

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET ISÄNNÖINTITYÖSSÄ

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Kevät 2011
Tatu Saarinen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

SAARINEN, TATU: Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöintityössä

Taloushallinnon opinnäytetyö, 53 sivua, 11 liitesivua

Kevät 2011

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten 1.7.2010 voimaan astunut uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöintityöhön. Lisäksi tavoitteena on selvittää, miten isännöitsijät olivat valmistautuneet uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloon. Tarkoituksena on myös saada selville isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden edustajan mielipiteitä uuden asunto-osakeyhtiölain sisällöstä.

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tavoitteena on ottaa huomioon taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien muuttuneet tarpeet. Tarkoituksena on myös kannustaa osakkeita pitämään huolta huoneistoistaan. Kiinteistöjen vanhentuuessa peruskorjaukset lisääntyvät kiihtyvällä tahdilla, ja uuden lain pitäisi selkeyttää päätöksentekoprosessia päätettäessä korjaushankkeiden aloituksesta.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa esitellään isännöinnin historiaa, selvitetään nykypäivän tilannetta alalla sekä kerrotaan alan järjestötoiminnasta. Tämän jälkeen esitellään isännöitsijän työtehtäviä. Ennen empiriaosuutta perehdytään uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimpiin muutoksiin. Teoriaosuudessa lähteinä käytetään alan kirjallisuutta, lehtiä, järjestöjen julkaisuja sekä lakitekstiä.

Empiriaosuudessa haastateltiin teemahaastattelun avulla kuutta isännöitsijää ja Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajaa. Haastattelut tapahtuivat joulukuussa 2010 ja tammikuussa 2011. Haastattelujen aikaan haastateltavilla oli ollut puoli vuotta aikaa toimia työssään noudattaen uuden asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

Haastateltavat näkivät uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimpinä muutoksina yhtiön ja osakkeenomistajan vastuunjaon selkeytymisen, yhtiökokousmenettelyn muutokset, kunnossapitotarveselvityksen laatimisen sekä osakkeenomistajien muutostöiden hallinnoinnin. Edellä mainitut muutokset lisäsivät haastattelujen perusteella isännöitsijöiden työmäärää, mutta samalla ne nähtiin onnistuneimmiksi muutoksiksi uudessa laissa. Isännöitsijät olivat valmistautuneet uuden lain voimaantuloon pääosin käymällä koulutuksia.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiölaki, isännöinti

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

SAARINEN TATU

The implications of the new housing
corporation act on housing management

Bachelor's Thesis in Financial Management

53 pages, 11 appendices

Spring 2011

ABSTRACT

The aim of this thesis was to examine how the new housing corporation act, which came into effect on 1 July 2010, has affected the housing management. Furthermore, the aim was to investigate how the housing managers were prepared for the new condominium law. The study also attempts to identify the options of housing managers and housing company representatives on the new housing corporation act content.

The new housing corporation act aims to take into account the changed needs of housing companies and shareholders. The aim is also to encourage shareholders to take better care of their apartments. Buildings are getting older and an increasing number of renovation projects must be started. The new law should help to clarify the decision-making process in housing companies.

The theoretical section of this thesis presents the history of housing management as well as the present-day situation and describes their housing management organizational activities. The theoretical section also describes the duties of housing managers duties and presents the most significant changes in the new housing corporation act.

The empirical part of this thesis was carried out by interviewing six housing managers and the Executive Director of Päijänne Tavastia Real Estate Association. The research method was theme interviews. The interviews were conducted in December 2010 and January 2011.

According to the interviewees the most significant changes in the new housing corporation act are: the clarification of responsibilities of the housing company and the shareholders, changes in the general meeting procedure, preparation of the maintenance needs analysis and management of modifications done by the shareholders. The changes mentioned above will increase the workload of the housing managers, but at the same time they were seen as the most successful changes in the new law. The housing managers were prepared for the new law mainly through training.

Key words: the new housing corporation act, housing management

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja rajaukset	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	3
1.4	Tutkimuksen rakenne	4
2	ISÄNNÖINTIALA SUOMESSA	5
2.1	Isännöinnin historiaa	5
2.2	Isännöintiala nykyisin	7
2.3	Tulevaisuuden haasteet	8
2.4	Isännöintialan järjestötoiminta	9
3	ISÄNNÖINTI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	11
3.1	Isännöitsijän valinta	11
3.2	Isännöitsijän tehtävät	13
3.2.1	Hallinnolliset tehtävät	14
3.2.2	Taloushallinnon tehtävät	17
3.2.3	Kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpitämiseen liittyvät tehtävät	18
3.3	Isännöintialan koulutus	20
4	UUDISTUNUT ASUNTO-OSAKEYHTIÖ LAINSÄÄDÄNTÖ	22
4.1	Vanha asunto-osakeyhtiölaki	22
4.2	Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2010	22
4.3	Merkittävimmät uudistukset	24
4.3.1	Yhtiökokousmenettely	24
4.3.2	Yhtiövastikeperusteet	26
4.3.3	Kunnossapitovastuut	28
4.3.4	Kunnossapito- ja muutostyöt	29
4.3.5	Vahingonkorvausvastuut	31
4.3.6	Tilintarkastus	32

5	TUTKIMUKSEN TULOKSET JA NIIDEN ANALYSOINTI	34
5.1	Isännöitsijöiden haastattelujen tulokset	34
5.1.1	Taustatiedot	34
5.1.2	Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin	34
5.1.3	Uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset	36
5.1.4	Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö	38
5.2	Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan haastattelu	39
5.2.1	Taustatiedot	39
5.2.2	Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin	40
5.2.3	Uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset	41
5.2.4	Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö	42
5.3	Johtopäätökset	43
6	YHTEENVETO	47
	LÄHTEET	49
	LIITTEET	54

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa

Uusi asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) tuli voimaan 1.7.2010. Uusi laki korvasi kokonaisuudessaan vanhan vuonna 1992 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain. Uusi laki on merkittävästi laajempi kuin edeltäjänsä, koska aiemmin osakeyhtiölaissa olleet asunto-osakeyhtiöitä koskeneet säännökset ovat nyt osa uutta asunto-osakeyhtiölakia. Uuden lain valmistelu aloitettiin vuonna 2004 ja siinä on pyritty ottamaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Lain tarkoituksena on ollut myös selkeyttää taloyhtiöiden päätöksentekoa ja edistää tarpeellisten korjausten täytäntöönpanoa. Osakkaiden tiedonsaantia on pyritty parantamaan niin, että yhtiökokouksissa on käsiteltävä seuraavan viiden vuoden aikana odotettavissa olevia korjaushankkeita ja muutostöitä. Uuden lain myötä osakkaiden on ilmoitettava huoneistoissaan tehtävistä muutostöistä yhtiölle etukäteen. Muutos parantaa etenkin asunnon ostajan asemaa ja lain myötä ostajalla on käytettävissään enemmän tietoa huoneistosta ja taloyhtiöstä tehdessään ostopäätöstä.

Uusi laki on tuonut isännöitsijöille uusia tehtäviä. Uusia töitä ovat muun muassa selvityksen tekeminen seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista sekä osakkaiden muutostyöhakemusten käsittely. Osakkaita on myös tiedotettava lain tuomista muutoksista ja monissa yhtiöissä yhtiöjärjestyksestä on syytä päivittää uuden lain mukaiseksi. Lain voimaantulon jälkeen julkisuudessa on pohdittu laajasti lain tulkintoja. Taloyhtiöiden ja isännöintitoimistojen välille on syntynyt erilaisia käytäntöjä. Eniten ovat puhuttaneet osakkaiden muutostyöhakemusten ilmoitusten käsittelystä ja muutostöiden valvonnasta syntyneet kustannukset osakkaille ja taloyhtiöille.

Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikuttivat aiheen ajankohtaisuus sekä työn ohessa käydyt lukuisat keskustelut uuden lain tulkinnoista sekä vaikutuksista jokapäiväiseen työhön.

Uutta asunto-osakeyhtiölakia koskevia tutkimuksia on tehty jo muutamia. Uusi asunto-osakeyhtiölaki -nimisessä opinnäytetyössä tarkastellaan uuden lain tuomia muutoksia isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta. Työn on tehnyt Ida Eerola Jyväskylän ammattikorkeakoulusta käyttäen laadullista tutkimusmenetelmää. Työ on julkaistu 15.3.2010 eli useita kuukausia ennen uuden lain voimaantulua. Tutkimuksen tuloksissa mainitaan lain muutoksella olevan vaikutus isännöitsijän työhön ja sen uskotaan helpottavan sekä selkeyttävän isännöitsijän työtä.

Asunto-osakeyhtiölain muutos osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta -nimisen opinnäytetyön on tehnyt Pasi Paakkala Metropolia Ammattikorkeakoulusta ja se on julkaistu 31.5.2010. Työ on insinöörityö ja pohjautuu pitkälti lain valmistelumateriaaliin ja lakitekstiin.

Maria Litmanen Mikkelin ammattikorkeakoulusta on tehnyt opinnäytetyön nimeltä Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän työhön. Työ on tehty käyttäen laadullista menetelmää ja siinä on haastateltu viittä savolaista isännöitsijää. Tutkimuksen päätelmissä todetaan, etteivät isännöintialalla toimivat savolaiset isännöitsijät koe, että isännöitsijän työ muuttuisi uuden lain myötä kovinkaan paljoa. Työ on julkaistu 31.5.2010.

1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja rajaukset

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, kuinka isännöitsijät valmistautuivat uuden lain voimaantuloon ja kuinka uusi laki on vaikuttanut isännöitsijöiden työhön, hallitustyöskentelyyn sekä asiakaspalveluun. Tavoitteena on myös esitellä uuden lain merkittävimmät muutokset isännöinnin kannalta ja pohtia lain tulkintoja ja toimivuutta.

Tutkimuksen pääongelmana on, miten isännöintityö on muuttunut uuden lain voimaantulon myötä?

Alaongelmia ovat seuraavat:

- Kuinka uuden lain voimaantuloon on valmistauduttu ja miten ennakkoodotukset ovat vastanneet todellisuutta?
- Mitä ovat isännöitsijöiden mielestä uuden lain onnistuneimmat/epäonnistuneimmat muutokset?
- Mitä näkemyksiä taloyhtiöiden edunvalvojalla on uudesta laista?

1.3 Tutkimusmenetelmät

Luonteeltaan tutkimus on kvalitatiivinen. Tutkimuksen empiriaosuus toteutettiin teemahaastatteluin, jossa haastattelu kohdennetaan tiettyihin keskusteltaviin teemoihin. Teemahaastattelussa otetaan huomioon ihmisten tulkinnat asioista, ja heidän asioille antamansa merkitykset ovat keskeisiä. Teemahaastattelussa otetaan myös huomioon, että asioiden merkitykset syntyvät vuorovaikutuksesta. Teemahaastattelussa lähdetään olettamuksesta, että kaikkia yksilön kokemuksia, ajatuksia, uskomuksia ja tunteita voidaan tutkia tällä menetelmällä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 47-48.)

