ole konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. Lisäksi vähintään yhdellä hallituksen jäsenistä tulee olla asuinpaikka Euroopan talousalueella. Lain asettamien kelpoisuusvaatimusten lisäksi voidaan yhtiöjärjestyksellä määrätä lisää vaatimuksia, jotka hallituksen jäsenen tulee täyttää. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:8, 7:10-11 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 217-219.)

Jäsenen toimikausi päättyy uuden jäsenen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä paitsi, jos yhtiöjärjestyksessä tai uutta jäsentä valittaessa määrätään toisin. Hallituksen jäsen voi omasta tahdostaan erota milloin tahansa vapaamuotoisella ilmoituksella. Ilmoitus on tehtävä hallituksen puheenjohtajalle, jollekin muulle jäsenelle tai jos jäsenen on valinnut joku muu kuin yhtiökokous, on ilmoitus tehtävä myös jäsenen valitsijalle. Jäsenen oikeutta erota hallituksesta ei voida rajoittaa yhtiöjärjestyksessä tai jäsenen valintaa koskevassa päätöksessä. Asunto-osakeyhtiölain mukaa hallituksen jäsenen voi erottaa se, joka on hänet valinnut. Yhtiökokous voi kuitenkin erottaa jäsenen, vaikka ei olisi tätä valinnut, mikäli yhtiöjärjestyksestä on muutettu siten, ettei valinta-oikeutta enää ole. (Sillanpää & Vahtera 2011, 219-220; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:11-13 §.)

4.2.5 Hallituksen puheenjohtaja

Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen on valittava itselleen puheenjohtaja, jos siinä on useita jäseniä ja jos hallitusta valitessa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Hallituksen puheenjohtajan tulisi tuntea hyvin asunto-osakeyhtiölain hallitukselle asettamat vaatimukset. Puheenjohtajalla olisi hyvä olla kokemusta myös asunto-osakeyhtiön hallinnan periaatteista ja hallituksen johtamisesta. Hallituksen puheenjoh-

tajalla on asunto-osakeyhtiössä merkittävä vastuu ja monet asiat kulkevat hänen kautaan. Puheenjohtajalla on usein oikeus toimia yksin yhtiön edustajana. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 40; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:10 §.)

4.2.6 Hallituksen erityistehtävät

Asunto-osakeyhtiölaissa on hallituksen yleisten tehtävien lisäksi määritelty joukko erityistehtäviä, joista hallitus on vastuussa ja joissa hallituksella on itsenäinen toimivalta. Näiden tehtävien osalta päätösvalta on kokonaan hallituksella eikä sitä voida siirtää yhtiökokoukselle. Usein on käytännössä niin, että hallitus ei itse suorita erityistehtävien hoitoa, vaan tehtävä hoitaa isännöitsijä. Hallituksen tulee kuitenkin suorittaa tehtävät muodollisesti sekä valmistella asiat hoidettavaksi. Hallituksen on siis oltava selvillä sille määrätyistä erityistehtävistä, koska jos hallitus ei asianmukaisesti suorita sille kuuluvia velvollisuuksia tai valvo niiden hoitamista, voi seurauksena olla vahingonkorvausvelvollisuus. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 114-115.)

Osakasluettelosta huolehtiminen on erittäin keskeinen tehtävä, jonka ylläpitämiseksi hallituksella on oltava tiedossaan osakkeiden antamista oikeuksista ja niiden käyttämisestä, vaihdannasta sekä luettelomerkinnän edellytyksistä ja merkityksestä. Osakeluetteloon merkitään kaikki osakkeet huoneistoittain, osakkeenomistajan keskeiset henkilötiedot, huoneiston hallintaan liittyvät rajoitukset sekä muualla laissa merkityksi säädetyt tiedot, joita voivat olla esimerkiksi aravalainsäädännöstä löytyviä luovutuksen ja hallintaoikeuden rajoituksia. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 115-116; (Sillanpää & Vahtera 2011, 45-46.)

4.3 Isännöitsijä

Kuten hallituksen yleiset tehtävät, myös isännöitsijän yleiset tehtävät ovat asunto-osakeyhtiölaissa määritelty väljästi ja ne määräytyvät yhtiökohtaisesti riippuen yhtiön koon ja luonteen perusteella. Lain mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän vastuulla on myös yhtiön kirjanpidon järjestäminen lain mukaisesti sekä varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hallitukselle isännöitsijän

on annettava hallituksen tehtävien hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. (Sillanpää & Vahtera 2011, 222-223; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:17 §.)

4.3.1 Isännöitsijän erityistehtävät

Yleisten tehtävien lisäksi on isännöitsijälle määritelty laissa joukko erityistehtäviä. Toimenkuvaan normaalisti kuuluvat sekä mahdolliset lisätehtävät on määritelty asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluehdossa, jossa luetellut tehtävät isännöitsijä on velvollinen suorittamaan isännöinnin eettistä ohjeistusta noudattaen. Isännöitsijän erityistehtävät on jaettu hallinnollisiin tehtäviin, kiinteistön taloushallintoon liittyviin tehtäviin sekä kiinteistön teknisiin ja toiminnallisen kunnan ylläpidollisiin tehtäviin. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 54-55.)

Hallinnollisia tehtäviä ovat kokousten, sopimusasioiden, turvallisuus- ja vakuutusasioiden, kiinteistön työsuhteasioiden, ilmoitusvelvollisuuksien sekä hallinnollisten asioiden hoitaminen. Taloushallintoon liittyviä tehtäviä ovat talous-, vero- ja toimintasuunnittelu ja kirjanpito sekä tilinpäätöksen ja talousarvion laadinta. Tekniseen ja toiminnalliseen kuntoon liittyviä tehtäviä ovat kiinteistön ylläpitoon ja kiinteistön huollon järjestämiseen sekä kiinteistön ja rakennusten kunnossapitoon liittyviä tehtäviä sekä huoneistojen kunnossapito- ja muutostöihin sekä korjaus- ja perusparannushankkeisiin liittyviä tehtäviä (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 55.)

Alalla vallitsevan käytännön mukaisesti isännöitsijän tehtävänkuvaukseen on määritelty isännöitsijän tehtäväksi myös valtaosa hallituksen tehtävistä, joiden suorittamista hallitus vain valvoo (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 55.)

4.3.2 Isännöitsijäntodistus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Hallituksen puheenjohtajan ei kuitenkaan tarvitse antaa todistusta, jos isännöitsijä on estynyt antamaan todis-

tusta ollessaan lomalla tai muutoin tavoittamattomissa. Todistuksen voivat saada: osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välityslieke, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto (Sillanpää & Vahtera 2011, 228; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:27 §.)

Osakehuoneiston arvoa määritettäessä sekä asuntoa myyessä on isännöitsijäntodistus erittäin arvokas asiakirja. Isännöitsijän todistuksesta on nähtävissä mm. osakkeisiin kohdistuvat lainaosuudet ja sen keskeisenä tarkoituksena on antaa kyseistä yhtiötä sekä huoneistoa ja osakkeenomistajaa koskevat keskeiset tiedot osakkeiden kauppaa tai niiden vakuusarvoa ajatellen. Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty, mitä isännöitsijän todistuksen tulee sisältää. Lain määrittelemää sisältöä on tarkennettu valtioneuvoston asetuksella osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:27 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 228.)

Isännöitsijäntodistuksessa on kerrottu yhtiön yksilöinti tiedot, tiedot osakehuoneistosta sekä yhtiön kiinteistöistä ja rakennuksista, tiedot yhtiön taloudesta ja lisäksi muita tietoja, kuten esimerkiksi yhtiön taloudelliseen tilaan, toimintaan tai osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin olennaisesti vaikuttavat seikat, jotka ovat yhtiön tiedossa (AsOyA 3-7 §, 365/2010.)

Tiedot isännöitsijäntodistukseen annetaan päiväykseen merkityn ajankohdan käytettävissä olevien tietojen perusteella. Isännöitsijäntodistukseen liitetään yleisesti tilipäätös ja toimintakertomus sekä talousarvio, tilin- ja toiminnantarkastuskertomus sekä energiatodistus. Todistuksesta on käytävä ilmi osakkaan vastuulla olevat lainat, joiden maksamiseen yhtiölle osakkaalla on velvollisuus joko kerralla, erissä tai rahoitusvastikkeena. Osakkaan maksuvelvollisuus perustuu yhtiöjärjestykseen tai hallituksen tai yhtiökokouksen päätökseen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 69.)

Todistuksessa on oltava hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta seuraavaksi viideksi vuodeksi sekä yhtiön päättämien ja hallituksen ehdottamien korjausten lisäksi ilmenneet uudet olennaiset korjaustarpeet. On myös mainittava osakkaan huoneistossa

tekemästä kunnossapito- ja muutostöistä, yhtiön tiedossa olevasta huoneiston kunnossapitotarpeesta sekä siitä, ovatko huoneistossa tehdyt työt osakkaan vai yhtiön suorittama. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 69.)

4.3.3 Isännöitsijän valinta ja pätevyys

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 20. pykälän mukaan isännöitsijän valitsee hallitus. Koska tämä on hallituksen erityisiin tehtäviin kuuluva toimi, ei sitä voida siirtää muun toimielimen, kuten esimerkiksi yhtiökokouksen päätettäväksi edes hallituksen suostumuksella. Varsinaisia osaamisvaatimuksia laki ei isännöitsijälle aseta. Isännöitsijän on kuitenkin täytettävä samat kelpoisuusvaatimukset kuin hallituksen jäsenienkin. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 54.)

4.4 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun pykälät 1-2 käsittelevät yhtiökokouksen toimivaltaa ja osakkaiden päätöksentekoa. Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin, jossa osakkaat päättävät yhteisesti yhtiön asioista jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle. Yhtiökokous pidetään pääsääntöisesti kerran vuodessa ja osakkaalle se on ainoa mahdollisuus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon, ellei osakas esimerkiksi osallistu hallituksen toimintaan. Poissaolevien osakkeenomistajien on tyydyttävä kokouksessa tehtäviin päätöksiin. Yhtiökokouksen muodostamiseen riittää vain yhden osakkaan osallistuminen. Ollessaan yksimielisiä, osakkaat voivat päättää yhtiölle kuuluvasta asiasta myös yhtiökokousta pitämättä. Tällaisesta päätöksestä on tehtävä vähintään kahden osakkaan allekirjoittama, päivätty ja numeroitu dokumentti. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:1-2 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 72-73; Sillanpää & Vahtera 2011, 107.)

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päätyemisestä. Asunto-osakeyhtiölaissa on erikseen säädetty, ettei yhtiöjärjestyksessä voida muuta määrätä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös ja toimintakertomus, hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä tehdyistä huomattavista muutos- ja

kunnossapitotöistä sekä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisista yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä remonteista, jotka olennaisesti vaikuttavat osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Asunto-osakeyhtiön kunnossapidosta sekä kunnossapitotarveselvityksestä on kerrottu enemmän kunnossapitovastuuta käsittelevässä luvussa 6. Yhtiökokouksessa on tehtävä päätökset seuraavista asioista (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:3 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 114.):

- tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;
- hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta;
- muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Tietyissä tapauksissa on pidettävä myös ylimääräinen yhtiökokous. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos yhtiöjärjestys niin määrää, jos yhtiökokous tai hallitus katsoo sen aiheelliseksi, tai jos tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista sitä kirjallisesti vaatii. Ylimääräinen kokous voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, jos varsinaisessa yhtiökokouksessa tehtyyn päätökseen halutaan tehdä muutoksia. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:5 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 75-76.)

4.4.1 Osallistuminen yhtiökokoukseen

Kaikilla osakasluetteloon merkityillä osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ilman erillistä ilmoitusta. Jos osakasta ei ole merkitty osakasluetteloon, on hänen ilmoitettava yhtiölle omistusoikeuden siirtymisestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:7 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 75-76.)

Osakas voi osallistua yhtiökokoukseen myös valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin pystyttävä luotettavalla tavalla todistamaan olevansa oikeutettu edustamaan osakasta. Jos valtuutuksesta ei muuta ilmene, koskee valtuutus yhtä kokousta. Valtakirjalla voidaan antaa myös toistaiseksi voimassa olevana. Lain mukaan valtuutus vaaditaan kaikilta yhteisomistajilta kuten kuolinpesän osakkailta ja avio- tai aviopuolisoilta. Myös asuntoa hallitseva leski tarvitsee valtuutuksen muilta yhteisomistajilta. Kuitenkin yleisesti omaksutun tulkinnan mukaan asuntoa yhteisenä kotinaan käyttävät puoliset voivat yhtiökokouksessa edustaa toisiaan ilman erillistä valtuutusta. Valtuutuksella ei ole muotovaatimuksia, joten se voidaan antaa myös muulla tavoin kuin valtakirjalla, kuten sähköpostilla tai puhelimitse. Hyvä hallintotapa suosituksessa vuodelta 2011 kuitenkin suositellaan käytännön näyttöongelmien poistamiseksi käyttämään aina kirjallista valtuutusta ja liittämään esitetyt valtakirja yhtiökokouskutsun liitteeksi. Kirjallinen valtakirja on yksinkertaisin ja selvin tapa osoittaa valtuutuksen olemassaolo. Epäselvissä tapauksissa saattaa valtuutuksen kyseenalaisuus johtaa jopa koko yhtiökokouksen tekemän päätöksen kumoamiseen. Etukäteen annettu kirjallinen valtuutus lisää yhtiön tekemien päätösten lopullista ennakoitavuutta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:8 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 77; Grass ym. 2013, 102.)

