

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Talotekniikan koulutusohjelma

Pasi Paakala

**Asunto-osakeyhtiölain uudistus, osakkeenomistajan,
hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta**

Insinööriyö 3.5.2010

Ohjaaja: Päätoiminen tuntiopettaja Hyvärinen
Heikki

Ohjaava opettaja: Päätoiminen tuntiopettaja
Hyvärinen Heikki

Tekijä	Etunimi Sukunimi
Otsikko	Asunto-osakeyhtiölain uudistus, osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta
Sivumäärä	41 sivua
Koulutusohjelma	talotekniikka
Tutkinto	insinööri (AMK)
Ohjaaja	Päätoiminen tuntiopettaja Hyvärinen Heikki
Ohjaava opettaja	Päätoiminen tuntiopettaja Hyvärinen Heikki
<p>Insinööriyön tavoitteena oli selvittää, miten asunto-osakeyhtiölaki uudistuu. Työssä keskityttiin lähinnä sellaisiin lainmuutoksiin, jotka koskevat yhtiön osakkaita ja sen hallitusta. Uudessa laissa on useita uudistuksia liittyen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön perustamiseen tai purkamiseen, pääoman korottamiseen tai osakeantiin, mutta koska ne harvoin koskevat yhtiön osakkaita tai johtoa, ne rajattiin tämän lopputyön ulkopuolelle.</p> <p>Työssä pääasiallinen tietolähde oli aluksi oikeusministeriön luonnos sekä siihen liittyvä yhteenveto uudeksi laiksi yhdessä hallituksen esityksen kanssa, sekä lopulta valmis laki.</p> <p>Vaikka lakiin tulee paljon uusia sovellettavia säännöksiä, sen pääperiaatteet pysyvät lähestulkoon ennallaan. Tavoitteena on ollut myös se, että laki olisi helpompi lähestyä maallikkonäkökulmasta, koska suurin osa taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä on maallikkoja kiinteistöasioissa.</p> <p>Uusi asunto-osakeyhtiö laki tulee parantamaan osakkaiden tiedonsaantia ja yhdenvertaisuutta. Lisäksi monia vanhan lain ongelmallisiksi koettuja kohtia on selvennetty ja parannettu. Myös väestön ikääntymiseen on kiinnitetty huomiota helpottamalla hissien jälkiasentamista kiinteistöihin. Lisäksi laki yrittää innostaa osakkaita huolehtimaan huoneistojen kunnossa, määrittelemällä selvät vastuut eri osapuolille.</p>	
Hakusanat	asunto-osakeyhtiölaki, taloyhtiön hallitus, isännöitsijä

Author	Pasi Paakala
Title	The renewed housing companies act from the point of view of a housing company shareholders, board and property manager
Number of Pages	41
Date	3 May 2010
Degree Programme	Building Services Engineering
Degree	Bachelor of Engineering
Instructor	Heikki Hyvärinen, Principal Lecturer
Supervisor	Heikki Hyvärinen, Principal Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to analyse the reforms in the new Finnish Housing Companies Act. The project mainly focused on the reforms that are relevant to housing company shareholders (apartment owners) and the housing company board. Regulations with minor or no relevance to the shareholders of the board were excluded.</p> <p>The main sources of information for this project were, initially, the Ministry of Justice draft and the associated legislative Bill together with the Government's legislative proposal, and, finally, the new Housing Companies Act. The new Act includes a number of new provisions to be applied, but the main principles remain almost unchanged. One of the aims of the reform was to make the Act more easily accessible for laymen, since the majority of housing company board members are laymen as far as property management issues are concerned.</p> <p>The new Housing Companies Act will improve access to information and equality among shareholders. Several sections of the previous Act that were considered problematic have been improved and clarified. The new Act also facilitates the installation of lifts in older buildings, thus addressing the problem of population ageing. It also strives to encourage shareholders to take an active interest in the maintenance of their apartments by clearly defining the responsibilities of the various parties involved.</p>	
Keywords	housing companies act, housing organization board, property manager

Sisällys

Tiivistelmä

Abstract

1	Johdanto	6
2	Lain valmistelu	7
3	Lain rakenne ja soveltamisala	8
4	Asunto-osakeyhtiö ja yhtiöjärjestys	9
5	Osakkeet ja yhtiövastike	11
5.1	Osakkeet ja osakeluettelo	11
5.2	Yhtiövastike	13
5.3	Yhtiövastikeperuste	14
5.4	Yhtiövastikkeen hyvittäminen	15
5.5	Yhtiövastikkeesta vapauttaminen	16
6	Kunnossapito ja muutostyöt	16
6.1	Yhtiön kunnossapitovastuu	16
6.2	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	18
6.3	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus	19
6.4	Kunnossapitotyön teettäminen huoneistossa	20
6.5	Kunnossapitotyön teettäminen yhteisissä tiloissa	20
6.6	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus	21
6.7	Kunnossapitotyön valvonta	21
6.8	Pääsy huoneistoon ja huoneiston hallintaanotto	22
7	Yhtiön hallinto	23
7.1	Yhtiökokous	24
7.2	Yhtiökokous ja kokouskutsu	26
7.3	Valtuutetut yhtiökokouksessa	26
7.4	Osallistuminen yhtiökokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta	27
7.5	Pitkän tähtäimen suunnitelma	27
7.6	Virheellinen yhtiökokouksen päätös	28
7.7	Taloyhtiön hallitus	29
7.8	Mitätön hallituksen päätös	30
7.9	Isännöitsijä	31
7.10	Isännöitsijäntodistus	32
7.11	Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja	32
7.12	Toiminnantarkastus	33
8	Vahingonkorvausvelvollisuus	34
9	Hissipykälä	35

9.1	Hissi asennetaan kaikkiin portaisiin ja kaikki hyötyvät	36
9.2	Hissi asennetaan vain osaan portaista.....	36
9.3	Hissi asennetaan, mutta kaikki eivät hyödy	37
10	Pohdinta	37
	Lähteet.....	40
	Liite 1: Hissin jälkiasennuksen kustannuksien jako	41

1 Johdanto

Suurin osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiössä. Tätä asumisen muotoa ohjataan asunto-osakeyhtiölailla, yhdessä yhtiökohtaisen yhtiöjärjestyksen kanssa.

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on melko nuori, se valmisteltiin 1960–1980-luvuilla. Samoihin aikoihin rakennettiin yli 60 % kaikesta nykyisestä asuntokannasta, joissa asuu lähes puolet suomalaista. Tämä asuntokanta muodostaa merkittävän suuren kansallisomaisuuden, josta kannattaa pitää huolta. Sitten 1960–1980-luvun on tapahtunut merkittävää kehitystä niin rakennustavoissa, materiaaleissa kuin ihmisten asenteissakin.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki korvaa vuonna 1992 (4, s. 8) voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain sekä kokooa kaikki sovellettavat säädökset yhteen ja samaan lakiin. Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa on esimerkiksi useita viittauksia osakeyhtiölakiin, joka sekin on uudistunut viittauksen teon jälkeen, eli käytännössä asunto-osakeyhtiölaissa viitataan ja sovelletaan lakia, joka ei ole itsenäisenä enää voimassa.

Uusi laki tulee olemaan nykyistä laajempi, ja se lisää sovellettavien säännösten määrää. Tämä johtuu siitä, että säännöksiä on ryhmitelty toisin ja vanhoja laajoja pykälä on jaettu pienempiin kokonaisuuksiin. Vaikka kyseessä on perusteellinen uudistus, se ei kuitenkaan muuta vanhasta laista tutuksi tulleita pääperiaatteita. Tavoitteena on myös, että uusi laki olisi helppolukuisempi maallikoille. Uudessa laissa pyritään myös ottamaan aikaisempaa paremmin huomioon pienet asunto-osakeyhtiöt, joita on paljon ja joissa isännöitsijän tehtäviä hoitava henkilö ei ole kiinteistöalan ammattilainen.

Laki parantaa osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia. Laissa on useita kohtia, joilla selvitetään tilanteita joissa yhtiöllä tai osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus. Taloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia kehitetään mahdollistamalla esimerkiksi

tietoliikenneyhteyksien yhteishankinta tai todelliseen kulutukseen perustuva vesimaksu siirtymällä huoneistokohtaisiin vesimittareihin.

Yhdenvertaisuusperiaatteen huomioimista korostetaan ottamalla esimerkiksi huomioon osakkeenomistajan itse tekemät rakennustyöt, ja antamalla mahdollisuus hyvittää tällaisen osakkeenomistajan vastikemaksuja. Rajoituksia ja muotomääräyksiä kevennetään esimerkiksi sallimalla osallistuminen yhtiökokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta.

2 Lain valmistelu

Uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelu alkoi keväällä 2004, kun oikeusministeriö asetti työryhmän valmistelemaan ehdotusta (16). Työryhmässä oli mukana oikeusministeriön lisäksi Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöitsijäyritysten Liitto ry, Suomen Asianajajaliitto, Suomen Kuluttajaliitto ry, sekä Suomen Kiinteistönvälittäjien liitto ry.

Työryhmä sai ensimmäisen mietintönsä valmiiksi keväällä 2006, ja se annettiin jatkovalmisteluun oikeusministeriöön, yhteistyössä AOYL-työryhmän kanssa. Ensimmäinen luonnos julkaistiin kesäkuussa 2008, minkä jälkeen suoritettiin lausuntokierros ja jatkokäsittely palautteen perusteella. Laki annettiin eduskunnan käsittelyyn 27.3.2009 (hallituksen esitys 24/2009), ja ympäristövaliokunta hyväksyi mietinnön pienin muutoksin 24.11.2009. Valiokunnan ehdotus oli, että uusi laki ja siihen sisältyvät lainmuutokset tulisivat voimaan 1.7.2010, jotta asunto-osakeyhtiöille jäisi riittävästi aikaa sopeutua uusiin säännöksiin. Taloyhtiöillä on kuitenkin mahdollisuus tehdä jo etukäteen uuden lain mukaan päätöksiä, jotka tulevat voimaan samanaikaisesti lain kanssa. Tasavallan presidentti Tarja Halonen hyväksyi lakiehdotuksen 22.12.2009, ja se astuu voimaan ympäristövaliokunnan suosituksen mukaisesti.

