

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Talotekniikan koulutusohjelma

Riitta-Liisa Säily

Isännöitsijäntodistukseen liittyvät velvoitteet ja vastuut

Opinnäytetyö 15.4.2008

Ohjaaja: varatoimitusjohtaja Juha Herno
Ohjaava opettaja: yliopettaja Olli Jalonen

Sisällys

Tiivistelmä

Abstract

1 Johdanto	5
2 Isännöitsijäntodistuksen antaminen	6
3 Isännöitsijäntodistukseen liittyviä vastuita	7
4 Isännöitsijäntodistuksen laatiminen	8
5 Uudistetun KH-kortin mukaisen isännöitsijäntodistuksen sisältö	9
5.1 Todistuksen kohde	9
5.2 Huoneiston tiedot	10
5.2.1 Perustiedot	10
5.2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot	11
5.2.3 Taloustiedot	12
5.2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot	14
5.3 Yhtiön tiedot	15
5.3.1 Perustiedot	16
5.3.2 Kiinteistö, rakennukset ja tilat	16
5.3.3 Tekniset tiedot ja rakennusten kunto	18
5.3.4 Taloustiedot	20
5.3.5 Muut tiedot	22
5.4 Rakennuksen energiatodistus	24
5.5 Todistuksen tilaaja ja antajan tiedot	25
5.6 Liitteet	25
6 Ongelmakohtia	26
6.1 Isännöitsijän ja hallituksen vastuu	26
6.2 Yhtiön taloudellinen tila	27
6.3 Yhtiön rakennukset	29
6.4 Maa-alueen omistussuhteet	31
6.5 Mahdollinen lunastuslauseke	32
6.6 Tiedot huoneistosta	33
6.7 Osakeluetteloon merkityn omistajan nimi	36
6.8 Osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus	37
6.9 Päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan	38
6.10 Osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet	39
6.11 Selvitys lainavastuista	39
6.12 Vireillä olevat kanteet	40
6.13 Huoneiston käyttö yhteisenä kotina	41
6.14 Muun lain nojalla todistuksen merkittävät tiedot	42

6.15 Asunto-osakeyhtiöasetuksen täydennykset asunto-osakeyhtiölain vaatimuksiin isännöitsijäntodistuksessa	43
6.16 Asuntokauppalain mukainen takautumisoikeus	43
7 Pohdinta	44
Lähteet	47
Liitteet	
Liite 1: Uudistettu KH-kortin mukainen isännöitsijäntodistus	48
Liite 2: Oikeustapaus S85/1204	52

Tekijä Otsikko	Riitta-Liisa Säily Isännöitsijätodistukseen liittyvät velvoitteet ja vastuut
Sivumäärä Aika	56 sivua 15.4.2008
Koulutusohjelma	talotekniikka
Tutkinto	insinööri (AMK)
Ohjaaja Ohjaava opettaja	varatoimitusjohtaja Juha Herno yliopettaja Olli Jalonen
<p>Insinöörityön tavoitteena oli selvittää isännöitsijäntodistuksen sisältöä, siihen liittyviä velvoitteita ja vastuita.</p> <p>Isännöitsijäntodistuksen antamisesta ja sen sisällöstä on määräykset asunto-osakeyhtiölain 55. §:ssä ja asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. §:ssä. Insinöörityössä selviteltiin uuden KH-kortin mukaisen isännöitsijäntodistuksen eri sisältöalueita ja niihin liittyviä vaatimuksia ja velvoitteita. Oleellisia ja tärkeitä sisältökohtia havainnollistettiin oikeustapauksilla, joihin on jouduttu mm. virheellisten isännöitsijäntodistusten vuoksi.</p> <p>Isännöitsijän tehtävänä on vastata siitä, että isännöitsijäntodistuksessa olevat tiedot ovat oikein. Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijäntodistukseen kirjataan yhtiön päättämät tai varmuudella tiedossa olevat korjaukset. Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on ehdotettu, että taloyhtiön tila todettaisiin vuosittain.</p> <p>Isännöitsijällä on tiedonantovelvollisuus ja –oikeus vain osakkeenomistajille eli isännöitsijä saa antaa isännöitsijäntodistuksen vain osakkaille, kyseisiä osakkeita panttauksen ojalla hallussaan pitävä (esimerkiksi pankki), sekä kiinteistövälittäjä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto. Myös osakkeenomistajan lakimääräisellä edustajalla, kuten holhoojalla, pesänselvittäjällä tai omistajayhteisön toimitusjohtajalla on oikeus saada todistus. Osakkeenomistaja voi myös valtuuttaa toisen puolestaan vastaanottamaan todistuksen, esimerkiksi osakkeiden ostamista harkitsevan henkilön.</p> <p>Oikein täytettynä ja tarpeeksi informaatiota sisältävä isännöitsijäntodistus tulee vähentämään isännöitsijän työtä muun muassa huoneistokaupoissa.</p>	
Hakusanat	isännöitsijäntodistus, isännöitsijän vastuu, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöasetus

Author: Title of thesis: Pages: Date:	Riitta-Liisa Säily Obligations and liabilities pertaining to the superintendent's certificate 56 15th April 2008
Degree Programme:	Building Services Engineering
Degree:	Engineering (Bachelor's)
Supervisor: Instructor:	Juha Herno, vice president Olli Jalonen, principal lecturer
<p>The objective of this Bachelor's thesis is to review the contents of the superintendent's certificate as well as the obligations and liabilities pertaining to it.</p> <p>Section 55 of the Housing Companies Act and Section 3 of the Decree of the Housing Companies Act regulate the provision and content of a superintendent's certificate. This Bachelor's thesis will describe the contents of the certificate, according to the new KH Property Management File, and will discuss the demands and obligations pertaining to it. Fundamental matters are illustrated with legal cases caused by, for example, inaccurate superintendent's certificates.</p> <p>The superintendent is responsible for providing accurate information on the certificate. As stated in the Housing Companies Act: the superintendent's certificate contains information about the repairs that have already been resolved or are planned by the company. The reform of the Housing Companies Act suggests that the circumstances of each housing company should be stated annually.</p> <p>The superintendent has both the duty and the right of disclosure to the shareholders. Therefore, he/she is only allowed to provide the superintendent's certificate to shareholders, parties holding pledged shares (e.g. banks) and real estate agents with a current sales commission on the transmission of shares. In addition, a legal representative of a shareholder (e.g. guardian, liquidator or the managing director of the holding company) has the right to receive a certificate. Shareholders may also authorise someone else, for example a person who is considering purchasing shares, to receive the certificate on their behalf.</p> <p>If the superintendent's certificate is filled in correctly and contains sufficient information, it will reduce the superintendent's workload when the property is being sold.</p>	
Keywords	superintendent's certificate, superintendent's liabilities, Housing Companies Act, Decree of the Housing Companies Act

1 Johdanto

Insinööriyön tavoitteena oli selvittää syksyllä 2007 uudistetun isännöitsijätodistuksen sisältöä, siihen liittyviä velvoitteita ja vastuuta.

Eräs tärkeä isännöitsijän tehtävä on laatia ja ylläpitää isännöitsijäntodistus, jota tarvitaan asuntokaupoissa. Isännöitsijäntodistus kertoo olennaiset tiedot taloyhtiöstä ja sen kunnosta. Sen ajan tasalla pitämiseksi isännöitsijä kerää jatkuvasti tietoa taloyhtiöstä.

Isännöitsijäntodistuksesta voi päätellä, hoidetaanko kiinteistöä suunnitelmallisesti vai ei. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä tulisi aina olla kuntotutkimus ja sen perusteella laadittu pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS).

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on ehdotettu, että taloyhtiön tila todettaisiin vuosittain. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että yhtiökokous päivittää PTS:n. Hyvin toimivat taloyhtiöt menettelevät näin jo nyt. Taloyhtiön kunnan arviointia helpottamaan on tehty myös kuntoindeksi, joka parhaimmillaan olisi vakio-osa isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijä vastaa siitä, että isännöitsijäntodistuksessa esitettävät tiedot ovat oikein. Isännöitsijällä on tiedonantovelvollisuus ja -oikeus vain osakkeenomistajille, eli isännöitsijä saa antaa isännöitsijäntodistuksen vain osakkaille, kyseisiä osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä (esimerkiksi pankki), sekä kiinteistövälittäjä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto. Myös osakkeenomistajan lakimääräisellä edustajalla, kuten holhoojalla, pesänselvittäjällä tai omistajayhteisön toimitusjohtajalla on oikeus saada todistus. Osakkeenomistaja voi myös valtuuttaa toisen puolestaan vastaanottamaan todistuksen, esimerkiksi osakkeiden ostamista harkitsevan henkilön. [3, s. 84.]

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijäntodistukseen kirjataan yhtiön päättämät tai varmuudella tiedossa olevat korjaukset. Tämä ei kuitenkaan riitä. Asuntokaupan suurten riskien vuoksi todistukseen tulee liittää riittävä määrä tietoa, jotta yhtiön todellinen tila on osapuolten tiedossa.

Lähitulevaisuudessa on näkyvillä sekin, että ostajat alkavat karttaa taloyhtiöitä, joiden kuntoa ei pysty asiallisesti arvioimaan isännöitsijäntodistuksen perusteella. On taloyhtiöiden ja osakkaiden etu, että isännöitsijäntodistus on mahdollisimman kattava.

Isännöitsijäntodistuksen antamisesta ja sen sisällöstä on määräykset asunto-osakeyhtiölain 55. §:ssä ja asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. §:ssä. Uusi KH-kortti sisältää Rakennustieto Oy:n isännöitsijäntodistuslomakkeen ja sen täyttöohjeen. [1; 2.]

Isännöitsijäntodistus on asunto-osakkeiden kaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa asiakirja, josta ilmenevät keskeiset asianomaisia osakkeita, huoneistoa ja yhtiötä koskevat tiedot. Isännöitsijäntodistuksen merkitystä korostaa se, että osakekirjaan tehdyn merkinnän sijasta osakeluetteloon merkitseminen voidaan vaihtoehtoisesti osoittaa myös isännöitsijäntodistuksella.

2 Isännöitsijäntodistuksen antaminen

Isännöitsijäntodistuksen antaminen kuuluu isännöitsijän hallinnollisiin tehtäviin. Jollei yhtiössä ole isännöitsijää tai jos isännöitsijä on estynyt, hallituksen puheenjohtaja on velvollinen antamaan todistuksen. [3, s. 85.]

Isännöitsijäntodistus ei ole julkinen asiakirja; sitä ei saa antaa muille kuin sen saamiseen oikeutetuille. Todistuksen on oikeutettu saamaan osakas omasta huoneistostaan. Tämä oikeus on paitsi koko osakeryhmän, myös sen osan omistajalla ja osakkeenomistajan laillisella edustajalla. Alaikäisen tai muun edunvalvonnassa olevan taikka konkurssissa olevan puolesta sen voi saada edunvalvoja tai konkurssipesän hoitaja. Kuolinpesään kuuluvasta asunto-osakkeesta

isännöitsijäntodistuksen on oikeutettu saamaan pesän osakkaan lisäksi pesänselvittäjä ja pesänjakaja.

Todistus on annettava myös kiinteistönvälittäjälle, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle, kuten osakkeenomistajalle lainaa antanut pankki tai muu luotonantaja.

Todistuksen antamisesta saa periä yhtiön hallituksen hyväksymän kohtuullisen maksun. Selvintä on tehdä maksusta päätös hallituksessa. Monesti isännöitsijätodistuksen hinta on määritelty jo isännöintisopimusta tehtäessä isännöitsijän tai isännöitsijätoimiston hinnastossa, ja todistuksesta perittävä maksu määräytyy kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaan. Riittää, että hallitus on tietoinen maksukäytännöstä ja on sen hyväksynyt. [4, s. 116 – 120.]

Todistus tulee antaa kohtuullisessa ajassa sen pyytämisestä. Kohtuullisena aikana voidaan yleensä pitää enintään noin viikkoa [5, s. 143].

3 Isännöitsijäntodistukseen liittyviä vastuita

Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä vastaa todistuksen antanut taloyhtiön edustaja ja taloyhtiö. Tätä vastuuta ei voida todistukseen otetulla lausekkeella rajoittaa, koska kysymys on laissa säädetyn velvollisuuden täyttämisestä. Lähtökohtana vastuuta arvioitaessa kuitenkin on, että isännöitsijäntodistuksen antajalla on oikeus luottaa niihin tietoihin, jotka ilmenevät yhtiön asiakirjoista (esimerkiksi rakennusta koskevat piirustukset, viranomaisilta saadut tiedot, asiantuntijoiden laatimat raportit, mittauksen tulokset tms selvitykset). [3, s. 85.]

Milloin jokin yksittäinen isännöitsijäntodistukseen merkittävä tieto on epävarma (esimerkiksi rakennusta koskeva vanhoihin asiakirjoihin perustuva tieto, jonka todenperäisyyttä on mahdotonta kohtuudella varmistaa), on tätä koskeva merkintä kuitenkin selvyuden vuoksi syytä tehdä todistukseen. Käytännössä vastuutilanteet

liittyvät usein esimerkiksi pinta-alatietojen, lainaosuustietojen tai taloyhtiön tulossa olevien korjaushankkeiden ilmoittamiseen.

Jos asunnon myyjä on joutunut asuntokaupassa virhevastuuseen sellaisen virheellisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijäntodistukseen, jossa esitettyjä osakkeita tai osuuksia kauppa koskee, myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus kyseiseltä yhteisöltä tai henkilöltä, jolle tämä osoita, ettei todistusta tai tietoa annettaessa ole menetelty huolimattomasti. Jos myyjä tai hänen edustajansa on osaltaan ollut huolimaton antaessaan todistuksen tai tiedon ostajalle, vahingonkorvausta voidaan sovittaa sen mukaan kuin olosuhteisiin nähden on kohtuullista. [6, s. 466.]