Yhtiökokoukseen ei voi osallistua yhtiön omilla tai sen tytäryhtiön osakkeilla. Niitä ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista. Osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen on rajoitettu esimerkiksi siksi, ettei yhtiön johto voisi yhtiökokouksessa äänestää omilla osakkeillaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:9 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 132.)

4.4.2 Yhtiökokouksen kulku ja päätöksenteko

Hallitus kutsuu tavallisesti yhtiökokouksen koolle. On myös mahdollista, että yksittäinen hallituksen jäsen voi kutsua yhtiökokouksen koolle, jos hän on hallituksen ainoa jäsen. Aluehallintovirasto voi myös hakemuksesta myöntää luvan osakkaalle kokouksen koolle kutsumiseen yhtiön kustannuksella, jos kokousta ei muuten kutsuta koolle

tai jos sitä koskevia määräyksiä on muutoin rikottu. Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kaksi kuukautta ennen tai viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Kokouskutsusta on käytävä ilmi kokouksessa käsiteltävät asiat, kokouksen koolle kutsuja, kokouspaikka ka -aika sekä kokousasiakirjojen saatavuus ja nähtävillä pitopaikka sekä asunto-osakeyhtiön tiedot. Kokouskutsu on aina toimitettava kirjallisena niille osakkaille, joiden osoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Kutsu voidaan esimerkiksi toimittaa esimerkiksi kirjeitse tai sähköpostitse. Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikkakunnalla tai erittäin painvasta syystä toisella paikkakunnalla. Yhtiöjärjestyksessä voidaan halutessa määrätä toisesta paikkakunnasta. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 81-82, 125-126.)

Yhtiökokoukselle valitaan aina puheenjohtaja. Puheenjohtajan tulisi olla kaikissa asioissa jäävitön henkilö. Esimerkiksi hallituksen puheenjohtajan toimiessa yhtiökokouksen puheenjohtajana, on osakkaana esteellinen äänestämään yhtiön johdon vastuuvapaudesta. Yhtiökokouksen puheenjohtaja on velvoitettu toimimaan yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain mukaan. Puheenjohtajan tehtävänä on johtaa kokousta sekä ääniluettelon ja pöytäkirjan laadinnasta huolehtiminen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 84.)

Yhtiökokous tekee päätökset pääasiassa enemmistöpäätöksinä eli ehdotus, joka saa yli puolet äänistä tulee päätökseksi. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää. Määräenemmistöllä tehtävät päätökset vaativat toteutukseen vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat yhtiöjärjestyksen muuttaminen; suunnattu osakeanti; optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen sekä suunnattu omien osakkeiden hankkiminen. Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset ovat sellaisia, jotka vaikuttavat kaikkien osakkaiden etuihin esimerkiksi vastuita lisäämällä tai sellaisia, joissa ei noudateta lain tai yhtiöjärjestyksen asettamia muotovaatimuksia. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:26-27 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 88.)

Jos yhtiön ja osakkaan etu ovat ristiriidassa keskenään on osakas tai hänen valtuutettunsa esteellinen osallistumaan asiasta järjestettävään äänestykseen. Osakas voi kuitenkin osallistua keskusteluun asiasta. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 15 §:ssä käsitellään esteellisyyttä yhtiökokouksessa. Pykälä mukaan osakas tai hänen valtuutettunsa ei yhtiökokouksessa voi äänestää asiasta, joka koskee:

- osakkaan itsensä ja yhtiön välistä sopimusta tai oikeustointia
- vastuuvapauden myöntämistä osakkaalle itselleen, häntä itseään vastaan koskevaa kannetta tai hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan.
- sellaista osakkaan huoneiston uudistusta tai muuta välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta.
- osakkaan huoneiston ottamista yhtiön hallintaan (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:15 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 91.)

4.4.3 Päätösten moittiminen

Yhtiökokouksen päätös on moitteenvaarainen, jos asian käsittely on ollut menettelyltään lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai osakkeenomistajan oikeuksiin muutoin. Virheellinen menettely voi esimerkiksi kokouskutsun toimittaminen myöhässä tai puutteellisena. Moitekanne on nostettava kolmenkuukauden kuluessa päätöksen syntymisestä tai muutoin päätöstä pidetään päteväenä. Osakkaan moiteoikeuden edellytyksenä on, että hän on ilmoittautunut osakeluetteloon merkittäväksi. Jos osakas kokouksessa tai kokouksen jälkeen suostuu päätökseen ei enää jälkikäteen voi muuttaa kantaansa ja moittia päätöstä. Jos on tietämättömyyttään tai erehdyksessä äänestänyt virheellisen päätöksen puolesta tai ei ole vastustanut yksimielisenä tehtyä päätöstä, voi hän kuitenkin moittia tehtyä päätöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §, 23:1 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 92)

4.4.4 Mitätön päätös

Yhtiökokouksen päätös on mitätön, jos kokouskutsua ei ole toimitettu tai kutsua koskevia säädöksiä on olennaisesti rikottu; päätökseen olisi tarvittu osakkaan suostumus

mutta sellaista ei ole saatu; päätös loukkaa yhdenvertaisuutta tai päätöstä ei olisi saanut tehdä edes kaikkien osakkaiden suostumuksella. Osakas, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan, jos kokouksen päätös on mitätön. Kanteen nostamiselle ei ole asetettu aikarajaa. Kuitenkin on suositeltavaa, että mitätöntä päätöstä koskeva kanne nostettaisiin kolmen kuukauden kuluessa, koska mitättömyyskin voidaan katsoa korjaantuneeksi, jos siihen ei ole puututtu kohtuullisessa ajassa eikä kanteen jättämisen viivyttämiseen ole mitään erityistä syytä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §, 23:2 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 93-94)

5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDENPITO

Asunto-osakeyhtiössä yhtiön johdon keskeisimmät talouteen liittyvät tehtävät ovat talousarvion, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §, 7:17 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 131.)

5.1 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito

Asunto-osakeyhtiö on muiden yhtiöiden tavoin kirjanpitovelvollinen. Taloyhtiön on velvollinen pitämään kahdenkertaista kirjanpitoa. Kahdenkertaisessa kirjanpidossa jokaisen liiketapahtuman osalta kirjataan, mistä raha on peräisin ja mihin se on käytetty. Asunto-osakeyhtiölle raha tulee pääasiassa osakkaiden ja vuokralaisten maksamista vastikkeista ja vuokrasta. Myös osakkeenomistajien sijoitukset (oma pääoma) sekä luotonantajilta otetut lainat voivat olla taloyhtiön rahan lähteitä. Asunto-osakeyhtiö käyttää rahaa pääasiassa lyhyt- ja pitkävaikutteisten menojen maksamiseen. (Heinonen 2017, 21, 24-25.)

5.2 Varojen kerääminen asunto-osakeyhtiössä

Taloyhtiön osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta, jonka perusteet määritellään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kulut eikä se ole korvaus huoneiston hallinnasta. Esimerkiksi asuinhuoneiston käytön estymien remontin tai muun syyn takia ei ole peruste vastikkeesta vapautumiselle. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesti myös pääoma- ja erityisvastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön juoksevia menoja ja pääomavastikkeella pitkävaikutteiset menot, kuten lainanlyhennykset. Erityisvastike voi kohdistua johonkin yksittäiseen asiaan, kuten esimerkiksi huoneistokohtaisen Internet liittymän maksuun. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 30-31.)

Yhtiövastiketta voidaan periä vain yhtiön tarkoituksen, yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain mukaisiin menoihin, jotka aiheutuvat:

1. kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
2. kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
3. kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (*uudistus*);
4. yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä
5. muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 31; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3:2 §)

Hoitovastikkeen lisäksi asunto-osakeyhtiö voi saada tuloja yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokrasta sekä käyttökorvauksina esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksuista. Jos taloyhtiön hoitotalous painuu alijäämäiseksi eikä hoitokuluja saada katettua kerättävillä vastikkeilla voi asunto-osakeyhtiö tasapainottaa talouttaan hoitolainalla, joka maksetaan takaisin hoitovastikkeen osana eikä esimerkiksi ylimääräisiä vastikkeita tarvitse periä. Hoitomenoja ei kuitenkaan voi maksaa yhtiölainalla, joka tarkoittaa sellaista lainaa, josta osakkaan on mahdollista maksaa osuutensa kerralla pois. Yhtiölaina on tarkoitettu yhtiön pitkävaikutteisten menojen rahoittamiseksi. (Heinonen 2012, 46).

Asunto-osakeyhtiön pitkävaikutteisia menoja ovat erillisrahoitettavat uudistus-, perusparannus-, ja peruskorjaushankkeet. Tällaiset hankkeet on taloyhtiössä yleensä rahoitettava osakkailta kerättävillä varoilla, koska taloyhtiö ei tee voittoa tuottavaa liiketoimintaa eikä sillä näin ollen ole mahdollisuutta rahoittaa toimintaansa tulorahoituksella. Tarvittava rahoitus voidaan kerätä joko osakkailta kerättävillä rahasuorituksilla tai yhtiölainalla. Jos hanke rahoitetaan rahasuorituksilla, kerätään tarvittavat varat joko kokonaan tai osittain etukäteen. Osakkailta voidaan kerätä ns. korjausvastikkeena varoja korjauksia tai hankkeita varten, joita sitten tarpeen tullen käytetään. Toinen tapa varojen hankkimiseksi on kerätä hankkeen alussa tai sen aikana huoneistokohtaisia suorituksia. Jos hanke maksetaan yhtiölainalla, kerätään osakkailta joko lainaosuusurituksia tai pääomavastiketta lainan lyhennyksiin ja korkoihin. Usein osakkaat voivat suorittaa osuutensa yhtiölainasta pois kerralla tai haluamansa osuuden ja jäljelle jäävän osan pääomavastikkeena. (Heinonen 2012, 46-48.)

5.3 Rahastointi

Tilinpäätöstä laadittaessa on otettava huomioon, miten pitkävaikutteisiin hankkeisiin liittyvät tapahtumat esitetään tuloslaskelmassa ja taseessa, jolloin on huomioitava myös verotukselliset vaikutukset. Rahastointimenettelyssä osakkailta kerätyt varat käsitellään tilinpäätöksessä pääomasijoituksina, jolloin ne näkyvät taseen omassa pääomassa. Lähtökohtaisesti kaikki osakkailta kerätyt varat ovat asunto-osakeyhtiölle veronalaista tuloa ja ne esitetään tuloslaskelmassa. Pitkävaikutteisten hankkeiden ja yhtiölainojen maksamiseksi kerätyt varat ovat myös veronalaista tuloa ja niiden kirjautuminen tuloslaskelmaan aiheuttaa usein verotuksellisia ongelmia sekä tarpeetonta verojen maksua. Jos yhtiökokous päättää käsitellä esimerkiksi osakkailta putkiremonttia varten kerätyt varat verovapaina pääomasijoituksina, siirretään kyseiset tuloerät tilinpäätöstä laadittaessa tuloslaskelmasta taseeseen, oman pääoman eriin kuuluvaan rahastoon eikä niistä silloin tarvitse maksaa veroa. (Heinonen 2012, 49, 51-54.)

5.4 Talousarvio

Talousarvio on keskeinen työväline yhtiön johtamisessa ja toiminnan suunnittelussa. Käytännössä talousarvio on yhtiön toimintasuunnitelma numeromuodossa. Talousarvion perusteella määritellään yhtiövastikkeiden tasot ja sen lähtökohtana tulisi olla yhtiön maksuvalmiuden säilyttämisessä koko tilikauden ajan. Isännöitsijä valmistele hallituksen kanssa talousarvioesityksen, jonka yhtiökokous vahvistaa. Talousarvio eli taloyhtiön budjetti antaa hallitukselle toimintasuunnitelman ja raamit, jonka puitteissa se voi tilikaudella toimia. Jos talousarviota pitää muuttaa kesken tilikauden, on se hyväksyttävä yhtiökokouksen päätöksellä. Esimerkiksi yhtiövastikkeen korottaminen tai ylimääräisen yhtiövastikkeen keräämisestä päättäminen voisi olla tällainen tilanne. Asunto-osakeyhtiölaissa on edellytetty, että talousarvion toteutumista käsitellään toimintakertomuksessa. Tämä tarkoittaa sitä, että talousarviota ja tilinpäätöstä vertaillaan toimintakertomuksessa keskenään. Merkittävät erot on toimintakertomuksessa selvitettävä. Taloudellisen suunnittelun tulisi olla osa hyvän hallintotavan mukaista kiinteistön elinkaarisuunnitelmaa. Taloudellisen suunnittelun pohjana tulisi olla kiinteistön korjaustarveselvitys, jossa kiinteistön korjaus- ja huoltotarpeet on selvitetty. Yksittäisessä talousarviossa yksilöidään yhdelle tilikaudelle kohdistuvat, laajempaan taloudelliseen suunnitteluun perustuvat toimenpiteet. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 132-133; Heinonen 2017, 155.)

5.5 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laadinnasta on säädetty Asunto-osakeyhtiölaissa sekä kirjanpitolaissa. Tilinpäätös on laadittava jokaiselta tilikaudelta. Isännöitsijä valmistele ja esittelee tilinpäätöksen hallitukselle, joka päättää tilinpäätöksen lopullisesta sisällöstä. Lopullisen päätöksen tilinpäätöksen hyväksymisestä tekee yhtiökokous. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja tilinpäätöksen liitetiedot. Lisäksi tilinpäätöstä on täydentää toimintakertomus ja sen erillislaskelmat (talousarviovertailu ja vastikelaskelmat). Tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 142-144; Heinonen 2017, 39.)

