

Irja Hakkola

Asunto-osakeyhtiölain velvoitteet hallituksen jäsenille ja osakkeenomistajille

Opinnäytetyö

Kevät 2013

Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalan yksikkö

Liiketalouden koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalan yksikkö

Koulutusohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä: Hakkola, Irja

Työn nimi: Asunto-osakeyhtiölain velvoitteet hallituksen jäsenille ja osakkeenomistajille

Ohjaaja: Palomäki, Juhani

Vuosi: 2013

Sivumäärä: 60

Liitteiden lukumäärä: 3

Opinnäytetyön tarkoituksena oli analysoida uutta asunto-osakeyhtiölakia (L 22.12.2009/1599). Se toi useita velvollisuuksia hallituksen työhön ja osakkeenomistajille. Tämä on ensimmäinen kerta, kun laissa on vastauksia siitä, mitkä ovat osakkeenomistajien velvollisuudet, mitä hallituksen jäsenten täytyy tietää, kun he päättävät asunto-osakeyhtiön asioista ja kunnossapitotyön ilmoituksista ja mihin asioihin kiinnitetään huomiota, kun rakennetaan uusi autokatos vanhan rakennuksen taakse.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki parantaa tietojen saatavuutta myös kulujen jakamiseen ja kunnossapitotarpeeseen liittyen. Laissa säädetään, että kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat yhdenvertaisia.

Tässä työssä pääasiallinen tiedonlähde oli asunto-osakeyhtiölaki ja myös sen perusteella julkaistu kirjallisuus. Myös haastateltava antoi tärkeän asiantuntijan vastauksen kysymyksiin.

Avainsanat: Hallituksen vastuut, asunto-osakeyhtiölaki, osakas, yhdenvertaisuus, vastikkeet, autokatos, kunnossapito

SEINÄJOKIUNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Business School

Degree programme: Degree Programme in Business Management

Author/s: Hakkola, Irja

Title of thesis: The obligations for board members and shareholders stipulated in the Housing Companies Act

Supervisor: Palomäki, Juhani

Year: 2013

Number of pages: 60

Number of appendices: 3

The purpose of this thesis was to analyse the renewed Housing Companies Act (L 22.12.2009/1599). It brought a number of new obligations to the work of board and shareholders of a housing company (apartment owners). This is the first time when there are answers in the law as to what liabilities and responsibilities housing company owners have; what the members of the board have to know while deciding on the announcement of maintenance work and other things at the housing company; what matters will be needed when a new car shelter is erected behind an old building there.

The new Housing Company Act will also improve access to information on the sharing of costs and maintenance work at the housing company. The Act stipulates that all the housing company's shareholders should be treated equally.

In this work, the main source of information was the Housing Company Act related literature. Also the interviewee gave important expert answers to the research questions.

Keywords: responsibilities of the board, Housing Company Act, shareholder, apartment owner, equality, maintenance

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
1 JOHDANTO.....	6
1.1 Yleistä.....	6
1.2 Tutkimusongelma.....	7
2 HALLITUS.....	9
2.1 Jäsenen valinta.....	9
2.2 Hallituksen puheenjohtaja.....	11
2.3 Jäsenmäärä.....	11
2.4 Varajäsenet.....	12
2.5 Hallituksen jäsenen toimikausi, eroaminen ja erottaminen.....	12
2.6 Hallituksen tehtävät.....	13
2.7 Hallituksen kokous.....	13
2.8 Esteellisyys.....	14
2.9 Hallitustyöskentely.....	15
2.10 Yhtiökokous.....	16
2.11 Mitätön päätös.....	19
2.12 Yhtiöjärjestys.....	20
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VELVOITTEET.....	23
3.1 Menetelmä.....	23
3.2 Toimintamenetelmät.....	24
3.3 Luotettavuus.....	24
3.4 Osakehuoneisto.....	25
3.5 Osakkaan velvollisuudet.....	25
3.6 Asunto-osakeyhtiön rahoittaminen.....	26
3.6.1 Hoitovastike.....	27
3.6.2 Hoitolaina.....	28
3.6.3 Pääomavastike.....	28

3.7	Yhtiövastikkeen perusteesta poikkeaminen	30
3.7.1	Vastikkeen alentaminen	30
3.7.2	Kustannusten tasajako	30
3.7.3	Hissin jälkiasennuskustannusten jakaminen	31
3.8	Tilinpäätös- ja verosuunnittelu	31
3.9	Tilintarkastus	32
3.9.1	Tilintarkastaja	32
3.9.2	Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	32
3.9.3	Toiminnantarkastaja	33
3.9.4	Toiminnantarkastuksen sisältö	34
4	KUNNOSSAPITO	35
4.1	Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa	36
4.2	Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	36
4.3	Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	37
4.3.1	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus	37
4.3.2	Pelastussuunnitelma	39
4.3.3	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus	40
4.3.4	Viranomaislupa	43
4.4	Pääsy huoneistoon	44
4.5	Huoneiston haltuunotto	44
4.6	Yhdenvertaisuus	45
4.7	Vahingonkorvausvelvollisuus	47
4.8	Lakiasiantuntijoiden vastauksia	48
5	YHTEENVETO	53
	LIITTEET	61

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä yli 81 000. Niissä toimii lähes 250 000 suomalaista hallituksen jäsenenä ja lisäksi lähes kaikissa asunto-osakeyhtiöistä (n. 92 %) on isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö omistaa rakennukset asuntoineen ja osakas asumisen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Missään muualla maailmassa ei ole vastaavaa hallinnollista ja taloudellista järjestelmää. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on täysin itsenäinen laki. Osakeyhtiölakiin verrattuna voiton hankkimisen sijasta asunto-osakeyhtiöiden päätarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen ja toinen ero osakeyhtiöön on, että asunto-osakeyhtiö perii osakkailtaan säännöllisesti kuukausittain vastiketta eli lisämaksua. (Arjasmaa & Kaivanto, 2012, 18).

Aikaisempi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1992 ja se on kumottu uudella lailla 1.7.2010. Oikeusministeriössä on uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelutyötä tehty jo vuodesta 2003. Sen pohjalta valmistui Työryhmän mietintö 5/2006 ja lisäksi eduskunnan hallituksen esitys (HE 24/2009). Uudessa 1.7.2010 voimaan tulleessa asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599) on pyritty lainsäädännön avulla paremmin vastaamaan nykyistä tilannetta.

Aiempaan kumottuun asunto-osakeyhtiölakiin verrattuna nykyisessä laissa on enemmän erityisesti korjaus- ja kunnossapitotehtäviin liittyviä erityistehtäviä. Hallituksen erityistehtävien suorittaminen ei useinkaan vaadi hallituksen jäsenten omakohtaista toimintaa, vaan käytännössä hallitus valitsee isännöitsijän tai isännöitsijäyrittäjän hoitamaan käytännön työtehtävät. (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 105). Isännöintisopimusta tehtäessä on olennaista sopia mahdollisimman tarkasti, mitä palveluja ja tehtäviä isännöintisopimus sisältää.

1.2 Tutkimusongelma

Opinnäytetyön tarkoitus on perehtyä uuteen 1.7.2010 voimaan tulleeseen asunto-osakeyhtiölakiin L 22.12.2009/1599. Tarkoituksena on löytää tietoa asunto-osakeyhtiössä toimiville hallituksen jäsenille ja asunto-osakkeiden omistajille.

Opinnäytetyön nimi on Asunto-osakeyhtiölain velvoitteet hallituksen jäsenille ja osakkeenomistajille. Mitä hallituksen jäsenten pitää tietää päätöksenteosta asunto-osakeyhtiölain mukaan? Mielenkiintoni asiaan liittyy siihen, että joka vuosi vaihdetaan hallituksen jäseniä asunto-osakeyhtiön hallintoon ja mitä ovat lakien velvoitteet?

Opinnäytetyön tavoitteena on löytää tietoa käytännön tilanteeseen, minkälaisia mahdollisuuksia päätöksenteossa on, kun rakennetaan uutta autokatosta kuuden osakkeen asunto-osakeyhtiöön. Esimerkiksi ratkaisu autopaikkoja koskien oli tehty Turun hovioikeudessa 26.9.2002 nro 2446:

Osakkaan yhdenvertaisuutta ei katsottu loukkaavan päätöksen, jos tälle osakkaalle ei annettu autopaikkaa, koska hän ei omistanut autoa ja olisi käyttänyt autopaikkaa tilapäisluonteisesti.

Toinen päätös asiasta on:

Rovaniemen hovioikeuden ratkaisu 17.9.1996 nro 1044:

Rovaniemen hovioikeus päätyi pitämään autopaikan autottomalta epäävää yhtiön päätöstä yhdenvertaisuutta loukkaavana. Asiaan vaikutti se, että yhtiössä oli yhtä monta autopaikkaa kuin huoneistojakin.

Nämä ovat mielenkiintoisia käytännön asioita tutkimuksen kohteeksi. Tämän opinnäytetyön aiheen kiinnostus asiaan lähti, kun on opiskeltu ammattikorkeakoulussa vapaavalintaisia opintoja asunto-osakeyhtiöasioista sekä asuntokaupasta ja on suoritettu Isännöinnin erikoistumisopinnot vuonna 2010 sekä oltu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpitotyössä tilitoimistossa.

Asunto-osakeyhtiöissä omaisuuden hoidosta vastaavat keskitetysti hallitus ja isännöitsijä. Pienehköissä yhtiöissä isännöitsijä usein hoitaa tavalliset hallinnon tehtävät itsenäisesti. Asia muuttuu, kun yhtiössä tehdään uudistustoimenpiteitä esimerkiksi uusi autokatos tai muita korjaushankkeita, silloin varsinkin hallituksen puheenjohtajan ja muiden hallituksen jäsenten asiantuntemus korostuu. Yksi tärkeimmistä yhtiön johdon tehtävistä on huolehtia yhtiön rakennusten kunnossapidon ja muutos- sekä uudistustyön järjestämisestä. Siitä, miten se käytännössä tapahtuu, ja kuinka osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu, on tutkimuksen aiheena. Mielenkiinto aiheeseen perustuu vallitsevaan tilanteeseen, jossa asunto-osakkeiden omistajat haluavat uudistaa osakehuoneistojaan, esimerkiksi tehdä autokatokset autoilleen. Miten yhtiö päättää asiasta? Minkälaisista kunnossapito-, uudistus- tai muutostöistä pitää tehdä ilmoitus yhtiön johdolle? Tämän tutkimuksen tavoite on perehdyttää osakkeenomistajat ja yhtiön johto yleisimpiin asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) kohtiin.

2 HALLITUS

Jokaisessa asunto-osakeyhtiössä täytyy olla hallitus. Hallituksen jäsenenä ei voi olla oikeushenkilö, alaikäinen eikä sellainen, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimimiskelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Myöskään liiketoimintakieltoon määrättyä henkilöä ei voida valita hallitukseen, ellei tuomioistuin ole antanut tähän erikseen lupaa. Kun henkilölle on merkitty kaupparekisterijärjestelmään tieto liiketoimintakiellosta, järjestelmä valvoo automaattisesti, ettei hyväksy tällaista hallitusjäsenyyttä. Velkasaneeraus ei estä jäsenyyttä hallituksessa.

Hallituksen jäsenistä vähintään yhden on asuttava Euroopan talousalueella. Tästä voidaan poiketa rekisteriviranomaisen päätöksellä. Omasta asunto-osakeyhtiöstä valitaan yleensä hallituksen jäsenet, mutta voidaan valita myös muita henkilöitä, ellei yhtiöjärjestys sitä kiellä.

2.1 Jäsenen valinta

Yhtiökokous valitsee hallituksen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Joissakin yhtiöjärjestyksissä voidaan määrätä, että vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä valitaan muussa järjestyksessä, esimerkiksi silloin, kun yksi osakkeenomistaja omistaa merkittävän osan osakkeista. Tällainen osakkeenomistaja voi määrätä esimerkiksi yhden hallituksen jäsenen. Jos hän ei valitse hallituksen jäsentä, myös tämä hallituksen jäsen valitaan yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenyys edellyttää valittavan henkilön suostumusta. Sinänsä ei ole estettä sille, että suostumus voidaan antaa myös jälkikäteen. (Kaivanto, Haarma, Kangasluoma, Jaatinen 2011, 109).

Hallituksen jäseneksi valittavalla on hyvä olla tehtävän edellyttämä pätevyys esimerkiksi juridinen, hallinnollinen, tekninen tai talousasiantuntija. Sopiiko

hallituksen jäseneksi vaikuttaa se, minkälainen ammatti, sivutoimet ja muut hallitustehtävät hänellä on. Lisäksi hallituksen jäsenellä pitää olla riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Erityisesti hallituksen puheenjohtajalta vaaditaan aktiivista työpanosta myös kokousten ulkopuolella. Kokemusten ja osaamisen lisäksi on tärkeää, että hallituksen jäsenet ovat kriittisiä ja itsenäisiä mielipiteensä muodostamisessa sekä yhteistyökykyisiä. Hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon myös jäsenten ikä ja sukupuolijakauma. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2009, 71).