4 Isännöitsijätodistuksen laatiminen

Asunto-osakeyhtiölaissa ja sitä täydentävässä asunto-osakeyhtiöasetuksessa on säännelty isännöitsijäntodistuksen vähimmäisisältö. Sisältövaatimuksista on myös oma KH-korttinsa. Isännöitsijäntodistukseen merkittyjen tietojen tulee olla yhtäpitävät yhtiön osakeluettelosta, yhtiönjärjestyksestä ja muista yhtiön asiakirjoista ilmenevien tietojen kanssa todistuksen antohetkellä.

Isännöitsijäntodistuksen laadinnassa käytetään usein valmiita lomakkeita, joissa on otettu huomioon lain ja asetuksen vaatimukset vähimmäisisällöstä. Jotkut kiinteistöhallintaohjelmatoimittajat ovat tehneet isännöitsijäntodistuslomakkeesta omia versioita.

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 pykälän 2 momentin e-kohdan mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävä yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset. Maininnan ”muuten varmuudella tiedossa olevat” on valitettavan yleisesti tulkittu tarkoittavan vain sellaisia korjauksia ja perusparannuksia, joista on tehty päätös yhtiökokouksessa.

Isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimuksia on täsmennetty asuntokaupan kannalta merkittävästi. Toukokuussa 2000 uudistettiin yleisesti käytössä oleva Suomen Kiinteistöliiton isännöitsijäntodistuslomake. Siihen on otettu laissa ja asetuksessa vaadittujen tietojen lisäksi muitakin käytön kannalta tarpeellisia tietoja. Lomakkeen kääntöpuolella on myös täyttöohjeet.

Sisältövaatimuksista on olemassa myös oma KH-kortti, joka on tullut voimaan 1.10.2001 ja jonka päivitetty versio julkaistiin syksyllä 2007. Päivitetystä KH-kortissa otetaan huomioon mm. isännöitsijäntodistukseen sisällytettävä kiinteistön energiatodistus ja asunto-osakeyhtiölain muuttuminen. Lisäksi on tarkoitus parantaa isännöitsijäntodistuksen sisältöä siten, että se palvelee entistä paremmin käyttäjiensä tarpeita.

Viimeistään 1.10.2001 jälkeen annettujen ja annettavien isännöitsijäntodistusten on täytettävä KH-kortin edellytykset. Välittäjien on viimeistään edellä mainitusta päivästä lukien tullut huolehtia siitä, että asuntokaupassa saadaan uuden KH-kortin mukainen isännöitsijäntodistus.

5 Uudistetun KH-kortin mukaisen isännöitsijäntodistuksen sisältö

Syksyllä 2007 uudistettiin KH-kortin mukainen isännöitsijäntodistus. Tässä työssä olen käsitellyt isännöitsijäntodistuksen kohta kohdalta, joita käsittelen tässä luvussa. Uudistettu isännöitsijäntodistus on liitteessä 1.

5.1. Todistuksen kohde

Todistuksen alkuun merkitään, mitä yhtiötä, huoneistoa ja osakkeista todistus koskee sekä milloin todistus on annettu. Yhtiön nimi merkitään sellaisena, kuin se ilmenee yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriotteesta. Huoneiston tunnus (esimerkiksi A1, LH nro 1) merkitään sellaisena, kuin se ilmenee yhtiöjärjestyksestä.

5.2 Huoneiston tiedot

Huoneistoa koskevat tiedot on jaettu sisältönsä perusteella neljään osaan:

- perustiedot
- omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot
- taloustiedot
- muut huoneistoa koskevat tiedot.

Näitä sisältöä tarkastellaan lähemmin seuraavassa.

5.2.1 Perustiedot

Huoneiston käyttötarkoitus käy ilmi yhtiöjärjestyksestä: esimerkiksi asuin-, liike- tai toimintohuoneisto taikka varasto. Jos tosiasiallinen käyttötarkoitus poikkeaa yhtiöjärjestyksen mukaisesta tai käyttötarkoitusta ei erikseen ole yhtiöjärjestyksessä mainittu (esimerkiksi vanhat yhtiöt), tosiasiallisesta ja/tai rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan mainita lisätiedoissa tai erillisellä liitteellä.

Huoneiston sijainnista merkitään huoneistotunnus, kerros ja mahdolliset muut tarvittavat sijaintitiedot. Sijainti käy yleensä ilmi yhtiöjärjestyksestä: esimerkiksi kiinteistön numero, rakennuksen numero, porrashuoneen tunnus ja kerrosnumero.

Huoneiston pinta-alaksi merkitään yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala. Lisäksi merkitään tieto siitä, onko huoneistoala tarkistusmitattu standardin SFS 5139 mukaisesti, sekä tällaisen mittauksen tulos.

Huoneiston pinta-ala tulee asunto-osakeyhtiölain 8. §:n mukaisesti laskea rakennuslalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen ja merkitä yhtiöjärjestykseen. Asunto-osakeyhtiöasetuksen 1. §:n mukaan rakennuslalla yleisesti hyväksytyynä mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää. Määräys pinta-alojen ilmoittamisesta yhtiöjärjestyksessä standardin mukaisina huoneistoaloina koskee 1.1.1992 jälkeen perustettuja yhtiöitä.

Huoneiden lukumäärä merkitään voimassa olevan yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukainen huoneistotyyppi: esimerkiksi 4 h + k + kph + s.

Muut tilat merkitään, jos osakkeet oikeuttavat myös esimerkiksi piha-alueen, erillisen varaston tai autopaikan hallintaan. Osakkeiden tuottama hallintaoikeus käy ilmi yhtiöjärjestyksestä.

5.2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

Omistustiedoista merkitään tieto siitä, kenet on osakeluettelon merkitty osakeryhmän eli huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajaksi, sekä osakeluettelomerkinnän päivämäärä. Mikäli yhtiön tiedossa on, että osakeluettelon merkitty omista ei enää omista osakkeita, merkitään tämä erikseen huoneistoa koskeviin muihin tietoihin.

Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoituksista merkitään sellaiset asianomaiseen huoneistoon kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoituksen, jotka on merkitty osakeluettelon. Tällainen rajoitus voi olla esimerkiksi eloonjääneen puolison oikeus pitää hallinnassaan kodiksi sopivaa asuntoa, vaikka kyseiset asunto-osakkeet ovat perintönä siirtyneet perilliselle.

Perintökaaren 12. luvun 6 §:n perusteella omistaja ei saa eloonjääneen puolison suostumuksetta myydä osakkeita ja jos ne myydään, on toimenpide pätemätön käyttöoikeuden haltijana olevaa leskeä kohtaan. Tällaisia suostumuksetta tapahtuvia luovutuksia voidaan ehkäistä, kun omistajan hallintaoikeuden rajoituksesta otetaan maininta isännöitsijäntodistukseen, jolloin se on myös mahdollisen tulevan ostajan tiedossa. [7 .]

Osakeluettelon voidaan merkitä muukin vastaava, esimerkiksi lahjakirjaan, testamenttiin tai sopimukseen perustuva käyttö- tai omistusoikeuden rajoitus, jos merkintää pyydetään. Käyttö- tai omistusoikeuden rajoituksen merkitsemistä

osakeluetteloon voi pyytää osakkeiden omistajan lisäksi se, jonka hyväksi rajoitus on annettu.

Yhtiöjärjestyksessä mainitun lunastuslausekkeen tai muu osakkeiden luovuttamista koskevan rajoituksen merkitsemisestä merkitään kohtaan 3.5.

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan merkitään, mikäli huoneisto on yhtiökokouksessa päätetty ottaa yhtiön hallintaan tai hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan. Todistukseen merkitään myös hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko huoneisto jo yhtiön toimesta annettu vuokralle.

Käyttö puolisoien yhteisenä kotina

Jos osakkeenomistaja on naimisissa ja hän tai hänen puolisonsa sitä pyytää, merkitään tieto siitä, käytetäänkö huoneistoa puolisoien yhteisenä kotina. Tiedon merkitsemisvelvollisuus liittyy avioliittolainsäädännön mukaiseen vallintarajoitusjärjestelmään.

Isännöitsijäntodistuksessa voidaan myös maininta siitä, että tietoa yhteisenä kotina käyttämisestä ei ole pyydetty merkitsemään tai että tiedon paikkansapitävyys on epäselvä. Merkintä tehdään vain aviopuolisoiden tai parisuhteensa rekisteröineiden osalta, avopuoliso ei tällaista merkintää voi vaatia.

5.2.3 Taloustiedot

Vastikkeet ja vastikeperusteet

Vastikelajikohtaisesti merkitään vastikkeiden suuruus ilman arvonnlisäveroa ja vastikeperusteet yhtiöjärjestyksen mukaan. Vaikka vastikekausi olisi muu kuin kuukausi, taulukossa vastikkeen määrä ilmoitetaan per kuukausi.

Jos yhtiössä peritään esimerkiksi hoitovastikkeen lisäksi vesi-, sähkö-, kaapeli-TV-, arvonlisävero- ja ikkunarahoitusvastiketta, jokainen vastike merkitään erikseen rahamääräisenä ja merkitään myös yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste (esimerkiksi osake, m²) kullekin erillisvastikkeelle. Tähän kohtaan ei merkitä käyttökorvauksia, kuten autopaikkamaksuja ja pesutupamaksuja, vaan ne merkitään yhtiön taloustietoihin kohtaan 3.4. Tärkeää on merkitä tähän kohtaan, mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi.

Lainaosuudeksi merkitään huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet. Kunkin lainan osalta tulee merkitä:

- lainan nostopäivä ja päättymispäivä (arvioitu tai suunnitelman mukainen päättymispäivä)
- lainatyyppi: annuiteetti, tasalyhenteinen, kiinteä tasaerä
- lainan nimi: esimerkiksi ikkunalaina, hoitolaina 1, julkisivukorjauslaina
- korko: esimerkiksi 3 kk Euribor + 0,45 %
- huoneiston kuukausittaisen maksuerän suuruus
- lainamuoto
- lainaosuuden maksamisen ehdot

Lainaosuuden määrä ilmoitetaan kirjanpidon tilanteen mukaisena, eikä sen tulisi olla ainakaan 2-3 kuukautta vanhempi.

Osakkeenomistajan vastikevelaksi merkitään osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja tieto siitä, miltä ajalta vastikkeet ovat erääntyneet: esimerkiksi ”355,00 €/1-2/2008”.

Näiden tietojen tulee olla todistuksessa, jotta ostaja voi esimerkiksi kauppahdoista sopiessaan varmistua siitä, ettei hänelle tule vastattavaksi velkoja, joista hän ei ole ollut tietoinen. Asunto-osakeyhtiölain 6. §:n mukaan uusi omistaja on myyjän ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen osakkeiden omistusoikeuden siirtymistä.

5.2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot

Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä muut huoneistoa koskevat merkitykselliset seikat, esimerkiksi tieto huomattavista vioista tai puutteista, osakkaan teettämisestä muutos- ja parannustöistä sekä mahdollisista yhtiöjärjestyksen määräyksistä, joilla asunto-osakeyhtiölain 78. §:n mukaisesta kunnossapitovastuusta on poikettu.

Yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet merkitään, mikäli huoneistossa on yhtiön tiedossa oleva huomattava vika tai puute, esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Vika tai puute saattaa olla sellainen, ettei sitä huoneistoa silmämääräisesti tarkastettaessa ole mahdollista havaita, vaan toteaminen on edellyttänyt esimerkiksi erilaisia mittauksia. Tämä kohta täytetään vain, jos yhtiöllä on tietoa viasta.

Uuden osakkeenomistajan kannalta tieto on tärkeä sen arvioimiseksi, onko huoneistossa jo kaupantekohetkellä sellaisia vikoja tai puutteita, jotka saattavat jäädä osakkeenomistajan vastattaviksi tai joiden korjaaminen tulee haittaamaan huoneiston käyttämistä ja jotka tulisi ottaa huomioon kaupan ehdoista sovittaessa.

Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt

Mikäli yhtiön tiedossa on, että huoneiston nykyinen tai aiempi osakkeenomistaja on tehnyt huoneistossa muutostöitä, merkitään tieto siitä isännöitsijäntodistukseen: esimerkiksi ”Huoneiston sauna on osakkeenomistajan teettämä v. 1997”.

Mikäli huoneistossa tehty muutostyö edellyttää rakennus- tai toimenpidelupaa, merkitään todistukseen myös lupatilanne: esimerkiksi ”rakennuslupaa ei ole haettu, kehoitus luvan hakemiseksi tai muutosten purkamiseksi annettu 3.3.2007, tarkistetaan 5.5.2007” taikka ”rakennuslupa 3.3.2006: lupatunnus 35-33-554-4444” tai ”osittainen loppukatselmus pidetty 3.7.2007”.

Uuden osakkeenomistajan kannalta tieto mahdollisista muutostöistä on tärkeä sen arvioimiseksi, millaisia kustannuksia tilojen kunnossapidosta vastaisuudessa voi aiheutua ja tulisiko tämä ottaa huomioon kaupan ehdoista sovittaessa.

Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset

Mikäli yhtiön yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölain 78 §:stä poikkeavia kunnossapitovastuuta koskevia määräyksiä, merkitään sitä koskeva tieto tähän. Lisäksi merkitään, missä yhtiöjärjestyksen kohdassa kunnossapitovastuusta on määrätty.

Yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt

Mikäli yhtiössä on laadittu osakassopimuksia tai omaksuttu osakkaiden suostumuksin käytäntöjä, joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti, ne tulee merkitä näkyviin: esimerkiksi yhtiöjärjestysmääräyksistä poikkeava piha-alueiden käyttö- ja muutosoikeus.

Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä myös, mikäli osakkaan ja yhtiön välillä on tehty erillinen sopimus esimerkiksi muutostöiden kohteena olleiden tilojen kunnossapidosta: esimerkiksi ”Osakkaan rakennuttaman saunan kunnossapidosta on yhtiön ja osakkaan välillä laadittu erillinen sopimus 5.5.2007”.