5.6 Toimintakertomus

Toimintakertomuksen tarkoitus on antaa sanallisessa muodossa tietoja, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä mutta jotka kuitenkin ovat olennaisia oikean ja riittävän kuvan antamiseksi taloyhtiön taloudesta. Toimintakertomuksen sisällöstä määrätään laissa ja osa annetuista tiedoista voi olla myös vapaaehtoisesti annettuja. (Heinonen 2017, 233.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomuksen tulee ilmoittaa seuraavat lain 10 § määritellyt tiedot: (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 10:5 §)

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;
- 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;
- 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä
- 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

5.7 Tilintarkastus

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käsittää yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä hallinnon tarkastuksen. Tilintarkastus kirjanpidon osalta tarkoittaa kirjanpitomerkitöjen oikeellisuuden tarkastamista. Tilinpäätöksestä tarkastetaan tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja liitteet. Lisäksi tarkastetaan, että tuloslaskelma ja tase vastaavat kirjanpitoa ja että tilinpäätöksessä on esitetty kaikki tarvittavat tiedot. Toimintakertomuksen tulee sisältää asunto-osakeyhtiölaissa edellytetyt tiedot. Tilintarkastus sisältää myös hallinnon tarkastuksen, jossa on keskeistä selvittää, onko

asunto-osakeyhtiön johto noudattanut yhtiöjärjестystä ja asunto-osakeyhtiölakia. (Minilex.fi; Sillanpää & Vahtera 2011, 181.)

Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajana voi toimia ainoastaan KHT- tai HTM- tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Yleisesti tilintarkastusvelvollisten asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjестyksessä on määräys kahdesta tilintarkastajasta. Hyvän hallintotapa suosituksen mukaan tilintarkastajan lisäksi valitaan asunto-osakeyhtiölain mukainen toiminnantarkastaja. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen on asunto-osakeyhtiölain perusteella valittava tilintarkastaja, jos huoneistoja on yli 30 tai jos osakkaat, joilla on vähintään yks kymmenesosa kaikista osakkeista tai kolmasosa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista sitä vaativat. Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain tai muun lain perusteella. Tilintarkastajaa ei tarvitse valita, jos yhtiön liikevaihto on kahden edellisen tilikauden aikana ollut yli 200 000 euroa, tai taseen loppusumma on ylittänyt 100 000 euroa tai yhtiön palveluksessa on ollut yli kolme henkilöä. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 149-151; Tilintarkastuslaki 1141/2015, 4 §; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:2,5 §.)

5.8 Toiminnantarkastus

Toiminnantarkastaja tarkastaa yhtiön taloudenpidon ja hallinnon lainmukaisuuden yksin tai tilintarkastajan kanssa. Toiminnantarkastaja on valittava, jos asunto-osakeyhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjестys toisin määrää. Asunto-osakeyhtiölaissa lähtökohtana on, että kaikissa yhtiöissä tehtäisiin vähintäänkin toiminnantarkastus. Sellaisissa yhtiöissä, joissa kaikki huoneistot ovat edustettuina hallituksessa, voidaan toiminnantarkastuksesta luopua yhtiöjärjестysmääräyksellä. Vaikka toiminnantarkastuksesta olisikin yhtiöjärjестysmääräyksellä luovuttu, on toiminnantarkastaja valittava, jos osakkaat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä. Toiminnantarkastaja valitaan yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä. Jos toiminnantarkastajia on yhtiöjärjестyksen mukaan valittava enemmän kuin yksi, voidaan yhtiöjärjестyksessä määrätä myös, että yksi tai useampi heistä voidaan yhtiökokouksen sijasta valita muulla tavalla. Esimerkiksi tietyn osakemäärän omistavat osakkaat voivat suorittaa

valinnan. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 155-156; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:6 §.)

Toiminnantarkastuksen sisältö on tilintarkastusta yleisluontoisempi. Tilintarkastuksen sisältö on tilintarkastuslaissa määritelty yksityiskohtaisesti. Toiminnantarkastus tehtävänä on arvioida hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, johdon etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista. Toiminnantarkastuskertomuksessa yksilöidään tarkastuksen alainen tilinpäätös ja sen on sisällettävä lausunto siitä, että tilinpäätös sisältää olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat, yhtiön antaman vakuudet sekä siitä, onko toimintakertomus lain vaatimusten mukainen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 159-161; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:10 §.)

6 KUNNOSSAPITOVASTUU

6.1 Asunto-osakeyhtiön kunnossapito

Asunto-osakkeen kunnossapidolla tarkoitetaan yhtiön kiinteistön ylläpitoa, johon luetaan kuuluvaksi pienet korjaukset ja vuosittain tehtävät korjaukset sekä suuremmat korjaukset, joissa kiinteistön laatutasoa ei olennaisesti muuteta. Kunnossapidoksi voidaan katsoa myös sellainen laatutasoa korottava korjaushanke, joka on toteutettu pakottavien viranomaismääräysten noudattamiseksi. Jos korjausta ei katsota kunnossapidoksi on se asunto-osakeyhtiölain mukaan muutostyötä. Kunnossapitotöiden valmistelun ja valvonnan suorittaa taloyhtiön hallitus. Kaikki taloyhtiössä tehtävät kunnossapito työt on asunto-osakeyhtiölain mukaan tehtävä hyvää rakennustapaa noudattaen. Kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä on säädetty asunto-osakeyhtiölain 4. luvussa. Asunto-osakeyhtiössä sekä osakkaalle, että yhtiön johdolle hyvä ja käytännönläheinen työkalu vastuunjaon selventämiseksi on vastuunjakotaulukko. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 174-175; Grass ym. 2013, 155.)

6.2 Yhtiön Kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölain 4:2 §:n mukaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu kaikki sellainen, joka ei osakkaan kunnossapitovastuuseen kuulu. Tällaisia yhtiön vastuulle kuuluvia asioita taloyhtiössä ovat ne alueet, jotka eivät ole osakkaan hallinnassa kuten esimerkiksi porraskäytävät, varastotilat, yhteiset pesu- ja saunatilat sekä huoneistojen rakenteet, rakennusten perustukset ja ulkopinnat, vesikatot ja ulkoikkunat. Yhtiön vastuulla on myös lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muiden sen kaltaisten perusjärjestelmien kunnossapito. Näiden perusjärjestelmien osalta niihin kuuluvat kiinteät ja niiden toiminnan kannalta olennaiset alkuperäiset osat kuuluvat yhtiön vastuun piiriin. Sen sijaan osakkeenomistajan järjestelmiin kytkemät lisälaitteet eivät kuulu yhtiön vastuulle. Olennaisia järjestelmän osia ovat esimerkiksi sähköisen lattialämmityksen vastukset tai huoneistokohteiset vesivaraajat. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:11 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 76.)

Yhtiön kunnossapitovastuu edellä mainituista asioista rajoittuu sellaisiin järjestelmiin, rakenteisiin ja eristeisiin, jotka yhtiö on hyväksynyt vastuulleen tai itse toteuttanut. Vastuu ei koske sellaisia yhtiön asentamia järjestelmiä, jotka yhtiön on joutunut tekemään osakkaan puolesta tämän laiminlyötyä oman kunnossapitovastuunsa. Osakkaan tekemä tai teettämä asennus, joka voidaan rinnastaa yhtiön tekemään toimenpiteeseen tai sellainen asennus, jota yhtiö on voinut valvoa, kuuluu myös yhtiön vastuun piiriin. Yhtiöllä on niin sanottu ennallistamisvastuu osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston osien vaurioitumisesta silloin, kun ne ovat vaurioituneet yhtiön tehdessä omaan kunnossapitovastuuseensa liittyviä korjauksia tai muita toimenpiteitä. Esimerkiksi yhtiön korjatessa vesieristeitä osakkaan huoneistossa vaurioituu osakkaan vastuulla oleva seinäpinnoite, jolloin yhtiö luonnollisesti maksaa uuden pinnoitteen. Yhtiön ennallistamisvastuu ulottuu yhtiön perustasoon asti. Perustasolla tarkoitetaan alkuperäistä rakennusvaiheessa tarkoitettua tasoa, ellei yhtiössä olla päätetty erikseen paremmasta tasosta. Lisäksi tasosta poikettaessa on oltava huolellinen, että kaikki osakkaat saavat saman kohtelun eikä yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:2 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 77; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 177; Grass ym. 2013, 158.)

KKO:2015:87

1950-luvulla rakennetun talon kylpyhuoneissa oli alun perin ollut ammeet. Vedeneristyksenä lattiassa oli ollut bitumisivelty huopa, joka oli sijainnut holvilaa-tan päällä. Huovan päällä oli ollut noin kymmenen senttimetriä paksu pintalaatta. A:n asunnossa oli edellisen osakkeenomistajan toimesta poistettu amme ja tilalle oli tehty suihkutila. Muutostyötä ei ollut tehty asunto-osakeyhtiön luvalla. A:n omistusaikana todettiin kosteuspoikkeamia pintalaatassa sekä seinien alaosassa. Vaurioiden todettiin johtuneen kylpyhuoneen muuttuneesta käyttötavasta. Asunto-osakeyhtiön kieltäytyttyä korjaamasta kosteusvaurioita A teetti korjauksen. Korkein oikeus velvoitti tuomiosta ilmenevillä perusteilla asunto-osa-keyhtiön kunnossapitovastuunsa perusteella korvaamaan A:lle kosteusvaurioi-den aiheuttamat korjauskustannukset. (KKO:24.11.2015 T 2255.)

Asunnon kylpyhuoneessa on alun perin ollut kylpyamme, joka on 1980- tai 1990-lu-vulla aiemman osakkeenomistajan omistusaikana poistettu ja tilalle on tehty suihku-tila. Tuolloin tehtyjen muutosten yhteydessä ei vedeneristystä muutettu. Muutostöitä ei tehty yhtiön luvalla eikä valvonnassa. Kylpyhuoneessa oli todettu kosteus-poikkeama vuonna 2003 ja yhtiö oli teettänyt vuonna 2011 kosteuskartoituksen, jonka mukaan kylpyhuoneen saneeraus kosteus vaurioiden osalta olisi tullut tehdä pikaisesti. Yhtiö oli pyytänyt urakoitsijalta tarjouksen A:n kylpyhuoneen korjaamisesta mutta oli kieltäytynyt maksamasta urakkaa vedoten siihen, ettei korjaaminen kuulunut yhtiön vastuulle. Yhtiön mukaan yhtiön vastuu alkoi vesieristeestä ja sen yläpuoliset pinta-materiaalit vaurioitunut pintalaatta mukaan lukien osakkaan vastuulla. (KKO:24.11.2015 T 2255.)

Tapauksessa pohdinnan kohteeksi korkeimmassa oikeudessa tuli se, kuuluiko vaurioi-tunut rakenne yhtiön vai osakkaan vastuulle. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 pykälän mukaan yhtiö vastaa rakenteesta vedeneristeestä ja se alla olevista rakenteista ja osak-keenomistaja pintamateriaaleista. Rakenteessa vedeneriste ei ole ollut välittömästi pin-tamateriaalin alla, vaan vedeneristeen päällä on ollut vielä kymmenen senttimetrin paksuinen pintalaatta. Tässä tapauksessa oikeus katsoi, että koska talo oli rakennettu 50-luvulla ei vedeneristys näin ollen ollut nykymääräysten mukainen eikä näin toteu-

tetussa rakenteessa pintalaatta ei ole tasoitteeseen tai pintamateriaaliin rinnastuva lattian sisäosa vaan osa yhtiön vastuulle kuuluvaa lattian rakennetta. Korkeimman oikeuden mukaan kunnossapito pintalaatan osalta oli siis yhtiön vastuulla. (KKO:24.11.2015 T 2255.)

Oikeuden mukaan A:lla oli oikeus teettää korjaus yhtiön kustannuksella. Perustelujen mukaan asiassa oli riidatonta, ettei A ollut tehnyt yhtiölle kirjallista huomautusta kunnostustarpeesta. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan osakas voi teettää yhtiön kustannuksella yhtiölle kuuluvan kiireellisen kunnossapitotyön. Pykälän mukaan kunnossapitotarpeesta tulisi ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti. Vaikka kirjallista huomautusta yhtiölle ei oltu tehty, ei sillä oikeuden mukaan ollut merkitystä, koska yhtiö oli tullut kosteusvaurioista tietoiseksi jo vuonna 2003 ja todennut kosteuden uudelleen vuonna 2011. Oikeuden mukaan vaatimusta kirjallisesta ilmoituksesta voidaan perustella niin, että tällöin yhtiö saa selkeän tiedon kunnossapitotarpeesta ja mahdollisuuden ryhtyä tarvittaviin toimiin korjausten toteuttamiseksi ja kirjallinen muoto vähentää näyttöongelmia riitatilanteissa. Koska yhtiö oli jo tietoinen kosteudesta ei muotovaatimuksen katsottu olleen sellainen, että sen perusteella A:n olisi voitu katsoa menettäneen oikeutensa teettää yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva työ. (KKO:24.11.2015 T 2255.)

6.3 Osakkaan kunnossapitovastuu

Osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huoneiston sisäosat. Näitä ovat mm. seinät, lattiat, keittiönkaapit, sisäikkunat sekä huoneistossa olevat altaat. Myös huoneistokohtaisten parvekkeiden sisäpuolet kuuluvat osakkaalle. Osakkaan vastuulla on esimerkiksi lumen poistaminen parvekkeelta. Osakkeenomistajalla on velvollisuus hoitaa hallinnassa olevaa huoneistoa huolellisesti. Osakas ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta jos hän hoitaa huoneistoa huolimattomasti ja siten aiheuttaa vaurioita yhtiön kunnossapitovastuun alaisille huoneiston osille tai rakenteille, on hän tällöin vastuussa myös näistä huoneiston osista tai rakenteista. Samoin jos osakas tekee tai teettää huoneistossa kunnossapitotöitä hyvän rakennustavan vastaisesti, on osakkaalla ennallistamisvastuu yhtiön kunnossapitovastuun alaisille rakennuksen

osille. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:3 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 81; Grass, Heino, Kaivanto, & Kulomäki 2009, 156.)