Haastatteluiden teemoina olivat valmistautuminen uuteen ASOY-lakiin, lain tuomat muutokset ja uuden ASOY-lain sisältö. Kaikki haastateltavat henkilöt olivat ammatti-isännöitsijöitä, mutta heidän kokemuksensa isännöintialalta vaihteli suuresti. Tutkimuksessa haastateltiin kuutta isännöitsijää ja haastattelut tapahtuivat joulukuussa 2010 ja tammikuussa 2011. Lisäksi haastateltiin Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajaa tammikuussa 2011. Häneltä pyrittiin saamaan kiinteistöjen omistajien näkökulma uudesta laista.

Teoriaosuuden lähdeaineisto on kerätty alan kirjallisuudesta, lehdistä, uudesta asunto-osakeyhtiölaista, lain valmistelumateriaalista sekä kiinteistöalalla toimivien yhdistysten tiedotteista ja materiaaleista.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Luvussa yksi kerrotaan tutkimuksen taustaa, määritellään tutkimusongelmat sekä esitellään tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen rakenne. Toisessa luvussa kerrotaan isännöinnin historiasta ja nykytilasta Suomessa. Lisäksi pohditaan tulevaisuuden haasteita ja esitellään isännöintialan järjestötoimintaa.

Kolmas luku käsittelee isännöintiä asunto-osakeyhtiössä. Luvussa käydään läpi isännöitsijän tehtävät sekä alan koulutustarjonta. Neljännessä luvussa kerrotaan asunto-osakeyhtiölaista. Ensin käydään läpi vanhaa, vuonna 1992 voimaantullutta ASOY-lakia, jonka jälkeen keskitytään uuden 2010 voimaan tulleen lain keskeisiin muutoksiin isännöinnin kannalta.

Viidennessä luvussa käydään läpi tutkimuksen tulokset isännöitsijöiden sekä Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan haastatteluiden perusteella. Lisäksi johtopäätökset osiossa pohditaan tutkimuksen tuloksia. Viimeinen, kuudes luku sisältää tutkimuksen yhteenvedon.

2 ISÄNNÖINTIALA SUOMESSA

2.1 Isännöinnin historiaa

Isännöintiala sai alkunsa 1800-luvun lopun patruunakulttuurista. Teollisuuslaitoksilla oli usein patruunoiksi kutsuttuja tilanhoitajia, jotka huolehtivat tuotannosta, kiinteistöistä ja monesti myös työntekijöiden asumisesta. Vuonna 1926 säädettiin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki. Lain mukaan taloyhtiössä tuli olla talonmies sekä hallinnollisista asioista vastaava henkilö, jota kutsuttiin isännöitsijäksi. (Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

Sotien jälkeen 1950-luvulla Suomi kaupungistui nopeasti teollistumisen ja maaltamuuton seurauksena. Asuminen asunto-osakeyhtiöissä lisääntyi ja isännöitsijöitä tarvittiin yhä enemmän. Useimmiten isännöitsijät olivat sivutoimisia ja asuivat talonmiehen tavoin hallinnoimassaan yhtiössä. Isännöitsijät tekivät isännöintitöitään oman työnsä ohessa tai olivat päätyöstään eläkkeelle jääneitä kansalaisia. Koulutusta isännöintitoimen hoitoon ei tarvittu, jonka seurauksena isännöitsijöiden ammattaito oli hyvin vaihteleva. (Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

1960-luvun lopulla lakimuutoksien seurauksena isännöitsijätehtävien hoitoon tarvittiin yhä enemmän tietoa lainsäädännöstä ja kiinteistön talouden hallinnasta. Vuonna 1966 perustettiin Suomen Isännöitsijäliitto ry, jonka tarkoituksena oli kehittää päätoimisten isännöitsijöiden ammattitaitoa ja valvoa heidän etujaan. (Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

Öljykriisi ja kohonneet energiakustannukset 1970-luvulla herättivät taloyhtiöt kiinnittämään tarkemmin huomiota energian kulutukseen ja kiinteistön pitkäjänteiseen kehittämiseen. Taloyhtiöiden hoito vaati siis yhä ammattimaisempaa otetta ja asioihin perehtymistä. Koulutusta isännöintitehtävien hoitoon alkoi tarjota vuonna 1978 perustettu Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy. Samoihin aikoihin julkaistiin myös ensimmäinen isännöitsijän tehtäväluettelo. Tehtäväluettelon avulla voitiin kuvata

taloyhtiön juokseva hallinto ja määritellä isännöintipalkkiot. (Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

Isännöintialan ammattimaistuesssa 1980-luvulla myös alan koulutus lisääntyi. Keskeisten kiinteistöalan järjestöjen perustama Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry alkoi kehittää isännöintipalvelua ja myöntää auktorisointeja riittävälle ja kokeneille isännöitsijöille ja isännöitsijätoimistoille. Isännöitsijät saivat myös oman ammattilehden, ja heillä oli mahdollisuus käydä päivittämässä tietojaan Kiinteistömessuilla. Isännöintiliitto alkoi myös huomioida alalla ansiokkaasti toimivia henkilöitä valitsemalla vuosittain Vuoden Isännöitsijän. Kuviosta 1 voidaan nähdä, että alalle määriteltiin 1980-luvulla hyvä isännöintitapa (HIT).

1800-luvun loppu	1926	1950-luku	1966	1978	1980-luku	1990-luku	2000-luku
isännöinti alkuvuodet	Ensimmäinen ASOY-laki	kaupungistuminen isännöitsijöiden määrän kasvu	Sonnen Isännöitsijäliitto perustetaan	Kiinteistöalan koulutuskeskus Oy perustetaan	ISArY perustetaan	Hinnoittelu markkina-perusteiseksi	alalla 800 yritystä, joissa 5000 työntekijää
				ensimmäinen isännöintitehtävälutteleilnesty	Hyvä isännöintitapa määriteltiin	Uusi ASOY laki 1992	Uusi ASOY laki 1.7.2010

KUVIO 1. Isännöinnin historia

1990-luvulla isännöintiala koki suuria muutoksia. Suomen valmistautuessa EU-jäsenyyteen Kilpailuvirasto kielsi vuonna 1991 hintasuositukset ja hinnoittelu muuttui markkinaperusteiseksi. Hinta muodostuikin monien uusien alalle tulijoiden tärkeimmäksi kilpailuvaltiksi ja alalla vallitsi nopeasti kova kilpailutilanne. Kilpailutilannetta kiristi se, että vallitsevan laman seurauksena monet työtä vaille jääneet hakeutuivat isännöintialalle. Isännöintityöstä saatu kate jäi kovan kilpailutilanteen vuoksi pieneksi ja vuodesta 1994 palvelun hintaan lisätty arvonlisävero pudotti katteita entisestään, koska veroa ei voitu kilpailun vuoksi lisätä hintoihin.

(Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

Vuonna 1992 tuli voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Lain myötä isännöitsijätoimisto tuli pakolliseksi ja isännöitsijän asema taloyhtiön toimitusjohtajana korostui. Lakimuutosten myötä isännöitsijöiden tuli perehtyä huolellisesti uuteen lakiin ja käyttää aikaansa myös siihen, että isännöitsijätodistukset olivat ajan tasalla.

(Isännöintiliitto ry 2006; Isännöintiliitto ry 2010.)

2.2 Isännöintiala nykyisin

Suomessa on tällä hetkellä kaikkiaan noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu yhteensä 2 000 000 suomalaista. Näiden asunto-osakeyhtiöiden arvon säilymisestä, taloudesta ja hallinnosta huolehtii 800 isännöintialan yritystä, jotka työllistävät noin 5000 työntekijää. Suurin osa isännöintialan yrityksistä on pieniä toimistoja, joissa työskentelee 1-4 työntekijää. Isännöitsijän työnkuvan laajentumisesta johtuen jokaista isännöitsijää kohden työskentelee keskimäärin yksi avustava henkilö. (Isännöintiliitto ry 2011a.)

Oman toimen ohella toimivat isännöitsijät ovat vähentyneet ja isännöinnistä on tullut yhä ammattimaisempaa liiketoimintaa. Isännöintitoimistot työllistävät isännöitsijöiden lisäksi teknisiä isännöitsijöitä, kirjanpitäjiä, kiinteistösihteereitä sekä asiakaspalveluhenkilöitä. Isännöinti nähdäänkin nykyisin enemmän palveluna, jossa palveluketjua hoitavat isännöitsijät, taloushallinto- ja asiakaspalveluhenkilöt sekä eri alojen ammattilaiset. Vuonna 2009 isännöintitoimistoihin palkattiinkin 320 isännöitsijän lisäksi 90 teknistä asiantuntijaa sekä 240 muuta ammattilaista. (Isännöintiliitto ry 2010.)

Isännöintiliiton toimitusjohtaja Tero Heikkilän mukaan alalle tarvitaan yhä enemmän eri osa-alueiden erityisosaamista. Asiakassuhteiden hallinta, tekninen osaaminen ja juridinen tietotaito ovat esimerkkejä erityisosa-alueista, joiden taitajia alalla tarvitaan. Yhteen osa-alueeseen panostaminen mahdollistaa Heikkilän mukaan paremmin työssä kehittymisen. (STT 2009.)

Isännöintiliiton puheenjohtajan Mikko Peltokorven mukaan alan yleinen trendi on alan ketjujen kasvaminen. Peltokorven mukaan tietty määrä pieniä yrityksiä tulee kuitenkin aina säilymään, vaikka ketjut ovat ostaneet viime aikoina pienempiä alan yrityksiä. Tunnetuimpia ketjuja alalla ovat OP Kiinteistökeskus, SKV, REIM Group ja Avara. (STT 2009.)

Ketjuuntumisen yleistymisestä ja eduista ollaan kuitenkin montaa mieltä. REIM Groupin hallituksen puheenjohtaja Timo Multanen kirjoittaa kolumnissaan suuruuden mahdollistavan tietotekniikan paremman osaamisen, hyödyntämisen ja siihen panostamisen. Hänen mukaansa myös suunnitelmallisesta koulutuksesta huolehtiminen, strateginen työskentely ja tulevaisuuden suunnittelu on suuressa yrityksessä helpommin mahdollista. Pienten yritysten ainoana kilpailukyknä hän pitää hintaa. (Multanen 2009, 40.)

Westersträhle & Co. Ky:n isännöitsijä Tom Siljamäki taas kyseenalaistaa mielipidekirjoituksessaan Timo Multasen mielipiteitä ketjuuntumisesta. Hänen mukaansa Helsingin alueella erityisesti pienet toimistot ovat vieneet kehitystä eteenpäin, koska ne ovat uskaltaneet kyseenalaistaa vallitsevia toimintaprosesseja. Tämän rohkean ajattelutavan myötä on saatu kehitettyä uusia toimintamalleja. Tietojärjestelmät ovat nykyisin helposti saatavilla eikä niiden hinta koidu pienellekään toimistolle esteeksi. Multasen mielipiteen siitä, että hinta olisi pienten toimistojen ainoa kilpailuvaltti, Siljamäki tyrmää täysin. Hänen mukaansa pieni toimisto pystyy yksilöllisempään palveluun, josta ollaan valmiita maksamaan. Hän myös muistuttaa että asiakkaille myydään luottamuksen tunnetta eikä sitä voida ketjuttaa. Lopuksi hän toteaa taloyhtiöiden laajan kirjon mahdollistavan erikokoisten isännöinti-yhteisöjen toiminnan jatkossakin. (Siljamäki 2009, 15.)