3 Lain rakenne ja soveltamisala

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on järjestetty niin, että keskeisimmät ja useimmin sovellettavat säädökset on koottu lain alkupuolelle (4, s. 9). Kaikki viittaukset osakeyhtiölakiin on poistettu. Ehdotuksessa on paljon samansisältöisiä pykäläitä, ja tästä johtuen laki on vanhaan verrattuna huomattavasti laajempi. Laki on jaettu kolmeen eri osaan, ja niiden sisältö on seuraavanlainen:

I osa: Lain soveltamisalaan ja yhtiöjärjestykseen liittyvät säännökset, osakkeita ja yhtiövastiketta koskevat säännökset.

II osa: Kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat säännökset

III osa: Hallintoa koskevat säännökset. Esimerkiksi yhtiökokous, yhtiön johto ja edustaminen, tilintarkastus ja tilinpäätös jne.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisala pysyy muutoksessa ennallaan. Lakia sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin. Lakia sovelletaan myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jos yhtiö on perustettu 1.1.1992 jälkeen tai jos yhtiöjärjestys niin määrää (1, 1. luku 1§).

Uuden lain 1. luku käsittelee soveltamisalan ja keskeiset periaatteet. Näitä ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ja osakehuoneiston määritelmät. Myös yhtiöjärjestyksen sisällöstä määrätään 1. luvussa.

4 Asunto-osakeyhtiö ja yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaiilla ohjataan siis asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ja lakia täydennetään yhtiökohtaisella yhtiöjärjestyksellä. Uusi laki ottaa luonnollisesti kantaa myös näihin peruskäsitteisiin, joten nekin on syytä esitellä ennen varsinaisten lakimuutoksien käsittelemistä.

Asunto-osakeyhtiö

”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi” (1, 1. luku 2§.)

Asunto-osakeyhtiö on siis jatkossakin voittoa tavoittelematon, asuntojen omistamiseen erikoistunut yhtiömuoto, jossa osakkailta kerätään kuluja katteeksi yhtiövastiketta.

Yhtiöjärjestys

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys ja sen minimisisällön määrää asunto-osakeyhtiölaki (1, 1. luku 13§).

Uudessa laissa yhtiöjärjestykseen merkittäviä pakollisia säännöksiä on aikaisempaa vähemmän. Yhtiöjärjestyksessä pakollisia tietoja ovat

- yhtiön toiminimi
- yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta
- yhtiön hallitsemien rakennusten sijainti ja hallintaperuste
- jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistössä tai rakennuksessa
- järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeiden hallita mitään osakehuoneistoa
- yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat

- yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, sekä tieto siitä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Pakollisina tietoina yhtiöjärjestyksessä putoaa pois

- hallituksen jäsenten, varajäsenten sekä tarvittaessa tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi
- miten kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan
- varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat
- yhtiön tilikausi.

Yhtiöjärjestyksessä voi olla myös sellaisia kohtia joihin asunto-osakeyhtiölaki ei ota kantaa, mutta joilla on haluttu tarkentaa yhtiön toimintaa. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaiset lunastuslausekkeet ja hallituksen jäsenien määrä. Vaikka laki ei jatkossa velvoita ilmoittamaan yhtiöjärjestyksessä hallituksen jäsenien määrää, voi yhtiö halutessaan sisällyttää sen siihen.

Jos yhtiöjärjestys on ristiriidassa lain kanssa, lakiin merkitty ohjeistus voittaa.

Uusi laki ei velvoita yhtiöitä heti päivittämään mahdollisia vanhentuneita yhtiöjärjestyksiä. Kuitenkin jos yhtiöjärjestykseen tehdään muutoksia, se on samalla päivitettävä kokonaisuudessaan vastaamaan uutta lakia. Yhtiöjärjestyksen päivityksen voi teettää esimerkiksi Kiinteistöliitossa tai mahdollisesti jopa omassa isännöintiä tarjoavassa yhtiössä.

Vastuunjakotaulukko

Kiinteistöalan Kustannus Oy julkaisee vastuunjakotaulukkoa, joka on saatavissa sekä painettuna lehtisenä että verkkoversiona (12). On huomattava, että tämä taulukko on vain työväline, joka selventää lain pykälää. Vanhat vastuutaulukot onkin syytä siirtää arkistoon ja hankkia uudet versiot, jos niitä on yhtiöissä käytetty.

5 Osakkeet ja yhtiövastike

Uuden lain 2. luku käsittelee yhtiön osakkeita ja 3. luku yhtiövastiketta. Julkisuudessa ennakkoon paljon huomiota saanut hissipykälä, on sisällytetty luonnoksessa 3. lukuun. Koska kyseessä on yksi uuden lain kohutuimmista ja ehkä tärkeimmistä lisäyksistä, tässä lopputyössä se käsitellään omassa kappaleessaan.

5.1 Osakkeet ja osakeluettelo

Osakkeita koskevat säännökset säilyvät uudessakin laissa lähes ennallaan. Hallituksen (käytännössä isännöintiyrityksen) on ylläpidettävä yhtiön osakkaista osakeluettelo (1, 2. luku 12§). Osakeluetteloon merkitään

- 1) Kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä
- 2) Osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden
- 3) Osakekirjojen antamispäivä
- 4) Osakkeenomistajan tunnistetiedot (nimi, osoite, rekisterinumero jne.)
- 5) Muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot
- 6) Huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Suurin muutos lienee se, että jatkossa yhtiön on pidettävä virallisen osakeluettelon lisäksi kirjaa myös aiemmista osakkeenomistajista. Tämä tarkoittaa sitä, että kun uusi osakkeenomistaja merkitään osakkeenomistajaksi osakeluetteloon, yhtiön kirjoissa on säilytettävä tieto myös aikaisemmista osakkeenomistajista viimeisen kymmenen vuoden ajalta (1, 2. luku 14§).

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon (1, 2. luku, 15§) ja hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä. Jokaisella on myös oikeus saada luettelosta tai sen osasta jäljennös kulujen korvausta vastaan.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin tietoihin, samoin entisillä osakkeenomistajilla. Kuitenkin luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Osakkeet ovat jatkossakin vapaasti luovutettavissa, mutta tätä voidaan rajoittaa yhtiöjärjestykseen otettavalla lunastuslausekkeella. Laki myös määrittelee mahdollisen lunastuslausekkeen sisällön sekä menettelytavat lunastustilanteessa (1, 1 luku 5§).

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

- 1) Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos
 - a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja;
 - b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai
 - c) osake on saatu testamentin perusteella.
- 2) Kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava.
- 3) Lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa.
- 4) Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
- 5) Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
- 6) Yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen.
- 7) Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5. kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastuslausekkeet ovat asunnon ostajalle riski ja niiden mahdollinen olemassaolo kannattaa tarkistaa ennen ostopäätöstä yhtiöjärjestyksestä. Kaupan teon jälkeen ei pidä

heti aloittaa remonttia, koska jos joku käyttää lunastuslauseketta, voi asunnon menetyksen lisäksi joutua maksamaan korvauksia tehdyistä muutoksista. (15)

Lain yksi tavoite oli vanhoihin lunastuslausekkeisiin liittyvien epäselvyyksien vähentäminen, sekä lunastusmenettelyn yhdenmukaistaminen ja nopeuttaminen (2, s. 47).

5.2 Yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiön päätulonlähde on yhtiövastike, jonka suuruus määräytyy menojen mukaan ja joka vahvistetaan vuosittain yhtiökokouksessa. Vastikkeen suuruus perustuu talousarvioon, joka tehdään vuodeksi kerrallaan. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta. Pääomavastikkeen sijasta voidaan puhua myös rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön ylläpitokustannukset; jätehuolto, siivous, ulkoalueiden hoito, lämmitys, kiinteistövero jne. Pääomavastikkeella maksetaan yhtiön mahdollisesti ottamien lainojen lyhennykset ja korkokulut. Näiden lisäksi voidaan periä käyttöön tai kulutukseen perustuvia maksuja, näitä ovat esimerkiksi autopaikkamaksu, vesimaksu tai saunan käyttömaksu.

Uusi laki ei tuo vastikkeisiin ja niiden maksuperusteisiin suuria muutoksia. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta, jonka perusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä (1, 3. luku 1§).

Vastikkeilla katetaan yhtiön käyttö ja kunnossapitokulut, joita ovat (1, 3. luku 2§)

- hankinnat ja rakentaminen
 - esimerkiksi lumilapioiden hankkiminen yhtiölle tai roskakatoksen korjauskulut
- käyttö ja kunnossapito
- perusparannus
- lisärakentaminen
- lisäalueen hankkiminen

- toimintaan tai käyttöön liittyvä hyödykkeen yhteishankinta
 - tietoliikenne, tv-ohjelmapalvelut
- muut yhtiölle kuuluvat veloitteet
 - lämpö, vesi, jätehuolto

Uutena mainitaan ”toimintaan tai käyttöön liittyvä hyödykkeen yhteishankinta”. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi internet-yhteyden hankkimista siten, että yhtiö tilaa kaikille osakkaille samanlaisen kiinteän internet-yhteyden ja sen kustannukset maksetaan yhtiövastikkeesta. Tämä ei millään lailla muuta aikaisempaa käytäntöä, jossa esimerkiksi yhtiössä on luovuttu maksullisesta pyykkituvasta ja sen käyttökustannukset on katettu yhtiövastikkeella.