Osakkeenomistaja on ilmoitusvelvollinen, jos hän havaitsee huoneistossaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvia vikoja tai puutteita. Ilmoitusvelvollisuuden rikkominen saattaa aiheuttaa osakkaalle vahingonkorvausvelvollisuuden. Osakkaan kannattaa tehdä ilmoitus kirjallisesti, koska riitatilanteessa hänen on pystyttävä osoittamaan, että on tehnyt ilmoituksen. (Sillanpää & Vahtera 2011, 82.)

6.4 Kunnossapitotyön teettäminen

Asunto-osakeyhtiölain 4:4 §:n mukaan yhtiön voi teettää kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella, jos osakas ei huolehdi lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella vastuullaan olevasta kunnossapidosta. Myös osakas voi teettää huoneistossaan yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella, jos kyse on kiireellisestä välitöntä huomiota vaativasta kunnossapitotyöstä eikä yhtiö ilmoituksesta huolimatta ryhdy välittömiin toimiin asian kuntoon saattamiseksi. Osakas voi teettää työn myös silloin, jos sen tekemättä jättäminen aiheuttaisi vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ole ryhtynyt välittömästi toimiin kirjallisen huomautuksen saatuaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:4 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 180.)

Jos yhtiö kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkaan huoneiston käyttöä eikä yhtiö ole kirjallisen huomautuksen jälkeen ryhtynyt viipymättä riittäviin toimiin haitta poistamiseksi on osakkaalla oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa ja saada yhtiöltä korvaus työn teettämisestä aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:5 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 180-181.)

6.5 Osakkaan suorittamat muutostyöt

Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan hallitsemassaan osakehuoneistossa muutostöitä, jos muutos on yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen ja muutostyöt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyötekemiselle ehtoja tai kieltää sen kokonaan,

jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa. Muutostyö voidaan kieltää kokonaan myös siinä tapauksessa, että se aiheuttaisi kohtuutonta haittaa suhteessa sitä saatavaan hyötyyn. Muutostyö voidaan kieltää tai sille asettaa lisäehtoja myös luvan myöntämisen jälkeen, jos muutostyön aikana ilmenee toiselle osakkaalle tai yhtiölle epäedullisia seikkoja. Jos muutostyötekeminen kielletään yhtiön tai toisen osakkaan toimesta, voi osakas hakea luvan tuomioistuimelta. Tuomistuin voi oikeuttaa osakkaan tekemään muutostyön mutta myös korvaamaan toiselle osakkaalle tai yhtiölle aiheutuvan haitan täysimääräisenä. Tuomistuin voi myös muuttaa muutostyöntelemiselle asetettuja ehtoja. Jos osakas haluaa tehdä muutostöitä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, on lupa pyydettävä hallitukselta, eikä yhtiöllä ole velvollisuutta suostua pyyntöön. Yhtiö voi asettaa suostumukselle ehtoja, esim. erityiskorvaus eikä osakkaalla ole myöskään mahdollisuutta hakea muutostyöhön lupaa tuomioistuimelta. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 186-189.)

Muutostyönteleminen saattaa vaatia yhtiöjärjestyksen muutoksen tai luvan viranomaisilta. Jos yhtiöjärjestyksestä muutetaan, päättää asiasta yhtiökokous. Jos lupaa on haettava viranomaisilta, on hallituksen haettava lupaa tai valtuuttaa osakas hakemaan sitä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisen tai viranomaisluvan hakemisen kustannuksista vastaa osakas. Muutostyötekemistä on myös valvottava. Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa, että muutostyö tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti vahingoittamatta rakennusta tai kiinteistöä, ja että työ tehdään sille asetettuja ehtoja noudattaen. Valvonasta koituvat kulut ovat osakkaan vastuulla. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 188.)

KKO:2011:39

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan A:n omistamat osakkeet tuottivat hallintaoikeuden 6 huonetta ja keittiön käsittävään asuinhuoneistoon. A pyysi yhtiöltä lupaa huoneiston jakamiseksi kahdeksi asuinhuoneistoksi siten, että muodostettavaan yksioon rakennettaisiin märkätilat ja keittiö. Yhtiökokouksen päätettyä olla myöntämättä lupaa muutostöille A vaati yhtiötä vastaan ajamassaan kanteessa, että A oikeutetaan tekemään muutostyöt ja että yhtiö velvoitetaan hakemaan rakennusviranomaisten lupa muutostöille tai A oikeutetaan hakemaan lupa. Koska muutostöiden katsottiin edellyttävän yhtiöjärjestyksen muuttamista, ei A:n kannetta voitu hyväksyä. (KKO:9.6.2011 T 1267.)

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä vuodelta 2011 käsiteltiin osakkaan oikeutta muutostöihin sekä kysymystä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Tapauksen käsitelyssä sovellettiin vanhaa asunto-osakeyhtiölakia vuodelta 1991. Korkeimman oikeuden päätöksessä kuitenkin todetaan, ettei uuden lain asiaa koskevat säännökset olleet asiallisesti muuttuneet vanhaan verrattuna eikä oikeustila asian suhteen näin ollen ollut muuttunut. (KKO:9.6.2011 T 1267.)

Tapauksessa keskeistä oli se, oliko muutostyö sellainen, että sen tekeminen olisi vaatinut yhtiöjärjestyksen muuttamista. Jos muutostyö vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamisen, ei tuomioistuin voi oikeuttaa osakasta tekemään muutostyötä vaan päätöksen tekiä yhtiökokous. A katsoi, että muutostyö ei olisi vaatinut yhtiöjärjestyksen muuttamista, koska ainoa poikkeus yhtiöjärjestykseen muutostyön jälkeen olisi huoneistose-litelmässä oleva poikkeama, että huoneiston ylimääräisten keittiö- ja märkätilojen osalta. A:n mukaan kyse olisi tuolloin ollut vanhan asunto-osakeyhtiölain 77 §:ssä määritellystä tilanteesta, jonka mukaan osakkaan on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden ja jonka mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jollei hallitus tai osakkeenomistaja anna suostumusta. Asunto-osakeyhtiö puolestaan katsoi muutokset pysyväisluonteisiksi sekä merkitsevän osakkeenomistajien hallinnassa olevien tosiasiallisten huoneis-tojen määrän lisääntymistä ja kyseisten muutosten edellyttävän yhtiöjärjestyksen muuttamista. (KKO:9.6.2011 T 1267.)

Oikeuden näkemyksen mukaan on asunto-osakeyhtiön määräysvallassa, kuinka monta osakkeenomistajien hallinnassa olevaa asuinhuoneistoa yhtiön omistamassa rakennuk-sessa on ja mitkä yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoa. Lain mukaan huoneistojen lukumäärästä ja osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Oikeus myös totesi ko. yhtiön yhtiöjärjestyksen sisäl-tävän mainitut määräyksen. Näillä perustein oikeus päätti, että A:n esittämät muutos-työt olisivat vaatineet yhtiöjärjestyksen muuttamista. (KKO:9.6.2011 T 1267.)

Yksi korkeimman oikeuden jäsenistä jätti päätöksessä eriävän lausunnon. Hänen mu-kaansa yhtiöjärjestyksestä ei olisi tarvinnut muuttaa, koska osakkeiden tuottamaa hallin-taoikeutta, tilojen käyttötarkoitusta tai vastikkeen määräytymisperustetta ei pyritty muuttamaan. Eriävän mielipiteen mukaan huoneistosepitemän epätarkkuudella ei ole

niin paljon merkitystä, että se edellyttäisi muutoksia yhtiöjärjestykseen. Eriävässä mielteessä kuitenkin todetaan kyseessä olevan rajatapaus ja pääsäännön olevan, että toimivalta yhtiön sisäisissä asioissa kuuluvan yhtiön toimitelmille ja tuomiosituin voi puuttua päätöksiin vain niiden ollessa selkeästi lain vastaisia tai muuten kohtuuttomia. Myös eriävän mielipiteen antanut oikeuden jäsen päätyi samaan lopputulokseen kuin korkeimman oikeuden enemmistö. (KKO:9.6.2011 T 1267.)

6.6 Yhtiön suorittamat muutostyöt

Yhtiön on ilmoitettava teettämästään muutostyöstä silloin, kun se vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus on toimitettava hyvissä ajoin osakkaan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen sekä huoneistoon. Muutostyö on tehtävä hyvä rakennustavan mukaisesti. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 189-190.)

6.7 Kunnossapitoon liittyvät ilmoitukset ja valvonta

Osakkaalla ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle käytännössä kaikista huoneistossaan tekemistään tai teettämistään muutos- ja kunnossapitotöistä. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolella ovat vain kaikkein vähäisimmät pintaremontit, kuten sisäseinien maalaus, tapetointi yms. Ilmoitus annetaan kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakas ei saa aloittaa muutostöitä ennen kuin ilmoitus on käsitelty. Yhtiölle tai osakkaalle on annettu kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Yhtiön on käsiteltävä osakkaan muutostyöilmoitus viipymättä. Yhtiön on ilmoitettava osakkaalle sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Molemmilla osapuolilla on oikeus valvoa muutos- ja kunnossapitotyön tekemistä. Käytännössä valvonnan suorittaminen tarkoittaa asiantuntijan palkkaamista tarkastamaan ja varmistamaan, että työt tehdään asianmukaisesti. Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on, että kunnossapitotyöt tehdään ammattimaisesti ja oikein ja että yhtiön korjaushistoriaan jää tieto tehdyistä muutoksista ja kunnossapitotöistä, jolloin ne ilmenevät myös isännöitsijäntodistuksesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:6-7 §; Grass ym. 2013, 159; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 186-187.)

6.8 Suunnitelmallisuus kiinteistönpidossa

Kiinteistön elinkaaren hallinnassa ja ylläpidossa suunnitelmallisuus on tärkeässä roolissa. Suunnitelmallisella kiinteistönpidolla on suuri vaikutus taloyhtiön viihtyisyyteen, turvallisuuteen, terveellisuuteen, ympäristövaikutuksiin, kustannuksiin ja omaisuuden arvon kehittymiseen. Osakkaiden omaisuuden arvon säilyttämisen kannalta on olennaista, että asunto-osakeyhtiössä ymmärretään yhtiön elinkaaren suunnitelmallinen hallinta: miten ja minkälaisin kustannuksin omaisuuden arvoa pidetään yllä ja miten arvoa voidaan kasvattaa. Tärkeimmät työkalut suunnitelmalliseen elinkaaren hallintaan ovat ajantasainen kiinteistöstrategia, kiinteistön huoltokirja, kuntoarviot ja -tutkimukset, energiakatselmus ja energiatodistus sekä kunnossapitotarveselvitys tai 5-10 vuodeksi laadittava kunnossapitosuunnitelma (PTS). (Kaivanto 2011, 329.)

6.8.1 Suunnitelmallisen ylläpidon tavoitteet

Kiinteistön ylläpidolla tarkoitetaan kiinteistön hoitoa ja kunnossapitoa. Kiinteistön kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön ominaisuuksien säilyttämistä tai ajantasaistamista. Kiinteistön hoito on säännöllistä toimintaa, jolla kiinteistön olosuhteet pidetään halutulla tasolla. Kiinteistön hoito pitää sisällään teknisten järjestelmien hoitamisen, vikojen korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoitamisen. Ylläpidon tavoitteena on säilyttää kiinteistön kunto ja vaikuttaa sitä kautta kiinteistön arvon kehittymiseen. Ylläpidon periaatteet ja taso sekä rahoitus tulee perustua taloyhtiön strategiaan tai muuten yhteiseen tahtotilaan. (Kaivanto 2011, 329.)

Suunnitelmallisuuden tavoitteet määritellään taloyhtiön omien lähtökohtien perusteella. Tavoitteet tulisi linjata yhtiön strategiassa, jossa määritellään, kuinka yhtiön ylläpitoa tulisi suunnitella ja toteuttaa. Tavoitteena suunnitelmalliselle ylläpidolle voi esimerkiksi olla palvelutason parantaminen, ylläpitokustannusten minimointi, energiatehokkuuden parantaminen tai kiinteistön arvon parantaminen. Usein ylläpidon suunnittelu perustuu siihen, että korjataan vain jo havaittuja ongelmia tai vikoja, jolloin kiinteistön ylläpito on laiminlyöty. Suunnittelun olisi parempi perustua vahvistettuun kuntoarvioon ja riittäviin tietoihin kiinteistön käytöstä, teknisestä tilasta ja kunnossapi-

dosta. Näitä riittäviä tietoja on mahdollista hankkia markkinoilla saatavilla olevien lukuisten kiinteistöön liittyvien selvitysten ja palveluiden kautta. Tällaisia ovat esimerkiksi kuntoarviot, asbestikartoitukset, energiakatselmukset, lvi-tekniset tarkastukset, kosteusmittaukset jne. (Kaivanto 2011, 330.)

Hyvin hoidetussa taloyhtiössä suunnittelun perustana on kiinteistökohtaisen huoltokirja, säännölliset kuntoarviot sekä jatkuva energian kulutuksen seuranta sekä näiden perusteella laadittava pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS). Hyvin suunniteltu kiinteistön ylläpito kasvattaa kiinteistön ja yhtiön arvoa. (Kaivanto 2011, 330.)