2.3 Tulevaisuuden haasteet

Yhtenä suurimpana tulevaisuuden haasteena on saada isännöintialalle uusia työntekijöitä. Arvioidaan, että vuoteen 2020 mennessä yli puolet nykyisistä alan ammattilaisista jää eläkkeelle (Rauska 2009). Kiinteistöjä tullaan peruskorjaamaan tulevina vuosina kiihtyvällä tahdilla, ja ne vaativat entistä parempaa suunnittelua ja tiedottamista. Vuosille 2010–2012 ennakoitaan peruskorjausten suurta kasvua, kun vanhat rakennukset tarvitsevat putkiremontteja sekä muita korjauksia. Korjausten valmistelu, suunnittelu ja valvonta vaativat myös isännöitsijöiltä paljon aikaa ja ammattitaitoa. Myös vastikkeenvalvojien työt lisääntyvät, koska remonttien myötä

lainojen hoito vaatii enemmän työtä. Kun alan toimijat eläköityvät ja samalla peruskorjausten myötä työmäärä lisääntyy, haasteena on saada alalle riittävän nopealla tahdilla uutta työvoimaa. (STT 2009.)

Korjaustarpeiden kasvamisen lisäksi taloyhtiöiden asukkaiden palveleminen muuttuu tulevaisuudessa yhä haastavammaksi. Suomi monikulttuuristuu kiihtyvällä vauhdilla ja myös isännöintitoimistoissa tulee miettiä kuinka viestit tavoittavat esimerkiksi juuri maahanmuuttaneen henkilön. Eri kulttuurien tuntemus ja kielitaito ovat yhä tärkeämmässä asemassa etenkin pääkaupunkiseudulla työskennellessä. Väestön ikääntyminen aiheuttaa rekryointitarpeen lisäksi päänvaivaa myös taloyhtiöiden hallituksissa, sillä useasti hallituksissa istuvien keski-ikä on hyvin korkea. Osaavien ja aktiivisten henkilöiden saaminen mukaan taloyhtiöiden hallitukseen onkin monessa taloyhtiössä tulevaisuuden todellinen ongelma. (Isännöintiliitto ry 2011b.)

2.4 Isännöintialan järjestötoiminta

Isännöitsijöiden ja isännöintiyriytysten etuja Suomessa ajaa Isännöintiliitto. Isännöintiliitto tekee töitä alan tunnettavuuden ja arvostuksen parantamiseksi. Liitossa on mukana 300 isännöintiyriytystä. Henkilöjäsenet kuuluvat paikallisyhdistyksiin. Paikallisyhdistyksiä on yhteensä 22 kappaletta, joissa jäseniä on yhteensä noin 1300. Isännöintiliitto kehittää isännöintialaa Suomessa järjestämällä koulutuksia ja tiedottamalla aktiivisesti isännöintiin liittyvistä uutisista. Lisäksi Isännöintiliitto tekee ja julkaisee isännöintiin ja kiinteistöalaaan liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia. Tutkimuksista voidaan mainita muuan muassa:

- Vuosittain toteutettava putkiremonttibarometri, jossa selvitetään putkiremonttien hintoja, saatavuutta, syitä ja seurauksia.
- Asiakastyytyväisyystutkimukset, joissa selvitetään taloyhtiöiden hallitusten tyytyväisyyttä isännöintiin.
- Isännöinnin ammattilaiset -tutkimus, joka on alan kattava kokonais selvitys.

Isännöintiliitto myöntää vuosittain ratkaisijapalkintoja. Ratkaisijapalkinto myönnetään ratkaisevalle isännöintiteolle, ratkaisevalle isännöitsijälle ja ratkaisevalle isän-

nöintiyritykselle. Isännöinnin visiotavoitteet vuodelle 2015 voidaan nähdä taulukosta 1. (Isännöintiliitto ry 2011c.)

TAULUKKO 1. Isännöintiliiton isännöinnin visiotavoitteet 2015

○ Isännöintiala on arvostettu.
○ Asiakkaat ovat tyytyväisiä isännöintiin.
○ Isännöintiyritysten on helppo rekrytoida osaavaa työvoimaa.
○ Jäsenet ja sidosryhmät ovat tyytyväisiä Isännöintiliittoon.
○ Liiton varainhankinta on kaksinkertainen.

(Isännöintiliitto 2011d.)

Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry perustettiin vuonna 1987 auktorisoimaan ja valvomaan isännöitsijöitä ja isännöintiyhteisöjä. Yhdistyksen taustalla ovat Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Isännöintiliitto ry. ISA ry on laatinut ohjeen ”Hyvä isännöintitapa” (LIITE 1), ja auktorisoidut isännöitsijät ja isännöintiyhteisöt ovat sitoutuneet noudattamaan sitä. Hyvän isännöintitavan lisäksi auktorisoidut jäsenet noudattavat toiminnassaan myös muita ISA:n asettamia laatuvaatimuksia. ISA seuraa auktorisoitujen isännöitsijöiden sekä isännöintiyhteisöjen toimintaa vuosi-ilmoitusten, auditointien ja tarvittaessa kurinpitomenettelyn avulla. Auktorisoidut isännöitsijät ja isännöintiyhteisöt ovat oikeutettuja käyttämään toiminnassaan ISA-tunnusta. (Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011a; Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011c.)

ISA-auktorisointijärjestelmä muuttui 1.1.2010 alkaen. Tästä lähtien on auktorisoitu ainoastaan isännöintiyrityksiä, mutta henkilöauktorisoinnit säilyvät voimassa 31.12.2011 asti. Vuodesta 2010 lähtien isännöintitoimistojen auditoinnit on hoitanut ulkopuolinen taho, Det Norske Veritas. Auditointeja tullaan suorittamaan joka kolmas vuosi. Muutoksen tavoitteena on auttaa auditoitavia jatkuvassa kehityksessä, taata järjestelmän yhtenäisyys maanlaajuisesti sekä parantaa ISA:n tunnettavuutta isännöintiyritysten asiakaskentässä, sidosryhmien keskuudessa sekä isännöintialalla. (Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011b.)

3 ISÄNNÖINTI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

3.1 Isännöitsijän valinta

Isännöitsijän valitsee aina taloyhtiön hallitus. Hallituksella on myös valta erottaa isännöitsijä tehtävistään näin halutessaan. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, mutta sillä ei ole suoraa oikeutta valita tai erottaa isännöitsijää. Isännöitsijä voi erota itse tehtävästään ja eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on hallitukselle ilmoitettu. (AOYL 2009 7:20.) Käytännössä isännöintisopimusta tehdessä määritellään irtisanomisaika kummallekin sopimusosapuolelle. Kiinteistöliitto suosittelee yhden kuukauden irtisanomisaikaa, koska isännöintipalvelujen ja tiedon siirtäminen vie aikaa. Jos isännöintisuhde päätetään välittömästi, keskeneräisten töiden ja muun tiedon välittäminen voi käydä hankalaksi. Tämä ei ole taloyhtiön kannalta edullista. (Kangasluoma 2008, 33-34.)

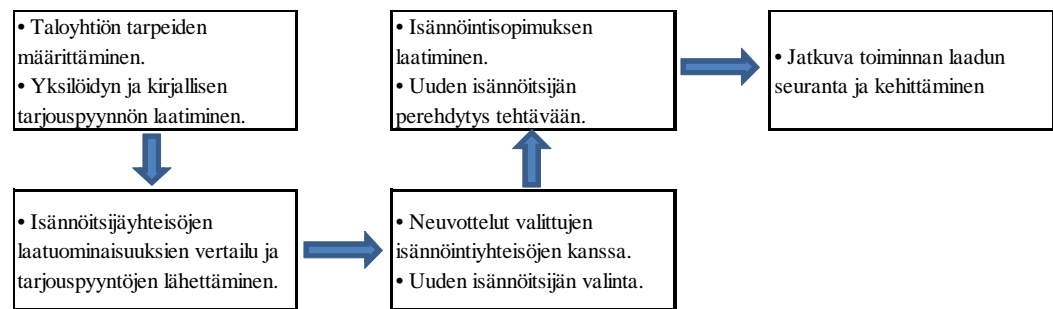
Uuden lain mukaan isännöitsijäksi voidaan nimittää luonnollisen henkilön lisäksi myös rekisteröity isännöintiyhteisö. Tässä tapauksessa yhteisön on kuitenkin ilmoitettava taloyhtiölle, kenellä yhteisön luonnollisista henkilöistä on päävastuu isännöintitehtävistä. (AOYL 2009 7:21.)

Laki ei ole määrittänyt isännöitsijälle erillisiä pätevyysvaatimuksia ja isännöitsijän valinta on taloyhtiölle vapaaehtoista. Isännöitsijänä voi toimia 18 vuotta täyttänyt henkilö, joka ei ole vajaavaltainen tai konkurssissa ja asuu Euroopan talousalueella. Käytännössä isännöitsijän toimi vaatii kuitenkin paljon osaamista ja tietoa ja ilman koulutusta töitä on vaikea tehdä. Myös taloyhtiöt ovat oppineet vaatimaan isännöitsijöiltä todistuksia käydyistä koulutuksista pätevyuden varmistamiseksi. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010a, 37.)

Isännöitsijän valinta on yksi tärkeimmistä taloyhtiön hallituksen tehtävistä. Ammatitaitoinen ja sitoutunut isännöitsijä helpottaa huomattavasti hallituksen työtä ja taloyhtiön kehittämistä. Hallituksen jäsenet eivät yleensä ole niin hyvin perillä kiin-

teistöalan erityispiirteistä ja siksi onkin tärkeää, että heidän työtään avustaa osaava isännöitsijä. (Pirkanmaan kiinteistöyhdistys ry 2010.)

Uuden isännöitsijän etsintä alkaa taloyhtiön tarpeiden määrittämisellä (Kuvio 2). Laadittaessa tarjouspyyntöä hallituksen tulee määritellä, minkälaista palvelua taloyhtiö tarvitsee. Palvelun sisältöön vaikuttavat muun muassa taloyhtiön koko ja ikä. Tarjouspyynnöt kannattaa lähettää vain sellaisille isännöintiyrityksille, jotka hallituksen mielestä ovat riittävän luotettavia, osaavia ja kokeneita hoitamaan taloyhtiön asioita. Kirjallinen, tasapuolinen ja riittävän yksilöity tarjouspyyntö helpottaa tarjouksen antaneiden isännöintiyritysten vertailua. (Pirkanmaan kiinteistöyhdistys ry 2010.)



KUVIO 2. Isännöitsijän valintaprosessi

Isännöintiyrityksen luotettavuudesta kertovat hyvät referenssit, tunnettavuus sekä vastuullisten ja osaavien alihankkijoiden käyttäminen. Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA:n jäsenyys takaa myös tiettyjen laatuvaatimusten täyttymisen isännöintiyrityksessä. Taloyhtiön hallinnon ja kirjanpidon hoito on yleensä yksi tilaajan tärkeimpiä kriteereitä. Jos mahdollista, tilaaja voi varmistua asioiden asianmukaisesta hoidosta tarkastelemalla jonkin isännöintiyrityksen asiakkaan viiden viime vuoden tilinpäätöksiä. Hyvällä isännöitsijätoimistolla on myös käytössään nykyaikaiset sähköiset järjestelmät, jotka oikein käytettynä säästävät huomattavasti aikaa ja rahaa. Isännöitsijän laatuominaisuuksien vertailussa voi käyttää mittareina ammatillista osaamista, koulutusta, järjestötoimintaa, asiakaspysyvyyttä, kokemusta sekä auktorisointia. (Pirkanmaan kiinteistöyhdistys ry 2010.)