Uusi hallituksen jäsen perehdytetään asunto-osakeyhtiöön ja sen tilanteeseen. Hänen tulee tietää vastuunsa, roolinsa ja tehtävänsä asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenenä sekä hallituksen kokousmenettely ja toimintatavat.

Hallituksen jäsenen perehdyttämismateriaali:

- asunto-osakeyhtiölaki ja valtioneuvoston asetus (VNA) osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta
- sopiva asunto-osakeyhtiön hallitustyöskentelyä koskeva kirja
- yhtiöjärjestys
- viimeisimmän tilipäätöksen kokousasiakirjat
- yhtiön perustiedot (esim. isännöitsijän todistuksesta ilmenevät tiedot)
- yhtiön palvelusopimukset (esim. isännöinti- ja kiinteistöpalvelut)
- yhtiön järjestyssäännöt ja muut sisäiset ohjeet
- kiinteistön kuntoarvio tai – tutkimus
- viimeisimmät kirjalliset selvitykset viiden (5) vuoden kunnossapitotarpeista sekä toteutetuista kunnossapito- ja muutostöistä
- vastuunjakotaulukko koskien kunnossapitovastuuta yhtiön ja osakkaan välillä
- muu yhtiökohtainen materiaali esimerkiksi historiikki. (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 44-45.)

2.2 Hallituksen puheenjohtaja

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys määrää, kuinka hallituksen puheenjohtaja valitaan. Hallituksen puheenjohtajan aktiiviteetti ja tehokkuus hyvin pitkälti ratkaisevat sen, pystyykö hallitus omaksumaan sellaisen aseman, jota laki siltä edellyttää. Tämän vuoksi on tärkeää, että hallituksen puheenjohtajaa ei vaihdeta vuosittain. Hallituksen puheenjohtajan tulee huolehtia ja valvoa, että hallitus täyttää sille kuuluvat tehtävät. Tämän vuoksi hallituksen puheenjohtajan on muita aktiivisemmin seurattava yhtiön toimintaa. Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä joutuvat käytännössä valmistelemaan ja ratkaisemaan asioita, koska hallituksen koollekutsuminen ei aina ole tarpeellista. Laissa määriteltyihin hallituksen puheenjohtajan nimenomaisiin erityistehtäviin kuuluvat hallituksen koollekutsuminen ja hallituksen kokousten johtaminen ja pöytäkirjan allekirjoittaminen. Puheenjohtajan mielipiteellä on ratkaiseva merkitys äänen mennessä tasan äänestettäessä hallituksen kokouksessa. Tästä seuraa esimerkiksi se, että kolmijäsenisen hallituksen kokouksessa, josta yksi jäsen on poissa, puheenjohtaja voi sanella tehtävät päätökset. Hallituksen puheenjohtajalle on usein yhtiöjärjestyksen määräyksen annettu joko yksin tai yhdessä jonkun toisen henkilön kanssa oikeus kirjoittaa yhtiön toiminimi. Samanlaista itsenäistä toimivaltaa kuin isännöitsijällä on, ei hallituksen puheenjohtajalla kuitenkaan ole. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 497.)

2.3 Jäsenmäärä

Yhtiöjärjestys määrää hallituksen jäsenten määrän. Yhtiöjärjestys ohittaa asunto-osakeyhtiölain L 22.12.2009/1599, 7 luvun 8 §:n olettamasaännöksen, jossa lukee, että hallitukseen valitaan kolmesta viiteen jäsentä. Päätösvaltaisuuden tarvittava jäsenmäärä lasketaan valituista paikalla olevista hallituksen jäsenistä. Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet hallituksen jäsenistä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 199-200.)

2.4 Varajäsenet

Varsinaisten hallitusten jäsenten lisäksi voidaan hallitukseen valita varajäseniä, jos yhtiöjärjestys niin määrää. Varajäsenet rinnastetaan varsinaisiin jäseniin vain silloin, kun he toimivat varsinaisen jäsenen poissa ollessa hallituksen jäseninä. Tällöin heihin sovelletaan hallituksen varsinaisen jäsenen säännöksiä, myös vastuusäännöksiä.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, missä järjestyksessä hallitusta täydennetään varajäsenillä. Jos tällaista määräystä ei ole yhtiöjärjestyksessä, asia voidaan päättää yhtiökokouksessa, tai jos siellä ei ole päätetty, niin hallituksen kokouksessa.

Käytännössä monissa yhtiöissä hallituksen varajäsenetkin ovat läsnä hallituksen kokouksissa, vaikka kaikki varsinaiset jäsenet olisivat paikalla. Tällöin varajäsenillä ei ole äänioikeutta, mutta hallituksen salliessa heillä voi olla puheoikeus. Jos yhtiökokous niin päättää, varajäsenille voidaan maksaa kokouspalkkiotkin hallituksen jäsenten tavoin. (Kaivanto, Haarma, Kangasluoma & Jaatinen 2011, 109-110).

2.5 Hallituksen jäsenen toimikausi, eroaminen ja erottaminen

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää.

Hallitukseen valittu jäsen voi erota tehtävästään milloin tahansa. Tällöin hänen tulee ilmoittaa eroamisestaan hallitukselle ja eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun hallitus saa siitä tiedon. Jos hallitukseen on valittu varajäseniä, varajäsen tulee eronneen varsinaisen hallituksen jäsenen tilalle. Jos varajäseniä ei ole valittu, riittää että jäljelle jäänyt hallituksen jäsenten määrä on päätösvaltainen. Eri asia on, jos hallituksen jäseniä on jäljellä enää kaksi kolmesta ja toimikautta on vielä pitkään jäljellä, niin on järkevää kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous hallituksen jäseniä täydentämään.

Yhtiökokous voi kesken hallituksen toimikautta erottaa koko hallituksen tai yhden sen jäsenistä. Tällöin osakasvähemmistö (1/10) vaatii ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä hallituksen vaihtamiseksi. Hallituksella on velvollisuus kutsua tällainen yhtiökokous koolle. Jos osakasvähemmistö haluaa vaihtaa hallituksen, on vaatimus mahdollista muotoilla niin, että yhtiökokousta vaaditaan koolle kutsuttavaksi hallituksen erottamiseksi ja uuden valitsemiseksi. (Kaivanto ym. 2011, 111).

2.6 Hallituksen tehtävät

Hallitus huolehtii yhtiön edustamisesta ja johtamisesta sekä sen hallinnosta. Hallitus valvoo toiminnan sekä kiinteistön ja rakennusten pidon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty (L22.12.2009/1599, 7 luku, 2 §). Hallituksen toimivaltaan kuuluvat isännöitsijän nimeäminen, joka toimii taloyhtiön toimitusjohtajana. Isännöitsijä hoitaa juoksevan hallinnon. Vastuu kirjanpidon ja varainhoidon luotettavuudesta kuuluu isännöitsijälle, mutta isännöitsijä voi käyttää kirjanpitäjiä ja tilitoimistoa apunaan. Isännöitsijä toimii hallituksen valvonnassa ja ohjauksessa. Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksissa.

2.7 Hallituksen kokous

Hallituksen puheenjohtajan tärkein tehtävä on vastata siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 5 §). Hallituksen puheenjohtajan rooli korostuu varsinkin silloin, kun yhtiöllä ei ole isännöitsijää.

Käytännössä aloite hallituksen kokouksiin tulee useimmiten isännöitsijältä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määräyksiä hallituksen koollekutsumisen muodosta tai määräajasta. Suositeltavaa olisi, että kutsut toimitettaisiin ainakin muutamaa päivää ennen kokousta ja kokoukset pyritään sijoittamaan sellaiseen ajankohtaan,

jolloin hallituksen jäsenet parhaiten pääsevät paikalle. Tämän vuoksi varsin usein hallituksen kokoukset pidetään illalla normaalin työpäivän päätyttyä. Mikäli normaalin kokouksen pitäminen on jäsenen työkiireistä tai muista syistä mahdotonta, niin hallitus voi tehdä myös puhelinkokouksia tai kokoontua sähköpostin välityksellä. (Kaivanto ym. 2011, 113).

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 6 §) mukaan hallituksen kokouspöytäkirjat allekirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Jos isännöitsijä ei ole paikalla niin, silloin vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan. Hallituksen pöytäkirjat on ikuisesti säilytettäviä, salaisia ja ne on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla. (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 176).

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 6 §) perusteella osakkeenomistajalla on kuitenkin oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Osakkeenomistajan pyynnöstä tämä tieto on annettava kirjallisesti. (Sillanpää & Vahtera 2010, 203.)

Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä määräenemmistöä. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä, kuten hallituksen kokouspöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään lain (L 22.12.2009/1599, 7 luku 3 §:ssä).

2.8 Esteellisyys

Hallituksen jäsen ei saa osallistua sellaisen asian päättämiseen, joka koskee

hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;

- sellaista hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uudistuksesta
- hänen osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Hallituksen jäsen ei myöskään saa ottaa osaa sellaisen asian käsittelyyn, josta hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa (L 22.12.2009/1599).

Hallituksen puheenjohtajan tärkein tehtävä on vastata siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 5 §). Hallituksen puheenjohtajan rooli korostuu varsinkin silloin, kun yhtiöllä ei ole isännöitsijää.

2.9 Hallitustyöskentely

Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä sopivat kokouksen esityslistalle otettavat asiat. Hallituksen kokouksen kulku voi edetä esimerkiksi seuraavasti:

1. Kokouksen avaus. Hallituksen puheenjohtaja avaa kokouksen.
2. Päätösvaltaisuuden toteaminen. Isännöitsijä selvittää ja kokous toteaa.
3. Työjärjestyksen hyväksyminen. Etukäteen kokouskutsun yhteydessä toimitettu esityslista hyväksytään työjärjestykseksi joko sellaisenaan tai muutettuna. Hallituksen jäsenet voivat ehdottaa listalle otettavia asioita, jotka voivat olla päätettäviä, selvitettäviä tai keskusteltavia.
4. Edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen. Puheenjohtaja käy läpi pöytäkirjan, ja siihen tehdään tarvittavat korjaukset. Kun pöytäkirja on

hyväksytyt, se allekirjoitetaan taloyhtiön käytännön mukaisesti. Jos jokin asia kaippaa uudelleen käsittelyä, se otetaan erikseen kokouksen työjärjestykseen kohtaan esimerkiksi ”muut asiat”.

5. Työjärjestyksen mukaiset asiat. Kunkin asian esittelee hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai asian parhaiten tunteva henkilö. Valmisteluvastuu kuuluu kuitenkin isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle. Kokouksessa käsitellään valmisteltuja asioita, keskustellaan niistä ja tehdään niistä päätökset. Kokouksen päätteeksi ennakoitaan vielä seuraavassa kokouksessa käsiteltäviä asioita.
6. Kokouksen päättäminen ja seuraavasta kokouksesta sopiminen. (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 186).

Muutosilmoitus.

Kaupparekisterin muutosilmoituksella ilmoitetaan hallituksen jäsenten, isännöitsijän tai tilintarkastajan vaihtumisesta maistraatille viipymättä. Ilmoituksen tekeminen maksaa 85,00 euroa vuonna 2013. Täytetään lomake Y4 ja 13 B. Näiden lisäksi tarvitaan liitteiksi pöytäkirjat, joista näkyvät yhtiökokouksen ja hallituksen tekemät päätökset. Asunto-osakeyhtiön ottaessa lainaa pankki tarkistaa kaupparekisteritietojen ajantasaisuuden sekä pyytää pöytäkirjaotteet, joista toimihenkilöiden tiedot löytyvät. (Kiinteistöposti 3/2013, 10 - 13).

2.10 Yhtiökokous

Uusi 1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki sisältää pakottavia säännöksiä, jotka menevät yhtiöjärjestyksen edelle. Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi, että yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, tilinpäätöksen ja tilintarkastuksen ajankohta. Yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä hallituksen laatima seuraavan viiden

vuoden kunnossapitotarvesuunnitelma yhtiölle. Lisäksi määrätään isännöitsijän todistuksen ja yhtiöjärjestyksen sisällön vähimmäismäärä sekä yhtiön osakkeiden luovuttamista rajoittava lunastuslauseke.

Jokaisella osakkaalla, joka on merkitty asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon tai joka esittää luotettavan selvityksen osakkeen omistusoikeuden siirrosta, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, osakkaalla on myös oikeus käyttää valtuutettua. Yhteisomistuksessa oleva osake tuottaa yhden äänen. Yksi osakkaista edustaa yhteisomistuksessa olevaa osaketta, mutta aviopuolisot voivat tulla yhdessä yhtiökokoukseen. Joskus voidaan yhtiökokouksessa päättää, että kaikki pesän osakkaat tai muut yhteisomistajat ovat oikeutettuja tulemaan yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on myös oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa. Yhtiökokous on ylin päättävä elin asunto-osakeyhtiössä. Päätöksen tekeminen yhtiökokouksessa edellyttää, että päätettävä asia on mainittu esityslistalla. Hyvän hallintotavan mukaista on lähettää osakkaille etukäteen esityslistan mukana kokousasiakirjat, kuten viimeinen tilinpäätös. Osakkaan on hyvä tutustua kokousasiakirjoihin etukäteen.