7 VASTUUTILANTEET TALOYHTIÖSSÄ

Asunto-osakeyhtiölain 24. luku käsittelee vahingonkorvausvastuuta taloyhtiössä. Luvussa säädetään yhtiön johdon, osakkaan, yhtiökokouksen puheenjohtajan sekä tilin- ja toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta.

7.1 Yhtiön johdon korvausvastuu

Yksi keskeisimmistä asunto-osakeyhtiölain periaatteista on lain 1 luvun 11 §:ssä säädetty yhtiön johdon huolellisuusvelvoite, jonka mukaan hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien ajettava yhtiön etua. Lain vahingonkorvausvelvollisuutta käsittelevän 24. luvun 1 §:n mukaan hallituksen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Huolellisuusvelvoitteen vastainen toiminta voi tarkoittaa esimerkiksi, että jokin toimi jätetään kokonaan tekemättä. Tällainen toimi voi olla jokin tarpeellinen korjaus- tai kunnossapitotoimi. Huolellisuusvelvoite tarkoittaa myös, että johdon on edistettävä asunto-osakeyhtiön etua. Kuitenkin päätökset, joita tehtäessä johto on tehnyt asianmukaiset selvitykset ja käyttänyt asianmukaista harkintaa, eivät ole huolellisuusvelvoitteen vastaisia toimia, vaikka ne lopulta olisivatkin yhtiön kannalta epäedullisia päätöksiä. (Asunto-osakeyhtiölaki

1599/2009, 1:11 §, 24:1 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 244; Grass ym. 2013, 200; Sillanpää & Vahtera 2011, 262-263.)

Asunto-osakeyhtiölain 24 §:ssä säädetään myös tuottamusolettamasta. Olettaman mukaan vahingon katsotaan syntyneen johdon huolimattomuuden seurauksena, jos se on aiheutettu muutoin kuin huolellisuusvelvoitteen noudattamatta jättämisellä tai yhtiöjärjestyksen vastaisen toiminnan seurauksena, ellei päätöksestä vastuussa oleva pysty osoittamaan menetelleensä huolellisesti. Tuottamusolettamalla tarkoitetaan vain tavallista tuottamusta. Jos vahinkoa kärsinyt väittää vahingon syntyneen tahallisen tai törkeän tuottamuksen seurauksena, on näyttö velvollisuus hänellä. Tuottamuksellisen menettelyn voidaan katsoa tapahtuneen myös silloin, jos yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle on aiheutettu vahinkoa yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:1 §; Grass ym. 2013, 201-202; Sillanpää & Vahtera 2011, 266-266; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 249).

KKO:2010:17

Isännöitsijäntodistuksesta ei ollut ilmennyt, että osa huoneiston tarkistusmitauksi ilmoitetusta pinta-alasta käsitti tiloja, joiden rakentamiseen ei ollut haettu rakennuslupaa. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajalla katsottiin olevan asuntokauppalain säännöksistä riippumaton oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla (KKO: 3.3.2010:17 T 431.)

Tapauksessa kantaja oli ostanut asunto-osakkeen kahden huoneiston yhtiöstä. Isännöitsijäntodistuksessa oli tarkastusmitattu pinta-ala 188 neliometriä, kun kauppakirjassa yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala oli 158,2 neliometriä. Erotuksen kauppakirjan ja isännöitsijän todistuksen välillä aiheutti se, että huoneistoon oli tehty muutoksia ilman rakennuslupaa. Kantaja vaati myyjiä, kiinteistönvälitysliikettä sekä isännöitsijäntodistuksen allekirjoittanutta hallituksen jäsentä vastaan ajamassaan kanteessa ensisijaisesti kaupan purkua, myyjien velvoittamista palauttamaan kauppahinta korkoineen sekä vastaajia maksamaan korvauksia yhteisvastuullisesti. Käräjäoikeus katsoi, että kantajalla oli oikeus esittää myyjiä ja kiinteistönvälittäjää vastaan kanteessa tarkoitettuja vaatimuksia mutta hylkäsi kanteen hallituksen jäsenen osalta eikä

hovioikeuskaan muuttanut päätöstä. Käräjäoikeus perusteli päätöstä sillä, että oli jäänyt näyttämättä, että kantajalle olisi koitunut menetyksiä hallituksen jäsenen menettelyn seurauksena. Hovioikeus perusteli päätöstä sillä, että yhtiön edustajan vastuu isännöitsijäntodistuksen tiedoista määräytyi asuntokauppalain säännösten perusteella ja kohdistui myyjään eikä vastuuta voitu perustaa asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain säännöksiin (KKO: 3.3.2010:17 T 431.)

Korkeimmassa oikeudessa kysymys oli siitä, voitiinko vahingonkorvausvaateessa hallituksen jäsentä kohtaan soveltaa asunto-osakeyhtiölakia ja jos kyllä, niin myös siitä voiko yhtiön edustaja olla vastuussa ostajaa kohtaan virheellisen isännöitsijäntodistuksen perusteella. Korkein oikeus katsoi, ettei asuntokauppalaki sulkenut pois mahdollisuutta vaatia asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla vahingonkorvausta virheellisen tai puutteellisen isännöitsijäntodistuksen perusteella. Tässä tapauksessa sovellettiin vielä vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, joten tapauksessa sovellettiin myös osakeyhtiölain määräyksiä. Hovioikeuden mukaan hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän vahingonkorvausvastuuseen voisi vedota van osakkeenomistaja tai muu isännöitsijäntodistuksen saamiseen oikeutettu taho. Korkein oikeus puolestaan totesi, ettei laissa ole mainintaa, jonka perusteella yhtiön edustajan vahingonkorvausvastuuta voitaisiin tällä tavoin rajoittaa. Koska isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat ostajan kannalta erittäin oleellisia, ei oikeuden mielestä ole syytä rajoittaa isännöitsijäntodistukseen perustuvaa korvausvastuuta vain todistuksen saamiseen oikeutetuille aiheutuneisiin vahinkoihin. Korkein oikeus katsoi, että huoneistossa tehdyt rakennusluvattomat muutostyöt olivat niin laajoja, että niistä olisi pitänyt mainita isännöitsijäntodistuksessa. Näin ollen korkein oikeus tuli johtopäätökseen, ettei hallituksen jäsenen kohdistettua vahingonkorvausvaatimusta voinut hylätä ja palautti asian siltä osin käräjäoikeuteen. (KKO: 3.3.2010:17 T 431.)

7.1.1 Yhtiön johdon vastuuvapaus

Asunto-osakeyhtiölain 24:8 §:ssä säädetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille sekä isännöitsijälle. Vastuuvapauden myöntämisestä päättää yhtiökokous. Vastuuvapauden myöntämisen jälkeen ei hallitusta tai isännöitsijää voi enää asettaa

vahingonkorvausvastuuseen. Vastuuvapaus pätee vain niiltä osin, joista yhtiökokoukselle on päätöksen teon perusteeksi asianmukaisesti annettu tarpeelliset tiedot. Jos yhtiökokoukselle ei ole annettu riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka on korvausvelvollisuuden perusteena, ei vastuuvapaus päde. Jos yhtiö asetetaan konkurssiin tai saneerausmenettelyyn kahden vuoden kuluessa päätöksestä, ei vastuuvapaus sido konkurssipesää tai saneerausmenettelyssä selvittäjää. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:8 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 261).

7.1.2 Hallituksen ja isännöitsijän suojautuminen korvausvastuulta

Hallituksen jäsenille sekä isännöitsijälle voidaan ottaa vastuuvakuutus korvauskanteiden varalta. Vastuuvakuutus korvaa yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheutuneen varallisuusvahingon, josta hallitus ja isännöitsijä on katsottu vastuulliseksi. Henkilö- tai esinevahinkoja vakuutuksesta ei voi korvata. Korvattava vahinko voi esimerkiksi olla hallituksen hyväksymä tappiollinen urakkasopimus tai konkurssissa saatavien valvomatta jättäminen. (Grass ym. 2013, 207.)

Yhtiön johto voi suojautua korvausvastuulta myös sopimuksin. Huolellisuusvelvoitteeseen kuuluvia kiinteistönhoidollisia tehtäviä voidaan esimerkiksi siirtää huoltoyhtiön hoidettavaksi ja heidän vastuulleen. Vahingonkorvausvelvollisuudelta suojautumisen kannalta on olennaista, että sopimukseen on kyllin tarkasti kirjattu, mitä tehtäviä sopimuskumppanin tulee hoitaa, ettei jää epäselvyyttä siitä, kenen vastuulla tehtävän hoitaminen on. Toinen tärkeä asia on, että hallitus valvoo sovittujen tehtävien asianmukaista hoitoa. Sopimuksella sovitut asiat on hyvä käydä hallituksen jäsenten kanssa tarkasti läpi, että kaikki tietävät mitä on sovittu. (Grass ym. 2013, 208).

Esimerkiksi talvisin katoilta putoavasta lumesta ja jäästä huolehtiminen on kiinteistön omistajan eli käytännössä hallituksen ja isännöitsijän vastuulla. Hallituksen ja isännöitsijän on toiminnallaan varmistettava, että esimerkiksi katolta putoava lumi, jää tai muu esine ei aiheuta vaaraa tai että liukastumiset on kiinteistön alueella asianmukaisesti estetty. Sopimalla nämä tehtävät sopimuskumppanin tehtäviksi ja valvomalla, että tehtävät tulevat hoidettavaksi, voi hallitus ja isännöitsijä suojautua korvausvastuulta. (Grass ym. 2013, 202, 208.)

KKO:2007:62

Asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa asoinut henkilö oli saanut surmansa jäälohkareen pudottua katolta hänen päähänsä. Kiinteistön hoito oli sopimuksella uskottu huoltoyhtiölle. Lumen ja jään poistamista katolta ei kuitenkaan ollut sisällytetty sopimuksessa lueteltuihin huoltoyhtiön tehtäviin. Kun vastuuta ei tältä osin ollut selvästi siirretty huoltoyhtiölle, asunto-osakeyhtiön tuli huolehtia tarvittaessa katon puhdistamisesta. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta, kun turvallisuusvelvoite oli laiminlyöty (KKO:28.6.2007 T 1442.)

Hallituksen puheenjohtajalle vaadittiin tuomitsemista rangaistukseen kuolemantuottamuksesta. Syyttäjän mukaan hallituksen puheenjohtaja oli yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä yhtiön omistaman rakennuksen turvallisuudesta vastuullisena henkilönä huolimattomuudesta aiheuttanut A:n kuoleman. Hallituksen puheenjohtaja kiisti rangaistusvaatimuksen ja hänen mukaansa kuolema oli johtunut tapaturmasta. Hänen mukaansa lämpötilan nopea nousu olisi aiheuttanut lumen nopean sulamisen ja muuttumisen jääksi, joka oli irronnut katolta ja pudonnut A:n päähän. Taloyhtiön katolle oli asetettu puheenjohtajan toimesta lisälumiesteet. Yhtiö oli tehnyt kiinteistön huoltosopimuksen erään yrityksen kanssa, jonka tehtäviin puheenjohtajan mukaan kuului mm. jään muodostuksen valvonta katolla sekä tarvittaessa lumen ja jään pudotus katolta. (KKO:28.6.2007 T 1442.)

Käräjäoikeuden tuomiossa todettiin, että tapahtuma-aikaan Kuopion kaupungin järjestyssäännön 15 §:n mukaan katolla tai muulla vastaavalla paikalla oleva lumi ja jää, joka voi aiheuttaa vahinkoa, on viipymättä poistettava. Lumen poistamisvelvollisuus kuuluu rakennuksen haltijalle eli asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Puheenjohtaja oli tehnyt kiinteistön hoitoa koskevan sopimuksen huoltoyhtiön kanssa mutta siinä ei ollut mainintaa lumen pudottamisesta katolta. Todistajalausunnon mukaan katon lumitilanteen tarkkailusta oli sovittu suurpiirteisesti. Korkeimman oikeuden päätöksessä oikeus toteaa, että kiinteistön omistajalle tai haltijalle lähtökohtaisesti kuuluva vastuu turvallisuusvelvoitteen täyttämistä voidaan siirtää tai vastuuta rajoittaa antamalla kiinteistön hoito sopimusteitse huoltoyhtiölle. Toimeksiantajan on myös valvottava, että huoltoyhtiö hoitaa sovitun velvoitteensa. Oikeuden mukaan on peruteltua edellyttää, että

asunto-osakeyhtiön hallituksen siirtäessä velvoitteen sopimusteitse huoltoyhtiölle, on järjestely toteutettava siten, ettei jää epäselvyyttä siitä, kenen vastuulla katon lumi- ja jäätilanteen tarkkailu ja tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen vaaran tai vahingon välttämiseksi ovat. Tässä tapauksessa todettiin, että huoltoyhtiön kanssa tehdyn sopimuksen perusteella oli jäänyt epäselvyyttä vastuunjaosta katon tarkkailun suhteen. Tehty sopimus ei vapauttanut hallitusta vastuusta vaan oikeus totesi tarkkailun olleen epäsäännöllistä ja sattumanvaraista ja hallituksen puheenjohtajan vastuulliseksi järjestelyn riittämättömyydestä. Korkein oikeus ei muuttanut alemmissa oikeusasteissa annettuja päätöksiä hallituksen puheenjohtajan syyllisyydestä. Johtopäätöksenä se totesi, ettei puheenjohtaja noudattanut sitä huolellisuutta yhtiön kiinteistön turvallisuuden suhteen, jota häneltä olisi voitu edellyttää ja on näin ollen syytteen mukaisesti aiheuttanut tuottamuksellaan A:n kuoleman (KKO:28.6.2007 T 1442.)