Kun tarjouksia on saatu riittävästi, käynnistyvät neuvottelut valittujen toimistojen kanssa. Neuvotteluissa selviää, että sopimuksen ehdot on kummaltakin puolelta ymmärretty oikein. Neuvotteluissa on hyvä tarkistaa myös, että hallituksen ja isännöitsijän näkemykset taloyhtiön kehittämisestä vastaavat toisiaan ja isännöitsijä on riittävän sitoutunut tehtäväänsä. Hinta vaikuttaa luonnollisesti sopimuksen syntyyn, mutta sen ei pitäisi olla tärkein kriteeri. Osaava ja pitkäaikainen isännöitsijä voi säästää taloyhtiön varoja huomattavasti, vaikka kuukausiveloitus olisikin vähän suurempi. (Pirkanmaan kiinteistöyhdistys ry 2010.)

3.2 Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijä toimii taloyhtiön toimitusjohtajana. Isännöitsijä huolehtii taloyhtiön juoksevasta hallinnosta ja toimii hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Laki ei määrää yksityiskohtaisesti isännöitsijän tehtäviä. Tehtävät muodostuvat taloyhtiön koon, laadun, alalle muodostuneen käytännön sekä isännöintisopimuksessa sovittujen asioiden mukaan. Jokainen taloyhtiö on erilainen, ja siksi myös isännöitsijän taloyhtiölle tekemät tehtävät vaihtelevat yhtiöittäin. Isännöitsijä tekee paljon myös taloyhtiön hallitukselle laissa määrättyjä tehtäviä ja hallituksen aktiivisuus vaikuttaa siksi myös isännöitsijän työmäärään.

Suomen Kiinteistöliitto on määritellyt isännöitsijälle normaalisti kuuluvat tehtävät laatimassaan Isännöintitehtäväluettelossa. Isännöitsijän tulisi suoriutua näistä tehtävistä noudattaen hyvää isännöintitapaa. Taloyhtiön ja isännöintitoimiston välinen sopimus normaalisti määrittää, mitkä tehtävistä sisältyvät kiinteään kuukausipalkkioon ja mistä maksetaan erilliskorvausta. Isännöintitehtäväluettelossa tehtävät on jaoteltu hallinnollisiin tehtäviin, kiinteistön taloushallintoon liittyviin tehtäviin sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpitämiseen liittyviin tehtäviin. Yleisesti isännöitsijä ei hoida kaikkia juoksevaan hallintoonkaan liittyviä tehtäviä yksin, vaan hänellä on tukenaan esimerkiksi kiinteistösihteeri ja kirjanpitäjä. (Kangasluoma 2008, 35–37.)

3.2.1 Hallinnolliset tehtävät

Isännöitsijän tärkein yhteistyökumppani taloyhtiössä on sen hallitus. Isännöitsijä onkin yleensä aina paikalla hallituksen kokouksissa ja toimii niissä sihteerinä. Hallitus voi halutessaan kokoontua myös ilman isännöitsijää, mutta tämä on tavallista yleensä vain, jos kokouksessa käsitellään isännöitsijän toimintaa tai vaihtamista. Kokouskutsujen ja siellä käsiteltävän asialistan laatiminen kuuluu yleisesti isännöitsijän tehtäviin. Hallitus päättää, kuinka monesti se vuoden aikana kokoontuu ja kokousten määrä vaihtelee taloyhtiöittäin suuresti. Isännöitsijä toimeenpanee hallituksen kokouksissa päätettyjä asioita ja tiedottaa niistä hallituksen jäsenille. (Ingman & Haarma 2002, 19-20.)

Kaikilla osakkeenomistajilla on läsnäolo-oikeus yhtiökokouksessa, joka edustaa ylintä päätäntävaltaa taloyhtiössä. Isännöitsijä laatii yleensä asialistan myös yhtiökokouksiin, lähettää kutsut osakkaille sekä toimii sihteerinä kokouksessa. Käsiteltävien asioiden esittely ja osakkaiden kysymyksiin vastaaminen on useimmiten isännöitsijän vastuualueella. Isännöitsijän on valmistauduttava yhtiökokouksiin huolella. Kutsu on toimitettava yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkaille, asialistan täytyy pitää sisällään sääntöjen määräämät asiat sekä sen tulee olla selkeästi laadittu. Yhtiökokouksissa voidaan päättää vain asialistalla olevista asioista. Isännöitsijä huolehtii kokouksissa yleisesti valtakirjojen tarkistamisesta sekä ääniluettelon laatimisesta. Mahdollisia äänestyksiä varten isännöitsijän tulee tuntea äänestyskäytäntö taloyhtiössä sekä hoitaa käytännön järjestelyt äänestys- ja vaalitulanteissa. Kokouksen päätyttyä isännöitsijä laatii pöytäkirjan. Tämän tulee olla osakkaiden saatavilla kuukauden kuluttua kokouksesta. (Ingman & Haarma 2002, 20-24.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuu yhtiön osakasluettelon pitämisestä kuuluu hallitukselle. Käytännössä asian kuitenkin hoitaa isännöitsijätoimisto. Osakasluettelossa on oltava merkittynä osakkeenomistajat, osakkeet osakeryhmittäin, huoneistot sekä muut osakashallinnassa olevat taloyhtiön tilat. Isännöitsijä ylläpitää osakasluetteloa ja hänen on merkittävä viipymättä osakasluetteloon muutokset, kun hänellä on käytettävissään tarvittavat asiakirjat muutoksen tekoa varten. Näitä asiakirjoja ovat kauppa-, lahja- tai vaihtokirja, siirtomerkinnällä varustettu osakekirja sekä

varansiirtoverolaskelma. Osakkaan menehdyttyä on isännöitsijälle toimitettava laissa määrätty asiakirjat, ennen kuin siirtomerkintä voidaan tehdä. Isännöitsijän on ilmoitettava osakesiirroista hallitukselle ja ne pitää mainita myös tilinpäätökseen kuuluvassa toimintakertomuksessa. Osakasluettelon perusteella toimitetaan yhtiökokouskutsut sekä vastikekuitit. (Ingman & Haarma 2002, 25-27.)

Taloyhtiöiden sopimusten hallinnointi kuuluu isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiöllä on tyypillisesti sopimukset kiinteistön huollosta, siivouksesta, ulkoalueiden hoidosta, jätehuollosta, isännöinnistä, veden toimituksesta, vakuutuksista, pankkipalveluista, kaukolämmöstä ja sähkötoimituksesta. Tarvittaessa isännöitsijä kilpailuttaa edellä mainitut palvelut, pyytää tarjoukset ja esittelee ne hallitukselle. Hallitus päättää kokouksissaan palvelusopimuksista. Lisäksi taloyhtiöllä voi olla vuokrattavia tiloja, joihin isännöitsijä hankkii vuokralaiset ja laatii sopimukset hallituksen ohjeiden mukaan. Jos taloyhtiöllä on työntekijöitä palkkasuhteessa, isännöitsijän on hoidettava lain vaatimat työsuhteasiat. (Viiala & Rantanen 2008 49-52.)

Hallinnollisiin tehtäviin luetaan myös taloyhtiön johtaminen ja valvonta yhdessä hallituksen kanssa. Isännöitsijän on puututtava taloyhtiössä mahdollisesti vietettävään häiritsevään elämään huomautuksin, varoituksin ja tarvittaessa hänen on käynnistettävä häätö- ja huoneiston hallintaanotto prosessit. Huomautuksia isännöitsijä voi lähettää itsenäisesti, varoituksiin vaaditaan hallituksen päätös ja häätö- ja hallintaanotto prosessin käynnistämiseen yhtiökokouksen päätös. Häiritsevästä elämästä täytyy olla aina useampi kirjallinen valitus asukkailta, joissa on yksilöity häiriöiden päivämäärät sekä kellonajat. (Kangasluoma 2008, 127-131.)

Paloturvallisuuden ja pelastustoimen ylläpitotehtävät yhdessä taloyhtiön pelastushenkilökunnan kanssa kuuluvat isännöitsijän toimiin. Isännöitsijä on pääsääntöisesti mukana yhtiön palotarkastuskierroksilla ja saattaa palotarkastajan huomauttamat puutteet ajan tasalle. (Viiala & Rantanen 2008, 79-80.)

Isännöitsijätoimistossa säilytetään taloyhtiön yleis- huolto- ja reittiavaimia. Avaimet tulee säilyttää turvallisessa paikassa ja niistä on pidettävä rekisteriä. Uudemmissa

lukitusjärjestelmissä isännöitsijä ylläpitää myös taloyhtiön avainrekisteriä ja tilaa tarvittaessa lisävaimia. (Viiala & Rantanen 2008, 63-64.)

Isännöitsijä huolehtii tiedottamisesta taloyhtiön asukkaille sekä osakkaille. Tiedottaminen taloyhtiön asioista ajoissa ja ymmärrettävällä tavalla lisää asukkaiden tyytyväisyyttä huomattavasti. Myös yhteydenotot isännöitsijätoimistoon vähenevät oikeanlaisen tiedottamisen ansiosta. Taloyhtiön ilmoitustaululla tulisi olla aina ajan tasaiset tiedot ja tärkeistä päätöksistä olisi hyvä tiedottaa kirjeitse. Yhtiökokouksen jälkeen on hyvä tiedottaa siellä tehdyistä päätöksistä osakkaille, jotta myös ne, jotka eivät paikalle päässeet, saavat tarvittavat tiedot. (Ingman & Haarma 2002, 29-30.)

Kaupparekisterilain mukaan isännöitsijän tulee ilmoittaa tapahtuneista hallituksen jäsenten, tilintarkastajien tai isännöitsijän vaihdoksista kaupparekisteriin. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata jopa sakkorangaistus. Kaupparekisteriotteen tulee olla ajan tasalla yhtiön ottaessa lainaa, tehdessä sopimuksia tai joutuessa oikeudellisiin toimiin. (Takala 2005.)

Asiakaspalvelu vie suuren osan aikaa isännöitsijän ajasta. Puhelimessa kysymyksiin vastaaminen ja asukkaiden tapaaminen toimistolla vaativat usein kärsivällisyyttä ja hyviä ihmissuhdetaitoja. Isännöitsijän on osattava pitää myös huolta omasta vapaa-ajan vietostaan, sillä monesti isännöitsijää yritetään tavoitella myös toimistoajan ulkopuolella. Rajojen vetäminen työajan ja vapaa-ajan välillä onkin haastavaa ja siitä täytyy selkeästi tiedottaa asiakkaille. (Ingman & Haarma 2002, 30-31.)

Isännöitsijän on lain mukaan pyydettyä annettava isännöitsijätodistus osakkeenomistajalle, kiinteistövälittäjälle tai osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitämälle taholle. Jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää tai tämä on estynyt, hallituksen puheenjohtajan on annettava isännöitsijätodistus. Isännöitsijätodistuksessa tulee vähintään olla AYOL 7. luvun 27 § määräämät asiat. Lisäksi isännöintitodistuksen liitteenä tulevat edellisen tilikauden tilinpäätös, kuluvan kauden talousarvio, energiatodistus, mahdolliset kuntoarviot, kunnossapitotarveselvitys sekä yhtiöjärjestys. Isännöitsijätodistuksesta peritään yleensä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Isännöitsijä on vastuussa, että isännöitsijätodistuksen tiedot ovat oikein. Tämän

vuoksi yhtiön tiedot tulee olla järjestelmässä aina ajan tasalla ja isännöitsijän tulee tarkastaa isännöintitodistus huolella ennen sen allekirjoittamista. (Viiala & Rantanen 2008, 59-60; AOYL 2009 7. luku 27 §.)