Lisätiedot

Myös muut huoneistoon ja sen käyttöön ja kunnossapitoon liittyvät merkittävät tiedot tulee ilmoittaa isännöitsijäntodistuksessa.

5.3 Yhtiön tiedot

Yhtiötä koskevat tiedot on jaettu sisältönsä perusteella viiteen osaan:

- perustiedot
- kiinteistö, rakennukset ja tilat;

- rakennusten kunto;
- taloustiedot; sekä
- muut tiedot

Yhtiön tietoja sisältönsä perusteella on käsitelty tarkemmin seuraavassa.

5.3.1 Perustiedot

Yhtiön nimi ja Y-tunnus merkitään sellaisina, kuin ne ilmenevät yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriotteesta. Yhtiön rekisteröimispäivä käy ilmi kaupparekisteriotteesta. Isännöitsijän todistukseen tulee merkitä myös kiinteistön sijaintipaikan osoite.

5.3.2 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

Kiinteistö/kiinteistöt merkitään yhtiön omistaman tai muulla perusteella hallitseman kiinteistön kiinteistötunnus, esimerkiksi 91-7-109-13. Lisäksi merkitään kiinteistön pinta-ala. Isännöitsijäntodistukseen merkitään myös peruste, jonka nojalla yhtiö hallitsee kiinteistöä.

Kiinteistö voi olla kokonaan yhtiön oma, tai yhtiö omistaa siitä määräosan ja hallitsee hallinnanjakosopimuksen nojalla tiettyä osaa kiinteistöstä. Jos hallinta perustuu hallinnanjakosopimukseen, merkitään, missä käräjäoikeudessa hallinnanjakosopimus on rekisteröity. Jos yhtiön rakennukset ovat vuokrakiinteistöllä, merkitään vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika sekä vuosivuokran määrä ja vuokran tarkastusperuste. Kiinteistön vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tulee myös merkitä.

Rakennuksista merkitään rakennusten lukumäärä ja valmistumisvuosi. Mikäli yhtiön rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa, ilmoitetaan kunkin vaiheen valmistumisvuodet. Merkitään kerrosten lukumäärä. Kerroslukuun lasketaan kaikki ne pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai

työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos kerrosten luku vaihtelee, merkitään matalin ja korkein kerrosluku, esimerkiksi 2 - 6.

Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä myös porrashuoneiden lukumäärä ja rakennusten kerrosala. Rakennusten kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- ja työhuoneita taikka rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Lisäksi tulee merkitä rakennusten tilavuus.

Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnoista merkitään yhtiöjärjestyksen mukaisesti asuinhuoneistojen yhteismäärä ja niiden yhteinen pinta-ala sekä yhteenlaskettu osakemäärä. Merkitään, kuinka monta asunnoista on yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnassa sekä yhtiöjärjestyksen mukainen näiden asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala.

Liike- ja muista huoneistoista merkitään yhtiöjärjestyksen mukaisesti huoneistojen (liike-, varasto-, autotallihuoneistot jne) yhteismäärä ja niiden yhteinen pinta-ala sekä yhteenlaskettu osakemäärä. Isännöitsijäntodistukseen merkitään, kuinka monta liike- ja muista huoneistoista on yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnassa sekä yhtiöjärjestyksen mukainen näiden huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala. Huoneistoja, jotka on yhtiökokouksen päätöksellä otettu yhtiön hallintaan määrääjäksi, ilmoitetaan yhtiöitä koskevissa muissa tiedoissa.

Isännöitsijäntodistukseen merkitään yhtiön yhteenlaskettu toteutettujen autopaikkojen määrä ja käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite. Lisäksi tulee merkitä, kuinka monta toteutetuista autopaikoista on sijoitettu autotalleihin, -halleihin tai -katoksiin sekä kuinka moni toteutetuista autopaikoista on yhtiön hallinnassa. Tähän merkitään myös paikkojen vuokrauksessa noudatettavat säännöt tai periaatteet, mikäli tällaiset on yhtiössä vahvistettu: esimerkiksi ”Jokaisella huoneistolla oikeus vähintään yhteen autopaikkaan, talossa asuvilla etusija muualla asuviin nähden”.

Mikäli yhtiöllä on osakkeenomistajien käyttöön varattuja tiloja: esimerkiksi sauna, talopesula, kerhohuone, ulkoiluvälinevarasto, mankelihuone, askarteluhuone, väestönsuoja jne nämä tulee merkitä isännöitsijäntodistukseen. Tilan tosiasiallinen käyttö ratkaisee merkinnän sisällön. Mikäli esimerkiksi alun perin saunaksi tarkoitettusta ja yhtiöjärjestykseen merkitystä tilasta on tehty ulkoiluvälinevarasto, merkitään isännöitsijäntodistukseen saunan sijasta ulkoiluvälinevarasto. Vastaavasti, jos yhtiöjärjestykseen merkitty yhteiseen käyttöön varattu tila on poistettu yhteiskäytöstä, tieto merkitään todistukseen: esimerkiksi ”Yhtiöjärjestykseen merkitty sauna ei ole käytössä”. Lisäksi tulee merkitä, mikäli yhtiöllä on asukkaiden käyttöön varattuja säilytystiloja, esimerkiksi ullakko- tai kellarikomeroita, koneellinen kylmäsäilytystila jne.

5.3.3 Tekniset tiedot ja rakennusten kunto

Rakennusten teknisistä tiedoista merkitään kantavien pystyrakenteiden pääasiallinen rakennusaine, esimerkiksi betoni, tiili tai puu. Kattotyyppejä voi olla esimerkiksi harjakatto, tasakatto, aumakatto, pulpettikatto jne. Mikäli yhtiöllä on useita rakennuksia, joiden katot ovat erityyppisiä, ilmoitetaan kaikki: esimerkiksi harjakatto tai pulpettikatto.

Pääasiallinen katemateriaali tulee merkitä, esimerkiksi huopa-, tilli tai peltikate. Mikäli yhtiöllä on useita rakennuksia, joiden katemateriaalit poikkeavat toisistaan, ilmoitetaan kaikki: esimerkiksi huopakate tai peltikate.

Isännöitsijäntodistukseen merkitään lämmitysjärjestelmä (vesikeskuslämmitys, ilmakeskuslämmitys, suora sähkölämmitys, uunilämmitys jne.) sekä pääasiallinen lämmityspolttoaine tai lämmönlähde (kaukolämpö tai aluelämpö, kevyt polttoöljy, raskas polttoöljy, sähkö, kaasu, kivihiili, koksi, puu, turve, maalämpö jne.), esimerkiksi vesikeskuslämmitys tai kevyt öljy.

Ilmanvaihtojärjestelmä voi olla painovoimainen tai koneellinen. Koneellisessa ilmanvaihdossa merkitään lisäksi tuloilmakoneet, kiertoilmakoneet, poistoilmakoneet ja lämmön talteenottolaitteet: esimerkiksi koneellinen tai tuloilma.

Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä antennijärjestelmä: esimerkiksi talokohtainen tai taloyhtiökohtainen yhteisantennijärjestelmä, suuryhteisantennijärjestelmä, kaapelitelevisiojärjestelmä tms. Mikäli antennijärjestelmä on vain osassa huoneistoja, tieto tästä merkitään todistukseen. Lisäksi merkitään antennityyppi: esimerkiksi DVB-T (digitaalinen maanpäällinen verkko), DVB-C (digitaalinen kaapeli), DVB-S (digitaalinen satelliitti) tai analoginen kaapeli tai satelliitti. Kaapelijärjestelmien osalta merkitään myös palvelun tarjoava kaapeliyhtiö. Tietoliikenneyhteysistä merkitään yhteystekniikat ja kyseisen tekniikan tuettu maksiminopeus: esimerkiksi ”HomePNa/1M”, ”ADSL/2M” tai ”Ethernet/100M”.

Isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetaan myös hissien lukumäärä.

Rakennusten kunnosta merkitään, onko taloyhtiöllä kuntotodistus (taloyhtiön kuntotodistus, ”tähtiluokitus”) vai ei. Mikäli kuntotodistus on laadittu, jäljennös siitä liitetään isännöitsijäntodistukseen,

Mikäli taloyhtiössä on teetetty kuntoarvio tai kuntotutkimuksia, tieto näistä merkitään todistukseen. Todistukseen liitetään yhteenveto kuntoarvion tai kuntotutkimuksen tuloksista ja johtopäätöksistä. Lisäksi merkitään tieto siitä, onko arviossa esitetty korjausohjelma hyväksytty yhtiökokouksessa. Mikäli yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapito-ohjelma, tieto siitä on hyvä merkitä isännöitsijäntodistukseen ja jäljennös asiakirjasta liitetään isännöitsijäntodistukseen.

Isännöitsijäntodistukseen merkitään suoritettavat huomattavat korjaustyöt ja peruseräparannukset sekä toteuttamisvuodet. Vuosikorjausluonteisia tai muita vähäisiä korjaushankkeita ei merkitä tähän kohtaan isännöitsijäntodistusta, mutta siihen tulee merkitään yhtiökokouksessa tehtäviksi päätetyt sekä muut varmuudella lähivuosien aikana tulossa olevat, esimerkiksi viranomaisten edellyttämät, kuntotutkimukseen tai

kuntoarvioon tai muuhun selvitykseen perustuvat taikka muuten hallituksen tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset.

Sellaisia huomattavia hankkeita, joiden tulee käydä ilmi isännöitsijäntodistuksesta (mikäli suoritettu tai tulossa), ovat esimerkiksi seuraavat:

- ikkunoiden peruskorjaus tai uusiminen
- katon peruskorjaus tai uusiminen
- julkisivujen peruskorjaus
- vesijohtojen ja viemärien peruskorjaus
- rakennuksen perustojen uusiminen.

5.3.4 Taloustiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Vastikelajikohtaisesti merkitään vastikkeiden suuruus ja vastikeperusteet yhtiöjärjestyksen mukaan. Mikäli saman vastikelajin osalta noudatetaan huoneistokohtaisesti eri vastikeperusteita, merkitään taulukkoon kaikki vastikeperusteet ja alle tarvittava lisätieto: esimerkiksi ”vesimaksu liikehuoneistolla mittauksen mukaan, asuinhuoneistolla henkilöluvun mukaan”.

Jos yhtiössä peritään esimerkiksi hoitovastikkeen lisäksi vesi-, sähkö-, kaapeli-TV-, arvonlisävero- ja ikkunarahoitusvastiketta, jokainen vastike merkitään erikseen rahamääräisenä ja merkitään myös yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste (esimerkiksi osake, m²) kullekin erillisvastikkeelle. Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä myös käyttökorvaukset, kuten autopaikkamaksut, pesutupamaksut, saunamaksut jne.

Lainoista, lainapäätöksistä ja luotollisista tileistä merkitään yhtiöllä olevien lainojen tiedot. Kunkin lainan osalta merkitään

- lainan nosto- ja päättymispäivä (arvioitu tai suunnitelman mukainen päättymispäivä)
- lainatyyppi: annuiteetti, tasalyhenteinen, kiinteä tasaerä
- lainan nimi: esimerkiksi ikkunalaina, julkisivulaina
- korko: esimerkiksi 6 kk Euribor + 0,30 %
- rahoitusvastikkeen määrä per vastikeyksikkö ja vastikeperuste
- onko kyseessä hoito- vai rahoituslaina
- lainan pois maksuoikeudet

Erikseen merkitään, mikäli yhtiössä on tehty päätös lainan ottamisesta, mutta lainaa ei vielä ole nostettu. Nostamattomasta lainasta merkitään soveltuvien osin ne tiedot, jotka nostetuistakin lainoista merkitään. Lisäksi merkitään tieto yhtiöllä olevista luotollisista tileistä sekä mahdollisen luoton määrä.

Yhtiön tulot ja menot

Yhtiön tulot merkitään pääryhmittäin:

- vastikkeet
- vuokrat
- käyttökorvaukset; sekä
- muut.

Yhtiön menot merkitään pääryhmittäin, esimerkiksi

- henkilöstökulut ja hallinto
- käyttö, huolto, siivous ja ulkoalueiden hoito
- lämpö
- vesi ja jätevesi
- sähkö ja kaasu
- jätehuolto
- vakuutukset
- kiinteistövero

- vuosikorjaukset
- erilliset urakat, sekä
- muut .

Kulutustiedoista merkitään viimeksi tiedossa olevan vuoden kulutustiedot. Lämmönkulutus ilmoitetaan käyttäen yksikköä kWh/m³/v. Esimerkiksi öljylämmitystalossa voidaan kuitenkin käyttää yksikköä l/m³/v, jolloin yksikkö merkitään lomakkeeseen.

Arvonlisäverovelvollisuudesta merkitään, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi joko kokonaan tai osittain; mikäli on hakeuduttu osittain, merkitään lisäksi hakeutumisasiaste.

Velkakiinnitysten määrä

Olemassa olevat kiinnitykset käyvät ilmi rasiustodistuksesta. Isännöitsijäntodistukseen merkitään kiinnitysten yhteenlaskettu määrä.

Vakuutuksista merkitään yhtiön vakuutustiedot: täysarvovakuutus, erillinen kiinteistövuakuutus, palovakuutus, lasivakuutus, rakennusvirhevakuutus jne. Lisäksi on hyvä merkitä vakuutusyhtiö, jossa taloyhtiön vakuutukset ovat.

5.3.5 Muut tiedot

Kiinteistönhoidosta merkitään, miten yhtiön huolto on järjestetty: esimerkiksi huoltoliike, talonmies, osakkaat ja asukkaat itse. Myös huollosta vastaavan henkilön yhteystiedot ja mahdollisen huoltoliikkeen aukioloajat merkitään.