Pääasiassa yhtiökokouspäätökset tehdään enemmistöpäätöksinä, jolloin päätös syntyy, kun yli puolet äänistä kannattaa päätösehdotusta. Joskus tarvitaan päätöksentekoon määräenemmistöpäätös, jolloin ehdotusta pitää kannattaa kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Päätösehdotuksissa, joissa vaaditaan enemmistö- tai määräenemmistöpäätös, äänestetään jokaisesta päätösehdotuksesta niin kauan, että asia saadaan ratkaistua, siten kuin asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys määräävät. Jokaisella osakkaalla on yhtiökokouksessa kyselyoikeus. Lain mukaan osakkaalla ei ole jatkuvasti vuoden aikana oikeutta kysellä yhtiön asioista ja monet taloyhtiöt ovatkin rajanneet kyselyoikeuden ainoastaan yhtiökokouksiin. (www.kiinteistoklubi.fi [Viitattu 7.5.2013]). Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen (Liite 1).

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen (L 22.12.2009/1599, 6 luku, 35 § 3 mom. ja 37 § 5 mom.).

Muista osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokous on oikeutettu päättämään kaikista yhtiön asioista. Alla oleviin asioihin on päätösvalta vain yhtiökokouksella:

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia ja laajakantoisia;
- vaikuttavat osakehuoneiston käyttämiseen
- vaikuttavat velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. (L22.12.2009/1599, 7 luku, 2 §).

Yhtiökokouksessa päätetään hallituksen jäsenten valinta ja tilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan valitsemisesta.

Osakkeenomistajan käsiteltäväksi vaatima asia pitää olla sellainen, että se pitää sisällään yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Yleensä vaatimuksen katsotaan tulleen riittävän ajoissa, kun se on tullut ennen kahta kuukautta ennen kokouskutsun lähettämistä, tätä myöhemminkin tullut vaatimus pitää ottaa yhtiökokouksen asialistalle, mikäli se on mahdollista. Jos asiaa ei voi enää ottaa seuraavan kokouksen asialistalle, on asia valmisteltava tätä seuraavaan yhtiökokoukseen, riippumatta siitä, onko se varsinainen vai ylimääräinen yhtiökokous. Myös vähintään viiden osakkeen yhtiön asukkaalla on oikeus saada vaatia asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, jos se koskee yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä, yhtiön tilojen käyttöä, tai sellaista kunnostus- tai uudistustyötä, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston tai yleisten tilojen käyttöön (Sillanpää & Vahtera 2010, 112).

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään yleensä hallituksen päätösehdotuksen pohjalta. Yhtiökokouksessa on oikeus päätösehdotuksen tekemiseen kaikilla osakkeenomistajilla, näiden valtuutetuilla sekä osakkeenomistajan avustajalla sen mukaan, kuin osakkeenomistaja sallii hänen tehdä ehdotuksia yhtiökokouksessa. Kaikista yhtiökokouksessa tehtävistä poikkeavista päätösehdotuksista on tehtävä

merkintä yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Osakkeenomistaja voi tehdä poikkeavan päätösehdotuksen, silloin on asiasta yleensä äänestettävä. Jos muiden kanta on selvä, äänestystä ei tarvita. Tällöinkään poikkeavan ehdotuksen tehneen osakkeenomistajan ei ole katsottava suostuneen päätökseen. Hän voi moittia päätöstä. Yleensä päätöksenteon yhteydessä on syytä kirjata pöytäkirjaan yksityiskohtaisesti tehdyt päätösehdotukset sekä niille äänestyksessä annettu kannatus. Kannatus voi olla tarkoituksenmukaista merkitä osakkeenomistajittain, jolloin jälkikäteen tiedetään esimerkiksi se, kellä on oikeus nostaa kanne yhtiökokouksen päätöksen kumoamiseksi. Asunto-osakeyhtiöissä tehdään päätökset yleensä enemmistöpäätöksillä, tällöin ehdotusta on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 136-137).

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 6 luvun 27 §:ssä säädetään tietyistä päätöksistä, jotka on tehtävä määräenemmistöllä eli vähintään 2/3 äänistä. Tällaisia päätöksiä ovat yhtiöjärjestyksen muuttaminen tai esimerkiksi suunnattu osakeanti ja omien osakkeiden suunnattu hankkiminen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 139).

2.11 Mitätön päätös

Osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos on tapahtunut menettelyvirhe, mikä on yhtiöjärjestyksen vastainen.

Kokoukseen ei esimerkiksi ole toimitettu kutsua tai kokouskutsu on toimitettu liian myöhään tai puutteellisena. Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti osakkaan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Virhe on voinut vaikuttaa siihen, miten yhtiökokouksessa asia on päätetty. Uuden asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n mukaan kokouskutsu on lähetettävä osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiökokouksen koollekutsumisaika pitenee. Laki menee yhtiöjärjestyksen edelle kokouskutsujen osalta. Yhtiöjärjestyksellä voidaan pidentää lyhempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika.

Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä.

Osakkeenomistaja, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön seuraavissa tapauksissa:

- Kokoukseen ei ole toimitettu kutsua tai kokouskutsuja koskevia säännöksiä on olennaisesti rikottu.
- Päätökseen olisi tarvittu osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu.
- Päätös loukkaa yhdenvertaisuutta, eikä siihen ole saatu osakkeenomistajan suostumusta.
- Päätöstä ei olisi saanut lain mukaan tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

(Arjasmaa & Kaivanto 2012, 86.)

2.12 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 13 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

- 1) yhtiön toiminimi;
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
- 4) jokaisen osakehuoneiston numero tai kirjaintunnus, pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;

5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa;

6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;

7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä. Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta on mainittava vain tilan käyttötarkoitus.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai asunto-osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.

Lunastuslauseke.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä kenellä on lunastusoikeus. Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja.

Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos

- a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja;
- b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai
- c) osake on saatu testamentin perusteella;

2) kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava;

- 3) lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa;
- 4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;
- 5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;
- 6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä
- 7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.(L 22.12.2009/1599, 2 luku, 5 §).

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VELVOITTEET

3.1 Menetelmä

Opinnäytetyön menetelmäksi valittiin kvalitatiivinen tutkimus. Tavoitteena oli etsiä tietoa, jota osakkeenomistaja ja hallituksen jäsen tarvitsee yhtiökokousten päätöksen teossa ja mitkä ovat osakkeenomistajan ja hallituksen velvoitteet. Tarkoitus oli syvällisesti perehtyä tutkittavaan ilmiöön. Sen takia valittiin tutkimusmenetelmäksi kvalitatiivinen tutkimus eikä kvantitatiivista. Laadullisessa tutkimuksessa ei ollut selvää tutkimuspolkua ja se oli joustava lähestymistapa. Sanoilla saadaan parempi kuvaus tutkittavasta aiheesta. Haasteellista kvalitatiivisessa tutkimuksessa oli se, että kun aiheesta kaikki riippuu kaikesta, niin aiheen rajaaminen oli vaikeaa. Tutkimus vain laajeni joka päivä.

Kananen 2010, 50 - 51:n mukaan, mitä tutumpi asia on, sitä vähemmällä havainnoinnilla päästään. Tiedonkeruu- ja analyysivaihe kytkeytyivät tiiviisti toisiinsa. Laadullisessa tutkimuksessa aineisto ohjasi tutkimusta. Analyysin myötä käsitys ja ymmärrys aiheesta kasvoi. Samalla voi suunnata havainnointia sellaisille osa-alueille, jotka paremmin ratkaisivat mysteerion. Vaarana oli hukkaa aineiston määrään. Sen takia hyvin suunniteltu opinnäytetyö vei prosessin nopeammin loppuun asti.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli saada asunto-osakeyhtiölaista niin paljon tietoa, että kuka tahansa osakas pystyy asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksissa tekemään päätöksiä ja neuvomaan muita osakkeenomistajia. Tavoitteena oli myös perehdyttää hallituksen jäsen päätöksentekoon tarvittavaan tietoon. Etsittiin hyödyllisiä linkkejä netistä, joista saa tietoa jatkossakin. Otettiin tutkimukseen myös mukaan ydin kysymys, johon etsittiin vastausta.

Haastatteltiin hyvin luotettavaa asiantuntijaa, kun asunto-osakeyhtiölaista tai muista laista tai kirjallisuudesta ei löytynyt varmaa vastausta. Pidettiin lakitekstiä

niin luotettavana tietona, ettei luotettavampaa tietoa paljonkaan saa muualta, kuin lakiasiantuntijoilta.

3.2 Toimintamenetelmät

Ensin perehdyttiin asunto-osakeyhtiölakiin siinä määrin, että sieltä löytyi ajankohtainen aihe, joka rajattiin opinnäytetyöhön. Sen jälkeen lainattiin kirjastoista mahdollisimman uusia kirjoja aiheesta. Tarkoituksena oli, että tieto oli ajankohtaista ja viimeisin tieto oli käytettävissä.

Sen jälkeen etsittiin hyödyllisiä artikkeleita ammattikirjallisuudesta. Tällaisia painettuja lehtiä olivat mm. Omataloyhtiö.fi ja Kiinteistöposti. Sieltä löytyneiden ajankohtaisten artikkeleiden avulla pyrittiin mahdollisimman monipuoliseen tietoon, joka kirjoitettiin opinnäytetyöhön.

Sen jälkeen tutustuttiin elektronisiin lähteisiin ja nettisivuihin, joita löytyi Googlen hakukoneella tai Edilexistä. Lisäksi tarkennettiin haluttua tietoa oikeustapauksilla.

3.3 Luotettavuus

Tutkittavaa ongelmaa tarkasteltiin verkkolähteistä, joita oli avattu nettiin. Näillä verkkosivuilla kävijät voivat jättää omia kysymyksiään ja lakiasiantuntija vastaa niihin. Kysymyksiä ja vastauksia oli runsaasti. Tutkimustuloksia tuli paljon, joista sitten otettiin muutamia lainauksia mukaan opinnäytetyöhön. Tutkimusta ei sellaisenaan voi koskaan toistaa, vaan se on laadullisella tutkimusmenetelmällä tehtynä ainutkertainen. Luotettavuuden voi arvioida, kun toinen tutkija samaa tulkintasääntöä käyttäen löytää samat perusteet ja tulokset (Vilka 2005, 159-160).

Oleellista tutkimuksen tekemisen kannalta oli, mikä osakehuoneiston käsite on lakitekstissä: Osakehuoneisto tarkoittaa (Kuhanen ym. 2010, 61) mukaan:

3.4 Osakehuoneisto

AOYL 1 luvun 3 §:n 1 momentissa on lähinnä lain kirjoittamisen helpottamiseksi määritelty, että myöhemmin laissa käytettävällä termillä osakehuoneisto tarkoitetaan paitsi varsinaisia asuin- ja liikehuoneistoja tai muita selvästi huoneistoiksi mielletäviä tiloja myös selvästi muita kuin huoneistoina pidettäviä tiloja, joihin kuitenkin osakkeet tuottavat hallintaoikeuden.

Tällaisia muita osakkaan hallintaoikeuden piiriin kuuluvia tiloja voivat olla esimerkiksi autopaikat tai säilytystilat. Ne voivat olla joko erillisinä osakashallintatiloina, kuten autopaikat usein ovat, tai ne on voitu yhtiöjärjestyksessä liittää huoneistoon, kuten yleensä piha-alueet ja säilytystilat.

Lain tarkoittamaksi osakehuoneistoksi voidaan katsoa siten jopa täysin rakentamaton tila, kuten piha-alue tai autopaikka. Termiä osakehuoneisto on perusteltu sillä, että se on vakiintunut termi ja erottaa hallintaperusteen selvästi esim. vuokrasuhteesta.

3.5 Osakkaan velvollisuudet

Uusi laki velvoittaa, että osakas pitää ilmanvaihtoa päällä, lämmittää huoneistoa normaalilla tavalla, eikä käytä vettä tarpeettomasti. Huoneiston kunnon seuranta on aina osakkeenomistajan vastuulla. Osakehuoneiston huolelliseen käyttöön kuuluu, ettei huoneistoa jätetä pitkäksi aikaa tyhjilleen ilman kunnollista seurantaa. Tarkastetaan, ettei ole kosteusvaurioita, veden laskemista vesipisteistä niin, että viemärihajut tulevat sisälle huoneistoon sekä ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän toimivuus. Lisäksi osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle, jos huoneisto on pitkän aikaa tyhjillään. Yhtiön ei kuitenkaan tarvitse tarkistaa tai valvoa huoneiston kuntoa, vaan se on osakkeenomistajan tehtävä. Jos huoneistossa ilmenee korjaustarve, joka olisi voitu välttää valvonnalla, niin osakkeenomistajan on näytettävä toteen, ettei hän ole menetellyt huoneiston

hoidossa huolimattomasti. Suorittaessaan osakkeenomistajalle kuuluvia kunnossapito- ja huoltotoimia, osakas voi vaurioittaa yhtiön rakenteita. Jos rakenteet tällöin vaurioituvat, osakkeenomistajan on korjattava ne ennalleen. Jos korjauksella on kiire, yhtiö voi aloittaa heti korjaustoimet. Yleensä lähtökohtana on, että korjausvastuussa oleva taho itse teettää korjauksen. Jos yhtiö suorittaa osakkaalle kuuluvia korjauksia tai osakas yhtiölle kuuluvia, niin korjauksen suorittaneella on oikeus saada korvaus kuluistaan. (Kuhanen ym. 2010, 254 – 255, 259).