7.2 Osakkaan korvausvastuu

Osakkaan on korvattava vahinko, jonka on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeen omistajalle tai muulle henkilölle. Osakkaalla ei ole yleistä huolellisuusvelvoitetta, kuten asunto-osakeyhtiön johdolla on. Osakkaan korvausvastuun perusteeksi riittää pelkkä tuottamus eikä tahallisuutta tai törkeää tuottamusta siinä edellytetä. Osakkaan korvausvastuun aiheuttava toiminta voi liittyä yhtiökokouksessa tehtyyn lain tai yhtiöjärjestyksen vastaiseen päätökseen, jonka tekemiseen hän osallistuu. Jos osakas myötävaikuttaa muuten kuin yhtiökokouksen kautta asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaiseen toimintaan, on hän mahdollisesti vahingonkorvausvastuullinen. Tällainen toiminta voi esimerkiksi olla hallituksen saaminen toimimaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:2; Sillanpää & Vahtera 2011, 267; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 250-251).

Jos osakas aiheuttaa vahingon rikkomalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen säästöksiä kunnossapitovastuusta tai muutostöistä, on vahinko aiheutettu huolimattomuudella, ellei osakas osoita menetelleensä huolellisesti. Osakkeenomistajan katsotaan toimineen huolimattomasti myös silloin, kun yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle on aiheutettu vahinkoa yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi. Osakkeenomistajan

vahingonkorvausvastuuta koskee tuottamusolettama vain näissä tapauksissa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:2; Sillanpää & Vahtera 2011, 268-269.)

Asunto-osakeyhtiölain osakkaan vastuuta käsittelevässä pykälässä määrätään lisäksi, että jos osakas tuottamuksellisesti aiheuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai laitteen vioittumisen siten, että toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat, yhtiön on korjattava tämän huoneiston sisäosat. Vahingon aiheuttanut osakkeenomista on puolestaan velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuneet kustannukset. Tämä säädös on olemassa siksi, että vahingon kärsinyt osakas saisi vahingon korjattua mahdollisimman nopeasti eikä korjaus ole kiinni vahingon aiheuttaneen osakkaan maksukyvyistä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:2; Sillanpää & Vahtera 2011, 271.)

7.3 Yhtiökokouksen puheenjohtajan korvausvastuu

Yhtiökokouksen puheenjohtajan on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Yhtiökokouksen puheenjohtaja ei lähtökohtaisesti ole vastuussa yhtiökokouksessa päätettävien asioiden sisällöstä, vaan kysymys on enemmänkin kokouksen kulkuun ja dokumentointiin liittyvistä muodollisista seikoista. Tällaisia muodollisia seikkoja ovat esimerkiksi päätöksen tekeminen väärässä järjestyksessä tai pöytäkirjan allekirjoittamatta jättäminen tai sen esillä pitäminen. Puheenjohtajan vastuuta päätösten sisällöstä on arvioitava henkilön aseman ja tietämyksen perusteella. Puheenjohtajana toimivalta tavalliselta osakkeenomistajalta ei odoteta lain yksityiskohtaista tuntemusta eikä hänen odoteta ottavan kantaa päätösten sisältöön. Jos puheenjohtajana sen sijaan toimii palkattu ammattilainen, voi päätösten sisällön oikeellisuuden arvioiti perustua asunto-osakeyhtiölain lisäksi myös sopimukseen perustuvaan vastuuseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:3; Sillanpää & Vahtera 2011, 272.)

7.4 Tilintarkastajan korvausvastuu

Tilintarkastajan korvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 10 luvun 9 §:ssä. Tilintarkastajan korvausvelvollisuus perustuu tahallisuuteen tai tuottamukseen, kuten isännöitsijän ja hallituksen jäsenen vastuu. Tilintarkastaja on vastuussa yhtiötä, osakkeenomistajaa velkojaa sekä muuta tahoa kohtaan. Tilintarkastusyhteisössä yhteisö ja päävastuullinen tilintarkastaja ovat yhteisvastuullisia. (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 10.9 §; (Grass ym. 2013, 111-112.)

7.5 Toiminnantarkastajan korvausvastuu

Asunto-osakeyhtiölain mukaan toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Toiminnantarkastuksen huolellisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, kuka tarkastuksen on suorittanut. Maallikoiden tekemän tarkastuksen arvioinnissa on vertailu tehtävä sellaiseen maallikoiden tarkastustapaan ja huolellisuuteen, jota muilta kuin ammattimaiselta toiminnantarkastajalta voidaan odottaa. Jos toiminnantarkastuksen suorittaa erityistä tarkastuskokemusta omaava henkilö, voidaan häneltä edellyttää korkeampaa huolellisuutta ja osaamista, kuin maallikolta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:5; Sillanpää & Vahtera 2011, 273.)

Asunto-osakeyhtiölain mukainen toiminnantarkastajaa koskeva tuottamusolettama on samanlainen kuin yhtiön johtoa koskeva tuottamusolettama sillä erotuksella, ettei lähipiirin hyväksi tehtyjen toimien aiheuttamien vahinkojen korvausvelvollisuus koske toiminnantarkastajaa. Tämä johtuu siitä, ettei toiminnantarkastajalla ole kelpoisuutta tehdä asunto-osakeyhtiötä sitovia toimia. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:5; Sillanpää & Vahtera 2011, 274.)

7.6 Yhtiön korvausvastuu

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Yhtiön korvausvastuun osalta säädös kohdistuu yleensä yhtiön teettämiin kunnossapito- ja muutostöihin mutta säädös soveltuu myös lakia ja yhtiöjärjestystä rikkovien tapausten arviointiin. Vastuu on samanlainen, kuin osakkeen omistajan vastuu. Jos yhtiö kunnossapitotyötä teettäessään aiheuttaa vahinkoa osakkaalle, on se velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot. Yhtiö on vastuussa myös, että kunnossapito- tai muutostöitä tekevä sopimus-kumppani tekee työt hyvää rakennustapaa noudattaen. Jos sopimuskumppani aiheuttaa osakkaalle vahingon johtuen kunnossapito- tai muutostöitä koskevien säädösten rikkomisesta, on yhtiö olla korvausvastuussa osakkaalle. Yhtiölle sovelletaan tuottamusoletamaa samaan tapaan kuin yhtiön johdolle. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:6; Sillanpää & Vahtera 2011, 275-276; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 250-257.)

8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän työn tehtyäni voin todeta, että asunto-osakeyhtiön johtamisessa vaadittava osaaminen sekä vastuu ovat korkeat. Hallituksen jäsenillä ja erityisesti hallituksen puheenjohtajalla on suuri vastuu yhtiön toiminnasta sekä osakkaiden omaisuuden arvon säilyttämisestä ja kehittämisestä. Isännöitsijä on alansa ammattilainen ja hänellä on kokemuksen ja usein myös koulutuksen tuomaa tietotaitoa omalta alaltaan. Usein asunto-osakeyhtiön johtaminen on yhteistyötä hallituksen ja isännöitsijän välillä. Usein hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän välillä. Hallituksen jäsenen tulee maallikkona olla hyvin perillä taloyhtiötä koskevasta lainsäädännöstä, aseman tuomista velvoitteista ja erityisesti vastuusta, jonka toiminta asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenenä tuo mukanaan.

Hallituksen jäsenen vastuuta käsiteltiin tapauksessa KKO 2007:62, jossa yhtiön hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta yhtiön rakennuksessa asioineen henkilön menetettyä henkensä, kun yhtiön katolta irronnut jää putosi hänen päähänsä. Tapaus on selkeä esimerkki siitä, kuinka merkittävä vastuu hallituksen jäsenellä on asunto-osakeyhtiössä. Hallituksen puheenjohtajan merkitys on vielä suurempi ja kuten edellä on todettu, olisi puheenjohtajan hyvä olla asiansa osaava ja vastuunsa tunteva henkilö. Tapauksessa virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta hallituksen puheenjohtaja mahdollisesti vastuulliseksi allekirjoittamastaan virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta.

Työn alkupuoliskolla käsiteltiin asunto-osakeyhtiön perustoimintaa ja siihen vaikuttavaa lainsäädäntöä. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että perusajatus on yksinkertainen mutta sitä säätelevä lainsäädäntö ja tapauskohtaisuus moninaista. Vaikka asunto-osakeyhtiölaki vuoden 2010 jälkeen on selkiytynyt, ovat mm. työssä käsitellyn oikeuskäytännön mukaan vastuutilanteet taloyhtiöissä usein tapaus- ja yhtiöjärjestykohtaisia.

Periaatteellisella tasolla myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun jakautuminen on selkeä ja sen on määritelty yksiselitteisesti lakiin perustuvassa taloyhtiön vastuunjakotaulukossa, jonka pääpiirteet sisältävä yksinkertaistettu taulukko on tämän työn liitteenä. Kuitenkin käytännössä vastuunjakautuminen ja erityisesti vahingonkorvausvastuunjakautuminen ei ole niin yksinkertaista, kuten tässä työssä käsitelty oikeuskäytäntökin osoittaa. Esimerkiksi tässä työssä käsitellyssä tapauksessa KKO:24.11.2015 yhtiön vahingonkorvausvastuusta huomataan, että näennäisesti selkeä vastuunjako saattaa kuitenkin vaatia lain ja mahdollisesti tai todennäköisesti myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulkintaa.

Tämän työn tekeminen lähti tilaajan tarpeesta saada opas asiakasyhtiöidensä käyttöön. Työ tehtiin Pike-Isännöinnille ja tuloksena oli asunto-osakeyhtiön perustoimintaa ja vastuunjakoa yksinkertaistetusti käsittelevä lyhyehkö opas. Opas on tämän työn liitteenä.

LÄHTEET

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2015. Toimiva hallitus : taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä.. 3. uud.p. Helsinki : Kiinteistöalan kustannus.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki M. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä.. 5. uud.p. Helsinki : Kiinteistöalan kustannus.

Haarma, K. 2014. Isännöinnin käsikirja 2015. Helsinki : Kiinteistöalan kustannus.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous : osakkaan opas. Helsinki : Kiinteistöalan kustannus.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous : oppikirja isännöitsijälle. Helsinki : Kiinteistöalan kustannus.

KKO:28.6.2007 T 1442, Finlex.

KKO: 3.3.2010 T 1365, Finlex.

KKO:9.6.2011 T 1267, Finlex.

KKO:24.11.2015 T 2255, Finlex.

KKO:15.6.2016 T 1365, Finlex.

Minilex www-sivut. Viitattu 14.3.2019 <https://www.minilex.fi>

Sillanpää, M & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3.uud.p. Helsinki : WSOYpro.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko osakkaalle ja asukkaalle 2016. Suomen kiinteistöliitto. Helsinki : Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141.

Asunto-osakeyhtiöopas

OPAS ASUNTO-OSAKEYHTIÖN OSAKKAILLE JA ASUKKAILLE



Asunto-osakeyhtiöopas

Taloyhtiön käyttö- ja asumisopas asunto-osakeyhtiössä asuville, omistaville, sitä johtaville ja kaikille kiinnostuneille. Tässä oppaassa kerrotaan asunto-osakeyhtiöstä, mikä se on ja mitkä ovat sen toiminnan lähtökohdat sekä peruseriaatteet. Tässä oppaassa kerrotaan, miten asunto-osakeyhtiötä johdetaan ja miten vastuu jakautuu osakkaiden, yhtiön johdon ja yhtiön kesken.

Asunto-osakeyhtiö

Suomi on tuhansien asunto-osakeyhtiöiden maa. Suomessa on n. 85 000 asunto-osakeyhtiötä ja n. kaksi miljoonaa suomalaista asuu asunto-osakeyhtiössä. Maailmanlaajuisesti asunto-osakeyhtiö on varsin ainutlaatuinen asumisen muoto. Se on taloudellinen ja hallinnollinen rakennelma, jossa päätetään demokraattisesti asumisesta ja kustannuksista. Asunto-osakeyhtiön perusmalli on lainattu osakeyhtiöstä ja ennen nykyistä 2010 voimaan tullutta lakia asunto-osakeyhtiölaki tukeutui voimakkaasti osakeyhtiölakiin. Tavallisesta liiketoimintaa harjoittavasta osakeyhtiöstä asunto-osakeyhtiö eroaa kuitenkin oleellisesti. Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele taloudellista voittoa vaan sen päätarkoitus on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen. Lisäksi se eroaa osakeyhtiöstä siinä, että se perii osakkailtaan lisämaksua (vastiketta) kulujensa kattamiseksi. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17-18.)

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee asunto-osakeyhtiön osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2 §.)

Ollakseen asunto-osakeyhtiö yhtiön tulee täyttää seuraavat edellytykset:

- yhtiön tarkoitus on määrätty yhtiöjärjestyksessä
- rakennus tai sen osa on yhtiön omistuksessa
- huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla asuinhuoneistoja ja asuinhuoneistojen tulee olla hallinnassa nimenomaan osakeomistuksen perusteella.

Asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu muutamiin keskeisiin peruseriaatteisiin, jotka taloyhtiön asukkaiden on hyvä tuntea. Keskeisin periaate asunto-osakeyhtiön toiminnassa on yhdenvertaisuudenperiaate.

YHTIÖJÄRJESTYS

Asunto-osakeyhtiöllä on lain mukaan oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä määrätään asunto-osakeyhtiön toiminnasta ja siitä kerrotaan keskeiset tiedot taloyhtiöstä. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 25.)

Laissa määritellyt asiat ovat pakollisia tietoja, joiden tulee löytyä kaikkien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksestä. Pakollisten kohtien lisäksi yhtiöjärjestykseen voi kirjata myös vapaaehtoisia määräyksiä (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 13 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 32; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 25.)