Isännöinnistä ja hallinnosta merkitään yhtiön isännöitsijän tiedot (nimi, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite). Jos yhtiö käyttää isännöitsijätoimiston palveluja, merkitään myös toimiston aukioloajat. Tähän voidaan merkitä myös muita tietoja isännöitsijästä: esimerkiksi onko isännöitsijä päätoiminen vai sivutoiminen ja onko

isännöitsijä auktorisoitu (ISA) vai ei. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai isännöitsijä on estynyt, merkitään hallituksen puheenjohtajan yhteystiedot.

Merkitään erikseen muut osakkaan kannalta tarpeelliset yhteystiedot kuten esimerkiksi vuokrakirjanpitäjän puhelinnumero. Jos yhtiön postiosoite on eri kuin isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtajan osoite, merkitään postiosoite erikseen.

Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset

Todistuksessa on mainittava yhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke. Todistuksesta on myös käytävä ilmi, kenellä lunastusoikeus yhtiöjärjestyksen mukaan on. Jos yhtiön yhtiöjärjestyksessä on muu osakkaiden luovuttamista koskeva rajoitus esim. suostumuslauseke, myös tästä on oltava maininta.

Isännöitsijätodistukseen tulee merkitä, jos yhtiö on esimerkiksi Hitas-yhtiö tai yhtiöön sovelletaan yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annettua lakia (235/91) ja että yhtiön osakkeiden luovutusta on mainitussa laissa tarkoitettulla tavalla rajoitettu.

Valtion asuntolainoitus merkitään, jos taloyhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama tai jos sen huoneistojen hallintaan on voitu myöntää henkilökohtaista valtion asuntolainaa.

Yhtiön osakekirjojen painamisesta merkitään, onko yhtiön osakekirjat painettava Suomen Pankin hyväksymässä painolaitoksessa. Osakekirjojen on asunto-osakeyhtiölain mukaan oltava Suomen Pankin setelipainossa tai muussa turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa painettuja. Ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, vanhojen, ennen 1.1.1992 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osakekirjoja ei kuitenkaan tarvitse uusia tai painaa turvapainossa, jollei yhtiön kaikkia osakekirjoja vaihdeta.

Pankit ovat kuitenkin edellyttäneet, että 1.5.1972 jälkeen vakuudeksi hyväksyttävien osakekirjojen on oltava painettu turvapainossa. Jos huoneistoselitelmiä ei ole tuon ajankohdan jälkeen muutettu, vakuudeksi hyväksytään myös muualla kuin turvapainossa painetut osakekirjat.

Lisätiedot

Lisätiedoissa on mainittava seuraavat seikat:

- erityinen omistus- tai rahoitusmuoto: merkitään, jos kyseessä on osaomistusasunto, Alfa- tai Entré-asunto tai muu vastaava
- rekisteröimättömät yhtiöjärjestysmuutokset: merkitään, mikäli yhtiökokouksessa on päätetty yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, mutta uutta yhtiöjärjestystä ei vielä ole rekisteröity kaupparekisterissä. Uusi rekisteröimätön yhtiöjärjestys liitetään todistukseen.
- Vireillä olevat yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiskanteet ja muut oikeudenkäynnit: merkitään tieto yhtiötä vastaan vireille pannusta asunto-osakeyhtiölain 43. §:ssä tarkoitettusta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja maininta siitä, mitä yhtiöjärjestyksen kohtaa kohtuullistamiskanne koskee. Lisäksi merkitään tieto mahdollisista muista yhtiön käynnistämistä tai yhtiötä vastaan käynnissä olevista oikeudenkäynneistä.
- Hallintaan otettu huoneisto: merkitään tieto yhtiökokouksen mahdollisesti tekemistä päätöksistä ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko huoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu.
- Muut seikat, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan: esimerkiksi viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen laatimisen jälkeen taloyhtiön maksettavaksi tuomitut vahingonkorvaukset, tulevat kaavamuutokset jne.

5.4 Rakennuksen energiatodistus

Vuoden 2008 alusta voimaan tulleen rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain mukaan rakennuksesta tai sen osaa taikka niiden hallintaoikeutta myydessä tai

vuokrattaessa myyjän tai vuokranantajan on asetettava mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtäville voimassa oleva rakennuksen energiatodistus. [8.]

Ennen lain voimaantuloa valmistuneisiin rakennuksiin lakia sovelletaan vuoden 2009 alusta. Energiatodistusta ei tarvitse hankkia ennen lain voimaantuloa valmistuneesta, enintään kuuden asunnon asuinrakennuksesta tai rakennusryhmästä.

Energiatodistus sisällytetään isännöitsijäntodistukseen omana osanaan. Isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen antaa yhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Energiatodistusta laadittaessa on käytettävä sitä varten suunniteltua lomaketta. Käytettävä lomakemalli, jota käytetään isännöitsijäntodistuksessa, on määritelty ympäristöministeriön asetuksella.

Ellei isännöitsijäntodistuksen osana ole energiatodistusta (siirtymäkausi, ennen 2008 valmistuneet pienet asuinrakennukset ja rakennusryhmät), merkitään viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutustiedot. Lämmönkulutus ilmoitetaan käyttäen yksikköä kWh/m³/v. Esimerkiksi öljylämmitystalossa voidaan kuitenkin käyttää yksikkönä l/m³/v, jolloin yksikkö merkitään lomakkeeseen.

Energiatodistuksen tietojen oikeellisuutta ja todistuksen anto-oikeutta koskevat samat säännöt kuin isännöitsijäntodistustakin. Energiatodistuksen antaja on pahimmassa tapauksessa korvausvelvollinen aivan kuin isännöitsijäntodistuksessakin.

5.5 Todistuksen tilaaja ja antajan tiedot

Isännöitsijäntodistukseen merkitään, kenelle todistus on annettu ja kuka todistuksen on laatinut. Laatijan yhteystiedot voidaan merkitä lisätietojen saamiseksi.

5.6 Liitteet

Todistukseen liitetään jäljennökset

- huoneiston pohjakuvasta

- taloyhtiön kuntotodistuksesta, mikäli sellainen on teetetty
- kuntoarvion ja –tutkimuksen yhteenvedoista
- kunnossapito-ohjelmasta
- viimeksi vahvistetusta tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hyväksytystä talousarviosta
- voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä, sekä
- rekisteröimättömästä yhtiöjärjestyksestä, mikäli yhtiöjärjestysmuutos on vireillä.

6. Ongelmakohtia

Suurimmat ongelmat isännöitsijäntodistuksessa esitettyihin tietoihin ovat sisältyneet huoneistojen pinta-aloihin, lainaosuuksiin, tehtyihin korjauksiin sekä tulossa oleviin korjauksiin. Vastikkeen määrä, niin hoito- kuin rahoitusvastikkeen sekä käyttökorvausten määrä ja se mihin ne perustuvat sekä mahdolliset maksamattomat vastikkeet aiheuttavat myös turhan paljon epäselviä tilanteita.

Isännöitsijäntodistuksen ns. ongelma-kohtia käsitellään seuraavassa lähinnä sen kannalta, mikä on isännöitsijän vahingonkorvausvastuu sekä mikä merkitys merkinnän virheellisyydestä on myyjälle ja ostajalle.

6.1 Isännöitsijän ja hallituksen vastuu

Asunto-osakeyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään OYL 15. luvussa. OYL 15. luvun 1 §:n mukaan hallituksen jäsen ja isännöitsijä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimessaan tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut yhtiölle. Myös yksittäinen osakkeenomistaja voi saada hallitukselta tai isännöitsijältä vahingonkorvausta, mutta tällöin lisäedellytyksenä on se, että vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla. [9.]

Vahingonkorvausvastuu voi siis syntyä silloin, kun hallitus tai isännöitsijä on juuri tätä tehtäväänsä hoitaessaan ollut huolimaton. Mikäli vahinko on aiheutettu muutoin

kuin hallintoelimenä toimiessa, ratkaistaan vahingonkorvausvastuu yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita noudattaen.

Korvausvastuun syntyminen edellyttää siis tuottamusta. Tuottamusta on joko tahallaan virheellisesti toimiminen tai sitten huolimaton menettely. Tuottamusarvioinnissa noudatetaan objektiivisen huolellisuusvelvoitteen periaatetta. Sen mukaisesti ei ole riittävää, että henkilö on menetellyt yhtiön asioissa oman käsityksensä mukaan huolellisesti tai yhtä huolellisesti kuin hän muutenkin asioitaan hoitaa, vaan arviointi tehdään sen mukaan, mitä vastaavassa asemassa olevalta henkilöltä voidaan odottaa. Siitä seuraa se, että vahingonkorvausvastuu voi syntyä silloinkin, kun vastuuvollinen on luullut toimivansa asiassa asianmukaisesti, mutta hänen toimintansa ei objektiivisesti arvioiden ole ollut niin huolellista, kuin sen olisi pitänyt olla. [10, s. 76 – 77.]

6.2 Yhtiön taloudellinen tila

Yleisesti voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. pykälän 2 momentti määrittelee hyvin tarkasti seikat, joita on käsiteltävä isännöitsijäntodistuksessa, annettaessa tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta.

Asuntokaupan yhteydessä kaupan osapuolet joutuvat arvioimaan kohteen käypää arvoa. Käypään arvoon voi vaikuttaa talon sen hetkisen kunnon lisäksi tulevien investointien määrä. Isännöitsijäntodistukseen merkittävän tiedon perusteella voi ostaja päätellä, milloin lisärahoitusta tarvitaan omaisuuden ylläpitoa varten. Myyjälle tiedon esilläolo lisää tai vähentää kohteen markkina-arvoa ja kiinnostavuutta.

Tilinpäätöstiedoista ja lainojen sekä kiinnitysten määristä nähdään yhtiön maksuvalmius, taloudelliset velvoitteet, rasitteet ja tuotot. Yhtiön velvoitteiden lisäksi todistuksesta on löydettävä myös huoneistoa koskevat lainarasitteet. Tilinpäätöstiedot kertovat yhtiön vakavaraisuudesta tai taloustilanteen heikkoudesta. Mikäli yhtiöllä on paljon velkaa, on myyntitilanteessa usein arvioinnin kohteena lainaosuuden vaikutus

myyntihintaan. Pankkitilin saldo tai ennalta kerätyt vastikkeet voivat myös vaikuttaa ostohalukkuuteen.

Tilinpäätöstietojen väärinkäyttöä voi esiintyä silloin, kun myyjäpuoli jättää kertomatta tiedossaan olevia asioita ja ostaja ei osaa etsiä seikkoja, jotka vaikuttavat myöhempään maksuvelvollisuuteen. Tällaisia seikkoja voivat olla virheet lainaosuusmerkinnöissä tai jopa niiden kokonaan puuttuminen.

Yleisiä kiistakohteita ovat myös kunnostukset ja niistä mainitseminen. Jos korjaustyö, joka on päätetty tehdä, jätetään mainitsematta isännöitsijäntodistuksessa, saa ostaja käsityksen, ettei hänellä ole maksuvelvollisuutta.

Hoitovastikkeiden riittävyyden varmistaminen voi olla vaikeaa, mikäli tilinpäätöstietoja ei ole käytettävissä. Jos taloyhtiöllä on luotollinen pankkitili ja vastikerahoituslaskelmaa ei osata tulkita, voi helposti käydä niin, että uusi omistaja ensi töikseen maksaa ylimääräisiä vastikkeita, joita taloyhtiö kerää kassavajeen poistamiseksi.

Käyttämättömän rakennusoikeuden merkintä näkyviin estää myyjäosapuolen katteettomat lupaukset mahdollisuuksista rakentaa esimerkiksi lisäautotalleja tai varastotiloja.

Seuraavassa esimerkissä tuodaan esille isännöitsijäntodistuksesta puuttuneen tiedon tärkeys.

Turun HO 18.2.2004, S 03/17

Kaupanteon jälkeen ostajille selvisi, että asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen perustukset oli vahvistettava paaluttamalla. Ostajat vaativat 5440 euron hinnanalennusta paalutuksesta aiheutuneista kustannuksista. Lisäksi myyjälle oli aiheutunut 3307 euron oikeudenkäyntikuluja. Myyjä vaati isännöitsijätoimistolta hinnanalennusta ja oikeudenkäyntikuluja maksettavaksi, koska

isännöitsijäntodistuksesta puuttui tieto, joka on voinut olennaisesti vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan.

Hovioikeus katsoi, että isännöitsijäntodistus on ollut puutteellinen, kun siitä on puuttunut tieto talon havaitusta painumisesta. Isännöitsijätoimisto oli vedonnut siihen, että isännöitsijäntodistukseen merkitään vain sellaiset korjaukset, joista oli jo yhtiökokouksen päätös. Myyjän takautumisoikeuteen vedoten isännöitsijätoimisto veloitettiin maksamaan myyjälle vahingonkorvauksena 8747 euroa. [11.]

Pohdittaessa isännöitsijän vahingonkorvausvelvollisuutta todetaan useassa asiaa käsittelevässä kirjassa, että väärät tiedot voivat johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen. Samalla todetaan, että virheen tulee olla merkityksellinen.

Rovaniemen HO päätöksessä 15.12.1999 no 854 todetaan, että isännöitsijäntodistuksessa oli kirjattu velkojen määrä virheellisesti. Ratkaisussa lausutaan, että yhtiön velkojen ja varojen vertaaminen olisi ollut mahdollista tutustumalla yhtiön taseeseen ja isännöitsijäntodistuksen virheellisyyttä ei siten tältä osin voitu pitää merkittävänä. Huoneistokohtaista lainaosuutta ei taseesta löydy, joten merkityksellisyyttä tulee silloin, kun kyseessä on yksilön oikeudet. [12.]

Asuntokauppalain tulkinnoissa isännöitsijäntodistuksesta puuttuvasta tiedosta voi tehdä sen johtopäätöksen, että asunnon myyjän ja varsinkin kiinteistövälittäjän selonottovelvollisuus on ankara ja että isännöitsijäntodistuksen virhe johtaa suuremmalla todennäköisyydellä vastuuseen kuin tiedon puuttuminen kokonaan.