3.6 Asunto-osakeyhtiön rahoittaminen

Taloyhtiön taloudenpidon lähtökohtien ymmärtämiseksi on tärkeää tiedostaa taloyhtiön toiminnan ja liiketoimintaa harjoittavan yrityksen erilainen varojen keruun tarkoitus:

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on kerätyillä varoilla kattaa menot ja huolehtia niillä omistamansa kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, kun taas liiketoimintaa harjoittavan yrityksen tarkoitus on yleensä tuottaa voittoa omistajilleen ja siitä voitosta osa jaetaan osinkoina ja liiketoiminta tavoittelee kasvua.

Taloyhtiön ei ole tarkoitus tuottaa voittoa vaan kerätä ainoastaan riittävästi tuloja menojensa kattamiseen. Voiton tavoittelu johtaa taloyhtiössä ainoastaan tarpeettomaan verojen maksuun.

Taloyhtiön erilainen tarkoitus ja varojen kerääminen omistajilta – ulkopuolisten asiakkaiden sijaan, vaikuttaa olennaisesti taloyhtiön taloudenpidon luonteeseen ja tilinpäätöslaskelmien laadintaan ja tulkintaan.(Heinonen 2012, 16-18).

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599 3 luvun 1 §:n) mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Vastikkeenmaksun alkaminen.

Velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity, ellei yhtiöjärjestyksessä tai perustuskirjassa tai perustamiskokousta koskevassa yhtiökokouksessa toisin säädetä. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeen uusi omistaja on vastuussa edellisen omistajan laiminlyödyistä vastikkeista siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi ja enintään 5 kuukaudelta takautuvasti tai muista (L 22.12.2009/1599) lain 2 § 2 momentin maksuista. Uusi omistaja ei kuitenkaan ole vastuussa sellaisista vanhan osakkaan maksuista, joita ei ole merkitty isännöitsijän todistukseen ja jotka ovat erääntyneet ennen isännöitsijän todistuksen päiväystä

Tällaisia yhtiön menoja ovat kaikki kiinteistön kunnostamiseen ja ylläpitoon sekä muihin velvoitteisiin liittyvät menot, uutuutena lakiin on tullut myös yhtiön lisärakentamisesta ja lisäalueen ostamisesta aiheutuvat menot.(L 22.12.2009/1599, 3 luku, 2 §).

3.6.1 Hoitovastike

Taloyhtiön juoksevat kulut katetaan osakkailta tai asukkailta saatavilla tuloilla, joista yleisimpiä ovat vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset. Suurin osa taloyhtiön tulevista laskuista on toistuvia, kuten sähkö, lämpö, vesi- ja jätevesimaksut, vakuutusmaksut, jätehuolto, kiinteistöverot, puutarha- ja pihatöistä aiheutuneet kulut, korjauslaskut ja laitehuollot sekä siivous- ja kiinteistöhuollon maksut. Yhtiövastiketta kerätään huoneiston neliöiden, osakkeiden lukumäärän taikka veden, sähkön, lämmön taikka muun hyödykkeen kulutuksen mukaan. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 57).

3.6.2 Hoitolaina

Tarvittaessa taloyhtiön yhtiökokous voi myös päättää juoksevien kulujen kattamisesta hoitolainalla. Hoitolainalla juoksevat kulut saadaan tasapainotettua kertatoimenpiteenä ilman, että osakkailta täytyy kerätä ylimääräisiä hoitovastikkeita. Hoitolainan hoitokustannukset (lainanlyhennykset ja hoitokulut kerätään myöhemmin osana hoitovastiketta).(Heinonen 2012, 46).

3.6.3 Pääomavastike

Rahoitusvastikkeella eli pääomavastikkeella katetaan kiinteistön tai rakennuksen hankinnasta, perusparannuksesta ja uudistuksesta aiheutuva laina. Yhtiö on ottanut pankista lainasumman, jonka sitten jaetaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti jokaiselle huoneistolle. Kunkin lainan osalta on lainalle annettava yksilöity nimi esimerkiksi Pääomalaina 1, autokatoslaina, ikkunalaina tms. ja lainaosuuden määrä ilmoitetaan ajan tasalla olevan kirjanpidon tilanteen mukaisena. Pääomavastikkeen periminen perustuu siihen, että osakkaille on yhtiöjärjestyksessä annettu mahdollisuus maksaa kerralla osuutensa yhtiön rakennusaikaisista ja/tai muista pitkäaikaisista lainoista. (Kuhanen ym. 2010, 185).

Taloyhtiössä varat investointihankkeisiin kerätään suoraan omistajilta tai otetaan pankista yhtiölainaa. Osakkailta kerätyt varat käsitellään joko veronalaisina tuloina tai verovapaina pääomansijoituksina (rahastointimenettely).

Jotta verottaja voisi hyväksyä rahastoinnin verotuksessa, rahastoinnin tulee täyttää kaikki seuraavat ehdot:

- a) Yhtiökokous on tehnyt päätöksen rahastoinnista sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätöksessä rahastointi tehdään.
- b) Jos rahastointi kohdistuu korjausvastikkeina tai hankeosuussuorituksina kerättyihin varoihin, niillä rahoitetun pitkävaikutteisen hankkeen tulee olla aktivoituna taseeseen.

Rahastoinnin tulee siis näkyä taseen molemmilla puolilla: aktivoituna omaisuuden lisäyksenä taseen pitkävaikutteisissa omaisuuserissä ja osakkaiden pääomasijoituksena taseen omassa pääomassa. Jos kerätyillä varoilla on maksettu tuloslaskelman vuosikuluiksi kirjattuja korjausmenoja, verottaja ei hyväksy rahastointia.

- c) Mikäli rahastointi kohdistuu tuloeriin, jotka on kerätty yhtiölainojen poismaksamista varten (pääomavastikkeet, osakkaiden lainaosuussuoritukset), kyseisellä yhtiölainalla on pitänyt rahoittaa kohdan b) tapaan taseeseen aktivoitua hanketta.
- d) Esim. peruskorjaushanke tai sitä varten otetun lainan maksamiseen liittyviä tuloeria voidaan tällöin rahastoida ainoastaan taseeseen aktivoituun määrään asti.
- e) Ennakkorahastointimenettelyllä kerätyt varat on käytettävä kohtuullisen ajan sisällä rahastoinnin tekemisestä

Sijoittajavaltaisessa taloyhtiössä saatetaan käsitellä suuriakin korjausmenoja (esim. julkisivuremontti) kokonaisuudessaan vuosikuluna, mistä syntyy korjaustilikaudelle suuri tappio. Iso korjaus- tai uudistushanke rahoitetaan esimerkiksi yhtiölainalla. Yleinen käytäntö taloyhtiöissä on tulouttaa pääomavastikkeet kokonaan tuloslaskelmaan, jolloin sijoittajaosakkaat pääsevät vähentämään ne vuokratuottojen verotuksessa.

Vaikka pääomavastikkeiden tulouttaminen johtaa voitollisiin tilinpäätöksiin, taloyhtiö välttää veronmaksun, koska se pystyy kuittaamaan tilikaudelta syntyvän verotuksen tuloksen tappioiden vähennysoikeuttaan käyttämällä. (Heinonen 2012, 72).

3.7 Yhtiövastikkeen perusteesta poikkeaminen

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä on lakiin tullut eräitä mahdollisuuksia poiketa vastikeperusteista. Tällaisia ovat mahdollisuus vastikkeen alentamisesta huoneiston käytön estämiseksi asunto-osakeyhtiölain L 22.12.2009/1599 3 luku, 5 § sekä em. lain 6 luvun 32 §:ssä olevat säännökset osakkeenomistajille annettavista hyvityksistä huoneistossa aiemmin suorittettujen korjaustöiden osalta, vastikkeiden tasajaosta sekä hissien jälkiasennuskustannusten jakamista kerrosten saaman erilaisen arvonnousun perusteella.

3.7.1 Vastikkeen alentaminen

Yhtiökokous päättää määräenemmistöllä uudistusta tai kunnossapitoa varten perittävän vastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan osakehuoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on näistä pienempi. Jos kunnossapidosta tai uudistuksesta aiheutuva kustannus on suurin piirtein yhtä suuri jokaisen huoneiston osalta, voi hyvitykseen oikeutettu osakkeenomistaja joutua maksamaan yhtiövastiketta, jos hänen suhteellinen vastikeperusteeseen perustuva maksuvelvollisuutensa on keskimääräistä suurempi. Jos osakkeenomistajan suhteellinen vastike on keskimääräistä pienempi, ei tällaisella osakkeenomistajalla ole oikeutta saada vastikealennuksen lisäksi muuta hyvitystä yhtiölle tulevasta säästöstä eli huomioitava säästö voi olla enintään maksettavan vastikkeen suuruinen.(Sillanpää & Vahtera 2009, 147).

3.7.2 Kustannusten tasajako

Yhtiökokous voi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kullekin huoneistolle tuleva etu ja

kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuria. (L 22.12.2009/1599, 6 luku, 27 § ja 32 § 2 mom.).

3.7.3 Hissin jälkiasennuskustannusten jakaminen

Hissin asentaminen olemassa olevaan kerrostaloon jälkikäteen on ajankohtainen monessa paikassa. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa kustannukset jyvitetään ylhäältä alaspäin siten, että ylemmät kerrokset maksavat hissistä enemmän kuin alemmat kerrokset (Liite 3.)

Useissa yhtiöissä on kerros-, ja rivitaloja sekä autotalleja, jotka eivät hyödy hissistä lainkaan. Tällöin päätöstä hissinjälkiasennuksesta tehtäessä on saatava enemmistö päätös.

3.8 Tilinpäätös- ja verosuunnittelu

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan vastikkeina kerätyt vesimaksut ilmoitetaan vesivastikkeissa ja vastikkeet erotellaan tuloslaskelmassa. Käyttökorvauksissa ilmoitetaan edelleen pesutupa- ja saunamaksut.

Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä ovat:

- yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastointi
- vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen
- suurehkojen korjausmenojen käsittely
- poistojen tekeminen
- asuintalovarauksen tekeminen

3.9 Tilintarkastus

3.9.1 Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiöön valitaan yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava yksi varatilintarkastaja.

Asunto-osakeyhtiön lain 9 luvun 5 § mukaan on valittava varsinainen tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeen omistajan hallinnassa olevaa huoneistoa. Tämä tarkoittaa myös osakkeilla hallittavia autotalleja tai autokatoksia. Käytännössä siis jo 15 huoneiston ja 15 autokatoksen tai autotallin omistaminen vaatii tilintarkastajan valintaa. Tilintarkastajaksi pitää valita Keskuskauppakamarin hyväksymä KHT-tilintarkastaja tai Kauppakamarin hyväksymä HTM-tilintarkastaja. KHT-auktorisoinnin perustutkintona on ylempi korkeakoulututkinto ja HTM-auktorisoinnin perustutkintona on vähintään ammattikorkeakoulututkinto. Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta kokonaan asunto-osakeyhtiöissä, joissa on yhteensä alle 30 huoneistoa.

3.9.2 Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Tilintarkastaja vastaa vain sellaisesta vahingosta, joka on syy-yhteydessä hänen omaan toimintaansa esimerkiksi laiminlyönnistä tai virheestä raportoinnissa ja asioiden selvittämisessä.

3.9.3 Toiminnantarkastaja

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 6 § mukaan toiminnantarkastaja on valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa. Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous.

Toiminnantarkastajalle on valittava sijainen.

Asuntoyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 9 luku, 8 §) mukaan toiminnantarkastajana ei voi olla:

- 1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;
- 2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;
- 3) se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;
- 4) se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;
- 5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka
- 6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

3.9.4 Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittäväällä tavalla. Toiminnantarkastajalta ei kuitenkaan odoteta olevan tilintarkastajan pätevyyttä, vaan hän korvaa aikaisemmat maallikkotilintarkastajat tarkastaessaan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Toiminnantarkastaja kiinnittää huomiota siihen, että yhtiön hallinto on asianmukaisesti järjestetty. Hän tutustuu asunto-osakeyhtiön osakasluetteloon, ettei ole lähipiirisuhteita ja -liiketoimia, joita toimiva johto ei ole aiemmin tunnistanut ja ilmoittanut tilintarkastajalle. Sen lisäksi tarkistetaan, että yhtiön johto on toiminut huolellisesti asioita hoitaessaan (Halonen & Steiner 2010, 433). Toiminnantarkastaja tarkastaa, että uudistus- ja remonttikohteista on toimitettu asianmukaiset uuden lain mukaiset ilmoitukset asunto-osakeyhtiön johdolle, sekä että asuntoyhtiö on toimittanut rakentamiskohteidensa palkoista ilmoitukset verottajalle.