Vaikka pääomavastike on ollut käytössä yhtiöissä jo pitkään, laista sen määrittely on toistaiseksi puuttunut. Uuteen lakiin tämä määrittely tulee ja samalla määritellään, mitä kuluja sillä voidaan kattaa. Näitä ovat pitkäaikaiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta (1, 3. luku 3§), eli käytännössä yhtiön ottamat lainat ja niiden korot.

5.3 Yhtiövastikeperuste

Yhtiövastikkeen maksuperusteista on määrättävä yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastikkeen maksulle voi edelleen olla yksi tai useampi peruste. Näitä ovat

- pinta-ala
- osakkeiden lukumäärä
- todellinen tai arvioitu kulutus.

Osalle kuluista voi edelleen olla oma peruste, kuten esimerkiksi vesimaksulle. Uusi laki mahdollistaa jatkossa esimerkiksi vesimittareiden asentamisen, eli vesimaksussa voidaan siirtyä kulutus pohjaiseen laskutukseen asentamalla jokaiseen huoneistoon vesimittari. Muutoksesta voidaan päättää taloyhtiön kokouksessa ja se vaatii yksinkertaisen määränemmistön. Jos vesimaksu perustuu osakkeessa asuvien

henkilöiden lukumäärään, osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa siinä asuvien henkilöiden määrä myös vuokratuista huoneistoista (1, 3. luku 4§).

5.4 Yhtiövastikkeen hyvittäminen

Vanha laki ei tunne käsitettä yhtiövastikkeen hyvittäminen, vaikka sitä käytännössä on ehkä jossain määrin yhtiöissä harrastettukin. Uuteen lakiin tulee kuitenkin säädökset siitä, että osakkaalle voidaan myös hyvittää vastikemaksuja (1, 6. luku 32§).

Yhtiöön saatetaan suunnitella kaikkia osakkaita koskevia korjauksia, mutta joku osakkeenomistaja on jo tehnyt tai teettänyt omalla kustannuksellaan, hallitsemaansa huoneistoon vastaavanlaiset korjaukset tai muutokset. Osakkeenomistaja on esimerkiksi vaihdattanut itse huoneiston kaikki hanat nykyaikaisiin, ja vuotta myöhemmin yhtiö päättää tehdä vastaavan toimenpiteen kaikkiin huoneistoihin

Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistajan pitää itse vaatia hyvitystä riittävän ajoissa ennen yhtiökokousta sekä annettava selvitys tehdyistä toimenpiteistä ja niiden asianmukaisuudesta. Lisäksi osakkeenomistajan tulisi antaa selvitys yhtiölle aiheutuneista säästöistä (1, 6. luku 32§).

Mahdollisesta vastikkeen hyvityksestä voi päättää ainoastaan yhtiökokous yksinkertaisella määräenemmistöllä. Hyvityksen suuruus voi olla enintään yhtiölle tulleen säästön suuruus tai enintään osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden suuruus. Näistä valitaan summaltaan pienempi. Osakkeenomistaja on esimerkiksi asennuttanut itselleen keittiön hanan, jonka kokonaiskustannus töineen oli 1 000 €. Yhtiö päätyy myöhemmin asentamaan kaikille uudet hanat keittiöön, joiden kokonaiskustannus on 850 € kappale. Tällöin osakkeenomistajalle voidaan hyvittää 850 €.

Vaikka kyseinen lainmuutos näyttää pieneltä, tiedossa on todennäköisesti melkoisia riitoja, kun yhtiökokouksissa kiistellään siitä, mitä ja kuinka paljon osakkaalle hyvitetään hänen tekemistään korjauksista. Selviä tapauksia ovat tietysti sellaiset, joissa

muutos on saatettu tehdä vuosi tai puoli vuotta ennen yhtiökokouksen päätöstä. Miten toimitaan, jos osakkeenomistaja haluaa hyvitystä viisi vuotta sitten asennetusta hanasta?

5.5 Yhtiövastikkeesta vapauttaminen

Vastikkeen maksusta voidaan myös vapauttaa kokonaan, jos huoneistoa ei voi käyttää käyttötarkoituksensa mukaisesti (1, 3 luku 5§). Tilanteita, joissa tämä on mahdollista, ovat esimerkiksi vesivahingon tai homevaurion korjaus. Käytännössä tällä tulee olemaan todennäköisesti hyvin pieni merkitys. Osakkeenomistaja voidaan esimerkiksi vapauttaa vesimaksuista remontin ajaksi.

6 Kunnossapito ja muutostyöt

Kunnossapidon pääperiaatteet ovat ennallaan, mutta käsitteet on uusittu täysin. Uusi laki erittelee osakkeenomistajan ja yhtiön kunnossapitotyöt sekä yhtiön ja osakkeenomistajan muutostyöt. Lisäksi mainitaan vielä erikseen yhtiön uudistustyöt. Sekä yhtiön, että osakkeenomistajan on huolehdittava, että korjaus- /muutostöissä noudatetaan hyvää rakennustapaa (1, 4. luku 1§). Tämä koskee sekä yhtiön että osakkeenomistajan hallitsemissa tiloissa.

Taloyhtiön kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat määräykset ovat uuden lain 4. ja 5. luvusta.

6.1 Yhtiön kunnossapitovastuu

Vanhassa laissa yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuut olivat sama pykälä. Uusi laki erottelee nämä vastuut selkeästi toisistaan ja tarkentaa molempia.

Yhtiö vastaa edelleen huoneistojen ulkopuolesta, rakenteista ja järjestelmistä ja osakkaan vastuulla on osakkeen sisäpuoli. Yhtiö kuitenkin vastaa osakkeenomistajan hallinnassa olevissa tiloissa seuraavista asioista:

- rakenteet
- eristeet
- rakenteen osina olevat tasoitteet
- perusjärjestelmät
 - lämmitys
 - sähkö
 - tiedonsiirto
 - kaasu
 - vesi
 - viemäri
 - ilmanvaihto
- hanat ja wc-laitteet.

Uudistus tuo joitakin tarkennuksia vanhaan lakiin verrattuna. Yhtiön kunnossapitovastuu ulottuu jatkossa kaikkiin taloteknisiin järjestelmiin riippumatta siitä, onko asennus tapahtunut rakennukseen uutena vai myöhemmin. Yhtiö luonnollisesti vastaa niistä järjestelmistä, jotka se joko itse asennuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Lisäksi yhtiö vastaa sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä asennuksesta, joka on vastaavanlainen kuin yhtiön toteuttama ja jota yhtiö on voinut valvoa. (1, 4. luku 1 – 3§)

Lain valmisteluvaiheessa hanojen ja wc-laitteiden kunnossapitovastuu oli menossa osakkaan vastuulle. Tämä oli oikeastaan ainoa suurempi muutos, jonka ympäristövaliokunta teki lakiin viime hetkellä ja vastuu näistä laitteista jäi yhtiölle. Muutosehdotusta perusteltiin muun muassa erilaisten hanojen suurella valikoimalla (ja laajalla hintahaitarilla) sekä sillä, että nykyisin kyseessä on sisustuksellinen elementti, jolloin haluttiin antaa ihmisille enemmän valinnanvapautta (2, s. 88).

Lainmuutoksen vastustajat pelkäsivät, että jos osakkeenomistaja vastaa esimerkiksi hanojen kunnosta, pienet viat (esimerkiksi vuodot tiivisteissä) jäävät helposti huoltamatta, mikä puolestaan voi johtaa suurempiin ongelmiin.

6.2 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Kuten jo aikaisemmin mainittiin, uusi laki määrittelee erikseen, mitä kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen. Käytännössä osakkeenomistaja vastaa hallinnassaan olevien tilojen sisäosista, joita ovat

- pinnat
- kalusteet
- perusjärjestelmiin kuulumattomat laitteet ja varusteet
- huoneiston ulkopuoliset osat
 - velvoite poistaa lumi, vesi ja roskat, jos haittaa muille
- parvekkeen sisäseinät, pois lukien takaseinä.

Osakkeenomistajan vastuut pysyvät suurin piirtein ennallaan. Parvekkeen kunnossapitäminen on jatkossa osakkeenomistajan vastuulla, koska se lasketaan kuuluvaksi huoneistoon (1, 1 luku 3§). Tästä voi tulla myös ongelmia, kun taloyhtiöiden kokouksissa joudutaan pohtimaan, ovatko mahdolliset vauriot parvekkeelle syntyneet ennen uuden lain voimaantuloa ja kenen vastuulla korjauksista aiheutuvat kustannukset ovat.

Vanha laki ei maininnut erikseen mitään osakkaan huolehtimisvelvollisuudesta, mutta uusi laki määrittelee myös nämä velvoitteet (1, 4 luku 3§). Sen mukaan osakkeenomistajalla on velvollisuus hoitaa huoneistoa huolellisesti ja tähän on määritelty seuraavat seikat

- huolellinen kunnossapito
- tavanomainen käyttö
- seurantavelvollisuus
 - myös tyhjänä olevasta huoneistosta ja vuokratusta

- ilmoitusvelvollisuus (katso seuraava kappale)
 - myös tyhjänä olevasta huoneistosta ja vuokratusta
- velvollisuus toteuttaa kunnossapitotyö niin, että kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu
- vastuu laiminlyönneistä
- ei vastuuta tavanomaisesta kulumisesta.

6.3 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa etukäteen isännöitsijälle tai hallitukselle sellaisista kunnossapitotöistä, jotka voivat vaikuttaa

- yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan
- yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoitukset on toimitettava kirjallisesti etukäteen sekä riittävän ajoissa. Hallituksen tai isännöitsijän on huolehdittava siitä, että ilmoitus toimitetaan tarvittaessa eteenpäin toiselle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistaja vastaa ilmoituksen käsittelyn kuluista, mukaan lukien mahdollisten ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneet kulut.