3.2.2 Taloushallinnon tehtävät

Suomessa kaikki osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia, niin myös asunto-osakeyhtiöt. Taloyhtiöiden kirjanpitoa hoitaa yleensä isännöintitoimistossa kirjanpitäjä, joka toimii samalla vastikkeiden valvojana. Kirjanpitäjän tulee olla ammattitaitoinen ja tuntea asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidon erityispiirteet. Kirjanpidon tulisi olla aina suhteellisen ajantasaista, jotta taloyhtiön hallitus pystyy seuraamaan talousarvion toteutumista ja yhtiön maksuvalmiutta. Yhtiön tulot muodostuvat pääosin vastikkeista, vuokrista ja käyttökorvauksista. Näiden tulojen seuranta onkin tärkeää maksuvalmiuden kannalta ja kuukausittain on tarkistettava, että kyseiset tulot ovat tulleet taloyhtiön tilille. Jos maksuja ei ole maksettu, tulee viipymättä lähettää maksuhuomautus. (Viiala & Rantanen 2008, 37-38.) Yhtiövastiketta maksavat vain osakkeenomistajat, ja yhtiövastikkeen maksamisen toistuva laiminlyönti oikeuttaa taloyhtiön ottamaan huoneiston yhtiön haltuun enintään kolmeksi vuodeksi. Tällöin huoneisto vuokrataan välittömästi ja vuokratuloilla katetaan maksamattomat vastikkeet ja vuokrauksesta aiheutuneet kulut. Haltuunotto voidaan toteuttaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. (Ingman & Haarma 2002, 31-32.)

Isännöintitoimiston kirjanpitäjä laatii tilinpäätöksen yhteistyössä isännöitsijän kanssa tilikauden päättyessä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös koostuu toimintakertomuksesta, tuloslaskelmasta, taseesta, liitetiedoista sekä tarvittavista jälkilaskelmista. Tilinpäätös- ja toimintakertomus on laadittava kirjanpitolain ja ASOY -lain 10. luvun mukaisesti. Tilinpäätöksen tulee valmistua yhtiöjärjestyksen edellyttämään määräaikaan mennessä. Tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen hallitus hyväksyy tilinpäätöksen, jonka jälkeen se annetaan tilintarkastajan/tilintarkastajien ja mahdollisen toiminnantarkastajan tarkastettavaksi. Yhtiökokoukselle esitellään tarkastettu tilinpäätös, joka tämän jälkeen päättää hallituksen ja isännöitsijän vastuuvapaudesta. (Viiala & Rantanen 2002, 39-41.)

Isännöitsijä laatii hallituksen kanssa asunto-osakeyhtiölle tulevalle kaudelle talousarvion, jonka yhtiökokous vahvistaa. Talousarvio laaditaan yleensä kuluneen vuoden kulujen perusteella, ottaen huomioon mahdolliset hinnankorotukset ja tehtävät korjaukset. Kulujen perusteella lasketaan yhtiövastike seuraavalle kaudelle. Yhtiövastiketta laskiessa tulee toki ottaa huomioon kulujen lisäksi myös saatavat vuokrat ja käyttökorvaukset. Talousarvio tehdään tuloslaskelmakaavan mukaan ja sen olisi hyvä olla mahdollisimman selkeä ja avoin. Talousarvion vahvistamisen jälkeen yhtiötä tulee hoitaa talousarviossa määritellyn budjetin mukaan. Talousarviosta poikkeavista suurista lisämenoista tulee järjestää ylimääräinen yhtiökokous. (Ingman & Haarma 2002, 56.)

Isännöitsijällä on oltava tietoa verotusasioista. Asunto-osakeyhtiöt maksavat kiinteistöveroja ja isännöitsijän tulee tarkistaa, että verotusarvot ja veron perusteet ovat oikein. Jokaisen yhtiön tulee toimittaa tammikuun aikana 102-verolomake, jolla ilmoitetaan tietoja huoneistojen laadusta, omistajasta ja pinta-alasta. Myös kiinteistön ja rakennusten tietojen muutokset ilmoitetaan 102-lomakkeella. Verohallintoon ilmoitetaan luonnollisesti myös taloyhtiön työntekijöiden palkoista asianmukaiset tiedot. (Viiala & Rantanen 2008, 44-45.)

3.2.3 Kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnan ylläpitämiseen liittyvät tehtävät

Isännöitsijä huolehtii yhdessä hallituksen kanssa kiinteistön kunnosta. Yhtiökokous kuitenkin päättää suuremmista korjaushankkeista ja siksi tarvittavien korjausten esittely ja valmistelu onkin tärkeää. Kiinteistön hoidon tulisi olla suunnitelmallista ja havaitut korjaustarpeet olisi hyvä tiedostaa hyvissä ajoin, jotta ne eivät tulisi osakkaille yllätyksenä. Suunnitelmallisuuden avulla kiinteistön arvo säilyy hyvänä koko kiinteistön olemassaolon ajan. (Kangasluoma 2008, 426.)

Kun taloyhtiö on rakennettu, isännöitsijä huolehtii yhdessä hallituksen kanssa, että yhtiön rakentanut urakoitsija hoitaa kaikki takuukorjaukset. Tämä vaatii tiivistä yhteydenpitoa osakkaisiin ja urakoitsijaan. Alkuaikana isännöitsijän kannattaa myös tarkistaa taloyhtiön sopimukset huolella ja tarvittaessa kilpailuttaa palveluiden tar-

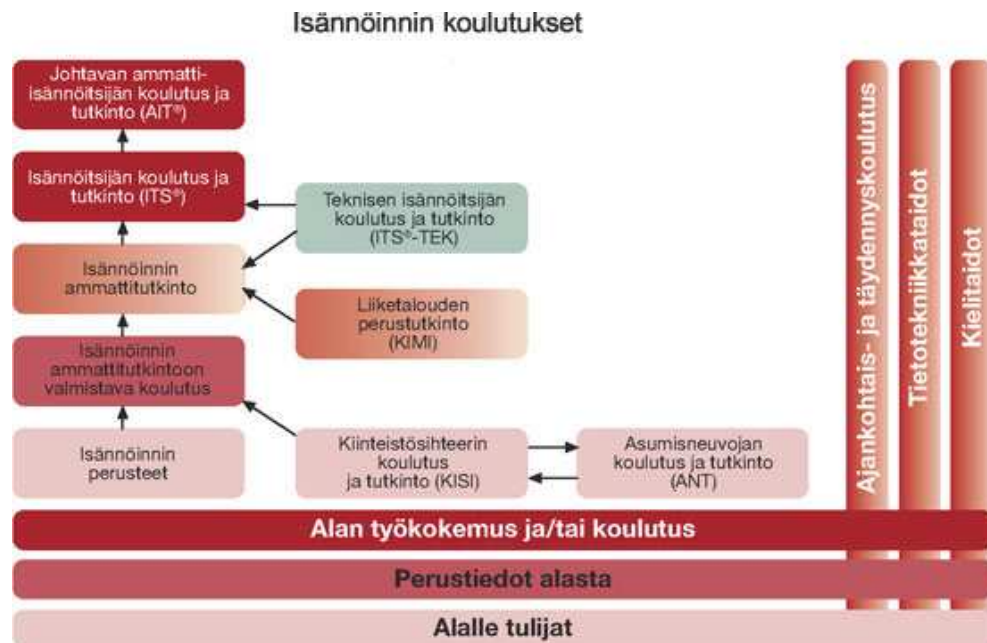
joajat. (Kiinteistölehti 2007.) Urakoitsijan tulee hoitaa rakentamishetkestä seuraavan kymmenen vuoden ajan taloyhtiön piilevien vikojen ja puutteiden korjaukset. Näiden korjauksien täytäntöönpano vaatii isännöitsijältä ammattitaitoa ja jämäkkää otetta. (Viiala & Rantanen 2008, 65.)

Taloyhtiön vanhetessa korjaukset ovat välttämättömiä, jos halutaan säilyttää asumisviihtyvyyden ja kiinteistön arvo hyvällä tasolla. Kuntoarviot- ja tutkimukset ovat hyviä apuvälineitä suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Kuntoarvioiden- ja tutkimusten perusteella saadaan määriteltyä taloyhtiön korjaustarpeet ja isännöitsijä voi yhdessä hallituksen kanssa toteuttaa hankkeita. Isännöitsijä pyytää tarjoukset hankesuunnittelusta ja rakennuttajapalveluista. Tehtyjen suunnitelmien perusteella hankkeet esitellään yhtiökokoukselle, joka päättää hankkeen toteuttamisesta ja sen laajuudesta. Varsinkin isommat korjaushankkeet vaativat paljon ammattitaitoa ja monet isännöitsijät käyttävät apuna erilaisia konsultteja hankkeiden toteuttamista varten. Taloyhtiö voi palkata rakennuttamis- ja korjausrakennuskonsultteja, arkkitehtejä, eri alojen suunnittelijoita sekä valvontakonsultteja. (Kangasluoma 2008, 427, 483.)

Vaikka erilaisia konsultteja käytettäisiinkin korjaushankkeissa apuna, isännöitsijälle jää silti monia tehtäviä hankkeeseen liittyen. Isännöitsijän tulee dokumentoida hankkeen asiakirjat huolella ja hallituksen sekä yhtiökokouksen pöytäkirjoihin tulee merkitä tehdyt päätökset mahdollisimman selkeästi ja tarkasti. Hyvä dokumentaatio edesauttaa toimintaa mahdollisissa riitatilanteissa ja muissa jälkikäteen tehtävissä selvityksissä. Isännöitsijä seuraa myös hankkeen edistymistä taloyhtiön edustajana ja valvoo urakan taloudellista puolta. Valtio myöntää moniin taloyhtiöiden hankkeisiin avustuksia. Erilaisia avustuksia ovat esimerkiksi suhdanneavustus, energiaavustus ja korjausavustus. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu yleensä hakea avustukset, kerätä tarvittavat dokumentit viranomaisille ja maksattaa avustukset taloyhtiölle. (Ingman & Haarma, 70-72.)

3.3 Isännöintialan koulutus

Tiellä alan ammattitaitoiseksi isännöitsijäksi on kolme koulutustasoa. Näiden lisäksi on olemassa valmistavaa koulutusta Isännöinnin ammattitutkintoa varten sekä esimerkiksi Teknisen isännöitsijän koulutus ja tutkinto. Alan koulutuksia on esitelty kuviossa 3.