4 KUNNOSSAPITO

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 2 ja 3 pykälien) säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla ovat mm. vesihanat, wc-istuimen vuodot, märkätilan vedeneristeet tai kosteusvauriot, antennijärjestelmä, ovikellot ja postiluukut.

Yhtiön korjausvastuulla on järjestelmät ja rakenteet. Asukkaalla tai osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa viivytyksettä isännöitsijälle huoneistossaan havaitsemistaan yhtiön vastuulle kuuluvista vioista. Ilmoita viivytyksettä isännöitsijälle, jos patteriventtiili, ikkunarakenne, hana tai WC-istuin vuotaa tai WC-istuimen kiinnitys on puutteellinen (istuin heiluu), kylpyhuoneen tai saunan muovimatossa on reikiä, maton saumat ovat auki tai matto on irti alustastaan tai huoneistossa on muu vika tai vaurio, joka voi aiheuttaa vaaraa terveydelle. (Liite 2)

Huoneiston omistajan eli osakkaan korjausvastuulla ovat mm. huoneiston sähkölaitteet kuten liesi, jääkaappi, astianpesukone, kiuas, valaisimet jne., suihkuletkut ja kahvat, pintamateriaalit, väliovet ja kaapistot. Vuokralaisen tulee ilmoittaa osakkaan vastuulle kuuluvista korjaustarpeista suoraan vuokranantajalleen ja osakkaita pyydetään kertomaan tarkemmat toimintaohjeet ja puhelinnumerot vuokralaisilleen. (Realia Isännöinti Oy:n tiedote 2012).

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 2,3,4,5 pykälät).

Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

4.1 Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Asunto-osakeyhtiölain (L22.12.2009/1599) 4 ja 5 luvun säännösten perusteella osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänen sopimuskumppaninaan oleva itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa niin, ettei työstä aiheudu vahinkoa muille osakkeenomistajille tai yhtiölle.

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

4.2 Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa:

- 1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä; ja
- 2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

Yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut, jotka aiheutuivat työn teettämisestä.

4.3 Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

Yhtiön hallituksella on velvollisuus ylläpitää luettelo kunnossapitoilmoituksista siten, että ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla huoneistokohtaisesti (Sillanpää & Vahtera 2010, 86). Huoneiston kunnossapitoilmoitus annetaan isännöitsijäntodistuksen liitteenä.

4.3.1 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon. Yhtiöllä on oikeus suorittaa kunnossapito- tai korjaustyö, jota ei voi siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa.

Ilmoituksen ei tarvitse sisältää yksityiskohtaisia tietoja, vaan yleisluonteinenkin ilmoitus riittää, jos osakkeenomistaja voi sen perusteella riittävällä tavalla arvioida työn vaikutukset omistamansa huoneiston käyttämisen kannalta (Sillanpää & Vahtera 2010, 84).

Viimeistään 1.3.2013 rakennustyömaalla ja yleensä kaikilla työmailla sekä myös saneerauskohteissa työskentelevillä henkilöillä on oltava esillä kuvallinen tunnistekortti, jossa on merkittynä veronumero. Asunto-osakeyhtiön ollessa rakennuttajana on tämä vastuussa siitä, että työmaan kaikilla työntekijöillä on tunnistekortit veronumeroineen. Aluehallintovirasto ja Verohallinto valvovat rakennustyömailla tunnistekortteja, joihin 12-merkkinen veronumero on merkitty. Veronumeron lisäämisellä tunnistekorttiin pyritään varmistamaan se, että jokainen yhteiselle työmaalle työskentelemään tuleva on verohallinnon rekisterissä ennen

työnteon alkua. Rakennustyömaiden työnantajalla on mahdollisuus tilata työntekijöidensä veronumerot keskitetysti Verohallinnolta toimittamalla verohallintoon työntekijöidensä henkilötunnukset.

Rakennustyömailla vuonna 2013, siirtymäaika on esitetty vuoden 2013 vuoden loppuun saakka, käyttöön otettavaan ilmoitusmenettelyyn, jonka mukaan asunto-osakeyhtiönkin on ilmoitettava kuukausittain työmaalla työskentelevät työntekijät ja muut suorituksen saajat. Ilmoituksesta on käytävä ilmi remontin tehneet yritykset, työntekijät ja heille maksetut palkat. Tämä tieto täytyy antaa verottajalle ennen kuin rakennusvalvonnan tarkastaja on tehnyt loppukatselmuksen.

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista (L22.12.2009/1599, 5 luku, 7 §).

Em. lain 5 luvun 9 pykälän mukaan asunto- tai kiinteistöyhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.

Rakentamispalvelujen tilaajan olisi ilmoitettava verohallinnolle tiedot niistä yrityksistä, jotka suorittavat tilaajalle arvonlisäverolaissa tarkoitettuja rakentamispalveluja tai jotka vuokraavat tilaajalle työvoimaa rakentamispalveluihin. Tilaajan olisi ilmoitettava tiedot myös näille yrityksille maksamistaan vastikkeista.

Rakennustyömaan pääurakoitsijan tai muun päätoteuttajan olisi ilmoitettava tiedot työmaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista. Työmaalla toimivan yrityksen olisi puolestaan toimitettava päätoteuttajalle tiedot palveluksessaan olevista työntekijöistä. Rakennusalan kuukausi-ilmoitusta koskevan lain on esitetty tulevan voimaan 1.10.2013.

Urakkatietojen ilmoittamismenettelyn piiriin kuuluvat yritykset määritettäisiin työntekijätietojen ilmoittamismenettelystä poiketen siten, että se koskee myös muilla kuin yhteisillä työmailla suoritettuja rakentamispalveluja. Tämä on tarpeen, koska monet rakennusalan yritykset tekevät esimerkiksi taloyhtiöille merkittäviäkin rakennustöitä, joissa työn suorittaa vain yksi yritys. Tällaisia ovat esimerkiksi julkisivutyöt, vesikaton korjaukset ja putkiremontit (HE 92/2012).

4.3.2 Pelastussuunnitelma

Tutkimussuunnitelman kohteena olevaan asunto-osakeyhtiöön rakennetaan uusi autokatos, tämä merkitsee sitä, että pihassa on tavallista enemmän autoja. Pihalueen läheisyyteen on mahdollista myös rakentajien autot. Kiinteistön omistajan, haltijan tai toiminnanharjoittajan on huolehdittava siitä, että pelastustielle ei saa pysäköidä autoja eikä laittaa muutakaan estettä. Pelastustie on merkittävä. Valtioneuvoston asetus (407/2011) antaa merkitsemisestä tarkemmat ohjeet. Uusi pelastuslaki astui voimaan 1.7.2011. Taloyhtiöissä, joissa ei ollut lainkaan pelastussuunnitelmaa, uuden lain mukainen pelastussuunnitelma oli laadittava 1.7.2012 mennessä. Taloyhtiöissä, joissa on vanhan lain aikainen pelastussuunnitelma, suunnitelma on päivitettävä uuden lain mukaiseksi pelastussuunnitelmaksi 1.7.2013 mennessä. Jatkossa pelastussuunnitelman ajantasaisuus tulee varmistaa silloin tällöin tapahtuvalla päivityksellä.

Uuden lain mukainen pelastussuunnitelma on huomattavasti laajempi, kuin mitä vanha laki edellytti. Pelastussuunnitelma ei ole määrämuotoinen lomake, vaan se laaditaan yksilöllisesti kunkin taloyhtiön tarpeiden mukaan. Sen tarkoituksena on arvioida taloyhtiön ja talon asukkaiden riskit sekä ohjeistaa asukkaita toimimaan oikein eri tilanteissa.

Pelastussuunnitelmassa pelastustie tulee saattaa ajan tasalle, jätekatoksen suojaetäisyys, palo-ovet tai lukitukset tulee tarkastaa ja korjata. Pelastussuunnitelmassa tulee varautua myös liukkauden torjuntaan, kattolumien

pudotuksiin, pitkäaikaisiin sähkökatkoihin tai veden jakelun katkoihin. (L 3.5.2011/379).

4.3.3 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on aina ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan tai yhtiön vastuulla olevaan huoneiston osaan, rakennuksen tai kiinteistön taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Yhtiölle riittää, että osakas ilmoittaa riittävällä tarkkuudella huoneistossa olevan vian ja toimittaa ilmoituksen isännöitsijälle. Ilmoituksessa on oltava riittävät tiedot:

- kunnossapito pitää tehdä hyvän rakennustavan mukaisesti niin, ettei siitä aiheudu haittaa ja vahinkoa
- ilmoituksesta pitää selvittää hankkeen laajuus, joka edellyttää myös suunnitelmia, tavanomainen kunnossapitotyö ei edellytä suunnitelmia
- kohtuuton melu-, hajuhaitta (tavanomainen melu tai haju ei haittaa)
- aiheettomia lisäselvityksiä ei voida vaatia

Osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee aina esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa),
- wc:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- ja sähköjohtoihin tai viemäröintiin,

- putkien, viemärien, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt,
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan (lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri tai lattialämmitys, liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja, sähköliesi voimavirtajohdolla)
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta,
- kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan),
- muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyYTEEN)
- kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja tms.
- huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen.

Lisäksi laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä (epävarmassa tilanteessa tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta)

- huoneen lattia-, seinä- ja kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta
- altaan ja allaskaapin vaihtaminen, asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemäröintiin

Ilmoitusvelvollisuuden laajentaminen kuuluu yhtiökokouksen tai hallituksen päätösvaltaan yhtiön sisäistä toimivallan jakoa koskevien yleisten säännösten mukaisesti.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Yhtiö voi periä maksua ilmoituksesta:

- osakkaalta hänen ilmoituksensa käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut (taloyhtiölle aiheutuva työmäärä vaikuttaa hintaan)

Taloyhtiölle kaikista ilmoituksista aiheutuvia kuluja ei siten saa tasata ilmoittajien kesken siten, että ilmoituksen käsittelymaksu olisi samansuuruinen, kun se koskee esimerkiksi samanlaisessa tilassa tehtävää työtä (esim. kylpyhuoneremontti tai keittiöremontti). Osakkaalta perittävän maksun tulee aina perustua todelliseen työmäärään, jonka selvittämiseksi osakkaalle on ainakin pyydettyä annettava erittely yhtiön erityisistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista.

Yhtiö ei voi periä maksua:

- pelkästä ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta taloyhtiön tietoihin
- ilmoituksesta ei ylipäätään voi periä maksua taloyhtiön hallinnon kuluihin (asiakirjojen kopiointi ja arkistointi kuuluvat taloyhtiön juokseviin kuluihin)
- kirjallinen ilmoitus koskee tyyppihyväksytyin, merkiltään määritellyn hanan, wc-istuimen, pesukoneen, astianpesukoneen, liesituulettimen tai liesikuvun asentamista olemassa olevaan vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- tai sähköjärjestelmään taloyhtiölle ilmoitetun alan ammattilaisen toimesta ja taloyhtiölle ilmoitetulla tavalla. Sama koskee parketin asentamista asennusohjeiden mukaisesti, jotta äänieristys otetaan riittävällä tavalla huomioon.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkaiden saatavana ovat sellaiset ohjeet, joiden perusteella osakas voi yhdellä ilmoituksella antaa riittävät tiedot ainakin tavallisimmista kunnossapito- ja muutostöistä. (Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja

ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista. 2010. Suomen Isännöintiliitto, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kuluttajaliitto ja Oikeusministeriö).

4.3.4 Viranomaislupa

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 10§:n 1 momentin mukaan hallituksen on haettava tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan viranomaislupa, jos osakkaan kunnossapitotoimi sellaista vaatii. Osakkeenomistajan on maksettava luvan hakemiskustannukset, koska työ kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Viranomaisiin nähden yhtiötä edustaa rakennuksen omistaja. Siten osakkeenomistajalla ei ole itsekseen oikeutta hakea rakennuslupaa (Kuhanen ym. 2010, 277).

Korjausrakentamisessa ei aina tarvitse noudattaa kulloinkin voimassaolevia rakentamismääräyksiä. Korjaukset on suoritettava tarpeellisessa laajuudessa ja kohtuullisella hinnalla. Jos osakkeenomistaja parantaa korjauksen yhteydessä asuntonsa tasoa, tältä osin kustannukset kuuluvat hänen itsensä maksettaviksi. Myöskään yhtiö ei voi ylikorjata osakkaan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia kohteita (Kuhanen ym. 2010, 259).