6.3 Yhtiön rakennukset

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § kohdassa 3 todetaan, että yhtiön rakennuksista on merkittävä yhtiön hallitsemien kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta-alat, rakennusten lukumäärät, valmistumisvuodet, talotyyppi, rakennusmateriaalit, kattotyyppi, talotekniset järjestelmät ja hissit. Lisäksi on yksilöitävä kerrosten ja

porraskäytävien määrä, kerrosala, yhteiskäytössä olevat tilat sekä suoritettut huomattavat korjaustyöt ja perusparannukset ja niiden tekoajat.

Asuntomarkkinoiden ollessa ylikuumentuneet ei rakennuksen teknisillä arvoilla ole paljonkaan tekemistä asunnon hinnan kanssa. Kiinteistövälittäjät suorittavat hinta-arvioita toteutuneiden kauppojen tilastolla siten, että he lisäävät tilastoidun keskihinnan päälle tinkimisvaran ja sen jälkeen odottelevat ostotarjouksia. Aiemmin myyjät ovat luoneet hintapyyntöarvioita rakennustavan ja – materiaalien avulla. Ostajalle tiedoilla on merkitystä arvioitaessa tulevan elämisen kalleutta. Tulevien remonttien suuruutta ja toistuvuutta voi päätellä siitä, paljonko remontteja on tehty. Asumisviihtyvyyteen liittyvät muun muassa lämmitystapa, ilmanvaihto, antennijärjestelmä, hissit ja huoneistojen määrä Joskus ostajille tulee yllätyksenä, että yhtiön rakennukset on rakennettu eri vuosina, jolloin korjauksetkin saattavat tulla eri aikoina.

Isommissa taloyhtiöissä on useita rakennuksia, jotka eivät aina ole identtisiä. Jossain talossa voi olla esimerkiksi hissi, mutta isännöitsijäntodistuksessa ei hissiä mainita, voidaan huoneistoa markkinoida edullisena ylläpidoltaan, koska hissien kunnossapitoon ei tarvitse varata rahaa. Antennijärjestelmän väärä nimike voi harhauttaa ostajaehdokasta siten, että nopeaa tietokoneyhteyttä tarvitseva ostaja ostaa asunnon talosta, jossa tietokone ei sitten toimikaan kuten oli ajateltu.

Asuntoa ostettaessa olisi hyvä tiedostaa, mitkä kaikki rakennukset kuuluvat taloyhtiöön. Liikekiinteistöistä voi olla sekä etua että haittaa. Jos esimerkiksi taloyhtiö omistaa bensa-asemakiinteistön osana muita rakennuksia ja mittarikentän kunnostustyöt ovat vielä tekemättä, voivat tulevat korjauskustannukset olla yllättäviä.

Edellä mainittujen väärinkäyttömahdollisuuksien myötä isännöitsijälle voi syntyä vahingonkorvausvelvollisuus, mutta toisaalta ostajan selonottovelvollisuuden voi olettaa pienentävän isännöitsijän vastuuta. Ostajan tulisi ottaa selvälle yleisiä seikkoja, kuten montako rakennusta taloyhtiöön kuuluu ja millaista talotekniikkaa talossa käytetään. Suoranainen virhe tiedoissa voisi johtaa vahingonkorvauksiin.

6.4 Maa-alueen omistussuhteet

Asunto-osakeyhtiöasetus tarkentaa, että maa-alueen omistussuhteen lisäksi ilmoitetaan myös kiinteistön hallintaperuste. Joissain tapauksissa maa-alueen vuokrauksen lisäksi myös kiinteistö voi olla vuokrakiinteistö. Tämän asian tiimoilta selvitetään myös vuokranantaja, vuokra-ajan pituus sekä tarkistusperuste.

Maa-alueen ja kiinteistön omistussuhteiden selvittäminen antaa ostajalle mahdollisuuden arvioida, onko tulevaisuuden kiinteiden kulujen taso oman päätännän alla. Useissa kaupunkien omistamissa tonteissa vuokrasopimusten vuokra-ajat loppuvat noin 20 vuoden sisällä. Julkisuudessa arvioidaan, että vuokrat tulevat tällöin nousemaan merkittävästi. Monessa vuokrasopimuksessa on pykälä, joka oikeuttaa omistajan suorittamaan rakennuksen purkamisen vuokrasopimuksen päättyessä voi ostajalle aiheutua turhia kustannuksia ja jopa asunnon menetys. Myyjäosapuolelle tiedonannolla ei ole muuta merkitystä kuin se, että hänen itsensä tekemät väärinkäytökset estetään.

Jos oikea tieto kiinteistön omistajasta puuttuu ja kiinteistöä hallitaan vuokraoikeuden perusteella, voi epärehellinen taho unohtaa kertoa sen, että asunto-osakkeiden tosiasiallinen arvo onkin pienempi kuin se todellisuudessa onkaan. Jos maa-alueen vuokrauksesta ei ole tietoa mainittu, voi myyjä erehdyttää ostajaa luulemaan, että tontin hoitokulut eivät nouse ja että taloyhtiö on arvokkaampi kuin onkaan.

Käytännössä maa-alueen tai kiinteistön omistussuhteen merkitsemisen unohtamisesta voi joutua harvoin vastuuseen. Toimintakertomuksen yleistiedoissa kerrotaan sama asia, joten asia tulee varmasti esiin muutenkin ja ostajan selonottovelvollisuus suojaa jossain määrin isännöitsijää. Jos tieto on virheellinen ja sama virhe toistuu muissakin isännöitsijän luovuttamissa asiakirjoissa, kyseessä on huolimattomuus ja näin ollen vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä.

6.5 Mahdollinen lunastuslauseke

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § 5. kohta toteaa, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja siitä, kenellä lunastusoikeus sen mukaan on sekä muusta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta. Muulla osakkeiden luovuttamista koskevilla rajoituksilla tarkoitetaan lähinnä yhtiöjärjestyksessä olevaa suostumuslauseketta tai etuoikeuslauseketta.

Jos lunastuslauseke merkitään isännöitsijäntodistukseen, ei siitä yleensä ole hyötyä myyjälle. Ostajalle tiedolla on merkitystä, että asunto-osakkeen kauppaan saattaa tulla lisää huomioon otettavia seikkoja ja jotkut ostajat eivät edes jatka kaupantekoa, kun saavat tietää lunastuslausekkeesta. Koska lunastuspykälä vaikuttaa asunnon tosiasialliseen vapautumiseen riippumatta siitä, käytetäänkö lunastusoikeutta, ei kiireinen ostaja voine ostaa asuntoa lunastuslausekkeellisesta taloyhtiöstä. Toisaalta joku voi haluta ostaa kaupungin keskustan asunnon sen vuoksi, että siinä on lunastuslauseke. Tällöin hänellä voisi osakkeenomistajana olla mahdollisuus lunastuspykälää hyödyntäen kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan arvokkaan sijainnin alueelta.

Jos ostaja on valveutunut ja on tutustunut yhtiöjärjestykseen huolellisemmin kuin myyjä eikä isännöitsijäntodistuksessa kerrota, että kenellä on lunastusoikeus, voi ostaja käyttää lunastuspykälää psykologisena hinnanalennuskeinona. Vanhassa yhtiöjärjestyksessä saattaakin lukea, että lunastusoikeus on kunnalla ja taloyhtiön hallituksella, kuitenkin vain vapaata pääomaa käyttämällä. Kun vastiketta saa käyttää vain talon kunnossapitoon, lienee useimmissa taloyhtiöissä lunastuksen toteutuminen mahdotonta.

Lunastuslausekkeesta ja lunastuksen alkamisajankohdan epäselvyyksistä tunnetaan oikeustapauksia, mutta isännöitsijäntodistuksen vastuuseen liittyviä ei.

Kun asuntokauppa tapahtuu, ostajalle yleensä syntyy esimerkiksi muutto- tai korjauskuluja liittyen juuri ostamansa huoneiston käyttöönottoon. Kun huoneisto sitten lunastetaan ja isännöitsijäntodistuksessa ei ole mainintaa lunastuksesta, saattaa ostaja olla vailla vahingonkorvausta turhasta työstä ja syntyneistä kuluista. Tällainen tilanne voi helposti syntyä, kun kaksi yksityishenkilöä tekee kaupan eikä ostaja saa nähdäkseen yhtiöjärjestystä.

6.6 Huoneiston tiedot

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § 6 kohta määrittelee, että asianomaisesta huoneistosta on mainittava sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot ja lukumäärä, huoneiston tunnus ja sijaintikerros, huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä, muut tilat kuten autopaikka, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat: huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus, yhtiöjärjestyksessä mainittu pinta-ala, sekä huoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä, vastikeperuste ja yhtiölle suoritettavat muut maksut.

Huoneiston yksilöintitietojen perusteella myyjä voi muodostaa hintapyynnön kauppaa varten. Ostajalle on tärkeä tietää, voiko huoneistoa käyttää siihen tarkoitukseen, kuin hän on ajatellut tai kuuluko huoneistolle automaattisesti autopaikka.

Jos yhtiövastiketta ei ole eritelty muista maksuista voi olla vaikeaa päätellä, paljonko asuminen lopulta maksaa. Vastikemaksuperusteen esittäminen kertoo ostajalle sen, vaikuttavatko maksuihin neliöiden vai osakkeiden määrä. Joissain taloissa on käytössä jyvitysperiaate, jolloin jonkin asunnon maksut ovat erikokoiset kuin samankokoisen asunnon, joka on eri kerroksessa. Merkittäessä vastikeperusteita tulee esiin myös se, onko huoneistolla pääomavastiketta maksettavana.

Asuntokaupassa käytetään varsin usein huoneiston kokoa hinnoitteluperusteena. Neuvottelutilanteessa on silloin tärkeää tietää, montako neliötä huoneistoon kuuluu. Huoneistotietona todetaan usein myös ristiriita saunan olemassaolosta yhtiöjärjestyksen ja todellisen tilanteen välillä. Useinkaan saunaa ei ole merkitty

isännöitsijäntodistukseen, mikäli se on tehty jälkikäteen. Uudistetussa isännöitsijäntodistuksessa tämä voidaan luontevasti merkitä kohtaan 2.6 Muut tiedot, jossa samalla tulee ilmi, että taloyhtiö ei ole ottanut kunnossapitovastuuta saunan osalta, vaikka on antanut luvan rakennusluvan hankkimiselle.

Isännöitsijä tietää huoneistoissa olevista ongelmista yleensä paljon, mutta niitä ei kerrota isännöitsijäntodistuksessa. Esimerkiksi vanhoista vesivahingoista ja sokeritoukista myyjät eivät välttämättä kerro eteenpäin.

Isännöitsijäntodistuksen tietoja ei aina päivitetä ennen kauppaa, vaikka todistuksen antamisen ja kaupanteon välillä on saattanut kulua aikaa, päivittämistä kaipaavat nimenomaan mahdolliset maksamattomat vastikkeet sekä tiedot, jotka ovat saattaneet muuttua yhtiökokouksessa.

Kaupankäynnin pinta-alasidonaisuuden vuoksi on yhdenkin asuinneliömetrin virheellä suuri merkitys kaupan syntymiseen. Liian suureksi merkitty pinta-ala antaa myyjälle mahdollisuuden myydä huoneistonsa laskennallisesti halvalla neliöhinnalla, vaikka tosiasiallisilla neliömäärillä huoneisto olisikin kallis. Ilman mittausta muutaman neliön eroja on vaikea erottaa.

Käyttötarkoituksen maininnan puuttuminen saattaa johtaa tilanteeseen, jossa toimistokäyttöön tarkoitettu huoneisto, joka on muutettu ilman lupaa asumiskäyttöön, myydään korkealla hinnalla asunnoksi. Tämä vaatii ostajaltakin huolimattomuutta, sillä yhtiöjärjestyksen lukeminen selvittäisi asian. Liikehuoneistojen kohdalla esiintyy usein kertoimella korotettua vastikemaksuvelvollisuutta, jonka kertomatta jättäminen saattaa aiheuttaa yllätyksen ostajalle.

Alla olevassa korkeimman oikeuden päätöksessä **KKO 1983-92** on otettu kantaa pinta-alojen heittoon.

Asunto myytiin kiinteistövälittäjän ilmoituksen mukaisena, 58 m² ja myöhemmin selvisi, että huoneiston koko onkin 49 m². Isännöitsijäntodistuksessa oli ilmoitettu

yhtiöjärjestyksen mukaisena pinta-alana 58 m² ja että pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

Asunnon myyjä veloitettiin aiemmassa oikeudenkäynnissä maksamaan ostajalle korvauksia. Myöhemmin asunto-osakeyhtiö, kiinteistönvälitysliike ja välittäjä veloitettiin maksamaan yhteisvastuullisesti korvaukset sekä oikeudenkäyntikulut myyjälle. Mielenkiintoista tapauksessa on se, että jälkimmäinen päätös ohjaa vanhoja taloyhtiöitä tarkistusmittausten suorittamiseen, vaikka yleisesti ollaan sitä mieltä, että vanhoja yhtiöjärjestyksiä ja niiden pinta-alamerkintöjä ei tarvitse lähteä muuttamaan standardin SFS 5139 mukaiseksi. [13.]

KKO 1995/150 päätös vesivahingon ilmoittamatta jättämisestä

A ja B olivat ostaneet rivitaloaluoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet X:ltä ja Y:ltä. Kiinteistönvälitysyrhtiö oli toimeksiannosta välittänyt osakkeet. Sittemmin oli käynyt ilmi, että huoneistoon oli toistuvasti vuotanut vettä. Välittäjä, jolle X oli maininnut, että huoneistossa oli aikaisemmin sattunut vesivahinko, ei ollut antanut siitä tietoa ostajille. Välittäjän katsottiin lyöneen laimin ottaa selko vesivahingosta. Kiinteistönvälitysyrhtiö veloitettiin korvaamaan ostajille huoneiston virheellisyydestä aiheutunut vahinko. [14.]