Ilmoituksessa oltava riittävät tiedot

- hyvän rakennustavan noudattamisen arvioimiseksi
- vahingon arvioimiseksi
- haitan arvioimiseksi
- hankkeesta riippuen myös työselitykset, piirustukset ym.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi myös asettaa töihin liittyen ehtoja

- haitan tai vahingon välttämiseksi tai korvaamiseksi
- työnaikaisille haitoille, esimerkiksi työskentelyajoista.

Yhtiön hallitus huolehtii siitä, että osakkaiden toimittavat ilmoitukset säilytetään huolellisesti. Tiedot korjaus- ja muutostöistä on merkittävä myös isännöitsijäntodistukseen. Osakkaalla on myös oikeus saada jäljennös huoneistoon koskevista ilmoituksista, samoin välittäjällä. (1, 4. luku 6 – 8§)

Ilmoitusvelvollisuus tulee selventämään huomattavasti pelisääntöjä, eikä jatkossa toivottavasti tarvitse mennä oikeuteen riitelemään huoneistoon jälkiasennetuista ulkopuolisista matriiseista (8) tai huoneiston ulkopuolelle yhteiselle piha-alueelle rakennetuista istutuksista (9).

6.4 Kunnossapitotyön teettäminen huoneistossa

Taloyhtiöllä on oikeus teettää osakkeenomistajan huoneistossa kunnossapitotöitä, jos osakkeenomistaja laiminlyö ne itse, ja kyseisestä laiminlyönnistä on haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Myös osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnossapitotöitä huoneistonsa sellaisiin kohteisiin, jotka muuten olisivat yhtiön vastuulla, jos kyseessä on kiireellinen tapaus ja tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai jos kyseisen kunnossapitotyön laiminlyönnistä on osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa, eikä yhtiö ole reagoinut osakkeenomistajan kirjalliseen ilmoitukseen. (1, 4. luku 4§)

Molemmissa tapauksissa huoltotyön kustannukset velotaan vastuussa olevalta osapuolelta.

6.5 Kunnossapitotyön teettäminen yhteisissä tiloissa

Uusi laki mahdollistaa myös sen, että osakkeenomistaja voi jatkossa teettää yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa kunnossapitotöitä. Tämä edellyttää, että kunnossapitotyön laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakashallinnassa olevan huoneiston käyttöä, eikä

yhtiö ole reagoinut osakkeenomistajan tekemään kirjalliseen huomautukseen. Jos tällaiseen tilanteeseen joudutaan, kustannuksista vastaa taloyhtiö (1, 4. luku 5§).

Tämä lainmuutos on jälleen yksi esimerkki siitä, miten laki yrittää kannustaa osakkaita ottamaan osaa ja kiinnostumaan taloyhtiön asioista ja kunnossapidosta. Jos yhtiön hallitus laiminlyö tehtäviään, yksittäiselläkin osakkaalla on jatkossa hyvinkin radikaali mahdollisuus vaikuttaa siihen, että asiat saadaan kuntoon ja hoidettua. Toisaalta pitää toivoa, että yhtiöiden asiat eivät pääse siihen tilanteeseen, että tätä mahdollisuutta oikeasti käytettäisiin.

6.6 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiöllä on ilmoitusvelvollisuus osakkaalle sellaisista töistä, jotka vaikuttavat osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus on toimitettava sekä osakkeenomistajalle että käyttöoikeiden haltijalle. Tämä tarkoittaa sitä, että jos huoneisto on vuokrattu, pitää ilmoitus toimittaa sekä vuokralaiselle että huoneiston omistajalle. Ilmoitus on toimitettava riittävän ajoissa ja joko kirjallisesti tai suullisesti. Kirjalliset ilmoitukset on toimitettava osakkeenomistajan ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.

On myös huomattava, että yhtiöllä ei ole ilmoitusvelvollisuutta, jos kyseessä on sellainen huoltotyö, jota ei voida siirtää ilman, että se aiheuttaisi lisää vahinkoa (1, 4. luku 6§).

6.7 Kunnossapitotyön valvonta

Kaikissa osakkeenomistajan omaan asuntoonsa teettämässä kunnossapitotöissä taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että kunnossapitotyö tehdään

- rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta

- hyvän rakennustavan mukaisesti
- ehtoja noudattaen.

Yhtiön on myös huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty. Valvonnan järjestäminen on sekä yhtiön, että osakkeenomistajan etu, eikä siitä ole syytä poiketa. Uusi laki sanoo myös, että osakkeenomistajalla on myötävaikutusvelvollisuus. Valvonta ei poista osakkeenomistajan vastuuta, mutta voi vaikuttaa mahdolliseen tuottamusarviointiin.

Osakkeenomistaja vastaa kaikista tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista, mukaan lukien ulkopuoliset valvontakustannukset. (1, 4. luku 9§)

6.8 Pääsy huoneistoon ja huoneiston hallintaanotto

Uuden lain luku 8 sisältää ne pykälät, joilla säädellään huoneistoon pääsyä ja sen haltuunottoa. Lakiin ei ole tulossa näiltä osin suuria muutoksia nykyiseen verrattuna, mutta jälleen kerran vanhaa lakia täsmennetään ja selvennetään monilta osin.

Hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä tai valtuutetulla on myönnettävä pääsy huoneistoon

- kunnan ja hoidon valvomista varten
- kunnossapidon suorittamista tai valvomista varten
- muutostyön suorittamista tai valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajille ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä. Jos pääsy kielletään hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua. (1, 8. luku 1§)

Yhtiöllä käytössään olevat pakkokeinot, eli huoneiston hallintaanottoon liittyvät säädökset pysyvät nekin lähes ennallaan, jälleen pieniä tarkennuksia ja selvennyksiä kuitenkin tulee. Jos päädytään tilanteeseen, jossa huoneiston hallintaanotto tulee ajankohtaiseksi, on hallituksen ensin annettava asiasta todisteellisesti kirjallinen

varoitus huoneiston omistajalle sekä mahdolliselle vuokralaiselle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan. (1, 8. luku 3§)

Perusteita hallintaanotolle voivat olla

- vastikerästit
- huoneiston sellainen huono hoito josta on haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle
- käyttötarkoituksen vastainen käyttö
- häiritsevä elämä
- järjestyksen rikkominen
- maksamattomat varoituksen ja yhtiökokouksen kulut.

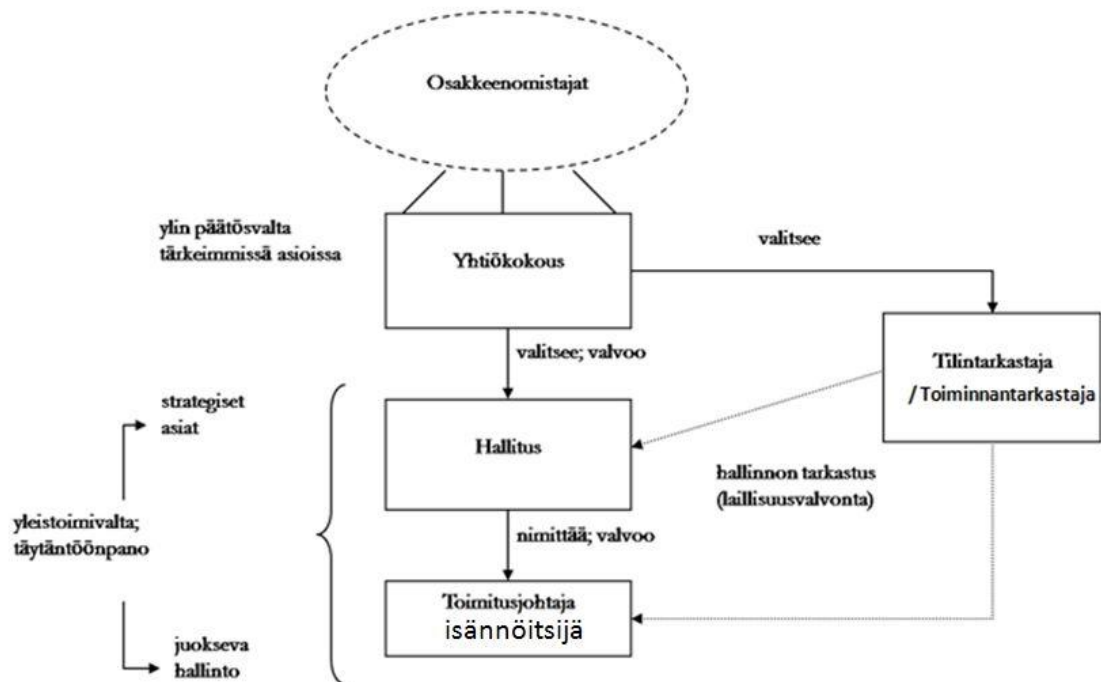
Hallintaanotto alkaa, kun yhtiö on saanut tilat hallintaansa, ellei yhtiökokous ole päättänyt aikaisemmasta ajankohdasta. Hallintaanotto ei ole mahdollinen, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Osakkaalla on kuitenkin uuden lain mukaan velvollisuus korvata yhtiölle ne kulut, jotka aiheutuvat ilmoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

Moiteaikaa koskevat säädökset pysyvät ennallaan, samoin yhtiön velvoite vuokrata hallintaanotettu kiinteistö käypään hintaan. Vuokralla katetaan osakkeenomistajan rästit, vastikkeet hallintaanottoajalta, korjauskulut sekä hallintaanottokulut.