ENEMMISTÖPERIAATE

Asunto-osakeyhtiö toimii enemmistöperiaatteella ja osakkeenomistajat käyttävät äänivaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, ellei laki tai yhtiöjärjestys toisin määrää. (Sillanpää & Vahtera 2011, 25; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:9 §.)

OSAKKAIDEN YHDENVERTAISUUS JA OSAKEOIKEUDET

Yhdenvertaisuus tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhdenvertaiset oikeudet. Yhtiön varoja tulee käyttää yhtiöjärjestyksen ja osakkeenomistuksen mukaisesti eikä niitä saa siirtää osakkeenomistuksen enemmistön eduksi. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 110; (Sillanpää & Vahtera 2011, 25.)

Tärkein osakkeiden tuoma oikeus asunto-osakeyhtiössä on hallita tiettyä huoneistoa ja käyttää sitä yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 28.)

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINTO

Ylintä valtaa taloyhtiössä käyttää yhtiökokous, joka valitsee hallituksen. Hallitus hoitaa yhtiön käytännön johtoa yhtiökokouksen antamin valtuuksin. Hallitus myös valitsee yhtiölle isännöitsijän. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24.)

YHTIÖVASTIKE

Taloyhtiön osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta, jonka perusteet määritellään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kulut eikä se ole korvaus huoneiston hallinnasta. Esimerkiksi asuinhuoneiston käytön estymien remontin tai muun syyn takia ei ole peruste vastikkeesta vapautumiselle. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesti myös pääoma- ja erityisvastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön juoksevia menoja ja pääomavastikkeella pitkävaikutteiset menot, kuten lainanlyhennykset. Erityisvastike voi kohdistua johonkin yksittäiseen asiaan, kuten esimerkiksi huoneistokohtaisen Internet liittymän maksuun. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 30-31.)

Asunto-osakeyhtiön hallinto

Ylin päätösvalta asunto osakeyhtiössä on yhtiökokouksella, jossa osakkaat yhdessä tekevät päätöksiä yhtiön asioista. Yhtiökokous päättää asunto-osakeyhtiön tärkeimmistä asioista, kuten yhtiövastikkeista, yhtiön johdon vastuuvapaudesta jne. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet sekä tilin- ja toiminnantarkastajan.

Asunto-osakeyhtiössä hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiön johtamisesta. Yleensä hallituksen tehtävänä on ohjeistaa ja valvoa käytännön toimia toteuttavaa isännöitsijää, jonka vastuulla on useiden tehtävien käytännön järjestäminen ja hallitukselle raportointi. Taloyhtiön hallinto on yleisesti järjestetty siten, että taloyhtiön toiminnan järjestämisestä ja valvonnasta vastuussa oleva hallitus ostaa ammattimaista isännöintipalvelua, joka yhdessä tukiorganisaationa kanssa huolehtii asioiden päivittäisestä ja käytännön hoitamisesta. (Heinonen 2017, 20).

HALLITUS

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallituksella on taloyhtiössä toiminnanjärjestämis- että valvontavastuu. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään tai yhtiökokous niin päättää, on yhtiölle valittava myös isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiön johdolla tarkoitetaan hallitusta ja isännöitsijää (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34, Heinonen 2017, 19.)

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §.)

Hallituksen jäsen ja varajäsen

Hallitukseen kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Jäsenet valitaan yleensä yhtiökokouksessa. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, on hallituksessa oltava vähintään yksi varajäsen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:8; Sillanpää & Vahtera 2011, 217.)

Jäseneksi valinta edellyttää valitun henkilön suostumuksen, jonka voi antaa vapaamuotoisesti. Hallituksen jäsenen kelpoisuusvaatimuksena, että jäsen on luonnollinen henkilö, täysi-ikäinen, hänelle ei ole määrätty edunvalvojaa eikä hän ole konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:8, 7:10-11 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 217-219.)

Jäsenen toimikausi päättyy yleensä uuden jäsenen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsen voi omasta tahdostaan erota milloin tahansa vapaamuotoisella ilmoituksella. (Sillanpää & Vahtera 2011, 219-220; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:11-13 §.)

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtajan tulisi tuntea hyvin asunto-osakeyhtiölain hallitukselle asettamat vaatimukset. Hallituksen puheenjohtajalla on asunto-osakeyhtiössä merkittävä vastuu ja monet asiat kulkevat hänen kauttaan. Puheenjohtajalla on usein oikeus toimia yksin yhtiön edustajana. Puheenjohtajan tulisi olla henkilö, jolla olisi tehtävän vaatima osaaminen sekä riittävästi aikaa taloyhtiön johtamiseen. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 40; Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki 2013, 63; (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:10 §.)

ISÄNNÖITSIJÄ

Kuten hallituksen yleiset tehtävät, myös isännöitsijän yleiset tehtävät ovat asunto-osakeyhtiölaissa määritelty väljästi ja ne määräytyvät yhtiö kohtaisesti riippuen yhtiön koon ja luonteen perusteella. Lain mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen anta-

mien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän vastuulla on myös yhtiön kirjanpidon järjestäminen lain mukaisesti sekä varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hallitukselle isännöitsijän on annettava hallituksen tehtävien hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. (Sillanpää & Vahtera 2011, 222-223; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:17 §.)

Isännöitsijäntodistus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoja koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Hallituksen puheenjohtajan ei kuitenkaan tarvitse antaa todistusta, jos isännöitsijä on estynyt antamaan todistusta ollessaan lomalla tai muutoin tavoittamattomissa. Todistuksen voivat saada: osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välityslieki, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto (Sillanpää & Vahtera 2011, 228; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:27 §.)

Osakehuoneiston arvoa määritettäessä sekä asuntoa myytäessä on isännöitsijäntodistus erittäin arvokas asiakirja. Isännöitsijän todistuksesta on nähtävissä mm. osakkeisiin kohdistuvat lainaosuudet ja sen keskeisenä tarkoituksena on antaa kyseistä yhtiötä sekä huoneistoa ja osakkeenomistajaa koskevat keskeiset tiedot osakkeiden kauppaa tai niiden vakuusarvoa ajatellen.

Isännöitsijän valinta ja pätevyys

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän valitsee hallitus. Varsinaisia osaamisvaatimuksia laki ei isännöitsijälle aseta. Isännöitsijän on kuitenkin täytettävä samat kelpoisuusvaatimukset, kuin hallituksen jäsenienkin.

YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin, jossa osakkaat päättävät yhteisesti yhtiön asioista. Yhtiökokous pidetään pääsääntöisesti kerran vuodessa ja osakkaalle se on ainoa mahdollisuus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon, ellei osakas esimerkiksi osallistu hallituksen toimintaan. Poissaolevien osakkeenomistajien on tyydyttävä kokouksessa tehtäviin päätöksiin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:1-2 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 72-73; Sillanpää & Vahtera 2011, 107.)

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päätyemisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös ja toimintakertomus, hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä tehdyistä huomattavista muutos- ja kunnossapitotöistä sekä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisista yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä remonteista, jotka olennaisesti vaikuttavat osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Yhtiökokouksessa on tehtävä päätökset seuraavista asioista (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:3 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 114.):

- tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;
- hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta;
- muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Tietyissä tapauksissa on pidettävä myös ylimääräinen yhtiökokous. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos yhtiöjärjestys niin määrää, jos yhtiökokous tai hallitus katsoo sen aiheelliseksi, tai jos (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:5 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 75-76.)

Osallistuminen yhtiökokoukseen

Kaikilla osakasluetteloon merkityillä osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ilman erillistä ilmoitusta. Jos osakasta ei ole merkitty osakasluetteloon, on hänen ilmoitettava yhtiölle omistusoikeuden siirtymisestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:7 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 75-76.)

Osakas voi osallistua yhtiökokoukseen myös valtuutetun välityksellä. Asuntoa yhteisenä kotinaan käyttävät puoliset voivat yhtiökokouksessa edustaa toisiaan ilman erillistä valtuutusta. Valtuutuksella ei ole muotovaatimuksia mutta käytettäväksi

suositellaan käyttämään kirjallista valtakirjaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:8 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 77; Grass ym. 2013, 102.)

Jos yhtiön ja osakkaan etu ovat ristiriidassa keskenään on osakas tai hänen valtuuttunsa esteellinen osallistumaan asiasta järjestettävään äänestykseen. Osakas voi kuitenkin osallistua keskusteluun asiasta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6:15 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 91.)

Asunto-osakeyhtiön taloudenpito

Asunto-osakeyhtiössä yhtiön johdon keskeisimmät talouteen liittyvät tehtävät ovat talousarvion, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7:2 §, 7:17 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 131.)

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KIRJANPITO

Asunto-osakeyhtiö on muiden yhtiöiden tavoin kirjanpitovelvollinen. Taloyhtiön on velvollinen pitämään kahdenkertaista kirjanpitoa. Kahdenkertaisessa kirjanpidossa jokaisen liiketapahtuman osalta kirjataan, mistä raha on peräisin ja mihin se on käytetty. Asunto-osakeyhtiölle raha tulee pääasiassa osakkaiden ja vuokralaisten maksamista vastikkeista ja vuokrasta. Myös osakkeenomistajien sijoitukset (oma pääoma) sekä luotonantajilta otetut lainat voivat olla taloyhtiön rahan lähteitä. Asunto-osakeyhtiö käyttää rahaa pääasiassa lyhyt- ja pitkävaikutteisten menojen maksamiseen. (Heinonen 2017, 21, 24-25.)

TALOUSARVIO

Talousarvio eli budjetti on keskeinen työväline yhtiön johtamisessa ja toiminnan suunnittelussa. Talousarvion perusteella määritellään yhtiövastikkeiden tasot ja sen lähtökohtana tulisi olla yhtiön maksuvalmiuden säilyttämisessä koko tilikauden ajan. Taloudellisen suunnittelun pohjana tulisi olla kiinteistön korjaustarveselvitys, jossa kiinteistön korjaus ja huolto tarpeet on selvitetty. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 132-133; Heinonen 2017, 155.)

TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätös on laadittava jokaiselta tilikaudelta. Isännöitsijä valmistelee ja esittelee tilinpäätöksen hallitukselle, joka päättää tilinpäätöksen lopullisesta sisällöstä. Lopullisen päätöksen tilinpäätöksen hyväksymisestä tekee yhtiökokous. Tilinpäätös

sisältää tuloslaskelman, taseen ja tilinpäätöksen liitetiedot. Lisäksi tilinpäätöstä on täydentää toimintakertomus ja sen erillislaskelmat (talousarviovertailu ja vastikelaskelmat). Tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 142-144; Heinonen 2017, 39.)

TOIMINTAKERTOMUS

Toimintakertomuksen tarkoitus on antaa sanallisessa muodossa tietoja, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä mutta jotka kuitenkin ovat olennaisia oikean ja riittävän kuvan antamiseksi taloyhtiön taloudesta. (Heinonen 2017, 233.)

TILINTARKASTUS

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käsittää yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä hallinnon tarkastuksen. Tilintarkastajana voi toimia ainoastaan KHT- tai HTM- tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiö voi yhtiöjärjestyksestä muuttamalla luopua kokonaan lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Yli 30 huoneiston yhtiön on valittava tilintarkastaja. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 149-151; Tilintarkastuslaki 1141/2015, 4 §; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:2,5 §.)

TOIMINNANTARKASTUS

Toiminnantarkastaja tarkastaa yhtiön taloudenpidon ja hallinnon lainmukaisuuden yksin tai tilintarkastajan kanssa. Toiminnantarkastaja on valittava, jos asunto-osakeyhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestys toisin määrää (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 155-156; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:6 §.)

Kunnossapitovastuu

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITO

Asunto-osakkeen kunnossapidolla tarkoitetaan yhtiön kiinteistön ylläpitoa, johon luetaan kuuluvaksi pienet korjaukset ja vuosittain tehtävät korjaukset sekä suuremmat korjaukset, joissa kiinteistön laatutasoa ei olennaisesti muuteta. Kunnossapidoksi voidaan katsoa myös sellainen laatutasoa korottava korjaushanke, joka on toteutettu pakottavien viranomais määräysten noudattamiseksi. Jos korjausta ei kat-

sota kunnossapidoksi on se asunto-osakeyhtiölain mukaan muutostyötä. Kunnossapitotöiden valmistelun ja valvonnan suorittaa taloyhtiön hallitus. Kaikki taloyhtiössä tehtävät kunnossapito työt on asunto-osakeyhtiölain mukaan tehtävä hyvää rakennustapaa noudattaen. Asunto-osakeyhtiössä sekä osakkaalle, että yhtiön johdolle hyvä ja käytännönläheinen työkalu vastuunjaon selventämiseksi on vastuunjakotaulukko. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 174-175; Grass ym. 2013, 155.)

YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu kaikki sellainen, joka ei osakkaan kunnossapitovastuuseen kuulu. Tällaisia yhtiön vastuulle kuuluvia asioita taloyhtiössä ovat ne alueet, jotka eivät ole osakkaan hallinnassa kuten esimerkiksi porraskäytäviä, varastotiloja, yhteisiä pesu- ja saunatiloja, huoneistojen rakenteita, rakennusten perustuksia ja ulkopintoja, vesikattoa ja ulkoikkunoita. Yhtiön vastuulla on myös lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muiden sen kaltaisten perusjärjestelmien kunnossapito. Näiden perusjärjestelmien osalta niihin kuuluvat kiinteät ja niiden toiminnan kannalta olennaiset alkuperäiset osat kuuluvat yhtiön vastuun piiriin. Sen sijaan osakkeenomistajan järjestelmiin kytkemät lisälaitteet eivät kuulu yhtiön vastuulle. Olennaisia järjestelmän osia ovat esimerkiksi sähköisen lattialämmityksen vastukset tai huoneistokohteiset vesivaraajat. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:11 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 76.)