KVL 93/37/9939 suositus yhtiövastikkeen määrän virheellisyydestä

Välittäjä oli ilmoittanut yhtiövastikkeen määräksi 594 mk. Kauppa tehtiin 9.12.1992, minkä jälkeen ostajat saivat tietää, että yhtiökokouksessa 10.11.1992 vastikkeen määräksi vuodelle 1993 oli päätetty 792 mk. Kuluttajavalituslautakunta suositti välittäjää korvaamaan vastikkeiden erotuksen vuoden ajalta, koska ostajat eivät olleet voineet tehdä ilmoitetun vastikkeen perusteella johtopäätöstä muiden tulevien vuosien vastikkeiden määrästä. [15.]

Isännöitsijän mahdollinen vahingonkorvausvelvollisuus syntyy, jos annetussa tiedossa on virhe, voi vahingonkorvausvelvollisuus syntyä. Pohdinnan arvoista on,

että jos vastikkeen suuruus on ilmoitettu väärin, voiko tällaisesta virheestä syntyä merkittävää vahinkoa, koska vastike muuttuu periaatteessa vuosittain. Sen sijaan vastikeperusteen väärinilmoittaminen voi vaikuttaa koko omistusaikaiseen maksuvelvoitteeseen, joten virheen merkitys korostuu. Tällainen tapaus voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos jyvityskäytännön ilmoittaminen on jäänyt pois isännöitsijäntodistuksesta.

Käyttötarkoituksen väärä ilmoittaminen voi johtaa liiketaloudellisiin ongelmiin esimerkiksi tilanteessa, jossa yrittäjä on jo mainostanut uuden toimitilansa avaamisesta asunto-osakeyhtiön tiloissa ja selviääkin, että huoneiston käyttötarkoitus ei salli kyseistä toimintaa. Tällöin saattaisi olla kyseessä merkittävän vahingon syntyminen.

6.7 Osakeluetteloon merkityn omistajan nimi

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § 7 kohta täydentää asunto-osakeyhtiölakia hyvin niukasti. Asetuksessa todetaan vain, että merkinnän päivämäärä on myös merkittävä. Toisinaan joudutaan kiistelemään siitä, mikä on oikea merkintäpäivämäärä: kaupantekopäivämäärä, omistusoikeuden siirtymisen päivämäärä, asuntoon muuttamispäivämäärä, varainsiirtoveroilmoituksen hyväksymispäivämäärä vai jokin muu.

Myyjän tulisi tietää, kuka on osakeryhmän omistaja, mutta joskus voi käydä, että puutteellisten siirtomerkintöjen vuoksi myyjänä onkin muu taho kuin se, jonka pitäisi olla. Joskus voi käydä niin, että kun vanhemmat ovat kuolleet ja osakeryhmä on siirtynyt jakamattoman kuolinpesän omistukseen, ovat kuolinpesän osakkaat jakaneet omaisuuden, mutta asiakirjoja jaosta ei ole tehty.

Jos isännöitsijäntodistukseen on merkitty virheellinen omistajatieto, voi tällaisella todistuksella osoittaa omistustaan esimerkiksi pankille tai muulle luoton myöntävälle taholle. Isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on tietokoneaikana käytännössä myös osakeluetteloon merkitty omistaja. Jos joku saa haltuunsa

isännöitsijäntodistuksen, jossa hänet on virheellisesti merkitty osakkeenomistajaksi, voi hän käyttää yhtiössä äänivaltaa ilman tosiasiallista oikeutta siihen. Isännöitsijäntodistuksen omistajatietovirhe saattaisi johtaa myös mehevään lunastusriitaan, kun selviää, että osakeryhmän on lunastanut joku, jolla ei ole oikeutta siihen.

Omistusoikeuden merkinnän virheellisyydestä voi olla vaikea löytää vahingon aiheuttamista, ellei virhe ole tarkoituksella tehty. Luotonantaja voisi olla vailla korvauksia, mikäli luottopäätöksessä on nojattu ainoastaan isännöitsijäntodistukseen. Tällöinkin voidaan olettaa, että luotonantajan tulisi olla kiinnostunut siitä, missä osakeryhmän omistusta ilmaiseva osakekirja on.

Asuntokaupan yhteydessä voi syntyä tilanne, jossa ostajaehdokas maksaa etukäteismaksua tai varausmaksua myyjälle pelkästään olettamalla, että isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on oikeasti omistaja.

6.8 Osakeluetteloon merkitty käyttö- tai luovutusrajoitus

Osakeluetteloon merkitään käyttö- tai luovutusrajoitus pyydettyäessä. Tällainen tapaus voi syntyä, kun osakkeenomistajan kuoleman jälkeen leskelle jää perintökaaren säännöksiin mukaan oikeus pitää hallinnassaan kodiksi sopivaa asuntoa, sekä silloin, kun on olemassa ns. käyttöoikeustestamentti. Jos käyttö- tai luovutusrajoituksen merkintää on pyydetty, on sen näyttävä myös isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistus puolueettomana asiakirjana kertoo ostajalle, että jos käyttö- tai luovutusrajoitus koskee huoneistoa, vaatii osakeryhmän ostaminen vielä jonkun muunkin osapuolen suostumuksen kuin osakeryhmän omistajan. Tällöin saattaa asia mutkistua ja valmistelut asunnon oston tai muuttamisen suhteen menevät hukkaan. Myyjä saattaa saada testamentin perusteella muodostetusta käyttöoikeusrajoituksesta tiedon lukiessaan siitä isännöitsijäntodistuksesta.

Jos käyttö- tai luovutusrajoitus on jäänyt pois isännöitsijäntodistuksesta, voi vilpillinen ”hulttiopoika” myydä isän tai äidin asunnon sillä aikaa, kun käyttöoikeuden haltija on esimerkiksi ulkomaanmatkalla.

Vahingonkorvausvelvollisuus saattaisi syntyä, jos vilpillisesti toimiva omistajaosapuoli möisi käyttö- tai luovutusrajoituksellisen asunnon ilman tarvittavaa oikeutusta.

6.9 Päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan

Asunto-osakeyhtiöasetus 3. § 9 kohta täydentää lakipykälää toteamalla, että yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko huoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu, on merkittävä isännöitsijäntodistukseen.

Jos isännöitsijäntodistuksessa todetaan, että huoneisto on otettu hallintaan, on ostajan osattava selvittää hallintaanoton syy. Jos hallintaanotto on suoritettu maksamattomien vastikkeiden vuoksi, saa uusi omistaja huoneiston hallintaansa maksettuaan huoneistoon kohdistuvat erääntyneet erät. Tosin ostaja voi odottaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen hallintaanoton päättymistä, jolloin hänen ei tarvitse maksaa aiempia rästejä. Myyjälle asialla on arvatenkin negatiivinen vaikutus myynninedistämistä ajatellen.

Jos hallintaanotto merkintä puuttuu isännöitsijäntodistuksesta, voi myyjä vilpillisesti olla kertomatta siitä, että huoneistoa ei välttämättä saakaan käyttöönsä, vaikka on ostanut hallintaan oikeuttavan osakeryhmän.

Jos hallintaanottomerkintä puuttuu, voi ostaja vaatia isännöitsijältä vahingonkorvauksena maksamattomien rästien verran. Muuta vahinkoa ei merkinnän puutteesta syntyne.

6.10 Osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet

Asunto-osakeyhtiöasetus täydentää lakia toteamalla, että isännöitsijäntodistukseen on merkittävä myös tieto siitä, miltä ajalta vastikkeet ovat erääntyneet.

Myyjän näkökulmasta tiedon merkitys on se, että myyntitilanteessa maksamatta jääneitä rästejä ei voi salailia. Ostajaa tieto koskettaa sikäli, että uusi osakkeenomistaja vastaan entisen omistajan ohella yhtiövastikkeesta kolmen kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä eli kauppahinnan päälle saattaa tulla lisäkustannuksia.

Jos tieto puuttuu isännöitsijäntodistuksesta, voi myyjäosapuoli huijata kolmen kuukauden vastikkeita vastaavan summan ostajan vastattavaksi. Suurta taloudellista merkitystä asialla voi olla, jos huoneisto on suuri tai siinä on myös rahoitusvastiketta.

Johtuen asunto-osakeyhtiölain pykälästä, jossa kolmen kuukauden vastikkeet voivat siirtyä uudelle omistajalle, voi siitä summasta syntyä korvausvelvollisuus, jos tieto puuttuu isännöitsijäntodistuksesta. Tosin tällöin voidaan varmasti osoittaa, että myyjäkin on toiminut vilpillisesti ja vastuuta voi siirtää eteenpäin.

6.11 Selvitys lainavastuista

Yleensä lainaosuuksista ilmoitetaan huoneistoittain joko tarkka luku tai esimerkiksi lainan määrä tilinpäätöshetkellä. Jos kaikilla osakkailla on lainaa samalla maksuperusteella, ei asetuksen mukaan tarvitse huoneistokohtaista osuutta merkitä.

Kummallekin osapuolelle lainatiedoista on hyötyä silloin, kun määritellään kauppahintaa. Mikäli huoneistolla on lainaa eikä sitä ole merkitty joko virheellisyysden vuoksi tai sen vuoksi, että kaikilla osakkailla on samanlainen lainavastuu, voi myyjä ilmoittaa todelliset kuukausikulut rahoitusvastikkeen verran pienemmiksi. Vaikka isännöitsijäntodistuksesta löytyisi maininta siitä, paljonko rahoitusvastike on

kuukaudessa, voi myyjätaho vedota siihen, että lainaa ei mainita isännöitsijäntodistuksessa, joten rahoitusvastike ei kohdistu huoneistoon.

Helsingin HO 13.6.1996 päätösno 3303 käsittelee lainaosuuksia.

Kaupanteon jälkeen huoneiston uusi omistaja halusi maksaa lainaosuutensa pois. Isännöitsijäntodistuksessa mainittu summa oli 29 000 mk. Tiedusteltaessa summaa puhelimitse isännöitsijä oli ilmoittanut summaksi 26 600 mk. Myöhemmin laskutettaessa summaksi oli kuitenkin tullut 32 800 mk. Myyjä oli maksanut ostajalle tämän vaatimuksesta kahden viimeksi mainitun summan erotuksen 6 200 mk. Syyksi eri summiin isännöitsijä ilmoitti tietokoneohjelmistossa olevan virheen. Hovioikeuden mukaan isännöitsijän toiminta oli kuitenkin ollut vähintäänkin lievästi tuottamuksellista, joten isännöitsijä veloitettiin maksamaan myyjälle tämän maksamat 6200 mk. [16.]

KKO, dnro S90/9, 12.3 1991 käsitteli myös lainaosuuksia.

A:n ostaessa B:ltä 490 000 markan kauppahinnasta asunto-osakkeet hänelle oli esitetty isännöitsijäntodistus, jossa oli ilmoitettu osakkeiden osuudeksi yhtiön lainoista 50 114 mk. Kaupan päättämisen jälkeen oli todettu, että osuudet yhtiön lainoista oli laskettu virheellisesti ja että A:n ostamien osakkeiden osuus oli ollut 8 418 mk ilmoitettua suurempi. Eroavuuden ei katsottu olleen omansa vaikuttamaan kauppahintaan. A:lla ei tämän vuoksi ollut oikeutta saada hinnanalennusta. [17.]

Koska lainaosuus on merkittävä osa osakeryhmän kauppahintaa, voi sen ilmoittamatta jättäminen tai väärän suuruisen summan ilmoittaminen johtaa vahingonkorvaukseen asuntokaupan yhteydessä.

6.12 Vireillä olevat kanteet

Asunto-osakeyhtiölain 43. § koskee yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista. Kohtuullistamista saatetaan joskus vaatia tilanteissa, joissa entiset liiketilat on

muutettu asuinkäyttöön mutta hoitovastikeperusteina on yhtiöjärjestyksen mukaan esimerkiksi 1,5-kertainen maksu. Tilanne voi syntyä myös taloissa, joissa on käytössä ns. jyvitetty neliö eli eri kerroksissa sijaitsevat samankokoiset huoneistot maksavat erisuuruista vastiketta.

Kanteessa yleensä vaaditaan edellä mainittujen maksuperusteiden muuttamista, jolloin kaikkien huoneistojen maksut muuttuvat. Maksujen lisäksi kanne voi liittyä myös yhteisten tilojen käyttöön. Yhteisten tilojen käyttöoikeuden muuttaminen saattaa vaikuttaa normaaliin elämiseen.

Jos yhtiössä on ratkaisematon oikeustapaus vireillä, voi asunnon myynti olla hankalaa. Kaupan kumpikin osapuoli on epävarma lopullisen kuukausimaksuvelvoitteen suuruudesta.

Jos myyjä osakkeenomistajana tietää, että kanteen tullessa hyväksytyksi esimerkiksi huoneiston maksuvastuu nousee, voidaan tehdä asuntokauppa joka ei yhtiöjärjestyksen muututtua onnistuisi. Ostaja ei saa samaa tietoa muualta kuin isännöitsijäntodistuksesta, jos ei huomaa kysyä myyjältä tai isännöitsijältä. Mikäli tieto on jäänyt pois todistuksesta, on petoksen mahdollisuus olemassa.

Jos yhtiötä vastaan nostettu kanne menestyy ja yhtiöjärjestys muuttuu, saattaa vahingonkorvausvelvollisuus syntyä, mikäli yhtiöjärjestyksen muutos aiheuttaa huoneiston arvon alenemista tai kuukausivastikkeen maksuperusteen nousua.

6.13 Käyttö puolisoiden yhteisenä kotina

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § 13 kohdassa täydennetään, että isännöitsijäntodistuksessa voidaan myös mainita, mikäli tietoa huoneiston käytöstä puolisoiden yhteisenä kotina ei ole pyydetty merkitsemään tai tiedon paikkansapitävyys on epäselvä. Avioliittolain 39. § toteaa, että puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle asunto-osakeyhtiön osakkeita,

jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. [18.]