7 Yhtiön hallinto

Taloyhtiön hallintorakenteeseen ei tule suuria muutoksia. Hyväksi todettua mallia ei ole katsottu tarpeelliseksi turhaan sotkea. Taloyhtiön hallintorakenne koostuu jatkossakin osakkaista, jotka yhtiökokouksen kautta käyttävät ylintä päätösvaltaa, sekä taloyhtiön hallituksesta, isännöitsijästä ja tilintarkastajasta. Ainoana hallintorakenteeseen liittyvänä muutoksena on mahdollisuus valita, sellaisiin pieniin yhtiöihin joissa tilintarkastaja ei

ole pakollinen, tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastaja. Kuvassa 1 näkyy asunto-osakeyhtiön hallintorakenne jossa pieniin yhtiöihin on tilintarkastajan sijasta mahdollista valita myös toiminnantarkastaja.



Kuva 1. Taloyhtiön hallintorakenne (7, s. 41).

Taloyhtiön hallintoa koskevat määräykset on kasattu uuden lain 6. lukuun. Luku kattaa niin yhtiökokouskäytännöt kuin hallituksen koostumuksen sekä eri osapuolten vastuut.

7.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokoukseen kutsutaan kaikki osakkeenomistajat, jotka päättävät kokouksessa esillä olevista asioista. Yhtiökokouksessa päätetään ne asiat, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään, sekä hallituksen päättämät kokouskutsussa mainitut asiat. Kokouksessa ei voida käsitellä sellaista asiaa, jota ei ole mainittu kokouskutsussa. Osakkaalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta riittävän ajoissa, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. (1, 6. luku 6§)

Yhtiön jokaisella osakkaalla on oikeus osallistua kokoukseen, mutta uutena lakiin on kirjattu, että yhtiön omistamilla osakkeilla ei voi osallistua (1, 6. luku 9§). Jos yhtiö omistaa esimerkiksi osakehuoneistoja, joita vuokrataan, näillä osakkeilla ei voi osallistua kokoukseen, eikä niillä voi vaikuttaa mahdollisten äänestysten tulokseen.

Yhtiökokouksessa hyväksytään kuluneen vuoden tilinpäätös sekä myönnetään vastuuvapaus isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille. Kokouksessa päätetään seuraavan vuoden talousarviosta, joka sisältää esityksen tehtävistä korjauksista. Yhtiökokous valitsee myös hallituksen jäsenet, ja tilintarkastajat. (1, 6. luku 3§)

Yhtiökokouksia pidetään yleensä yksi keväisin, mutta hallitus voi tarvittaessa kutsua kokoon ylimääräisen yhtiökokouksen.

Sekä uusi että vanha laki (2, 3. luku 29§) määräävät yhtiökokouksen pidettäväksi 6 kk:n kuluessa tilikauden päättymisestä. Uusi laki kuitenkin määrää, että tätä aikaa ei voi jatkossa lyhentää yhtiöjärjestyksessä (1, 6. luku 3§). Nykyisin yhtiöjärjestyksissä on hyvinkin kirjavia aikoja siitä, koska yhtiökokous on viimeistään pidettävä. Tämä lainmuutos antaa, teoriassa, isännöintitoimistolle hieman enemmän aikaa järjestää yhtiökokouksia. Nähtäväksi jää, kuinka hyvin muutos otetaan vastaan, koska monet yhtiöt ovat tottuneet siihen, että yhtiökokous pidetään viimeistään huhtikuun loppuun mennessä. Käytännössä useissa yhtiöissä yhtiökokousta ei voida siirtää liian pitkälle kevääseen. Jos vastikkeissa on korotuspaineita, yhtiöltä voivat loppua rahat hintojen korotuksien toteutuessa vuoden alusta ilman yhtiökokouksen päätöstä vastikkeiden korottamisesta.

Toinen haaste isännöintiyrityksille on saada tilinpäätökset valmiiksi ajoissa. Käytännössä kahden viikon minimi kokouskutsuaika vähentää tilintarkastukseen jäävää aikaa viikolla. Vanha laki määritteli myös, että tilinpäätösasiakirjat (tai niiden jäljennökset) pitää joko toimittaa kokouskutsun mukana tai, että ne on pidettävä nähtävänä viikon ajan ennen kokousta (2, 3. luku 34 §). Uusi laki sanoo yksiselitteisesti, että kokouskutsussa on mainittava paikka, jossa tilinpäätösdokumentit ovat nähtävissä.

Lisäksi määrätään, että asiakirjat on viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä vaatii. (1, 6. luku 22 §)

7.2 Yhtiökokous ja kokouskutsu

Kuten jo lyhyesti mainittiin, kokouksen koolle kutsumiseen on uudessa laissa varattu viikko enemmän aikaa, sillä jatkossa kutsut yhtiökokoukseen on toimitettava viimeistään kaksi viikkoa ja aikaisintaan 2 kuukautta ennen kokousta (1, 6. luku 20§). Tämä muutos saattaa alkuvaiheessa aiheuttaa yllätyksiä ja ongelmia taloyhtiöissä, jos sitä ei muisteta noudattaa. Lisäksi muutos aiheuttaa lisäpaineita isännöintitoimistoille. Edellisen tilikauden toimintakertomus ja tilinpäätös on toimitettava tilintarkastukseen ennen yhtiökokousta, ja jatkossa siihen on viikko vähemmän aikaa.

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti kaikille niille osakkeenomistajille, joiden osoite on yhtiön tiedossa (1, 6 luku 21§). Laki mahdollistaa myös kutsun toimittamisen sähköpostitse tai muuta tietoliikenneyhteyttä käyttäen.

7.3 Valtuutetut yhtiökokouksessa

Valtuutetun käyttöön on tullut pieniä täsmennyksiä. Yksi muutos, joka saattaa aiheuttaa ensimmäisillä kerroilla hämminkiä ja sekaannusta, on se, että myös yhteisomistajilta vaaditaan aina valtuutus (4, s. 18).

Valtuutuksen antamista on puolestaan helpotettu eikä valtakirjaa enää välttämättä vaadita, vaan muukin luotettavalla tavalla annettu selvitys (sähköposti, tekstiviesti, puhelinsoitto) riittää (1, 6 luku 8§). Pitää vain toivoa, että tämä helpotus ei houkuttele väärinkäyttöksiin riitaisissa taloyhtiöissä.

Jatkossa on mahdollista antaa myös pysyvä valtakirja. Aikaisemmin valtakirja oli aina kokouskohtainen.

7.4 Osallistuminen yhtiökokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta

Mielenkiintoinen ja samalla haasteellinen yhtiökokouksiin liittyvä uudistus on mahdollisuus osallistua teknisen välineen avulla yhtiökokoukseen. Hallitus voi päättää halutessaan, että yhtiökokoukseen voi osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin tai teknisen välineen avulla, jos yhtiöjärjestys ei tätä erikseen kiellä. Mahdollisuudesta on mainittava kokouskutsussa, samoin mahdollisesta puhevallan rajoituksesta. (1, 6. luku 17§)

Laissa myös todetaan, että edellytyksenä menettelyn käyttämiselle on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla.

Ottaen huomioon miten vaikeata suomessa on ollut esimerkiksi sähköisen äänestyksen toteuttaminen, voidaan kai melko huoletta todeta, että tämä muutos on tehty tulevaisuuden tarpeita silmälläpitäen. Ongelmia tulee ainakin luotettavan tunnistamisen järjestämisestä.

7.5 Pitkän tähtäimen suunnitelma

Yhtenä merkittävänä muutoksena uudessa laissa on se, että jatkossa taloyhtiön hallituksella on velvollisuus esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa selvitys sellaisista seuraavien viiden vuoden korjaustarpeista (1, 1. luku 3§), jotka

- vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen
- vaikuttavat olennaisesti yhtiövastikkeeseen
- vaikuttavat olennaisesti muihin huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Tämä selvitys on tehtävä hyvän kiinteistötavan mukaisesti, sitä voidaan päivittää ja tarvittaessa voidaan käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita.

Uuden säännöksen tarkoitus on myös kiinnittää osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja korostaa suunnitelmallisen kiinteistönhoidon tärkeyttä.

Lakiin on myös lisätty maininta siitä, että osakkaalla on oikeus käyttää puhevaltaa, kun käsitellään kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön. Toki tämä oikeus on ollut olemassa käytännössä myös aikaisemmin, mutta sitä ei ole erikseen mainittu laissa.

7.6 Virheellinen yhtiökokouksen päätös

Virheellisiä päätöksiä on kahdenlaisia: moitteenvaraisia ja mitättömiä (17). Jos päätös on moitteenvarainen, se tarkoittaa sitä, että jonkun on nostettava moitekanne. On siis vaadittava tuomioistuimessa yhtiökokouksen (tai hallituksen) julistamista pätemättömäksi tai sen muuttamista. Moitekanne on nostettava määräajassa, joka on kolme kuukautta. Jos kannetta ei nosteta, päätöstä pidetään pätevänä. Jos moitekanne hyväksytään, tarkoittaa sitä, että virheellinen päätös julistetaan pätemättömäksi eli se kumotaan. Tässä tapauksessa yhtiökokouksen on tehtävä uusi päätös. Tuomioistuin voi myös muuttaa yhtiökokouksen päätöstä, mutta se on mahdollista vain silloin, kun voidaan todeta, millainen päätöksen olisi pitänyt olla.

Jos päätös on mitätön, se pysyy pätemättömänä riippumatta siitä, nostetaanko päätöksestä kanne vai ei. Päätös voi olla esimerkiksi mitätön, jos se on luonteeltaan sellainen, että siihen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien päätös.

Ne säädökset joilla määrätään, milloin yhtiökokouksen päätös on mitätön, pysyvät miltei ennallaan. Yhtiökokouksen päätös on mitätön myös, jos kokouskutsua ei ole toimitettu ajoissa tai ei ollenkaan tai jos suostumusta päätöksen tekemiseksi ei saatu tai se on lainvastainen.