Yhtiön kunnossapitovastuu edellä mainituista asioista rajoittuu sellaisiin järjestelmiin, rakenteisiin ja eristeisiin, jotka yhtiö on hyväksynyt vastuulleen tai itse toteuttanut. Vastuu ei koske sellaisia yhtiön asentamia järjestelmiä, jotka yhtiön on joutunut tekemään osakkaan puolesta tämän laiminlyötyä oman kunnossapitovastuunsa. Osakkaan tekemä tai teettämä asennus, joka voidaan rinnastaa yhtiön tekemään toimenpiteeseen tai sellainen asennus, jota yhtiö on voinut valvoa, kuuluu myös yhtiön vastuun piiriin. Yhtiöllä on niin sanottu ennallistamisvastuu osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston osien vaurioitumisesta silloin, kun ne ovat vaurioituneet yhtiön tehdessä omaan kunnossapitovastuuseensa liittyviä korjauksia tai muita toimenpiteitä. Esimerkiksi yhtiön korjatessa vesieristeitä osakkaan huoneistossa vaurioituu osakkaan vastuulla oleva seinäpinnoite, jolloin yhtiö luonnollisesti maksaa uuden pinnoitteen. Yhtiön ennallistamisvastuu ulottuu yhtiön perustasoon asti. Perustasolla tarkoitetaan alkuperäistä rakennusvaiheessa tarkoitettua tasoa, ellei yhtiössä olla päätetty erikseen paremmasta tasosta. Lisäksi tasosta poikettaessa on oltava huolellinen, että kaikki osakkaat saavat saman kohtelun eikä

yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:2 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 77; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 177; Grass ym. 2013, 158.)

OSAKKAAN KUNNOSSAPITOVASTUU

Osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huoneiston sisäosat. Näitä ovat mm. seinät, lattiat, keittiönkaapit, sisäikkunat sekä huoneistossa olevat altaat. Myös huoneistokohtaisten parvekkeiden sisäpuolet kuuluvat osakkaalle. Osakkaan vastuulla on esimerkiksi lumen poistaminen parvekkeelta. Osakkeenomistajalla on velvollisuus hoitaa hallinnassa olevaa huoneistoa huolellisesti. Osakas ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta jos hän hoitaa huoneistoa huolimattomasti ja siten aiheuttaa vaurioita yhtiön kunnossapitovastuun alaisille huoneiston osille tai rakenteille, on hän tällöin vastuussa myös näistä huoneiston osista tai rakenteista. Samoin jos osakas tekee tai teettää huoneistossa kunnossapitotöitä hyvän rakennustavan vastaisesti, on osakkaalla ennallistamisvastuu yhtiön kunnossapitovastuun alaisille rakennuksen osille. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:3 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 81; Grass, Heino, Kaivanto, & Kulomäki 2009, 156.)

Osakkeenomistaja on ilmoitusvelvollinen, jos hän havaitsee huoneistossaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvia vikoja tai puutteita. Ilmoitusvelvollisuuden rikkominen saattaa aiheuttaa osakkaalle vahingonkorvausvelvollisuuden. (Sillanpää & Vahtera 2011, 82.)

KUNNOSSAPITOTYÖN TEETTÄMINEN

Asunto-osakeyhtiölain 4:4 §:n mukaan yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella, jos osakas ei huolehdi lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella vastuulleen olevasta kunnossapidosta. Myös osakas voi teettää huoneistossaan yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella, jos kyse on kiireellisestä välitöntä huomiota vaativasta kunnossapitotyöstä eikä yhtiö ilmoituksesta huolimatta ryhdy välittömiin toimiin asian kuntoon saattamiseksi. Osakas voi teettää työn myös silloin, jos sen tekemättä jättäminen aiheuttaisi vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ole ryhtynyt välittömästi toimiin kirjallisen huomautuksen saatuaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:4 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 180.)

Jos yhtiö kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkaan huoneiston käyttöä eikä yhtiö ole kirjallisen huomautuksen jälkeen ryhtynyt viipy-

mättä riittäviin toimiin haitta poistamiseksi on osakkaalla oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa ja saada yhtiöltä korvaus työn teettämisestä aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:5 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 180-181.)

OSAKKAAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan hallitsemassaan osakehuoneistossa muutostöitä, jos muutos on yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen ja muutostyöt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyötekemiselle ehtoja tai kieltää sen kokonaan, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa. Jos muutostyön tekeminen kielletään yhtiön tai toisen osakkaan toimesta, voi osakas hakea luvan tuomioistuimelta. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 186-189.)

Muutostyöntekeminen saattaa vaatia yhtiöjärjestyksen muutoksen tai luvan viranomaisilta. Jos yhtiöjärjestystä muutetaan, päättää asiasta yhtiökokous. Jos lupaa on haettava viranomaisilta, on hallituksen haettava lupaa tai valtuuttaa osakas hakemaan sitä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisen tai viranomaisluvan hakemisen kustannuksista vastaa osakas. Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa, että muutostyö tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti vahingoittamatta rakennusta tai kiinteistöä, ja että työ tehdään sille asetettuja ehtoja noudattaen. Valvonnasta koituvat kulut ovat osakkaan vastuulla. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 188.)

KUNNOSSAPITOON LIITTYVÄT ILMOITUKSET JA VALVONTA

Osakkaalla ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle käytännössä kaikista huoneistossaan tekemistään tai teettämistään muutos- ja kunnossapitotöistä. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolella ovat vain kaikkein vähäisimmät pintaremontit, kuten sisäseinien maalaus, tapetointi yms. Ilmoitus annetaan kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakas ei saa aloittaa muutostöitä ennen kuin ilmoitus on käsitelty. Yhtiön on ilmoitettava osakkaalle sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Molemmilla osapuolilla on oikeus valvoa muutos- ja kunnossapitotyön tekemistä. Käytännössä valvonnan suorittaminen tarkoittaa asiantuntijan palkkaamista tarkastamaan ja varmistamaan, että työt tehdään asianmukaisesti. Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on, että kunnossapitotyöt tehdään ammattimaisesti ja oikein ja että yhtiön korjaushistoriaan jää tieto tehdyistä muutoksista ja kunnossa-

pitotöistä, jolloin ne ilmenevät myös isännöitsijäntodistuksesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4:6-7 §; Grass ym. 2013, 159; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 186-187.)

Pike-isännöinnin www-sivustolla on taloyhtiön osakkaan muutostyöilmoitusta varten lomake, jolla osakas voi ilmoittaa yhtiölle suunnitellusta remontista tai muutostyöstä.

<https://www.pike.fi/index.php/ilmoita-remontista2>

Vastuutilanteet taloyhtiössä

YHTIÖN JOHDON KORVAUSVASTUU

Yksi keskeisimmistä asunto-osakeyhtiölain periaatteista on yhtiön johdon huolellisuusvelvoite, jonka mukaan hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien ajettava yhtiön etua. Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka on tehtävässään laissa säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Huolellisuusvelvoitteen vastainen toiminta voi tarkoittaa esimerkiksi, että jokin toimi jätetään kokonaan tekemättä. Tällainen toimi voi olla jokin tarpeellinen korjaus- tai kunnossapitotoimi. Huolellisuusvelvoite tarkoittaa myös, että johdon on edistettävä asunto-osakeyhtiön etua. Kuitenkin päätökset, joita tehtäessä johto on tehnyt asianmukaiset selvitykset ja käyttänyt asianmukaista harkintaa, eivät ole huolellisuusvelvoitteen vastaisia toimia, vaikka ne lopulta olisivatkin yhtiön kannalta epäedullisia päätöksiä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1:11 §, 24:1 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 244; Grass ym. 2013, 200; Sillanpää & Vahtera 2011, 262-263.)

1. OSAKKAAN KORVAUSVASTUU

Osakas on korvausvelvollinen, jos hän aiheuttaa vahingon rikkomalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen säädöksiä kunnossapitovastuusta tai muutostöistä. Vahinko aiheutettu huolimattomuudella, ellei osakas osoita menetelleensä huolellisesti jolloin hän voi vapautua korvausvastuusta. Osakas voi joutua korvausvastuuseen myös silloin, jos hän aiheuttaa yhtiön vastuuseen kuuluvan rakenteen tai laitteen vioittumisen niin, että toisen osakkaan huoneistossa tapahtuu vahinkoa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:2; Sillanpää & Vahtera 2011, 268-269,271).

YHTIÖKOKOUKSEN PUHEENJOHTAJAN KORVAUSVASTUU

Yhtiökokouksen puheenjohtaja ei lähtökohtaisesti ole vastuussa yhtiökokouksessa päätettävien asioiden sisällöstä, vaan kysymys on enemmänkin kokouksen kulkuun ja dokumentointiin liittyvistä muodollisista seikoista. Tällaisia muodollisia seikkoja ovat esimerkiksi päätöksen tekeminen väärässä järjestyksessä tai pöytäkirjan allekirjoittamatta jättäminen tai sen esillä pitäminen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:3; Sillanpää & Vahtera 2011, 272).

TOIMINNANTARKASTAJAN KORVAUSVASTUU

Toiminnantarkastuksen huolellisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, kuka tarkastuksen on suorittanut. Maallikoiden tekemän tarkastuksen arvioinnissa on vertailu tehtävä sellaiseen maallikoiden tarkastustapaan ja huolellisuuteen, jota muilta kuin ammattimaiselta toiminnantarkastajalta voidaan odottaa. Jos toiminnantarkastuksen suorittaa erityistä tarkastuskokemusta omaava henkilö, voidaan häneltä edellyttää korkeampaa huolellisuutta ja osaamista, kuin maallikolta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:5; Sillanpää & Vahtera 2011, 273).

YHTIÖN KORVAUSVASTUU

Jos yhtiö kunnossapitotyötä teettäessään aiheuttaa vahinkoa osakkaalle, on se velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot. Yhtiö on vastuussa myös, että kunnossapito- tai muutostöitä tekevä sopimuskumppani tekee työt hyvää rakennustapaa noudattaen. Jos sopimuskumppani aiheuttaa osakkaalle vahingon johtuen kunnossapito- tai muutostöitä koskevien säädösten rikkomisesta, voi yhtiö olla korvausvastuussa osakkaalle. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:6; Sillanpää & Vahtera 2011, 275-276; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 250-257.)

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko perustuu voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölaakiin. Vastuunjakotaulukko kertoo pääsäännöt siitä, miten kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiössä. Alla on vastuunjakotaulukon pääpiirteet. (Taloyhtio.net www-sivut 2019; Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2018.)

KEITTIÖ

Vesihanat
Liesikupu

YHTIÖ	OSAKAS
x	
x	

	Liesituuletin		x
	Rasvasuodattimen puhdistaminen		x
	Tiskiallas		x
	Tasot, kiinteät kaapistot ja komerot		x
	Jääkaappi, pakastin, liesi, astianpesukone		x
	Astianpesukoneen liitännät ja liittämisen		x
KYLPYHUONE JA WC		YHTIÖ	OSAKAS
	Lattia-, katto- ja seinärakenteet	x	
	Vedeneristeet ja höyrynsulut	x	
	Wc-istuin	x	
	Vesilukon puhdistus	x	
	Vesihanat	x	
	Lattia-, katto- ja seinäpinnat ja -pinnoitteet		x
	Ammeet ja altaat		x
	Suihku ja käsisuihku		x
	Lattiakaivon puhdistus		x
	Pyykinpesukone		x
	Pyykinpesukoneen liitännät ja liittämät		x
OVET		YHTIÖ	OSAKAS
	Ulko-ovi, tiivisteet ja maalaus	x	
	Postiluukku	x	
	Ovikello	x	
	Lukko	x	
	Turvalukko		x
	Sisäovi, tiivisteet ja maalaus		x
IKKUNAT		YHTIÖ	OSAKAS
	Ulkopuite ja karmi	x	
	Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x	
	Ulkolasi	x	
	Sisäpuite ja välipuite		x
	Sisäpuutteen tiivistys		x
	Sisäpuolen kunnossapito ja maalaus		x
	Sisälasit		x
PARVEKKEET		YHTIÖ	OSAKAS
	Rakenteet	x	
	Julkisivupinnat	x	
	Sisäpinnat ja puhtaanapito		x
MUUT HUONETILAT		YHTIÖ	OSAKAS

	Lattia-, katto-, porras- ja seinärakenteet	x	
	Lämmön- ja ääneneristeet	x	
	Valokatkaisijat ja pistorasiat	x	
	Ilmanvaihdon suodattimien vaihtaminen ja puhdistus		
	Lattia-, katto-, porras- ja seinäpinnat ja -pinnoitteet		x
	Kiinteät kaapistot ja komerot		x
	Valaisimet		x
	Ilmanvaihtventtiilien puhdistus		x
	Ilmalämpöpumppu		x
	Patterikäyttöinen palovaroitin		x
SAUNA		YHTIÖ	OSAKAS
	Seinärakenteet höyrynsulkuineen	x	
	Paneelit ja lauteet		x
	Kiuas		x
JÄRJESTELMÄT		YHTIÖ	OSAKAS
	Vesijohto- ja viemärijärjestelmä	x	
	Lämmitysjärjestelmä	x	
	Ilmanvaihtojärjestelmä	x	
	Sähköjärjestelmä	x	
	Tietoliikennejärjestelmä	x	
	Antennijärjestelmä	x	