KUVIO 3. Isännöintialan tutkinnot (P-S Kiinteistöpalvelu Vepetit Ky 2011)

Isännöitsijän ammattitutkinto on tarkoitettu vähän aikaa isännöitsijänä toimineille tai kiinteistöalan muissa tehtävissä riittävän kokemuksen hankkineille henkilöille. Tutkinto on näyttötutkinto, jota opiskellaan yleensä työn ohessa. Tutkinto kestää n. 1-1,5 vuotta ja antaa valmiudet isännöidä asunto-osakeyhtiöitä. Tutkinnon aikana perehdytään asunto-osakeyhtiön johtamiseen ja hallintaan, asiakkuuksien hoitamiseen ja kiinteistön elinkaaren hallintaan. Isännöinnin ammattitutkinto on toisen asteen koulutus ja sitä tarjotaan useissa ammattiopistoissa ja aikuiskoulutuskeskuksissa ympäri Suomea. (Kallio 2005.)

Isännöitsijän koulutus ja tutkinto (ITS) on tarkoitettu ensisijaisesti ammattitutkinnon suorittaneille isännöitsijöille, joilla on vähintään vuosi työkokemusta tutkinnon suorittamisen jälkeen. Tutkinnon aikana paneudutaan isännöinnin erityiskysymyksiin tarkemmin kuin ammattitutkinnoissa. Asiakokonaisuuteen kuuluvat mm. sopi-

mus- ja työsuhdeasiat, viestintä, neuvottelutaidot, talous- ja veroasioiden erityiskysymykset, rakennuttaminen, kiinteistön ylläpito sekä vuokratalo- ja liikekiinteistöjen isännöinti. Koulutus toteutetaan monimuotokoulutuksena. ITS-tutkinto on Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatillisen oppilaitoksen oma koulutus, joka on kuitenkin vakiinnuttanut hyvin asemansa isännöitsijöiden keskuudessa. (Kallio 2005.)

Johtavan isännöitsijän koulutus- ja tutkinto (AIT) on myös Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatillisen oppilaitoksen oma koulutus, jota on toteutettu vuodesta 1982 lähtien. Koulutukseen hakeutuminen edellyttää ammattitaitoa ja vähintään kahden vuoden isännöintikokemusta. Koulutus on tarkoitettu johtaville isännöitsijöille, joilla on vastuullaan suurten kiinteistöjen isännöinti ja kehittäminen. Osallistujat vastaavat myös isännöinti- tai kiinteistöalan yrityksen hallinnon ja asiakkuuksien kehittämisestä. Koulutuksen kesto on noin puolitoista vuotta ja osallistuvilta edellytetään ammattikorkeakoulutasoisia perustietoja. Koulutuksessa keskitytään kiinteistöjen ja kiinteistöpalvelujen johtamiseen ja kehittämiseen sekä isännöinnin erityiskysymyksiin. Tutkintoon sisältyy vapaaehtoisesta aiheesta tehty lopputyö. AIT-tutkinto on yleisesti arvostettu isännöintialan tutkinto ja arvostus näkyy esimerkiksi työpaikkailmoitusten hakukriteerinä. (Kallio 2005.)

Edellä mainittujen tutkintojen lisäksi isännöintialalle on tarjolla myös ammattikorkeakouluopintoja. Tutkintoon johtavaa koulutusta on tarjolla teknisiksi isännöitsijöiksi haluaville. Lisäksi ammattikorkeakoulu järjestävät Isännöinnin erikoistumisopintoja sekä kiinteistönpidon ja teknisen isännöinnin erikoistumisopintoja. (Isännöintiliitto ry 2011e.)

Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy tarjoaa isännöintialan koulutusta. Isännöintikoulutuksen lisäksi Kiinko tarjoaa koulutusta mm. kiinteistösihteereille sekä vuokranvalvojille. (Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy 2010.)

Isännöitsijöiden ja isännöintialalla toimivien henkilöiden koulutuksen merkitys tulee todennäköisesti kasvamaan uudistuneen asunto-osakeyhtiölain myötä. Uusi laki kannustaa hoitamaan taloyhtiöitä entistä tarkemmin ja suunnitelmallisemmin, mikä kasvattaa väistämättä myös isännöitsijöiden ammattitaitovaatimuksia.

4 UUDISTUNUT ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINSÄÄDÄNTÖ

4.1 Vanha asunto-osakeyhtiölaki

Vuonna 2010 uudistunutta asunto-osakeyhtiölakia edeltänyt laki on peräisin vuodelta 1992. Se tuli voimaan 1.1.1992 ja kumosi vuodelta 1926 peräisin olevan vanhan lain. (AOYL 809/1991 91 §.)

Vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölaki vastasi rakenteeltaan osakeyhtiölakia, jota myös lain aikaan sovellettiin joissain tilanteissa asunto-osakeyhtiöihin. Laki sisälsi kaikkiaan 10 lukua ja 96 pykälää. (AOYL 809/1991.)

Vuonna 1992 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki helpotti yhtiöjärjestyksen muuttamista verrattuna entiseen lakiin. Lain tarkoitus oli myös selkeyttää osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiölle, rakennusten peruskorjaustoiminnan edellytyksiä sekä täsmentää osakkeenomistajan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuuta. Osakkeenomistajan muutostyö oikeutta laajennettiin, mutta samalla yhtiön oikeutta valvontaan hieman lisättiin. Eräiden yhteisöiden ja ulkomaalaisten oikeutta omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita parannettiin lakimuutoksen myötä. (HE 216/1990, 1.)

Vanhaa asunto-osakeyhtiölakia uudistettiin vuonna 2001. Muutoksen jälkeen yksinomaan huoneiston asumistasoa kohottavasta perusparannuksesta ja uudistuksesta sekä lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta voitiin päättää asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa samoilla ehdoilla kuin muistakin perusparannuksista ja uudistuksista. Vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin tuli myös muita muutoksia, jotka johduivat muun lainsäädännön muuttumisesta. (HE 24/2009, 8.)

4.2 Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2010

Uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelu alkoi kesällä 2003. Oikeusministeriössä laadittiin virkatyönä arviomuistio AOYL:n muutostarpeista. Syksyllä 2003 ar-

viomuistiosta järjestettiin lausuntakierros, jonka tuloksien mukaan arviomuistiossa oli kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla AOYL:n nykytilaa ja muutostarpeita. Lausuntakierroksella saatiin 43 lausuntoa, 50:stä pyydetystä ja kaikki lausuntojen antajat olivat arviomuistiosta yksimielisiä. Toukokuun 18. päivä vuonna 2004 Oikeusministeriö asetti työryhmän valmistelemaan ehdotuksen AOYL:n uudistamiseksi. Noin vuoden työn jälkeen työryhmä antoi keväällä 2005 väliraportin, jonka perusteella järjestettiin uusi laaja lausuntakierros. Lausuntopalautteen pohjalta laadittiin ehdotus uudesta asunto-osakeyhtiölaista, joka luovutettiin Oikeusministeriölle toukokuussa 2006. Ehdotuksesta järjestettiin tämän jälkeen jälleen lausuntakierros. Palautteen perusteella valmistelua jatkettiin Oikeusministeriössä virkamiestyönä. (Oikeusministeriö Lainvalmisteluosasto 2008, 1-3.)

Eduskunta hyväksyi uuden asunto-osakeyhtiölain 22.12.2009, ja se tuli voimaan 1.7.2010. Uuden lain perimmäinen tarkoitus on vastata taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneisiin tarpeisiin, kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan, helpottaa taloyhtiössä tehtävien korjaustoimenpiteiden alkuunsaattamista ja lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.)

Uuden lain rakenne on järjestelty niin, että tärkeimmät ja useimmin sovellettavat säännökset ovat lain alussa. Laki sisältää kaikkiaan seitsemän osaa: 1. osa sisältää lain yleiset periaatteet ja säännökset osakkeista ja yhtiövastikkeesta, 2. osa käsittelee kunnossapidon ja muutostyöt, 3. osassa ovat säännökset koskien hallintoa, tilinpäätöstä ja varojen jakamista, 4. osa sisältää yhtiön perustamisen ja rahoituksen säännökset, 5. osassa käsitellään yhtiörakenteen muuttamista ja purkamista, 6. osassa ovat seuraamukset ja moitesuoja ja 7. osassa erinäiset säännökset. Lisäksi lakiin kuuluu laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulon, valtioneuvoston asetus pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta sekä lain voimaantulon säädökset. Uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää kaikkiaan 29 lukua ja se on merkittävästi aikaisempaa lakia laajempi. Tämä johtuu muun muassa siitä, että aiemmin osakeyhtiölain asunto-osakeyhtiöön sovelletut säännökset ovat nyt osana asunto-osakeyhtiölakia. (AOYL 22.12.2009/1599.)

4.3 Merkittävimmät uudistukset

4.3.1 Yhtiökokousmenettely

Uuden osakeyhtiölain mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Tämä säädös on pakottava ja se ohittaa yhtiöjärjestyksen määräyksen. Säädöksen tarkoituksena on helpottaa isännöitsijöiden ja tilintarkastajien kiirettä keväisin. (AOYL 2009 6. luku 3 §.)

Kutsu yhtiökokoukseen voidaan toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta. Vanhassa laissa vastaavat ajat olivat aikaisintaan neljää viikkoa ennen kokousta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Tässäkin asiassa uutta lakia on noudatettava, vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin muista ajoista. Uuden lain mukaan osakkaalla on oikeus pyytää kutsu yhtiökokoukseen myös sähköpostitse tai käyttäen muuta tietoliikenneyhteyttä. Yhtiökokouskutsu on siis toimitettava aina kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, joko postitse tai sähköpostia käyttäen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan lisäksi tarkemmin määrätä, miten yhtiökokouskutsu on toimitettava. Yhtiöjärjestyksessä voi olla myös täydentäviä kutsutapoja, esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustaululla. (Kuhanen, Kanerva, Furuhielm & Kinnunen 2010a, 30-31.)

Ennen yhtiökokousta osakkeenomistajilla on aina oltava nähtävillä vähintään kahden viikon ajan kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa lain 6. luvun 22 § mukaiset asiakirjat. Kyseiset asiakirjat ovat hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Nämä asiakirjat on lisäksi pyynnöstä lähetettävä osakkaalle hallituksen hyväksymää kohtuullista korvausta vastaan. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäville yhtiökokouksessa. (AOYL 2009 6. luku 18 § ja 22 §.)

Yksi merkittävimmistä uudistuksista laissa on yhtiökokouksessa esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana. Selvitys tulee olla joka vuosi yhtiökokouksen asialistalla. Selvitys koskee yhtiön

kiinteistöihin ja rakennuksiin kohdistuvia korjauksia, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneistosta aiheutuviin kustannuksiin. Laki ei aseta selvitykselle muotovaatimuksia, mutta se on tehtävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaan. Selvitys pitäisi Kiinteistöliiton päälakimiehen Anu Kärkkäisen mukaan kuitenkin olla erillisellä sivulla, eikä sitä pitäisi sisällyttää esimerkiksi toimintakertomukseen. Työn liitteenä on Kiinteistöliiton laatima malli kunnossapitotarveselvityksestä (LIITE 2). Kiinteistöliitto ei suosittele hintarvion tekemistä selvitykseen, koska hinnat voivat vuosien aikana muuttua huomattavasti. Hallituksen selvitys merkitään varsinaisessa yhtiökokouksessa tiedoksi osakkeenomistajille ja varsinaiset remonttipäätökset tehdään aina erikseen. Selvitys ei velvoita suorittamaan selvityksessä mainittuja korjauksia. Selvitys on esitettävä lain voimaantulon jälkeen ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Kahden yhtiökokouksen yhtiöissä tämä tarkoittaa tilinpäätöskokousta.