Uusi laki määrittelee, että päätös on mitätön myös, jos se on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, eikä osakkeenomistajan suostumusta ole saatu (1, 23. luku 2§). Kyseinen muutos vain täsmentää lakiin sen, mikä on ollut nykyäänkin käytäntönä. Uudessa laissa myös yksittäiselle osakkeenomistajalle on annettu mahdollisuus omistuksen suuruudesta riippumatta ajaa omissa nimissään kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi sellainen, jossa yhtiön hallitus tai isännöitsijä on haluton lähtemään toteuttamaan korvausvaatimusta, vaikka se olisikin selvästi yhtiön edun mukaista. (4, s. 38.)

7.7 Taloyhtiön hallitus

Koska asunto-osakeyhtiöllä ei ole pakko olla isännöitsijää eikä kaikissa tapauksissa tilintarkastajaa, hallitus on sen ainoa pakollinen toimielin. Uusi laki korostaa hallituksen tehtävänkuvauksessa rakennusten ylläpidon merkitystä. Muuten hallintotyöskentelyä koskevat peruseriaatteen pysyvät uudessa laissa ennallaan, mutta lakiin on tehty useita täsmennyksiä. Taloyhtiön hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja erityisesti kirjanpidon ja varainhoidon valvomisesta. Hallituksen tehtävä on isännöitsijän valitseminen, erottaminen sekä hänen toimintansa valvominen. Hallitus myös antaa isännöitsijälle ohjeet ja määräykset yhtiön juoksevien asioiden hoitamisesta.

Taloyhtiön hallituksen on hankittava kaikkiin epätavallisiin ja suuriin asumiskustannuksiin vaikuttaviin ratkaisuihin yhtiökokouksen päätös. Hallitus ei siis voi päättää itsenäisesti esimerkiksi julkisivuremontista.

Uusi laki määrää, että hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestys määrää toisin. Yhtiöjärjestys voi määrätä jäsenten lukumäärää ylös- tai alaspäin tai määrältään kiinteäksi. Poiketen aikaisemmasta yhtiöjärjestys voi määrätä hallituksen jäsenten määräksi myös alle kolme, riippumatta osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen lukumäärästä.

Jos hallituksessa on useita jäseniä, on sille jatkossakin valittava puheenjohtaja. Uusi laki ei kiellä valitsemasta isännöitsijää hallituksen puheenjohtajaksi, mutta isännöitsijä saa olla puheenjohtaja vain jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat suostuvat tällaiseen järjestelyyn.

Hallituksen jäsenten kelpoisuutta on jonkin verran tarkennettu. Lakiin on kirjattu uutena mm. säännös siitä, että hallituksen jäsen ei voi olla oikeushenkilö, eli yhtiö tai yhteisö.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidetään yleensä heti yhtiökokouksen jälkeen. Joissakin yhtiöissä saattaa yhtiöjärjestyksessä olla määräys, että puheenjohtaja on valittava jo yhtiökokouksessa.

Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti aina puheenjohtajan kutsusta. Käytännössä isännöitsijä ja puheenjohtaja valmistelevat kokouksen, ja isännöitsijä hoitaa kokouskutsujen lähettämisen. Kokouksiin kutsutaan hallituksen jäsenet, isännöitsijä sekä tarvittaessa myös asiantuntijoita kuultaviksi.

7.8 Mitätön hallituksen päätös

Vanha laki ei määritellyt erikseen, milloin hallituksen päätös on mitätön, mutta uudessa laissa on sellainen pykälä (1, 2§). Hallituksen päätös on mitätön, jos

- toimenpiteisiin tms. ei ole saatu suostumusta yhtiökokoukselta (tai osakkaalta)
- tehty päätös on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, eikä suostumusta ole saatu
- päätöstä ei olisi saanut tehdä kaikkien suostumuksellakaan (lainvastainen).

Hallituksen päätöksistä valittamiselle ei ole määritelty erityistä kanneaikaa, mutta mahdollinen kanne on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa.

7.9 Isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiölaissa on perusmääritelmä isännöitsijän toimenkuvasta (1, 7. luku 17§). Lisäksi laissa on mainittu muutamasta erityistehtävästä, mutta kokonaisuudessa laki ei kerro isännöitsijän tehtävien todellisesta ja käytännön sisällöstä. Tosiasiassa isännöitsijä hoitaa yhtiössä myös huomattavan osan laissa hallitukselle säädetyistä tehtävistä ja näiden lisäksi lukuisan määrän juoksevaan hallintoon kuuluvaksi katsottuja tehtäviä. Isännöitsijä järjestää muun muassa yhtiön huoltopalvelut.

Isännöitsijän tehtävät jaetaan yleensä hallinnollisiin, taloushallinnollisiin, sekä teknisen ja toiminnallisen kunnan ylläpitämiseen liittyviin tehtäviin. Toimenkuva on siis melko laaja, ja vaikkei uusikaan laki aseta isännöitsijälle pätevyysvaatimuksia, käytännössä jonkinlainen koulutus vaaditaan, jotta isännöitsijä pystyy hoitamaan hänelle kuuluvat tehtävät menestyksekkäästi.

Tämä alustus kannattaa pitää mielessä, kun taloyhtiön hallitus miettii tarvitaanko isännöitsijää vai ei. Uusi laki ei velvoita hallitusta hankkimaan yhtiölle isännöitsijää, mutta jos sellaista ei nimitetä, hallituksen pitää hoitaa isännöitsijän velvollisuudet.

Isännöitsijäksi voidaan valita luonnollinen henkilö, tai uuden lain myötä myös rekisteröity yhteisö. Vaikka isännöitsijäksi merkittäisiin yhteisö, on yhtiölle ilmoitettava päävastuullinen isännöitsijä (1, 7. luku 21§).

Ellei toisin sovita yhtiön ja isännöintipalvelun tarjoavan yhteisön kesken, päävastuullisen isännöitsijän on oltava

- isännöintiyhteisön hallituksen jäsen
- isännöintiyhteisön toimitusjohtaja tai
- isännöintiyhteisön palveluksessa oleva.

Kaupparekisteriin merkitään tarvittaessa sekä yhteisö että päävastuullinen isännöitsijä.

7.10 Isännöitsijäntodistus

Eräs isännöitsijän tehtävistä on laatia ja ylläpitää isännöitsijäntodistus, jota tarvitaan asuntokaupoissa. Isännöitsijäntodistus ei ole julkinen asiakirja, ja sitä ei saa antaa muille kuin sen saamiseen oikeutetuille, esimerkiksi kiinteistövälittäjälle, jolla on toimeksianto yhtiön huoneiston myynnistä. Isännöitsijäntodistus kertoo olennaiset tiedot taloyhtiöstä ja sen kunnosta. Isännöitsijäntodistuksen antaminen kuuluu isännöitsijän vastuulle, mutta jos yhtiössä ei ole isännöitsijää tai hän estynyt, hallituksen puheenjohtaja on velvollinen antamaan todistuksen.

Uudessa laissa hallituksen puheenjohtajan oikeutta ja/tai velvollisuutta antaa isännöitsijäntodistus rajoitetaan. Puheenjohtajalla on oikeus antaa todistus vain, jos isännöitsijää ei ole tai tämä on esteellinen. Puheenjohtajan ei tarvitse antaa todistusta, jos isännöitsijä on esimerkiksi lomalla, tai muuten tavoittamattomissa. (1, 7. luku 27§)

7.11 Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja

Asunto-osaakeyhtiössä on jatkossakin oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos yhtiössä on vähintään 30 huoneistoa (4, s. 28).

Siirtymäkauden päättymisen jälkeen eli 1.1.2012 alkavaa tilikautta koskien tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan KHT-/HTM-tilintarkastaja. Niin sanottu maallikkotilintarkastus ei ole mahdollista siirtymäkauden päättymisen jälkeen (4, s. 28).

Vaikka tilintarkastuspakkoa ei ole alle 30 huoneiston yhtiöissä, pääosa luultavasti edelleen valitsee itselleen tilintarkastajan, jatkossa siis ammattitilintarkastajan. Niiden yhtiöiden, jotka ovat pienempiä kuin 30 huoneistoa ja joilla ei ole tilintarkastajaa, on valittava itselleen toiminnantarkastaja. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toiminnantarkastajien lukumäärästä, mutta jos valitaan vain yksi tarkastaja, hänelle on valittava ainakin yksi sijainen. Toiminnantarkastajalla tulisi olla sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus, että pystyy toimimaan tehtävässä.

Toiminnantarkastajaa koskevat samat esteellisyysäännöt kuin tilintarkastajaa. Hänen tulee olla riippumaton ja hänen kulunsa ja palkkionsa maksaa yhtiö. Lisäksi toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa ja velvollisuus olla läsnä jos se on tarpeen.

7.12 Toiminnantarkastus

Toiminnantarkastus on maallikotarkastusta, jossa tarkoituksena on arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, johdon saamien etuuksien ja lähipiirin toimien asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Kyseessä ei siis ole tilintarkastus. Toiminnantarkastuskertomus on lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet (1, 9. luku 10§).

Lisäksi toiminnantarkastuskertomuksesta tulee käydä ilmi olennaisilta osin tiedot

- yhtiövastikkeen käytöstä
- pääomalainojen ehdot ja niille kertynyt korko
- rasitteista, kiinnityksistä ja pankkikirjojen paikasta
- talousarvion toteutumisesta
- selvitys olennaisista poikkeamista
- arvio tulevasta kehityksestä
- hallituksen esitys voitosta.

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus, ja uusi laki säättää, että toiminnantarkastajalla on velvollisuus antaa toiminnantarkastuskertomus. Kertomus palvelee lähtökohtaisesti osakkeenomistajia ja se esitellään yhtiökokouksessa.

Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheuttamansa vahingon, johtuipa se sitten huolimattomuudesta tai tahallisesta teosta.