Uudessa laissa (L 22.12.2009/1599) 4 luvun 5 §:n mukaan osakkaalla on oikeus kunnossapitotoimiin muualla kuin huoneistossa. Tällainen poikkeuksellinen tilanne voi esimerkiksi olla silloin, kun yhtiö ei viranomaisten asettamasta käyttökiellosta huolimatta ryhdy toimiin esimerkiksi toimimattoman ilmanvaihtojärjestelmän tai rakennusten vaurioituneiden perustusten korjaamiseksi. Toinen rajoite voi olla esimerkiksi asumiskielto huoneiston sisäilmaan liittyvän ongelman vuoksi, toistuva vesivuoto katosta tai maaperästä, kylpyhuoneen vedenerityksen pettäminen ja näistä aiheutuva kosteus- ja homevaurio. (Kuhanen ym. 2010, 261).

4.4 Pääsy huoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä sekä näiden valtuuttamalla henkilöllä on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka näiden valvomista varten. Käynti on sovittava osakkeenomistajalle ja haltijalle sopivana aikana ja siitä pitää etukäteen ilmoittaa.

Osakkeenomistajan suostumusta huoneistoon pääsemiseksi ei edellytetä, jos kyseessä on kiireellinen työ eli lähinnä jonkinlainen vahinko- tai onnettomuustilanne, joka edellyttää välittömiä toimenpiteitä. Lisäksi työ voi esimerkiksi olla johdotus tai putkistoasennus, jolloin on asennuksia useassa osakehuoneistossa samanaikaisesti, jolloin osakkeenomistajan suostumusta ei käytännön syistä edellytetä.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta perusteettomasti kieltää pääsyä hallitsemaansa huoneistoon ja tällaisesta kieltäytymisestä saattaakin aiheutua osakkeenomistajalle vahingonkorvausvelvollisuus.

Hallituksella ja isännöitsijällä on mahdollisuus saada poliisilta virka-apua, jos pääsy osakehuoneistoon estetään. Mutta hallituksen ja isännöitsijän valtuuttamalla henkilöllä ei ole virka-apuoikeutta, ellei hallitus tai isännöitsijä anna lupaa heille. (Sillanpää & Vahtera 2010, 219).

4.5 Huoneiston haltuunotto

Osakkaalle on annettu todistettavasti varoituksia huoneistoon liittyen, esimerkiksi osakas ei ole maksanut vastikkeitaan toistuvasti, huoneistossa on pidetty häiritsevää elämää. Viimeinen pakkokeino yhtiölle on huoneiston haltuunotto. Huoneistoa ei voi ottaa haltuun vähäisistä rikkomuksista. Käytännössä tämä merkitsee sitä, ettei vähäinen rikkomus, josta ei aiheudu yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille havaittavaa haittaa, muodosta perustetta huoneiston hallintaan ottamiselle. Yhtiökokous voi päättää huoneistoon haltuunotosta asunto-

osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 mom. mukaan. Osakkeen haltuunottoaika voi olla enintään kolme vuotta. (Sillanpää & Vahtera 2010, 220.)

4.6 Yhdenvertaisuus

Uusi asunto-osakeyhtiölaki korostaa osakkaiden yhdenvertaisuutta. (L 22.12.2009/1599, 1 luku 10 §:n) mukaan 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.

Tyypillinen ongelma yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta on autopaikkojen jakaminen sekä autopaikkojen ja autotallien rakentaminen yhtiössä.

Oikeusministeriö perusti uuden asunto-osakeyhtiölain myötä oman nettisivuston – kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi, missä 17.8.2012 on tehty kysymys:

Yhtiökokous on päättänyt teettää autokatosremontit ja kaikille osakkaille tuli neliöperusteinen maksuosuus, vaikka autokatokset ovat vain viidellä (5) osakkaalla 12:sta. Kuuluuko kaikkien osakkaiden osallistua katoksien korjauskustannuksiin, vaikka katoksia ei ole kaikilla?

Kysymykseen vastaa oikeusministeriön www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi – sivustolla 17.8.2012 lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen Oikeusministeriöstä näin:

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että kaikki taloyhtiön kunnossapitokulut (= taloyhtiön alkuperäisen tai yhtiön aiemmin omaksuman muun tason säilyttäminen) jaetaan osakkaiden kesken yhtiövastikeperusteen mukaisesti siinäkin tapauksessa, että kunnossapito ei kohdistu kaikkien osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin. Laissa oletetaan, että esimerkiksi autokatoksettoman

osakehuoneiston hankkiva huoneiston hankkiessaan hyväksyy sen, että taloyhtiön kunnossapitovastuun kulut jaetaan näin (samalla tavalla esimerkiksi parvekkeettomien huoneistojen osakkaat osallistuvat huoneistoparvekkeiden kunnossapitoon). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin esimerkiksi autokatosten kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön osakkaiden kesken tai autokatosten kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen jakamisesta tavallisesta yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan ainakin 2/3:n määräenemmistö annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Jos kunnossapitotarve on jo ilmeinen, vaaditaan lisäksi niiden osakkaiden suostumus, joiden maksuvelvollisuus kasvaisi.

Toisaalta autokatosten muuttamiseen niiden laatutasoa korottavasti (= perusparannus) tai vain joihinkin huoneistoihin rakennettävien täysin uusien autokatosten kuluihin saa periä vastiketta vain näiden huoneistojen osakkailta ja niiltä muilta, jotka siihen mahdollisesti suostuvat.

Autokatoksien remontoinnissa voi käytännössä olla kysymys sekä kunnossapidosta että muutostyöstä.

Silloin, kun yhtiössä on sekä asuin- että liiketiloja, on näiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia kohdeltava yhdenveroisesti.

Helsingin HO 3.12.1996 nro 6286 päätös: Yhtiökokouksessa tehtiin päätös, että autopaikat jaetaan yksinomaan asukkaiden käyttöön. Hovioikeus katsoi, että tällä päätöksellä oli yhdeltä pinta-alan suhteen merkittävältä osakelajilta, varasto- ja liiketiloilta, suljettu kokonaan pois mahdollisuus autopaikkojen saantiin. Päätös loukkasi yhdenvertaisuutta ja se kumottiin. (Kuhanen ym. 2010, 78-88.)

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista arvioitaessa merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeenomistajan osakkeiden arvoon. Jos tietty asunto-osakeyhtiössä toteutettava hanke korottaa kaikkien osakkeiden arvoa suunnilleen samassa suhteessa, se on yleensä yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen (Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009, 23-24).

Silloin, kun yksittäinen osakkeenomistaja on tehnyt huoneistoonsa laatutasoa kohottavia erityisrakenteita, niiden kunnossapitovastuu kuuluu osakkeenomistajalle. Toisaalta yhtiö voi hyväksyä, että se korjaa myös osakkaiden remonteissa noudattaman korkeamman laatutason mukaiset asennukset. Korkeampaan laatutasoon korjaaminen ei kuitenkaan aina ole mahdollista yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta huoneistojen erilaisen käyttötarkoituksen ja muiden syiden vuoksi (Kuhanen ym. 2010, 242-243).

4.7 Vahingonkorvausvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiön johto eli hallituksen jäsenet ja isännöitsijän vahingonkorvausvelvollisuus koskee vain tässä tehtävässä aiheutettuja vahinkoja. Johtoon kuuluvaksi katsotaan henkilö, jonka toimikausi on alkanut, mutta ei ole vielä päättynyt. Lisäksi vahingon tulee olla aiheutettu tämän toimikauden aikana. Asia ratkaistaan viime kädessä sen perusteella, kuka todellisuudessa on sillä hetkellä toiminut yhtiön johtotehtävissä. Kaupparekisterimerkinnällä on tässä suhteessa vain ainoastaan todisteluvaikutus.

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään säädetyн huolellisuusvelvollisuutensa vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Ensinnäkin yhtiön johtoon kuuluvan on toimittava mainitun velvoitteen mukaan huolellisesti ja toiseksi hänen on toimittava yhtiön intressissä eli edistettävä asunto-osakeyhtiön etua. Jos yhtiön johtoon kuuluva henkilö rikkoo tätä velvollisuutta, hän on velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheuttamansa vahingon. (Sillanpää & Vahtera, 2010, 242.)

Puheenjohtaja on oikeudellisesti samassa vastuussa kuin hallituksen rivijäsen, mutta puheenjohtajan hallitseva rooli vaikuttaa vastuukysymysten arviointiin siten, että vastuu saattaa langeta puheenjohtajalle helpommin kuin muulle hallituksen jäsenelle. Pahimmassa tapauksessa hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua jopa rikosoikeudelliseen vastuuseen esimerkiksi jonkin toiminnan laiminlyönnin vuoksi. Tämän vuoksi pitää huolehtia, kuka nimenomaan on

vastuussa esimerkiksi pihan hiekoittamisesta tai katolta putoavan lumen varoittamisesta ja jääpuikkojen sekä lumen pudottamisesta. Tehtävät on määriteltävä ja kuvattava riittävän tarkasti, ettei jää epäselvyyttä siitä, kenen vastuulla asian hoitaminen on. Kiinteistöhuoltosopimukset on käytävä läpi siten, että jokainen hallituksen jäsen tietää niiden sisällön. (Grass ym. 2009, 108-110.)

Taloyhtiön johto voi joutua jopa henkilökohtaiseen vastuuseen asuntojen arvonlaskusta, mikäli remontointi ja rakennusten kunnan valvonta laiminlyödään niin, että siitä aiheutuu osakkaille vahinkoa.

4.8 Lakiasiantuntijoiden vastauksia

Tässä opinnäytetyössä keskitytään myös asioihin, joita osakas ja hallitus tarvitsevat osallistuessaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajalle ja hallituksen jäsenelle tiedoksi alla olevia lakiasiantuntijan vastauksia, kuinka päätöksiä voi toteuttaa asunto-osakeyhtiössä:

Kysymys HS.fi julkaistu 30.11.2008 lehdessä osastolla Asuminen: Taloyhtiössämme on alkanut mittava putkisaneeraus, jonka kokonaiskustannukset ovat 1,9 miljoonaa euroa. Isännöitsijä ja hallitus ovat esittäneet ja yhtiökokous on hyväksynyt, että yhtiön 64 asunnon korjauskustannukset jaetaan tasan, 21 547 euroa huoneistoa kohden. Loppuosa kustannuksista jaetaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti, noin 215 euroa/osake. Meneekö jako oikein? Laskuharjoitusteni mukaan näin menetellen suurimmat asunnot säästävät lähes 27 000 euroa verrattuna siihen, että jako olisi tehty yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Lakimies vastaa: Kylpyhuoneremontin kustannuksia ei voi jakaa tasan, vaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaan m² tai osakkeiden mukaan tai jos kaikki asunnot tai kylpyhuoneet ovat samankokoisia, niin voi jakaa kustannukset tasan.

Tässä lakimiehen vastauksessa pitää huomioida, että alla olevan lakipykälän mukaan vaaditaan määräenemmistön päätös tasajaosta.

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 6 luvun 32 pykälän mukaan yhtiökokous voi päättää määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kunkin huoneiston etu ja kustannus on yhtä suuri.

Tasajaon edellytyksenä on se, että kunnossapitotyö tehdään kaikissa huoneistoissa. Kokonaan huoneiston ulkopuolella tehtävien kunnossapitotöiden tai uudistusten kustannuksia ei voida jakaa tasan huoneistojen kesken. Esimerkiksi autopaikkojen lämmitystolppia asennettaessa tai autokatoksia rakennettaessa tasajakosäännöstä ei voida soveltaa, vaikka jokaista huoneistoa kohden tulisikin yksi lämpötolppa tai yksi autokatos (Kuhanen ym. 2010, 420-421).

Tein kysymyksen lakiasiantuntijalle:

Miten isännöitsijä, hallituksen jäsenet ja osakkeenomistajat ratkaisevat alla olevan tapauksen?

Tapaus oikeasta elämästä: Ongelmana on tällä hetkellä pieni 6 asunnon rivitaloyhtiö, johon on saatu rakennuslupa kuuden (6) auton autokatokselle. Aikaisemmin ei ole ollut autokatosta eikä ole määritelty myöskään autopaikkoja pihalla. Yhtiöjärjestyksen mukaan piha on yhtiön eikä sitä ole jaettu osakkaiden hallintaan, ei edes puutarhanpuolella ole väliaitoja. Asunto-osakeyhtiö ei ole kerännyt rahaa etukäteen autokatoksen rakentamista varten. Yhtiöjärjestys on vanha eikä siinä ole merkintää autokatoksista. Yhtiöjärjestyksen mukaan kulut jaetaan osakkeiden mukaan: 1. asunto 90 os., 2. asunto 90 os., 3-6 asunnot ovat saman suuruisia 80 osaketta/huoneisto. Yhtiölle on laina puhuttu valmiiksi pankista.

Miten jaetaan kustannukset autokatoksen rakentamiseksi? Enemmistö on pienempiä huoneistoja. 1. ja 2. asunnossa on vuokralaiset, joilla ei ole autoa eikä

ajokorttia. 1. ja 2. asuntojen osakkeenomistajat joutuisivat maksamaan eniten autokatospaikoistaan, vaikka heidän vuokralaisilla ei ole edes autoa eikä ajokorttia. Miten yhdenvertaisuus pykälä: asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 10 § ja 6 luku 32 § toteutetaan tässä tapauksessa? Miten menettelisit ko. tapauksessa kustannusten jaon suhteen? Perustaisitko autokatoksista omat osakkeet vai miten tekisit?