Yhtiökokouksessa on tulevaisuudessa esitettävä myös hallituksen kirjallinen selvitys suoritetuista huomattavista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista. Pykälä lisättiin lakiin vasta eduskuntakäsittelyssä ja sen tarkoituksena on helpottaa yhtiön kunnossapitotason seuraamista osakkaan näkökulmasta. Selvityksessä on oltava vastaavat tiedot kuin isännöitsijätodistuksessa, ja se tulisi esittää yhtiökokousmateriaalissa omalla sivullaan. (Kärkkäinen 2010.)

Yhtiökokouskutsun mukana lähetettävän toimintakertomuksen sisältöön on tullut myös hieman muutoksia. Työ- ja elinkeinoministeriön Kirjanpitolautakunta on määrittänyt Yleisohjeessaan asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta vaatimukset toimintakertomuksen sisällöstä (LIITE 3). Uusi ohje on julkaistu 7.12.2010. (Työ- ja Elinkeinoministeriö, Kirjanpitolauta 2010, 31-36.)

Valtuutusta koskevat säännöt muuttuvat hieman uuden lain myötä. Valtakirjan muotovaatimukset ja määräajan rajoitukset poistuvat. Valtuutus voidaan tehdä nykyään myös sähköpostilla, tekstiviestillä tai puhelinsoitolla. Valtuuttajan henkilöllisyys tulisi kuitenkin aina olla tarkistettavissa. Uudessakin laissa yhtiön omistamassa

rakennuksessa asuvalla avio- tai avoparilla on oikeus edustaa toisiaan yhtiökokouksessa ilman valtakirjaa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 27.)

Yhtiökokouksen päätöksentekoon vaikuttava äänileikkurisäännös uudistuu lain myötä. Kokouksessa tapahtuvassa äänestyksessä yhden osakkaan äänimäärä saa olla enintään yksi viidesosa yhtiön yhteenlasketusta äänimäärästä. Jos äänimäärä on suurempi, sitä leikataan niin, että se vastaa äänileikkurisäännöstä. Äänileikkurisäännös ei kuitenkaan koske enää valtakirjoilla kerättyjä ääniä. Osakas voi siis valtakirjoilla edustaa yhtiökokouksessa niin suurella äänimäärällä kuin valtakirjat oikeuttavat. Uudistuksen tarkoituksena on helpottaa valtuuttamista. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 31 – 32.)

4.3.2 Yhtiövastikeperusteet

Uusi laki ei tuo yhtiövastikesäännöksiin merkittäviä muutoksia. Uudessa laissa on pyritty helpottamaan siirtymistä todelliseen vedenkulutukseen pohjautuvaan kustannustenjakoon. Yhtiökokous voi uuden lain myötä päättää vastikeperusteen muuttamisesta normaalilla äänenemmistöllä. Todelliseen vedenkulutukseen perustuvan kustannustenjaon on havaittu pienentävän yhtiöiden vedenkulutusta. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 12.)

Vastikkeella voidaan uuden lain myötä kattaa yhtiön toimintaan tai kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi laajakaistan tai jätehuolto palvelun hankkimista. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan tulevaisuudessa määrätä käyttömaksujen olevan vastikkeen kaltaisia, jolloin niihin voidaan soveltaa huoneiston haltuunotto pykälää niiden maksamisen ollessa laiminlyötyjä. Käyttömaksuilla tarkoitetaan muuan muassa sauna-, autopaikka ja pesutupamaksuja. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 13.)

Vanhassa laissa uuden omistajan vastuu edeltäjän vastikkeista ja käyttömaksuista oli kolme kuukautta. Uudessa laissa vastuu aikaa on pidennetty kuuteen kuukauteen, minkä uskotaan helpottavan vastikkeiden perimistä. Uusi omistaja ei kuitenkaan

vastaa erääntyneistä maksuista, joita ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa tai jotka ovat erääntyneet ennen isännöitsijätodistuksen päiväystä. Tämä säännös lisääkin isännöitsijän vastuuta isännöintitodistuksen ajantasaisuudesta. Asunnon ostajan taas tulisi ostopäätöstä tehtäessä vaatia mahdollisimman tuore isännöitsijätodistus, jos hän haluaa olla varma, ettei joudu vastuuseen vastikkeista tai maksuista, jotka ovat erääntyneet isännöitsijätodistuksen antamisen jälkeen. Isännöitsijätodistukseen merkitsemättä jäänyt rästi voidaan periä vain osakkeenomistajalta, joka omisti osakkeet niiden erääntyessä maksettavaksi. Jos taloyhtiölle aiheutuu luottotappiota isännöitsijätodistukseen merkkäämatta jääneiden rästien vuoksi, voi isännöitsijä tai isännöintiyhteisö joutua niistä vastuuseen. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 206-208.)

Uuden lain 6. luvun 32 §:n mukaan vastikkeenmaksuvelvollisuutta voi muuttaa kunnossapidon tai uudistuksen osalta tiettyä asuinhuoneistoa koskien. Päätös voidaan tehdä yhtiökokouksessa määränemmistöllä jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiön kustannuksia. Alennuksen enimmäismääränä pidetään yhtiölle koituvaa säästöä. Yhtiökokous voi myös määränemmistöllä päättää kustannusten jaosta tasan huoneistojen kesken, mikäli kunnossapito- tai uudistustyön aiheuttama hyöty on kaikille yhtä suuri. (AOYL 2009 6.luku 32 §)

Taloyhtiöön jälkiasennuksena tehtävän hissien kustannustenjaossa voidaan maksuperusteesta myös uuden lain mukaan poiketa. Uudessa laissa on erityinen säännös tätä tilannetta varten ja sitä voidaan käyttää, jos yhtiökokous määränemmistöllä niin päättää. Kustannukset voidaan jakaa uuden säännöksen mukaan niin, että jakoperusteena on yhtiövastike kerrottuna osakehuoneiston kerroksella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Hissien jälkiasennuskustannuksiin ei lueta myöhempiä hissien huoltotöitä, vaan ne määräytyvät normaalin vastikeperusteen mukaan. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 18-19.)

Enemmistö päätöksellä yhtiökokouksessa voidaan uuden lain myötä myös vapauttaa tiettyjä osakehuoneistoja uudistusten kustannuksista, jos uudistus koskee vain tiet-

tyjä osakehuoneistoja ja tuottaa etua merkittävästi ainoastaan näille huoneistoille. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010a, 19.)

4.3.3 Kunnossapitovastuut

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on täsmennetty osakkaan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuuta. Asunto-osakeyhtiö vastaa taloyhtiön kunnosta, siltä osin kun se ei kuulu osakkaalle. Asunto-osakeyhtiölain 4. luku määrää kunnossapitovastuista, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapito- tai muutostyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella voidaan yhtiökokouksessa päättää 2/3 osan määräenemmistöllä. Työn pitää kuitenkin yhtiön kannalta olla taloudellisesti tarkoituksen mukainen, eikä se saa loukata osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta. (AOYL 4.luku 1. ja 2 §.)

Uuden lain mukaan yhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet, eristeet sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut vastaavat perusjärjestelmät. Yhtiö on siis vastuussa myös osakahuoneiston sisällä olevista perusjärjestelmistä. Yhtiön vastuu ulottuu sellaisiin rakenteisiin, eristeisiin ja perusjärjestelmiin, jotka se on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiön tulee myös korjata normaalikäytössä rikkoutuneet huoneistojen sisäosissa sijaitsevat perusjärjestelmät yhtiön perustasoon. Perustaso tarkoittaa alkuperäistä rakennuttajan toimesta toteutettua tasoa tai yhtiön myöhemmin toteuttanutta tasoa. Kustannuksista, jotka aiheutuvat korjaamisesta perustasoa parempaan tasoon, vastaa osakkeenomistaja. Uutena asiana laissa perusjärjestelmien lisäksi on, että yhtiön vastuulla on myös osakkeenomistajan teettämä asennus, joka on vastaavanlainen kuin yhtiön toteuttama tai vastuulleen hyväksymä. Yhtiön oikeutena on kuitenkin valvoa, että kyseinen työ on suoritettu hyvän rakennustavan mukaisesti. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010b, 236-244.)

Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat huoneiston sisäosat, jotka eivät ole yhtiön perusjärjestelmän osia. Uuden lain mukaan osakehuoneistoon kuuluu myös parveke, jolle on sisäänkäynti vain osakehuoneistosta. Tämän säännöksen perusteella

parveke on osakkaan kunnossapitovastuulla, pois lukien parvekkeen rakenteet, julkisivu ja ulkopinnat. Osakkaalle kuuluvat siis parvekkeen lattia, etuseinän sisäpuolen pinta ja kaiteiden sisäpuoliset pinnat. Osakkaan tulee huolehtia myös parvekkeen kunnosta ja roskien, jään sekä lumen poistamisesta parvekkeelta. (Aitoaho 2009.)

4.3.4 Kunnossapito- ja muutostyöt

Taloyhtiöllä on uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollisuus ilmoittaa osakkaalle kunnossapito-, muutos- ja uudistustöistä, jotka voivat vaikuttaa osakehuoneiston käyttämiseen. Asia on uusi, eikä siitä vanhassa laissa ollut mainintaa. Osakkaalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle on ilmoitettava edellä mainituista töistä riittävän ajoissa. Käyttöoikeuden haltijalla tarkoitetaan yleensä vuokralaista. Ilmoitukselle ei ole säädetty erillistä muotovaatimusta, mutta se olisi kuitenkin hyvä lähettää kirjallisena osakkaan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Ilmoitus voidaan tehdä esimerkiksi yhtiökokouskutsussa, jossa ilmoitetaan selkeästi, mitä aiotaan tehdä ja millä aikataululla. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010b, 265.)

Osakkaan oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan säilyy ennallaan uudessa laissa. Ilmoitusvelvollisuus muutostöistä tulee uudessa laissa pakolliseksi. Osakkaan on ilmoitettava huoneistossaan tekemistä muutostöistä etukäteen kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoitusvelvollisuus koskee töitä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Käytännössä vain maalaustöistä, tapetointitöistä, keittiökaapistojen tai muiden huoneiston laitteiden vaihtamisesta ei tarvitse tehdä erillistä ilmoitusta.

Saatuun muutostyöilmoituksen osakkaalta on hallituksen ja/tai isännöitsijän käsiteltävä hakemus ja ilmoitettava viipymättä toisille osakkeenomistajille, joiden huoneiston käyttöön muutostyö voi vaikuttaa. Muutostyötä tekevän osakkaan on vastattava muutostyöilmoituksen käsittelystä ja työn valvonnasta mahdollisesti aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. Muutostyöilmoituksen on siis oltava

kirjallinen ja sen on sisällettävä kaikki mahdolliset tiedot, joiden perusteella voidaan arvioida, ettei työstä koidu haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Muutostyö tulee myös suorittaa noudattaen hyvää rakennustapaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja muutostyölle mahdollisen haitan välttämiseksi. Muutostyön käsittelyprosessi riippuu taloyhtiön toimintatavoista. Yhtiö voi valtuuttaa isännöitsijän käsittelemään pienempiä muutostöitä, kun taas suuremmat muutostyöt voivat edellyttää asian käsittelyä hallituksessa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 267-269.)