8 Vahingonkorvausvelvollisuus

Säännöksiin vahingonkorvauksista on tulossa tarkennuksia useisiin kohtiin. Uusi laki määrittelee erikseen esimerkiksi yhtiön johtohenkilön, yhtiökokouksen puheenjohtajan ja toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuuden (1, 24. luku 1 - 6§). Vahingonkärsijän on osoitettava aiheutunut vahinko ja syy-yhteys. Vastaavasti korvausvelvollisen on osoitettava vahingon tapahtuessa, toimineensa huolellisesti. Tämä vastuu arvioidaan niin sanotun tuottamusolettaman perusteella: vahinko on korvattava, jos menettelystä vastuussa oleva henkilö ei kykene näyttämään toimineensa huolellisesti (6, s. 101). Tämä käännetty todistustaakka tulee uutena lakiin ja toivottavasti kannustaa osaltaan taloyhtiön osakkeenomistajia ja sen hallintoa suunnittelemaan ja toteuttamaan toimintaansa aikaisempaa huolellisemmin.

Näitä säännöksiä ei ole tarkoitettu sulkemaan pois muuta, kuten sopimukseen tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa, vahingonkorvausvastuuta. Tarkoituksena ei myöskään ole laajentaa esimerkiksi hallituksen jäsenten vahingonkorvausvastuuta (4, s. 35). Kannattaa myös muistaa, että jatkossakin hallituksen jäsenten vastuu on kollektiivista vastuuta. Kukin hallituksen jäsen vastaa henkilökohtaisesti hallituksen virheellisistä päätöksistä kokonaisuudessaan (6, s. 54).

Lisäksi vahingonkorvausta koskevissa säännöksissä todetaan, että yhtiöjärjestyksellä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön oikeutta vahingonkorvaukseen (1, 24. luku 11§).

Yhtiökokouksen puheenjohtaja on vahingonkorvausvelvollinen vahingosta, jonka hän on aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle

- tehtävässään asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä rikkomalla

- tahallaan tai huolimattomuuttaan
 - Päätöstä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä, kuten väärällä enemmistöllä.
 - Puheenjohtaja on laiminlyönyt pöytäkirjaamisen, tms. menettelyvirhe.

Menettelyvirheitä voivat olla esimerkiksi yhtiökokouksen puheenjohtajan esteellisyys vastuuvapautta myöntäessä (10; 11).

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään lähestulkoon samoin, kuin puheenjohtajan korvausvelvollisuudesta. Toiminnantarkastajan vastuu on lievempi, kuin tilintarkastajan, jonka korvausvastuu määrätään edelleen tilintarkastuslain perusteella. On muistettava, että toiminnantarkastus ei ole tilintarkastus, vaan kyseessä on maallikotarkastus.

Yhtiön korvausvelvollisuutta on täsmennetty niiltä osin, että nyt mukana on maininta tuottamusolettamasta sekä velvollisuudesta noudattaa hyvää rakennustapaa (1, 24. luku 6§).

9 Hissipykälä

Väestön ikääntymisen vuoksi hissien jälkiasentaminen vanhoihin rakennuksiin on nähty niin tärkeäksi asiaksi, että siitä on erikseen määrätty uudessa laissa (2, s. 3). Lain tavoitteena on luonnollisesti helpottaa hissien asentamista sekä oikeudenmukaistaa kustannuksien jakamisessa osakkaiden kesken.

Lain pääperiaate on, että hissien asentamisesta aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa sen mukaan, kuinka paljon kyseinen osakkeenomistaja asennuksesta hyötyy. Jos hyötyä ei tule, ei kyseisen osakkeenomistajan tarvitse myöskään osallistua kustannuksiin. Yleisin julkisuudessa esillä ollut esimerkki on liiketila, joka sijaitsee yhtiön katutasossa ja ei hyödy mitenkään kiinteistöön asennettavasta hissistä.

Lakiin on kirjattu erilaisia asennusvaihtoehtoja, joista enemmän seuraavissa kappaleissa. Koska yhtään uuden lain mukaista hissiasennusta ei ole vielä tehty, on melko mahdoton sanoa, kuinka toimiva lain ohjeistus on. Liite 1 esittelee oikeusministeriön tekemiä erilaisia jyvitysmalleja erilaisille asennusvaihtoehdoille.

9.1 Hissi asennetaan kaikkiin portaisiin ja kaikki hyötyvät

Yhtiökokous päättyy kustannuksien jakoa miettiessään ratkaisuun, jossa jakoperusteena käytetään yhtiövastikeperustetta. Yhtiövastikkeen hinta kerrotaan osakehuoneiston kerroksen suhteella porrashuoneen pääsisäänkäynnin kerrokseen. Tällä varmistetaan sijainnin (kerroksen) vaikutus huoneiston arvon nousuun, ja siten kustannuksien jakautumiseen. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on puolestaan pääsisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien lähtötason kerros. Sisäänkäyntien suhde otetaan huomioon puolen kerroksen tarkkuudella. (1, 6. luku 32§)

Taulukko 1: Ylöspäin mentäessä asennuskustannukset kasvavat

4.	4/10
3.	3/10
2.	2/10
1.	1/10
	kellari

Taulukossa 1 hissien jälkiasennuksen kustannukset kasvavat sen mukaan, mitä korkeammalle rakennuksessa nousee. Taulukossa ensimmäisen kerroksen huoneistojen kustannuksia jää jaettavaksi kymmenesosa kokonaiskustannuksista. Jos kokonaiskustannukset ovat esimerkiksi 100 000 €, tulee ensimmäisen kerroksen huoneistolle jaettavia kuluja 10 000 €. Seuraava kerros maksaa 20 000 € jne.

9.2 Hissi asennetaan vain osaan portaista

On myös mahdollista, että vain osaan portaista rakennetaan hissi. Tällöin vaaditaan yhtiökokouksen enemmistön lisäksi myös enemmistö kyseisen portaan osakkaiden äänistä. Jos esimerkiksi vain yhteen taloyhtiön kolmesta portaikosta asennetaan hissi,

vain tämän portaikon osakkaat osallistuvat kustannuksiin. Maksujen jakautumisessa käytetään samaa periaatetta kuin edellisessäkin asennusvaihtoehdossa, jossa kaikki hyötyivät hissien asentamisesta.

9.3 Hissi asennetaan, mutta kaikki eivät hyödy

Sellaisissa tilanteissa joissa huoneisto ei hyödy hissien asentamisesta, voidaan sen osakkaat vapauttaa kokonaan kustannuksista. Huoneistolla voi olla esimerkiksi eri käyttötarkoitus (liikehuoneisto, autotalli, varasto), tai se sijaitsee kokonaan toisessa rakennuksessa (esimerkiksi rivitalossa).

Yhtiökokous päättää hissien asentamisesta määräenemmistöllä, mutta lisäksi vaaditaan määräenemmistö hissien saavien osakkaiden äänistä. Kustannukset jakautuvat kuten aikaisemmissa esimerkeissä.

10 Pohdinta

Asunto-osakelain uudistusta on valmisteltu pitkään, ja ainakin allekirjoittaneen mielestä työryhmä onnistui työssään hyvin. Mikään laki ei ole täydellinen, ja tässäkin ehdotuksessa on jo nyt nähtävissä muutamia kohtia, joiden kanssa isännöitsijät joutuvat tekemään hallituksien kanssa pitkää päivää, kun ”ennakkotapauksia” haetaan.

Lain pääperiaatteet ennallaan

Ammattilaiset tuntevat olonsa luultavasti melko kotoisaksi uudenkin lain kanssa. Sovellettavien kohtien määrä kasvaa huomattavasti, mutta ei luettavuuden kustannuksella. Säännöksiä on pilkottu pienempiin kokonaisuuksiin, omien otsikoidensa alle. Lakiin on tullut paljon täsmennyksiä, ja moni aikaisemmin vakiintunut käytäntö on nyt kirjattu lakiin. Kaikki tämä helpottaa myös maallikoiden työtä. On muistettava, että suurin osa asunto-osakeyhtiöiden hallituksista koostuu amatööreistä, ihmisistä jotka

eivät ole kiinteistöalan ammattilaisista. Mitä vähemmän laki jättää varaa tulkinnoille, sen parempi.

Toiminnantarkastaminen

Tilintarkastajan korvaaminen toiminnantarkastajalla voi osoittautua ongelmalliseksi. Tällaiseen vaihtoehtoon halutaan ehkä turvautua, jos yhtiö on pieni ja halutaan säästää kustannuksia. Ongelmaksi muodostuu sellaisten henkilöiden löytäminen, joilla on valmiudet hoitaa tehtävää. Vaikka toiminnantarkastajalta ei vaadita samanlaista pätevyyttä kuin tilintarkastajalta, on hän silti vahingon sattuessa korvausvelvollinen. Tämä osaltaan rajoittaa halukkaiden henkilöiden löytämistä yhtiön sisältä. Voi olla, että syntyy kokonaan uusi ammattiryhmä, joka hoitaa eri taloyhtiöiden toiminnantarkastusta, mutta tällöin kustannustason on oltava huomattavasti halvempi, kuin käytettäessä tilintarkastajaa.

Hissipykälä

Lakia uudistettaessa on pyritty huomiomaan väestön ikääntyminen tekemällä hissien jälkiasentaminen mahdollisimman helpoksi. Hissien jälkiasennus vaaditaan jatkossa yksinkertainen enemmistö, eli yksittäinen ”änkyrä” (13) ei pysty hanketta estämään. Lisäksi kustannukset jaetaan sen mukaan, kuinka paljon osakkeenomistaja hyötyy hissien asentamisesta.