Asunto-osakeyhtiölain kommentaarin yksi kirjoittajista, lakiasiantuntija, OTM, Marina Furuhjelmin vastaus 13.5.2013:

Autokatosten rakentamiseen löytyy hyvin monenlaisia vaihtoehtoja riippuen siitä, mitä taloyhtiö ja sen osakkaat haluavat.

Yksinkertaisin tapa on vastikeperusteella ja enemmistöpäätöksellä päättää rakennuttaa autokatokset yhtiön hallintaan. Tällöin toki kaikki maksavat hankkeesta ja osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa ja yhtiö vuokraa tämän jälkeen autopaikat autopaikkojen käyttäjille, jolloin käyttökustannukset saadaan vuokratuotolla katettua.

Toinen tapa on toki muodostaa autokatospaikoista osakkeet. Tällöin yhtiökokous päättää osakeannista ja uusien osakkeiden antamisesta, mutta rakentaminen voidaan jättää osakkeiden merkitsijöille. Toki myös yhtiö voi rakentaa autokatokset, jolloin merkintähinta luonnollisesti on korkeampi. Tässä vaihtoehdossa osakkeiden merkitsijä saa itse päättää, kuka autopaikat tulevaisuudessa käyttää eli yhtiön mahdollisuus vaikuttaa siihen, että autopaikat pysyisivät asukkaiden käytössä pienenee olennaisesti.

Kolmas tapa on antaa osakkeenomistajalle ns. oikeuden rakentaa yhtiön hallinnassa olevalle alueella autokatospaikkoja, jos tätä voidaan toteuttaa yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta, eli käytännössä kaikille voitaisiin antaa samanlainen mahdollisuus autokatospaikkojen rakentamiseen.

Tällöin yhtiökokous voi 2/3 määräenemmistöpäätöksellä päättää tästä ja kustannukset peritään vastikeperusteen mukaan (eli osakkeiden lukumäärän mukaan), mutta vain niiltä osakkailta jotka tässä vaiheessa lähtevät hankkeeseen mukaan ja siten antavat siihen suostumuksensa. Eli tämä ei edellyttäisi 100 %:n osallistumista, mutta kaikki, jotka joutuvat maksamaan pitää antaa suostumuksensa.

Päätöksenteon edellytys on kuitenkin aina se, että myös loppuosa osakkaista voi liittyä hankkeeseen mukaan myös myöhemmin, eli käytännössä rakennuttaa autokatoksen. Lisäksi yhtiökokous voi päättää, että ehtona on se, että osakkaat saavat vain tietyn ajan yksinomaisen käyttöoikeuden autokatospaikkoihin, siitä huolimatta, että he maksavat rakentamiskustannukset.

Toisaalta on toki myös mahdollista, että autokatospaikat sidotaan huoneiston hallintaoikeuteen ja heille annetaan ns. ikuinen hallintaoikeus, mutta sitä kannattaa toki harkita, johtuen siitä, että autokatoksista syntyy myös tulevaisuudessa kunnossapitokustannuksia, mistä yhtiö vastaa, jos ei yhtiöjärjestyksessä määrätä asiasta toisin. (Furuhjelm 2013).

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään yleensä hallituksen päätösehdotuksen pohjalta. Yhtiökokouksessa on oikeus päätösehdotuksen tekemiseen kaikilla osakkeenomistajilla, näiden valtuutetuilla sekä osakkeenomistajan avustajalla sen mukaan, kuin osakkeenomistaja sallii hänen tehdä ehdotuksia yhtiökokouksessa. Kaikista yhtiökokouksessa tehtävistä poikkeavista päätösehdotuksista on tehtävä merkintä yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Osakkeenomistaja voi tehdä poikkeavan päätösehdotuksen, silloin on asiasta yleensä äänestettävä. Jos muiden kanta on selvä, ei äänestystä tarvita. Tällöinkään poikkeavan ehdotuksen tehneen osakkeenomistajan ei ole katsottava suostuneen päätökseen. Hän voi moittia päätöstä. Yleensä päätöksenteon yhteydessä on syytä kirjata pöytäkirjaan yksityiskohtaisesti tehdyt päätösehdotukset sekä niille äänestyksessä annettu kannatus. Kannatus voi olla tarkoituksenmukaista merkitä osakkeenomistajittain, jolloin jälkikäteen tiedetään esimerkiksi se, kellä on oikeus nostaa kanne yhtiökokouksen päätöksen kumoamiseksi. Asunto-osakeyhtiöissä tehdään

päätökset yleensä enemmistöpäätöksillä, tällöin ehdotusta on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 136-137).

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 6 luvun 27 §:ssä) säädetään tietyistä päätöksistä, jotka on tehtävä määräenemmistöllä eli vähintään 2/3 äänistä. Tällaisia päätöksiä ovat yhtiöjärjestyksen muuttaminen tai esimerkiksi suunnattu osakeanti ja omien osakkeiden suunnattu hankkiminen. (Sillanpää 2010, 139).

5 YHTEENVETO

Uusi 1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki ei olennaisesti muuttanut hallitustyöskentelyä, mutta hallituksen ja osakkeenomistajien täytyy tuntea laki, kun he tekevät päätöksiä yhtiökokouksessa. Hallituksen jäsenten pitää tietää, mitkä asiat kuuluvat hallituksen kokouksiin ja mistä asioista päätökset tehdään yhtiökokouksessa, esimerkiksi vastikkeiden suuruus, asukkaiden järjestyssäännöt, yhtiöjärjestyksen muutokset tai osakehuoneistoihin kohdistuvat ja laajakantoiset asiat päätetään yhtiökokouksessa.

Asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat avainasemassa uudistus- ja korjaushankkeissa. Osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän on hyvä perehtyä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin perusteellisesti, että asiat tulevat ratkaistuksi, niin kuin laki ja yhtiöjärjestys määräävät. Yhtiökokous on osakkeenomistajalle ainoa mahdollisuus käyttää päätösvaltaansa yhtiön asioissa. Asunto-osakeyhtiöiden uudistus- ja korjaushankkeissa keskitytään lähinnä investoinnista aiheutuviin kustannuksiin. Mitä hanke maksaa? Miten se vaikuttaa vastikkeeseen? Korottaako perusparannus kaikkien osakkeiden arvoa saman rahamäärän verran? Toteutuuko yhdenvertaisuus, jota uusi asunto-osakeyhtiölaki painottaa.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ottaa huomioon taloyhtiön osakkaiden muuttuneet tarpeet. Täsmennykset lakiin koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista osakkaan ja yhtiön kesken, kunnossapitotöiden ilmoittamista ja valvontaa, osakkeenomistajan ja yhtiön suorittamia muutostöitä, osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumista päätöksenteossa ja yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta sekä uudistus- ja muutostyöstä. Asunto-osakeyhtiölain tavoitteena on osakkeenomistajille ja yhtiön johdolle helpommin ymmärrettävä laki.

Osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia on parannettu. Yhtiökokoukseen osallistumista on helpotettu, kun voi osallistua kokoukseen myös kokouksen ulkopuolelta mm. sähköpostin välityksellä. Lisäksi kokousasiakirjojen saatavuutta on parannettu. Myös vastikkeina kerättyjen varojen käyttöä koskevia tilinpäätösvaatimuksia selvennetään osakkaiden oikeusturvan parantamiseksi.

Erilaiset vastikkeet on eriteltävä tilinpäätöksessä. Käyttökorvauksista on siirrettävä vesimaksut vesivastikkeisiin. Vastikeperusteesta voidaan poiketa. Yhtiökokouksessa voidaan määräenemmistöpäätöksin päättää osakkeenomistajille annettavista hyvityksistä huoneistossa aiemmin suoritettujen korjaustöiden osalta, vastikkeiden tasajaosta sekä hissien jälkiasennuskustannusten jakamista kerrosten saaman erilaisen arvonnousun perusteella. Eduskunta on edellyttänyt, että nettiin luodaan palvelu, jonka avulla yhtiöt ja osakkaat voivat helposti selvittää hissien jälkiasennuksen kustannusten jaon kyseisessä yhtiössä sekä säädetään edellytyksistä, joita on tietoliikennepalveluiden yhteishankinnan ja huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mukainen kustannusten jako.

Uutta on, että yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta sekä suoritettuja kunnossapito- ja muutostöitä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapito- ja muutostyötä suunnittelevan osakkaan on kirjallisesti ilmoitettava yhtiölle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksesta menee maksua, jos pitää kutsua ylimääräinen hallituksen kokous koolle ja siitä aiheutuu hallituksen kokouspalkkioiden maksua yhtiölle, sekä ilmoituksen arviointia varten tehtävistä selvityksistä. Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti ja erikseen kunkin työn laatu, laajuus odotettavissa olevat haitat, tarvittavat selvitykset ym. seikat huomioon ottaen (HE 24/2009, 94-95).

Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Isännöintiliitto suosittelivat, että osakkaalta perittävien ilmoitusmaksujen perusteet käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja että taloyhtiö pitää osakkaiden saatavana ilmoituksen tekemistä koskevat ohjeet.

Lisäksi hallituksen on hyvä selvittää uusille hallituksen jäsenille vähintään kerran vuodessa hallituksen tehtävät, hallituksen ja isännöitsijän välinen työnjako,

hallituksen pelisäännöt, yhtiön talouden hoito, kunnossapitovastuut, kirjallinen selvitys taloyhtiössä tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajat ja isännöinti-, kiinteistö- ja siivoussopimukset (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 189).

Opinnäytetyön tutkimusosaa tehdessä huomattiin, kuinka tiedonantovelvollisuus osakkaille on kokenut tekniikan kehityksen verkkosivuilla. Neuvoja lainsäädännön tulkintaan saa, kun Oikeusministeriö on avannut uuden nettisivun www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi, tai kiinteistöliiton ja isännöintiliiton verkkosivut ja laki24 – sivut, jonne saa tehdä taloyhtiöitä koskevia kysymyksiä, joihin lakiasiantuntija antaa vastauksen. Muitakin hyödyllisiä verkkosivuja oli esimerkiksi Realia Isännöinti Oy:n www.majakka.fi – sivusto kunkin taloyhtiön osakkeenomistajille, jonka kautta voi keskustella taloyhtiöön liittyvistä asioista tai tilata mm. isännöitsijäntodistuksen. Tässä opinnäytetyössä pidettiin ydinkysymyksenä sitä, miten autokatosten kustannukset voidaan jakaa useammalla eri tavalla. Tähän kysymykseen vastaus tuli lakiasiantuntija Marina Furuhjelmiltä. Tässä kyseisessä tapauksessa autokatokset tullaan rakentamaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti vastikeperusteella. Uusi asunto-osakeyhtiölaki painottaa yhdenvertaisuusperiaatetta, mutta 2/3 määräenemmistöpäätöksen saaminen yhtiökokouksessa tuntui todella vaikealta, koska silloin pienempien huoneistojen pitää maksaa enemmän kuin mitä yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella tarvitsisi. Asunto-osakeyhtiön rahoittamisen periaatteet esiteltiin osakkeenomistajille, koska heidän on hyvä tietää, mistä taloyhtiön varat koostuu, koska rahat juokseviin kuluihin ja kunnostus-, muutos- ja uudistustöihin kerätään pääsääntöisesti osakkailta. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen pitää vuosittain yhtiökokoukseen tuoda hallituksen laatima ilmoitus taloyhtiön viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaksi. Täten pystytään etukäteen suunnittelemaan, miten rahoitus kunnossapitoihin toteutetaan pitkällä aikajaksolla. Vaikka se on suunnitelma, jota ei ole pakko toteuttaa, mutta kunnossapitotarpeen ennakointi helpottaa tulevaisuuteen varautumista ja asuntokauppatilanteessa on jo tietoa, mitä taloyhtiö on suunnitellut kunnossapitotoimiksi. Sen lisäksi osakkaiden kirjalliset ilmoitukset kunnossapito-, muutos- ja uudistustöistä tuovat tietoa

taloyhtiölle, minkälaisia ja mikä kunto taloyhtiön huoneistoissa on. Lisäksi, kun ilmoitukset arkistoidaan nyt huoneistokohtaisesti, niin myös myöhemmin on tietoa huoneistoista, kun osakkaat ja isännöitsijä ovat voineet vaihtua ajan kuluessa ja vieneet hiljaisen tiedon mennessään.

1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki ja lakiasiantuntijoiden vastaukset olivat luotettavia opinnäytetyön lähteitä. Asunto-osakeyhtiössä yhtiön johdon on kyettävä toimimaan osakkeenomistajien parhaaksi. Sen takia oli erittäin hyvä käydä läpi tässä opinnäytetyössä asioita mahdollisimman monen asian kannalta. Hallituksen kannattaa palkata paljon tietoa omaava isännöitsijä niin, että taloyhtiön hoito on parhaissa mahdollisissa käsissä. Vaikeaa oli löytää sellaisia oikeustapauksia, joissa oli poikettu yhtiövastikeperusteesta ja joita olisi voinut käyttää materiaalina tässä tutkimuksessa. Vastikeperusteesta poikkeaminen olisi hyvä seuraavan tutkimuksen aihe.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on toimia oppaana osakkeenomistajille ja hallituksen jäsenille. Tarkoituksena on sen pohjalta täydentää tietoa eri lähteistä jatkossakin. Tämä opas käy myös yhdeksi perehdytysmateriaaliksi uudelle hallituksen jäsenelle tai osakkaalle.