Myyjälle ei ole merkitystä sillä, onko tieto näkyvässä vai ei, ellei myyjä aio ilman puolison valtuutusta myydä huoneistoa. Ostaja sen sijaan voi osata tiedustella isännöitsijäntodistuksen perusteella, ovatko puoliset yhteistuumin kaupanteossa. Jos osakeryhmää ollaan myymässä ilman suostumusta, saattaa ostaja kuluttaa aikaansa sellaisen kaupan tekemiseen, mikä ei tule toteutumaan.

Jos tietoa huoneisto käytöstä puolisoiden yhteisenä kotina ei ole merkitty, saattaa toinen osapuoli myydä osakeryhmän puolisolta salaa. Tällainen asunnon realisoimistilanne voi syntyä esimerkiksi avioeron lähestyessä.

Koska merkintä tehdään vain pyydettyäessä, on erittäin epätodennäköistä, että merkinnän puuttuminen aiheuttaisi vahingonkorvausvastuun.

6.14 Muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. § 14 kohdan mukaan on mainittava yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/91) 17. §:n mukaisesti maininta siitä, että yhtiöön sovelletaan mainittua lakia ja että yhtiön osakkeiden luovutusta on mainitussa laissa tarkoitettulla tavalla rajoitettu. [19.]

Jos lunastusoikeudesta tietoa ei ole merkitty, voi epärehellinen myyjä myydä huoneiston, joka saattaa joutua lunastuksen kohteeksi. Ostaja voi tiedon perusteella arvioida lunastusmahdollisuuden ja ns. Hitas-lain merkitystä kauppaan.

Enimmäishintojen määrittely voi johtaa siihen, että kiinteistön oletettua arvonnousua ei tapahdu. Vahingon kärsiminen on vaikea osoittaa.

6.15 Asunto-osakeyhtiöasetuksen täydennykset asunto-osakeyhtiölain vaatimuksiin isännöitsijäntodistuksen sisällöstä

Asunto-osakeyhtiöasetus täydentää asunto-osakeyhtiölakia edellä mainittujen asetuspykälien lisäksi vielä kolmella kohdalla.

AOYA 3. § 1 kohdassa määritellään, että yhtiön yksilöimiseksi on todistukseen merkittävä yhtiön nimi ja osoite, kaupparekisterimerkinnän päivämäärä, isännöitsijän tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite.

AOYA 3. § 15 kohta toteaa, että isännöitsijäntodistuksessa on ilmoitettava, onko yhtiön osakekirjat painettava valtiovarainministeriön hyväksymässä painolaitoksessa

AOYA 3. § 16 kohta on yleislausekkeen tyylinen; siinä on ilmoitettava tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan. Käytännössä tällaisia asioita voivat olla vireillä olevat oikeudenkäynnit tai yhtiökokouksen päätökset ylimääräisen yhtiövastikkeen keräämisestä. Samoin jo päätetty mutta vielä rekisteröimätön yhtiöjärjestyksen muutos tulisi merkitä näkyviin isännöitsijäntodistukseen.

Lunastusoikeudesta on oikeustapaus liitteessä 2.

6.16 Asuntokauppalain mukainen takautumisoikeus

Asuntokauppalain 7 luku 1. § sisältää säännökset, joiden mukaan asunnon myyjä voi jäädä ilman vahingonkorvausta isännöitsijältä, isännöitsijäntodistuksen virheen perusteella. Huomattavaa on, että virheen määrää ja merkitystä arvioitaessa pohditaan myös myyjän huolimattomuutta. Keskeistä on, että isännöitsijäntodistuksen antajan huolellisuutta arvioidaan vahingonkorvausoikeutta määriteltäessä. [21.]

Takautumisoikeuden periaate on, että riitatilanteissa osakeryhmän ostaja ja myyjäosapuoli ovat neuvottelusuhteessa ja isännöitsijä on neuvottelusuhteessa

myyjäosapuolen kanssa. Takautumisoikeuden perusteella isännöitsijä ei neuvottele ostajan kanssa.

7 Pohdinta

Isännöitsijäntodistus liitteineen sisältää paljon tietoa taloyhtiöstä. Usein ongelmana on, osaavatko käyttäjät tulkita annettuja tietoja oikein ja ymmärtävätkö he esimerkiksi tilinpäätöksen ja mahdollisen kunnossapito- eli PTS -raportin sisältöä.

Toinen ongelma on myös se, osaavatko isännöitsijät täyttää lomakkeen oikein ja niin, että kaikki tarvittavat tiedot ilmoitetaan. Uudistetussa KH-kortin mukaisessa isännöitsijäntodistuksessa on pyritty ottamaan huomioon asioita laajemmalta näkökannalta kuin aikaisemmin, ja lomakkeen mukana tulevat selvät täyttöohjeet.

Asunnon hankinta on usein suurin kauppa, mikä koko ihmiselämän aikana tehdään. Asuntokaupalla on kaupan osapuolille suuri taloudellinen merkitys. Koska kyse on isosta asiasta ja asuntokauppaan liittyy monia tahoja ja asioita, on helppo ymmärtää, miksi asuntokauppa-asioista myös kovasti riidellään.

Vastaosa kaupoista tehdään kiinteistövälittäjää apuna käyttäen. Asunto-osakkeen kaupassa kaupan osapuolina ovat ostaja ja myyjä. Kiinteistövälittäjä ja isännöitsijä, joka vastaa isännöitsijäntodistuksen antamisesta, eivät ole kaupan osapuolia. He ovat silti usein osallisina asuntokauppariidoissa.

Asunto-osakeyhtiölain 55. §:ssä ja asunto-osakeyhtiöasetuksen 3. §:ssä on listattu tiedot, jotka isännöitsijäntodistuksessa tulee mainita. Yleisimmin epävarmuutta aiheuttaa jatkossakin tulossa olevien korjausten merkitseminen. Asunto-osakeyhtiöasetuksen mukaan isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset. Jo päätettyjen korjausten ilmoittaminen on melko ongelmatonta, mutta milloin korjaus on niin varmasti tiedossa, että se tulee merkitä todistukseen?

Sanamuoto "varmuudella tiedossa oleva" sulkee pois pelkkien kaavailujen tai alustavien suunnitelmien ilmoittamisen. Vaikka tiedossa olisi, että rakennuksen vesija viemärijohdot lähentelevät elinkaarensa päätä, ei pelkästään tällä perusteella ole syytä merkitä korjausta varmuudella tulossa olevaksi, siitä huolimatta että isännöitsijän asiantuntemuksen mukaan korjaus olisi välttämätön pikaisesti. Kaikki korjauksethan tulevat varmasti eteen jossain vaiheessa, mutta yhtiökokous päättää korjausten ajankohdasta eivätkä yhtiökokouksen päätökset aina ole rationaalisia tai yhtiön edun mukaisia. Isännöitsijäntodistukseen tulisikin merkitä vain ne korjaukset, joista on olemassa päätös tai joiden suorittaminen 2 - 3 vuoden sisällä on jostain muusta syystä varmaa. Esimerkiksi rakennusviranomaiset ovat voineet antaa asunto-osakeyhtiölle velvoitteita, jotka pitää toteuttaa tietyinä aikana. Vaikka näistä toimista ei olisi tehty yhtiön sisäistä päätöstä, voidaan katsoa, että korjaus on varmuudella tulossa oleva, koska korjausta ei voida välttääkään.

Osakkeiden ostoa suunnittelevan kannalta on tärkeää saada kattavampaa tietoa yhtiön tulevaisuudesta kuin mitä hän saa tietää edellä käsitellyn tulevien korjausten ilmoittamisvelvollisuuden perusteella. Tämän vuoksi isännöitsijäntodistukseen on perusteltua liittää yhtiöstä tehty kuntokartoitus tai PTS. Tämä käytäntö palvelee sekä osakkeiden ostajaa että isännöitsijää; ostaja saa kannaltaan oleellisia tietoja ja toisaalta isännöitsijä ei saa turhia syytöksiä osakseen sen johdosta, että putkiremontti päätettiin tehdä piakkoin osakkeiden kaupan jälkeen, vaikka korjauksesta ei ollut merkintää tulossa olevien korjausten kohdalla isännöitsijäntodistuksessa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijäntodistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Maksun periminen on tietenkin perusteltua todistuksen laatimisen vaatiman työn ja siihen merkittyihin tietoihin liittyvän vastuun takia. Käytännössä isännöitsijätoimistoilla on oma hinnoittelunsa, jonka mukaan isännöitsijäntodistuksista perittävä maksu määräytyy.

Kilpailulainsäädäntö estää isännöitsijäntodistuksen hinnasta annettavat suositukset. Asunto-osakeyhtiölain mukaan maksun tulisi olla kohtuullinen, mutta mitä tarkoittaa kohtuullinen? Mielestäni kohtuullinen maksu tarkoittaa sitä, että

isännöitsijäntodistusta ei tarvitse antaa omakustannushintaan. Nyt vielä ensi vuoden alussa mukaan liitettävä energiatodistus lisää hintaa jonkin verran. Taloyhtiö voi ostaa energiatodistuksen ulkopuoliselta toimittajalta, mutta tähän liittyy suuri riski, koska isännöitsijäntodistusta ei voi antaa kukaan muu kuin isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja.

Lähteet

- 1 Asunto-osakeyhtiölaki
- 2 Asunto-osakeyhtiöasetus
- 3 Isännöitsijän käsikirja. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 2001.
- 4 Norri Matti – Palsala Arto. Asuntoyhtiö 2002. Tampere. Tammer-Paino Oy. 2002.
- 5 Kiinteistöalan lakikirja. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy. 2004.
- 6 Palo Marianne – Linnainmaa Leena. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus, Gummerus Kirjapaino Oy. 2002.
- 7 Perintökaari
- 8 Energiatodistuslaki
- 9 Osakeyhtiölaki
- 10 Kanerva Ari – Koro-Kanerva Mia – Kuhanen Petteri. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus, Gummerus kirjapaino. 2005.
- 11 Turun HO 18.2.2004, S03/17
- 12 Rovaniemen HO 15.12.1999 nro 854
- 13 KKO 1983-II-92
- 14 KKO 1995/150
- 15 KVL 93/37/9939
- 16 Helsingin HO 13.6.1996 nro 3303
- 17 KKO S 90/9, 12.3.1991
- 18 Avioliittolaki
- 19 Osakkeiden enimmäishinnoista annettu laki
- 20 S 85/1204
- 21 Asuntokauppalaki

RAKENNUSTIETO

KH 90024

1(8)
lokakuu 2007

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

1. TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi _____ Päivämäärä _____

Kiinteistön sijaintipaikan osoite _____

Osakkeiden numerot ja lukumäärä _____ Huoneisto _____

2. HUONEISTON TIEDOT

2.1 PERUSTIEDOT

2.1.1 Huoneiston käyttötarkoitus

- Asuinhuoneisto Liikehuoneisto
 Toimistohuoneisto Varasto
 Muu, mikä _____

2.1.2 Huoneiston sijainti

Talo _____ Porras _____ Kerros _____
 Huoneistotunnus _____
 Muu sijaintitieto _____

2.1.3 Huoneiston pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ m²Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) kyllä eiTarkistusmitattu pinta-ala _____ m²

2.1.4 Huoneiden lukumäärä yhtiöjärjestyksen mukaan

Huoneistotyyppi _____

2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat

2.2 OMISTUSTA, HALLINTAA JA LUOVUTTAMISTA KOSKEVAT TIEDOT

2.2.1 Omistustiedot

Osakeluetteloon merkityt omistajat

Osakeluettelomerkinnän päivämäärä _____

2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus

2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Huoneisto otettu yhtiön hallintaan ei kyllä

Päivämäärä _____

2.2.4 Käyttö puolisoiden yhteisenä kotina

 ei tiedossa kyllä ei

2.3 TALOUSTIEDOT

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet

VASTIKELAJI	euroa/kk	VASTIKEPERUSTE

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia. Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tillettävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi EI KYLLÄ.

RAKENNUSTIETO

KH 90024

2(8)
lokakuu 2007

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilittävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneisto siirtyy muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, osakkeenomistajalle saattaa syntyä maksuvelvollisuus huoneiston osalta aiemmin tehtyjen alv-vähennysten vuoksi.

2.3.2 Lainaosuudet

Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet

LAINAN NIMI	JÄJELLÄ OLEVA LAINAN SUURUUS	HUONEISTOON KOHDISTUVA MAKSUERA/ KK

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka

euroa _____ ajalta _____

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, tulee merkinnästä käydä selvästi ilmi, sisältyykö summaan arvonlisävero.