Tämä muutos parantaa olennaisesti yhdenvertaisuutta yhtiössä aikaisempaan verrattuna, jossa jokainen osakkeenomistaja maksoi yhtä paljon, riippumatta saadusta hyödystä. Ei kuitenkaan tarvitse olla kovinkaan kummoinen ennustaja, että kyseinen lakipykälä tulee taatusti aiheuttamaan riitoja ja ongelmia. Kiinteistöliiton puheenjohtaja Matti Inha ehti jo maalaillemaan tilannetta, jossa hyötyjä mitataan millimetrimitalla. Esimerkiksi hissiin saatetaan asentaa käyttöperusteinen rahastin. Tällöin hissi liikkuu vain rahalla tai maksukortilla (14). Toivottavasti tähän ei kuitenkaan jouduta, vaan järki voittaa riitaisissakin yhtiöissä.

Valitettavasti laki ei anna yksiselitteistä ohjetta, eikä se ole mahdollistakaan, kustannuksien jakamiseksi. Ainoastaan karkeita malleja, joiden soveltaminen oikean elämän, oikeisiin tapauksiin, voi osoittautua haasteelliseksi.

Tiedonsaantioikeus

Uusi laki parantaa merkittävästi sekä yhtiön että osakkeenomistajan tiedonsaantia. Laki yksiselitteisesti velvoittaa molemmat osapuolet tiedottamaan kaikista isoista hankkeista, joista voi olla vaikutusta yhtiölle/toiselle osakkeenomistajalle. Lisäksi lakiin on edellisen lisäksi kirjattu monia tilanteita, joissa ilmoitus vaaditaan.

Ilmoitusvelvollisuus muutostöistä

Jatkossa laki velvoittaa osakkeenomistajan ilmoittamaan (käytännössä hyväksyttämään) suunnittelemansa muutos- ja remontointityöt. Vaikka idea on hyvä ja kaikin puolin kannatettava, se tulee varmasti aiheuttamaan aluksi ongelmia niin osakkeenomistajille kuin isännöintiyrityksillekin. Osakkeenomistajat saattavat suhtautua velvollisuuteen välinpitämättömästi, pitäen sitä turhana byrokratiana. Voi hyvinkin käydä niin, että jatkossa pieniä remontteja tehdään kuten nykyisin, ilman mitään ilmoitusta mihinkään.

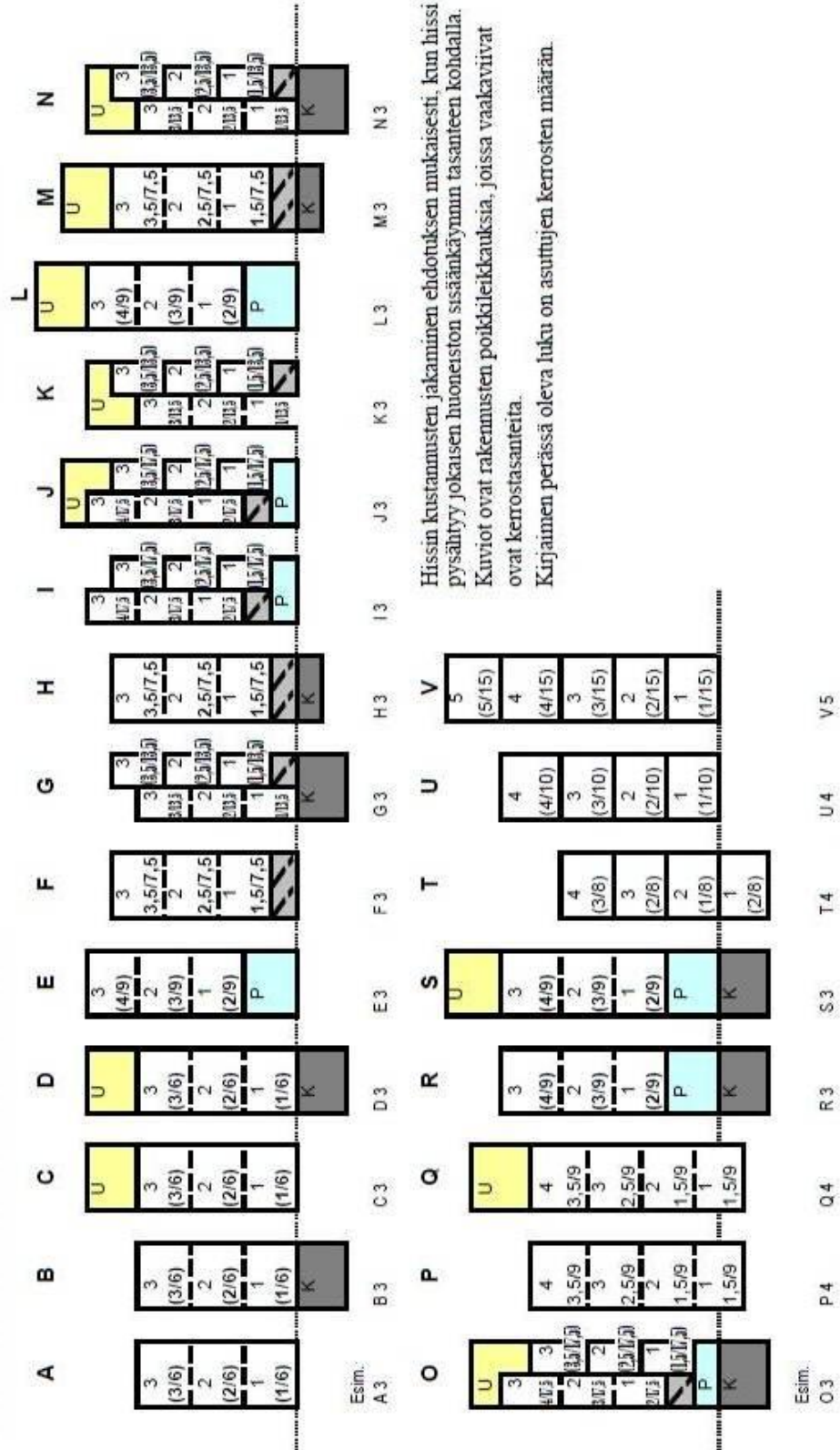
Suurin paine kohdistuu isännöintiyrityksiin. On mahdotonta arvioida etukäteen, kuinka paljon näitä ilmoituksia tulee päivässä. Voi olla, että isännöintiyrityksiin joudutaan palkkaamaan kokonaan uusia henkilöitä pitämään pelkästään käsittelemään niitä. Ilmoituksen käsittelijän tulee arvioida jokaisen työn luonne ja se mitä sen tekemiseksi vaaditaan. Tämä vaatii käsittelijältä laaja-alaista kokemusta ja tuntemusta rakennusteknisistä asioista ja niihin liittyvistä rakennusmääräyksistä. Jos työ on luonteeltaan sellainen, että se vaatii esimerkiksi rakenteisiin koskemista, ei työtä saa aloittaa ennen yhtiön antamaa lupaa ja valvontaa.

Lisäksi ilmoituksista on pidettävä kirjaa, koska niistä muodostuu huoneistokohtainen muutosrekisteri, joka laitetaan isännöintitodistuksen liitteeksi. Käytännössä ilmoituksia tulee niin paljon, että henkilökunnan lisäksi vaaditaan uusia laitteistoja, menettelytapoja ja tietokoneohjelmia.

Lähteet

- 1 Asunto-osakeyhtiölaki 2009.
- 2 Asunto-osakeyhtiölaki – Hallituksen esitys HE 24/2009.
- 3 Asunto-osakeyhtiölaki 1991.
- 4 Kuhanen, Petteri. Kanerva, Ari. Kinnunen, Helena. Furuhjelm, Marina. Asunto-osakeyhtiölaki Pähkinänkuoressa. Kiinteistöalan kustannus Oy, 2009.
- 5 Kanerva, Ari. Koro-Kanerva, Mia. Kuhanen, Petteri. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus Oy, 2005.
- 6 Nurminen, Riitta. Oikeus käytännössä - Liiketoiminnan juridiikka. Edita, 2007.
- 7 Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy. Esitelmämateriaali. EVTEK 20.10.2006.
- 8 Turun HO 17.9.1982 Nro 1218.
- 9 Helsingin HO 28.11.1990 Nro 1594.
- 10 Helsingin HO 1.6 1994 Nro 2436.
- 11 Kouvolan HO 11.11.1998 Nro 1324.
- 12 Vastuunjakotaulukko. (WWW-dokumentti.) Kiinteistöalan Kustannus Oy. <www.vastuunjakotaulukko.fi/>. Maksullinen, vaatii rekisteröitymisen.
- 13 Kerrostalojen ankyrat saadaan kuriin. (WWW-dokumentti.) Uusi Suomi. <www.uusisuomi.fi/kotimaa/78474-kerrostalojen-ankyrat-saadaan-kuriin/>. Julkaistu 30.11.2009. Luettu 30.11.2009.
- 14 Inha Matti Kiinteistöliiton puheenjohtajaksi. (WWW-dokumentti.) Suomen kiinteistöliitto. <www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/16521.html>. Julkaistu 19.4.2008. Luettu 15.11.2009.
- 15 Lunastuslauseke voi viedä uuden kotisi. (WWW-dokumentti.) Taloussanomat. <www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/08/01/lunastuslauseke-voi-vieda-uuden-kotisi/200917399/139>. Julkaistu 1.8.2009. Luettu 10.2.2010.
- 16 Kiinteistöliitto mukana valmistelemassa asunto-osakeyhtiölain uudistamista. (WWW-dokumentti.) Kiinteistöliitto. <www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/3940.html>. Julkaistu 31.5.2004. Luettu 3.5.2010.
- 17 Yhtiökokous: Yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyys. (WWW-dokumentti.) Laki24h.fi. <www.laki24.fi/yrit-osakeyhtio-yhtiokokouksenpaatoksenpatemattomyys.html>. Julkaistu . Luettu 3.5.2010.

Liite 1: Hissin jälkiasennuksen kustannuksien jako



Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisäänkäynnin tasanteen kohdalla. Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita. Kirjaimen perässä oleva luku on asuttujen kerrosten määrä.