Lopuksi asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tarjota vastiketta vastaan asumispalveluja osakkeenomistajille ja asukkaille. Asukas on asiakas, joka haluaa hyviä asumispalveluita oikeaa vastiketta vastaan. Osakas on sijoittaja, joka haluaa asuntovarallisuutensa hoitamista.

Asukasnäkökulmasta osakasta kiinnostavat taloyhtiön vastikkeen suuruus, oikea maksu-, vastike- ja rahoituspolitiikka, asumispalveluiden taso, ympäristöasioiden huomioiminen ja kustannusten ennakoitavuus.

Sijoittajaa ja myyntiaikeissa olevaa osakasta kiinnostaa, miten asunnosta saadaan paras hinta ja mikä on huoneiston arvonnousun mahdollisuus.

Asunto-osakeyhtiössä asunnon arvoon vaikuttaa aina koko taloyhtiön kunto. Asumisviihtyvyyteen ja asioiden sujumuuteen heijastuu, kuinka hyvin yhteispeli sujuu osakkaiden ja asukkaiden kanssa.

LÄHTEET

- Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2012. Toimiva hallitus: Taloyhtiön hallituksen käsikirja. 8. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 3. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Hakala, J. T. 2004. Opinnäyteopas ammattikorkeakouluille. Helsinki: Gaudeamus Kirja. Oy Yliopistokustannus University Pres Finland Ltd. HYY Yhtymä.
- Halonen, K. & Steiner, M-L. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.
- HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.[Verkkosivu] [Viitattu 15.11.2012]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024>
- HE 58/2011. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi veronumerosta ja rakennusalan veronumerorekisteristä sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi. [Viitattu 15.11.2012]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2011/20110058>
- HE 92 / 2012. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi verotusmenettelystä annetun lain ja työturvallisuuslain muuttamisesta. Rakennusalan kuukausi-ilmoitus. [Viitattu 7.1.2013] Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120092>
- Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous: osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2010. Tutki ja kirjoita.15.-16. p. Helsinki: Tammi.
- Hallituksen jäsenelle ja osakkaalle neuvontaa ja tietoa.[Verkkosivu]. Kiinteistöliitto. [Viitattu 16.5.2013].Saatavana: <http://www.taloyhtio.net/lakitieto/osakasneuvonta/>
- Ilmoitus kunnossapidosta.[Verkkosivu]. Kiinteistöalan Kustannus Oy. [Viitattu 16.5.2013]. Saatavana: <https://www.kiinkust.fi/tuote/78> ja sähköisenä saatavana: <https://www.kiinkust.fi/tuotteet/13>:
- Jauhiainen, J. Yhdenvertaisuus ja taloyhtiön autokatosten kunnossapitokulujen jako. 2013. Oikeusministeriö. [Viitattu 3.5.2013].Saatavana: <http://www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi/viewtopic.php?f=7&t=30>

Kaivanto, K., Haarma, K., Jaatinen A., & Kangasluoma, M. 2011. Isännöinnin Käsikirja. 15. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kiinteistö lainsäädäntö 2012. 2012. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Korkein oikeus.[Verkkosivu].KKO. [Viitattu 20.3.2013] [Saatavana: <http://www.kko.fi/27089.htm>

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

L 7.10.2005/795. Asuntokauppalaki.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki;

11.6.2010/547 Muutossäädösten voimaantulo ja soveltaminen.

L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki.

L 3.5.2011/379. Pelastuslaki.

L 13.4.2007/459. Tilintarkastuslaki.

LKV- ja LVV-tutkinto kokeen kysymykset ja vastaukset. 2010. [Verkkosivu]. Keskuskauppakamari. [Viitattu 15.5.2013]. [Saatavana: <http://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/lkv-ja-lvv-koe/valittajakokeiden-kysymykset-ja-arvosteluperusteet/>

Miten taloyhtiö toimii. 2013. [Verkkosivu].Suomen Isännöintiliitto. [Viitattu 6.5.2013]. Saatavana: <http://www.isannointiliitto.fi/hallitukselle/mitentaloyhtiotoimii/>

Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista. 2010. Suomen Isännöintiliitto, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kuluttajaliitto ja Oikeusministeriö. [Viitattu 22.5.2013]. Saatavana: <http://www.taloyhtio.net/attachements/2010-12-13T10-30-0213206.pdf>

Rakennusluvan hakeminen.[Verkkosivu].[Viitattu 7.5.2013].Saatavana:
http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/kun_ke6666/index.html

Sillanpää, M.J. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

Taloyhtiön All in one tietopankki. [Viitattu 7.5.2013]. Saatavana:
<http://www.kiinteistoklubi.com/>

Teirilä, M. & Jyväsjärvi, E. 2001. Tutkielmantekijän työkirja. Helsinki: Oy Finn Lectura Ab.

Tiedote. 2012. Realia Isännöinti Oy.

Vilka, H. 2005. Tutki ja kehitä. Helsinki: Tammi.

LIITTEET

LIITE 1 Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen

Asunto Oy Seinäjoen Esimerkkiyhtiö I
Supertie 10
60100 Seinäjoki

Kokouskutsu**Varsinainen yhtiökokous**

Aika: Keskiviikko 17.4.2013 klo 17.00

Paikka: Hotelli Super, Valtatie 4, 60510 Hyllykallio

Asiat: Käsitellään yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat ja muut esityslistalla olevat asiat.

Asiakirjat, jotka pitää olla AOYL 6 luvun 22 §:n mukaan nähtävillä, ovat kokouskutsun liitteenä. Hallituksen päätösesitykset ovat mainittuina esityslistalla.

TERVETULOA!

**Asunto Oy Seinäjoen Esimerkkiyhtiö I
Hallitus**

- 1 § Kokouksen avaus
- 2 § Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjan tarkastajien ja kokouksessa mahdollisesti tarvittavien ääntenlaskijoiden valinta
- 4 § Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen

- 5 § Esitellään toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2012
Kokouskutsun liitteenä on toimintakertomus ja tilinpäätös
(tuloslaskelma ja tase).
- 6 § Esitetään toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2012
- 7 § Esitetään toiminnantarkastuskertomus 2012
- 8 § Päätetään toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 9 § Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja
isännöitsijälle
- 10 § Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun tilinpäätöksen mukainen
tulos antaa aiheutta
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio 456,77 euroa
kirjataan taseeseen voitto/tappio –tilille eikä osinkoa jaeta.
- 11 § Esitetään hallituksen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys suoritetuista
huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä
- 12 § Päätetään yhtiövastikkeen suuruudesta ja vahvistetaan talousarvio
vuodelle 2013
- 13 § Päätetään hallituksen jäsenten ja toiminnantarkastajien palkkioista

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että entisen käytännön mukaisesti
hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota. Hallitus esittää
yhtiökokoukselle, että toiminnantarkastajan palkkio maksetaan laskun
mukaan.
- 14 § Hallituksen jäsenten lukumäärän päättäminen (3 – 5)

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että hallitukseen valitaan edelleen
kolme jäsentä.
- 15 § Valitaan hallituksen jäsenet
- 16 § Valitaan toiminnantarkastaja ja varatoiminnantarkastaja

17 § Kokouksen päättäminen

Liitteet Hallituksen toimintakertomus
Tuloslaskelma
Tase
Toiminnantarkastuskertomus
Hallituksen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapitotöistä
Budjetti

LIITE 2 Tapaus asunto-osakkeen osto

Seuraavanlainen tapaus voi tulla osakkeenomistajien päätettäväksi asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Kysymyksen vastauksesta voi ottaa opiksi.

LKV- kokeessa 20.11.2010 on ollut kysymys:

Kysymys 6 b)

Ystäväsi Hanski osti ...asunto-osakkeen...Huoneiston edessä on iso piha-alue kukkaistutuksineen. Kaupanteon jälkeen on käynyt ilmi, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio. Kylpyhuoneen vedeneristys on ilmeisesti pettänyt ja kosteutta on tullut seinän läpi olohuoneeseen sekä naapuriasunnon makuuhuoneeseen. Lisäksi isännöitsijä on ilmoittanut, että myyjällä on maksamatta yhteensä 5 kuukauden vastikkeet. Hanski on aikonut laittaa pihalle istutuksia ja rakentaa pihapation. Isännöitsijä on kuitenkin ilmoittanut, että hallituksen päätöksen mukaan pihalle ei saa istuttaa mitään ja pation rakentaminen on kiellettyä.

Pitääkö Hanskin itse korjata kosteusvaurio vai voiko hän vaatia jotain muuta tahoa suorittamaan korjaustyöt. Pitääkö Hanskin ilmoittaa kosteusvaurioista johonkin? Mikä merkitys myyjän maksamattomilla yhtiövastikkeilla on Hanskin kannalta? Voiko yhtiön hallitus kieltää istutukset ja pation rakentamisen? Hanski haluaisi vaihtaa olohuoneen muovimaton tilalle laminaatin ja vaihtaa keittiön kaapiston toiselle seinälle. Pitääkö hänen tehdä asiasta jotain ilmoituksia johonkin?

Vastaus:

Kaupan kohteena on ollut asunto-osake rivitaloyhtiössä. Kunnossapitovastuun osalta tilanteeseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kylpyhuoneen vedeneritys kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 2 §), ellei asiasta ole yhtiöjärjestyksessä toisenlaisia määräyksiä (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 1 §) Jos siis vedeneritys on pettänyt, niin yhtiön tulee kustannuksellaan korjauttaa vedeneristys ja muut rakenteet ja pettämisestä sisäpinnoille aiheutuneet vauriot, siis ennallistaa kylpyhuone yhtiön perustasoon asti (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 2

§). Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle sellaisista havaitsemistaan vioista, joiden korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 8 §). Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä Hanskin pitää siis ilmoittaa vaurioista välittömästi yhtiölle, käytännössä siis isännöitsijälle tai hallitukselle. Koska kyse on asunto-osakkeen kaupasta, niin myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen sovelletaan asuntokauppalain säännöksiä. Jos kyse on käytetystä asunnosta, niin tilanteeseen sovelletaan asuntokauppalain 6 luvun säännöksiä. Kyseinen kosteusvaurio voi muodostaa virheen sen vuoksi, että myyjä on tiennyt viasta ja jättänyt siitä kertomatta (L 7.10.2005/795, 6 luku, 11 §). Salaisenakin vika voi olla kaupan virhe, jos asunto poikkeaa merkittävästi siitä mihin ostajan on pitänyt varautua. Salaisena virheenä nyt puhuttu kosteusvaurio ei välttämättä täytä virheelle asetettuja vaatimuksia, koska asunto-osakeyhtiön on korjattava vauriot. Jos virhekynnys ylittyy, niin ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita (L 7.10.2005/795, 6 luku, 14 §). Hanskin pitää siis tehdä virheilmoitus myyjälle mahdollisimman pian. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan ostaja vastaa myyjän maksamattomista yhtiövastikkeista (siis myyjän ohella) enintään omistusoikeuden siirtymiskuukautta ja sitä edeltävää viittä kuukautta vastaavalta määrältä. Vastuu edellyttää kuitenkin sitä, että maksamattomat ja eräänntyneet vastikkeet on mainittu ennen kauppaa hankitussa isännöitsijäntodistuksessa. Hanski voi siis joutua vastaamaan myyjän maksamattomista vastikkeista. Tämän vuoksi vastikkeiden maksamisesta on varmistuttava kauppaa tehtäessä.

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Kysymystekstin mukaan piha-aluetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä määritetty osakashallintaan, joten kyse ei ole osakkeenomistajan osakehuoneistosta. Muutostyöoikeus ei siis koske piha-aluetta ja yhtiöllä on mahdollisuus kieltää muutostyöt (22.12.2009/1599, 5 luku, 8 luku).

Laminaatin ja keittiökaapiston osalta kyseessä on osakkeenomistajan kunnossapitotyö. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai

isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Muovimaton vaihtaminen laminaattiin saattaa vaikuttaa lattian askeläänieristävyyteen (rivitalon osalta on toisenlainenkin arviointi mahdollista) ja sen vuoksi asiasta voi olla tarpeen ilmoittaa. Keittiön kaapiston siirtäminen sinällään ei ole sellainen asia, jolla olisi pykälässä kuvattuja vaikutuksia. Jos samalla siirretään viemärien ja vesihanojen paikkaa, niin ilmoittamisen edellytykset täyttyvät. (LKV- ja LVV-tutkinto kokeen kysymykset ja vastaukset.[Viitattu 15.5.2013][kauppakamari.fi].)

LIITE 3 Hissin jälkiasennus

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissin eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissin asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja. (11.6.2010/547)