2.4 MUUT HUONEISTOA KOSKEVAT TIEDOT

2.4.1 Yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet

2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt

2.4.3 Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset

2.4.4 Yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt

2.4.5 Lisätiedot

3. YHTIÖN TIEDOT

3.1 PERUSTIEDOT

Yhtiön nimi _____ Y-tunnus _____ Yhtiön rekisteröimispäivä _____

Sijaintipaikan osoite _____

3.2 KIIINTEISTÖ, RAKENNUKSET JA TILAT

3.2.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Kiinteistötunnus _____ Pinta-ala _____

Hallintaperuste _____ Käyttämättä oleva rakennusoikeus _____ krs-m²

3.2.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä ja valmistumisvuodet _____ Kerrosten lukumäärä _____

Porrashuoneiden lukumäärä _____ Rakennusten kerrosala _____

Rakennusten tilavuus _____

RAKENNUSTIETO

KH 90024

3(8)

lokakuu 2007

3.2.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot _____ kpl _____ m2, Osakkeiden lukumäärä _____
joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m2

Liikehuoneistot _____ kpl _____ m2, Osakkeiden lukumäärä _____
joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m2

Muut tilat _____ kpl _____ m2, Osakkeiden lukumäärä _____
joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m2

Autopaikat

Toteutetut autopaikat _____ Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____

Autotalli/-halli/-katospaikkoja _____ Yhtiön hallinnassa _____

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa _____

3.3 TEKNISET TIEDOT JA RAKENNUSTEN KUNTO

3.3.1 Rakennusten tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine _____ Kattotyyppi _____ Katemateriaali _____

Lämmitysjärjestelmä _____ Pääasiallinen lämmityspolttoaine tai lämmönlähde _____

Ilmanvaihtojärjestelmä _____ Hissit _____

Antennityyppi _____ Kaapeliyhtiö _____

Tietoliikenneyhteydet (yhteystekniikka ja nopeus) _____

3.3.2 Rakennusten kunto

Yhtiöllä on kunnossapitosuunnitelma kyllä ei Suoritetut huomattavat korjaus- ja perusparannustyöt _____

Yhtiöllä kuntotodistus kyllä ei _____

Yhtiössä suoritettavat kuntoarviot ja -tutkimukset _____ Lähivuosien aikana tiedossa olevat korjaus- ja perusparannustyöt _____

3.4 TALOUSTIEDOT

3.4.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset

VASTIKELAJI	euroa/kk	VASTIKEPERUSTE

3.4.2 Lainat, lainapäätökset ja luotolliset tilit

Merkitään lainan nosto- ja päättymispäivä, lainatyyppi, lainan nimi, korko, rahoitusvastikkeen määrä per vastikeyksikkö ja vastikeperuste, hoito- vai rahoituslaina, lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksamiseen liittyvät rajoitukset.

Yhtiön ottamat lainat _____

Yhtiön nostamattomat lainat _____

Yhtiön luotolliset tilit _____

Kiinnitykset _____

RAKENNUSTIETO

KH 90024

4(8)
lokakuu 2007

3.4.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ei kokonaan osittain _____ %

3.4.4 Vakuutukset

Vakuutus _____ Vakuutusyhtiö _____

3.5 MUUT TIEDOT

3.5.1 Kiinteistönhoito

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu, mikä _____

Yhteystiedot: _____

3.5.2 Isännöitsijä ja hallinto

3.5.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke ei kyllä

Lunastuslauseke _____

Lunastusoikeus on yhtiöllä osakkailla muulla, kenellä _____

Muut rajoitukset _____

3.5.4 Valtion asuntolainoitus

3.5.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen

Osakekirjat on painettava turvapainossa ei kyllä, missä _____

Huoneistoselitelmaa ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

3.5.6 Lisätiedot

4. ENERGIATODISTUS

5. TODISTUKSEN TILAAJAN TIEDOT

Nimi _____

TODISTUKSEN LAATIJAN TIEDOT

Nimi _____

6. LIITTEET

- Huoneiston pohjakuva
- Taloyhtiön kuntotodistus
- Kuntoarvion ja -tutkimuksen yhteenveto
- Kunnossapitosuunnitelma
- Tilinpäätös, toimintakertomus ja hyväksytty talousarvio
- Yhtiöjärjestys
- _____
- _____
- _____
- _____

LIITE 2: S85/1204, Yhtiöjärjestyksen määräystä oikeudesta lunastaa osake ei voitu jättää huomioon ottamatta varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (oikeustoimilain) 36. §:n perusteella.

Lunastusoikeuden toteuttamista tarkoittava oikeustoimi voitiin sitä vastoin kumota lain pätemättömyysperusteilla.

Tilitoimiston johtaja Kaarina Kinanen on asianajaja Marko Kiukkosta vastaan ajamassaan kanteessa lausunut, että Kiukkonen oli kesäkuussa 1982 ostanut Asunto Oy Lasitalon osakkeet n:ot 4289 - 4916, jotka oikeuttivat huoneiston A 10 hallintaan yhtiön talossa Hyvinkäällä. Kun Kiukkonen ei ollut aikaisemmin ollut yhtiön osakas, oli Kinanen esittänyt hänelle yhtiöjärjestyksen mukaisen lunastusvaatimuksen ja tarjonnut Kiukkoselle tämän maksamaa kauppahintaa yhtiöjärjestyksen edellyttämänä lunastushintana. Kiukkonen ei kuitenkaan ollut hyväksynyt Kinanen lunastusvaatimusta eikä ottanut tarjottua lunastushintaa vastaan, minkä vuoksi Kinanen oli yhtiöjärjestyksen mukaisesti tallettanut lunastushinnan yhtiön hallitukselle. Sen vuoksi Kinanen on vaatinut, että omistusoikeuden kysymyksessä oleviin osakkeisiin vahvistettaisiin kuuluvan hänelle 167.000 markan lunastushinnasta.

Kihlakunnanoikeuden päätös 21.3.1983

Kiukkosen vastustettua kanttia kihlakunnanoikeus, jossa asianosaiset ovat vaatineet korvausta oikeudenkäyntikuluistaan, on lausunut selvitettyä, että Kiukkonen oli 24.5.1982 päivätyllä kauppakirjalla ostanut kanteessa tarkoitetut osakkeet ja että saanto oli ilmoitettu asunto-osakeyhtiön hallitukselle 30.6.1982.

Asunto-osakeyhtiön 24.10.1958 vahvistetun yhtiöjärjestyksen 13 §:n mukaan oli yhtiön osakkeenomistajalla, jos jonkin huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet myyntiin tai muulla tavoin vastiketta vastaan luovutettiin yhtiöön kuulumattomalle, oikeus lunastaa osakkeet niiden luovutushinnasta kuukauden kuluessa siitä, kun saannosta oli kirjallisesti ilmoitettu yhtiölle. Yhtiöjärjestyksessä määrättiin lisäksi, että

ellei luovutuksensaaja ottanut vastaan hänelle tarjottua maksua, oli lunastussumma talletettava yhtiön hallitukselle.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä oli yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 17.12.1981 tekemällä päätöksellä, johon päätöksentekoon Kinanen oli osakkeenomistajana ja yhtiön isännöitsijänä osallistunut, muutettu muun muassa siten, että siitä oli poistettu 13 §:ään sisältynyt lunastuslauseke. Koska tuota yhtiöjärjestyksen muutosta ei kuitenkaan vielä kaupantekohetkellä eikä vielä osakkeita lunastettaessakaan ollut merkitty kaupparekisteriin, ei yhtiöjärjestyksen muutos osakeyhtiölain 9 luvun 14 §:n 2 momentin säännöksestä johtuen ollut vielä tuolloin tullut voimaan. Kinasella oli sen vuoksi ollut oikeus lunastaa kyseiset osakkeet Kiukkoselta 24.10.1958 vahvistetun yhtiöjärjestyksen 13 §:n määräämässä järjestyksessä. Koska yhtiöjärjestyksen muutoksen ei ollut katsottava ennen sen kaupparekisteriin merkitsemistä tulleen yhtiössä sisäisestikään voimaan, ei myöskään sillä seikalla, että Kinanen oli osallistunut yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätöksentekoon, ollut merkitystä muodollisen lunastusoikeuden kannalta.

Kinanen oli 27.7.1982 sekä suullisesti että kirjallisesti ilmoittanut Kiukkoselle lunastavansa kysymyksessä olevat osakkeet 167.000 markan lunastushinnasta selittäen olevansa valmis maksamaan lunastushinnan tuossa tilaisuudessa. Osakekirjojen luovutus oli sovittu tapahtuvaksi 29.7.1982. Kun Kiukkonen oli sittemmin ilmoittanut kieltäytyvänsä hyväksymästä lunastusvaatimusta, oli Kinanen 29.7.1982 tallettanut lunastushinnan asunto-osakeyhtiön tilille.

Kihlakunnanoikeus on katsonut, että Kinanen oli tehnyt lunastusvaatimuksensa ja tallettanut lunastushinnan asunto-osakeyhtiön lunastushetkellä voimassa olleen yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Kinanne oli kuitenkin osakkeenomistajana osallistunut yhtiökokouksessa päätöksentekoon, jolla lunastuslauseke oli poistettu yhtiöjärjestyksestä. Kinanen oli siten ilmaissut tahtoneensa osaltaan luopua lunastusmahdollisuudesta vastaisuudessa. Muodollinen lunastusoikeus Kinasella oli säilynyt vain, koska yhtiöjärjestyksen muutosta ei vielä kaupantekohetkellä ja osakkeita lunastettaessa ollut ehditty merkitä kaupparekisteriin.

Osakkeiden myyjä oli joulukuussa 1981 saanut Kinaselta uuden yhtiöjärjestyksen, josta oli poistettu lunastuslauseke ja jonka Kinanen oli viikkoa myöhemmin puhelimesta selittänyt tulleen yhtiökokouksessa hyväksytyksi. Tuon yhtiöjärjestyksen osakkeiden myyjä oli kaupanteon yhteydessä esittänyt Kiukkoselle. Myyjä oli toisaalta myös 26.3.1982 saanut Kinaselta isännöitsijäntodistuksen, jossa vielä oli ollut merkintä lunastusoikeudesta. Selvittämättä oli jäänyt, oliko myyjä ollut tietoinen siitä, ettei yhtiöjärjestyksen muutos ollutkaan tullut voimaan ja oliko isännöitsijäntodistus lainkaan ollut esillä kaupanteossa. Selvittämättä oli niin ikään jäänyt, oliko kaupanteossa ollut käsillä asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinote. Kiukkosen oli kuitenkin katsottava voineen luottaa siihen, että jo joulukuussa 1981 tehty yhtiöjärjestyksen muutos oli osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla viivytyksettä ilmoitettu rekisteröitäväksi ja ettei enää puolta vuotta myöhemmin, vaikkei muutos vielä ehtinyt rekisteriin, lunastuslausekkeeseen tulisi vetoamaan ainakaan sellaisen osakkeenomistajan taholta, joka itse oli yhtiökokouksessa ollut poistamassa lunastuslauseketta yhtiöjärjestyksestä.

Kinanen oli asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä itse vastuussa siitä, että yhtiökokouksen päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jolla lunastuslauseke oli poistettu yhtiöjärjestyksestä, osakeyhtiölain 9 luvun 14 §:n mukaisesti viivytyksettä ilmoitettiin rekisteröitäväksi. Kinanen mukaan yhtiökokouksen pöytäkirja oli joutunut hukkaan. Kun se oli keväällä 1982 löytynyt, oli ilmoitus välittömästi tämän jälkeen tehty. Pöytäkirjan hukkaan joutuminen, josta Kinanen oli katsottava olevan vastuussa, oli siten viivyttänyt päätöksen asianmukaista rekisteröintiä ja näin osaltaan myötävaikuttanut siihen, että Kinasella oli säilynyt mahdollisuus vedota vielä muodollisesti voimassa olevaan lunastuslausekkeeseen.

Kihlakunnanoikeus on katsonut, että vaikka Kinasella oli ollut oikeus lunastaa osakkeet Kiukkoselta ja vaikka lunastus oli katsottava suoritetuksi oikeassa järjestyksessä, oikeustointa oli kuitenkin puheena olevissa olosuhteissa Kinanen toimesta tehtynä pidettävä sellaisena, että siihen vetoaminen oli kunnian vastaista ja arvotonta, sekä sellaisena, että sen voimaan jääminen johtaisi ilmeiseen kohtuuttomuuteen. Sen vuoksi kihlakunnanoikeus on hylännyt kanteen ja oikeustoimilain 36 §:n nojalla määrännyt osakkeiden lunastuksen raukeamaan. Siihen

nähdessä, että asia oli ollut niin sekava ja epätietoinen, että oikeudenkäyntiin oli ollut aiheutta, ja asian laadun vuoksi Kiukkonen sai kuitenkin itse pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Helsingin hovioikeuden tuomio 16.10.1985

Helsingin hovioikeus on, muuttaen kihlakunnanoikeuden päätöstä, velvoittanut Kiukkosen kauppahinnan 167.000 markkaa saadessaan luovuttamaan kysymyksessä olevat osakkeet Kinanalle. Koska kihlakunnanoikeuden päätöstä oli muutettu, ei Kiukkoselle tullut korvausta vastinekuluista hovioikeudessa.

Korkein oikeus

Kinanan puheena olevan osakekaupan perusteella esittämä lunastusvaatimus on alempien oikeuksien toteuttamalla tavalla tehty asianmukaisessa järjestyksessä.

Yhtiöjärjestyksen lunastuslauseketta ei voida jättää huomioon ottamatta varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n perusteella, vaan se on jäänyt noudatettavaksi, kunnes se on poistettu kaupparekisteriin merkityllä yhtiöjärjestyksen muutoksella.

Sen sijaan voidaan lunastusoikeuden toteuttamista tarkoittava oikeustoimi kumota mainitun lain pätemättömyysperusteilla muun muassa lain 33 §:n nojalla. Yhtiöjärjestyksessä määrätyn lunastusoikeuden käyttö ei sinänsä ole ollut kunnian vastaista ja arvotonta. Kinanen on ennen yhtiöjärjestyksen muuttamista varten 17.12.1981 pidettyä yhtiökokousta isännöitsijänä jakanut osakkaille esityksen uudeksi yhtiöjärjestykseksi, jossa ei enää ollut määräystä osakkaan lunastusoikeudesta. Osakekauppaa varten Kinanen on antanut myyjille vain 26.3.1982 päivätyn selostuksen. Siitä on ilmennyt, että osakkailla oli lunastusoikeus ja että lunastusaika oli 30 päivää. Siten on jäänyt näyttämättä, että Kinanen olisi aikaansaanut osakekaupan antamalla väärän tiedon lunastusoikeudesta ja osakkeita lunastaessaan käyttänyt hyväkseen näin aikaansaamaansa lunastustilaisuutta, tai että lunastustoimi muutenkaan olisi suoritettu sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoinen olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen.

Tuomiolauselma

Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta. Korkeimman oikeuden määräys hovioikeuden tuomion täytäntöönpanon kieltämisestä raukeaa jutun näin päättyessä. Kiukkonen veloitetaan suorittamaan Kinaselle korvaukseksi hänellä vastauksen antamisesta täällä olleista kuluista 1.200 markkaa. [20]