Taloyhtiön tulee dokumentoida osakkaiden tekemät muutostyöt muutostyörekisteriin ja säilyttää osakkaiden muutostyöhakemukset. Isännöitsijätodistuksessa tulee huoneistotiedoissa mainita osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden päivämääristä. Jos muutostyö on isännöitsijätodistusta antaessa kesken, tulee isännöitsijätodistuksessa mainita viimeisin tieto tehtävän muutostyön tilanteesta. Isännöintitodistuksessa voidaan merkitä käytännössä vain yhdellä lauseella tehdystä muutostyöstä, mutta isännöintitodistuksen pyytäjällä on oikeus tutustua muutostyötä koskeviin asiakirjoihin. Kyseisiä asiakirjoja voivat olla esimerkiksi muutostyöhakemus sekä suunnittelua, toteutusta ja valvontaa koskevat dokumentit. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 533-534.)

Uudessa laissa yhtiön oikeutta valvoa osakkaan tekemiä muutostöitä on laajennettu. Uuden lain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö tehdään noudattaen yhtiön omia tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja, hyvää rakennustapaa sekä tehdään rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta. Vanhassa laissa valvontaoikeus koski ainoastaan muutostöitä, jotka kohdistuivat yhtiön rakennukseen. Valvonta voidaan kokea myös yhtiön velvollisuutena, sillä yhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulee hoitaa taloyhtiön asioita asianmukaisesti. Yhtiön on niin ikään huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty kunnossapidon laatuun ja laajuuteen nähden.

Osakkeenomistaja vastaa valvonnasta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakustannuksista. Tämänkaltaisia kustannuksia voivat olla esimerkiksi isännöitsijän tai asiantuntijan valvontakulut. Yhtiön tulee tarvittaessa näyttää toteen

osakkeenomistajan maksettavaksi jäävien kulujen tarpeellisuus. Pienemmissä remonteissa voikin siis riittää että, esimerkiksi isännöitsijä tai muu taloyhtiön edustaja käy tarkistamassa remontin valmistuttua, että työ on tehty. Suuremmat korjaustyöt voivat edellyttää esimerkiksi rakennusinsinöörin valvontakäyntejä huoneistossa, esimerkiksi vesieristyksen laadun tarkistamiseksi. Vaikka työ valvotaan asianmukaisesti, se ei kuitenkaan siirrä vastuuta tehtävästä työstä yhtiölle tai työn valvojalle. Vastuu muutostyön laadusta on muutostyön toteuttajalla. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 274 – 276.)

4.3.5 Vahingonkorvausvastuut

Isännöitsijän tai hallituksen jäsenen on korvattava vahinko, jonka hän huolellisuusvelvoitteen eli lain 1 luvun 11 § vastaisesti on tahallaan tai huolimattomuuttaan yhtiölle aiheuttanut. Vahingonkorvaustilanteessa kantajan on pystyttävä osoittamaan huolimattomuuden tai tahallisuuden ja vahingon välinen yhteys. Toisaalta hallituksen jäsenen tai isännöitsijän on pystyttävä todistamaan toimineensa tehtävässään huolellisesti. Huolellisuudella tarkoitetaan sellaista huolellisuutta, mitä yleisesti huolellisena pidetty henkilö noudattaisi vastaavassa tilanteessa. Henkilön normaali huolellisuustaso ei siis vaikuta huolellisuuden arvioimiseen. Hallituksen jäsenet ovat useimmiten maallikoita, eikä heidän voida olettaa tietävän asunto-osakeyhtiön hoitoon liittyvistä asioista yhtä paljon kuin normaalit osakeyhtiöiden hallituksissa istuvat ihmiset tietävät osakeyhtiön toiminnasta. Korjaushankkeissa yhtiön hallituksen on organisoitava hankkeen suunnittelu, toteutus ja valvonta riittävällä tavalla. Esimerkiksi hankkeeseen valittavilta urakoitsijoilta tulisi tarkistaa, että ne hoitavat yhteiskuntavastuulliset velvoitteensa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 949 – 950.)

Osakkeenomistajien on myös vastattava vahingosta, jonka hän on aiheuttanut rikkomalla ASOY-lakia tai yhtiöjärjestyksen sääntöjä tahallaan tai huolimattomuudessaan. Jos osakas laiminlyö kunnossapitovastuunsa tai ei noudata muutostyönteossa määräyksiä hänen on siis korvattava vahinko, ellei hän pysty osoittamaan toimineensa asiassa huolellisesti. Erona vanhaan lakiin on, ettei vahingonkorvausvastuun

perusteena ole enää tahallisuus tai törkeä tuottamus, vaan myös tavanomainen tuottamus riittää saattamaan osakkaan vahingonkorvausvastuuseen. Taloyhtiö ja toiminnantarkastaja ovat vastuussa aiheuttamastaan vahingosta samalla tavoin kuin osakkeenomistaja omastaan. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 48-49.)

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut säännöstä yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta. Uudessa laissa on säännös, jonka mukaan yhtiökokouksen puheenjohtajan on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään aiheuttanut rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia taikka yhtiöjärjestystä. Vahinko on korvattava, jos yhtiökokouksen puheenjohtaja on aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle toimimalla huolimattomasti tai tahallaan. Puheenjohtajan on siis hoidettava velvollisuutensa voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Vahingonkorvausvastuu voi tulla eteen, jos puheenjohtaja on esimerkiksi laiminlyönyt pöytäkirjan pitämisen, allekirjoittamisen, esillä pitämisen tai jos päätöksiä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 977.)

4.3.6 Tilintarkastus

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön tulee valita tilintarkastaja, jos rakennuksessa on vähintään 30 asuinhuoneistoa, tai jos 1/10 koko yhtiön osakkeenomistajista, tai 1/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeenomistajista sitä vaatii. Jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, tulee yhtiön valita hänelle myös varatilintarkastaja. Tämä ei koske tilannetta, jossa tilintarkastajana on tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajalla tarkoitetaan uuden lain mukaan HTM- tai KHT -tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöjä. Niin sanottujen maallikkotilintarkastajien käyttö ei ole enää mahdollista, vaan heitä kutsutaan toiminnantarkastajiksi. Alle 30 asuinhuoneiston taloyhtiöissäkin on uuden lain mukaan valittava ainakin toiminnantarkastaja, jollei yhtiöjärjestys nimenomaan määrää, ettei yhtiön tarvitse toiminnantarkastajaa valita. Lailla onkin pyritty siihen, että kaikissa yhtiöissä olisi ainakin toiminnantarkastaja. Vanhan lain mukaan ammattiti-

tilintarkastaja tuli valita yhtiöissä, joissa on vähintään 100 asukashuoneistoa. Uuden lain myötä myös tuhannet pienemmät yhtiöt joutuvat valitsemaan ammattitilintarkastajan. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010a, 39 – 41.)

Asunto-osakeyhtiölain 9.luvun 9§:n mukaan *''Toiminnan tarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla''*. Myös toiminnantarkastajan erityinen kelpoisuus riippuu yhtiön toiminnan laadusta ja laajuudesta. Toiminnantarkastus poikkeaa kuitenkin merkittävästi tilintarkastuksesta. Koska toiminnantarkastajalla ei oleteta olevan laskenta-toimen ja tilintarkastuksen osaamista, keskittyy toiminnantarkastaja arvioimaan yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpitoa ja tilinpäätöstä, johdon toimintaa ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutumista. Vanhasta laista poiketen tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan tulee esittää omat kertomuksensa tarkastuksesta. Toiminnantarkastajalle on myös lain mukaan valittava sijainen, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisikaan määräystä toiminnantarkastajan sijaisen valinnasta.

(Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010b, 602 – 607.)

5 TUTKIMUKSEN TULOKSET JA NIIDEN ANALYSOINTI

5.1 Isännöitsijöiden haastattelujen tulokset

5.1.1 Taustatiedot

Haastateltavat isännöitsijät olivat iältään 46 – 52 -vuotiaita. Ikäkeskiarvoksi muodostui näin 49,7 vuotta.

Haastateltavista isännöitsijöistä neljä oli pohjakoulutukseltaan merkonomeja, yksi elintarviketeknikko ja yksi työtekniikko.

Haastateltavista kolmella korkein isännöintialan tutkinto oli Isännöinnin ammattitutkinto. Kolmella muualla isännöitsijällä korkein tutkinto oli Johtavan isännöitsijän koulutus- ja tutkinto. Lisäksi yhdellä haastateltavista oli ITS-tutkinto ja yhdellä LKV-tutkinto.

Työkokemus isännöintialalta vaihteli suuresti. Tuorein alalle vaihtanut henkilö oli työskennellyt vasta kolme kuukautta, kun taas pisimpään alalla työskennelleen henkilön työhistoria alalta oli 26 vuoden pituinen. Keskimääräinen työkokemus alalta oli 12,6 vuotta.

5.1.2 Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

Kaikki vastaajat olivat kuulleet uuden ASOY-lain olevan valmisteilla vuosien 2008 tai 2009 aikana. Kaikki isännöitsijät olivat saaneet jonkinasteista koulutusta uuden lain sisällöstä ennen lain voimaantulusta. Koulutuskertoja oli käyty yleensä yhdestä kolmeen kertaan. Koulutustilaisuuksien järjestämisestä olivat vastanneet Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto sekä Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys. Yksi vastaajista

ilmoitti olleensa ennen lain voimaanastumista vielä suorittamassa Isännöinnin ammattitutkintoa, joka oli kuitenkin käyty kokonaisuudessaan noudattaen uuden lain säännöksiä. Yksi vastaajista ei ollut käynyt varsinaisia koulutustilaisuuksia, mutta hän oli tutustunut lain valmistelumateriaaliin sekä käynyt keskusteluita kollegojen ja paikallisen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan kanssa.

Kaikki vastaajat olivat käyneet koulutustilaisuuksissa myös lain voimaanastumisen jälkeen. Koulutuskertoja oli kerääntynyt yhdestä kolmeen kertaan. Koulutustilaisuuksien järjestäjinä näissäkin tapahtumissa toimivat Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto sekä Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys. Lisäksi Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja oli käynyt pitämässä osalle vastaajista koulutusta työpaikalla ja joidenkin taloyhtiöiden hallitusten jäsenille oli järjestetty omia yksityisiä koulutustilaisuuksia, joissa isännöitsijät olivat olleet läsnä. Tärkeänä osana lain tulkintoja mietittäessä mainittiin myös keskustelut kollegoiden kanssa sekä itseopiskelu Uusi asunto-osakeyhtiölaki kommentariteosta apuna käyttäen.

Kysyttäessä eroja ensimmäisen ja viimeisen koulutustilaisuuden sisällöstä mainittiin vastuukysymyksien, valtakirjan käytön yhtiökokouksessa ja osakkaiden muutostyöilmoitusten käsittelyssä tapahtuneen muutoksia painotuksissa. Yleisesti vastaajat eivät kuitenkaan kokeneet painopiste-erojen olleen huomattavia.

Puolet vastaajista katsoi koulutusten vastanneen hyvin käytännön työelämän haasteita. Puolet taas katsoi, että koulutukset jättivät avoimia kysymyksiä etenkin pienissä käytännön asioissa. Kaksi vastaajista katsoi lisäkoulutuksen olevan vielä tarpeen. Yksi vastaajista kertoi varmistaneensa monia käytännön pikkuseikkoja koulutusten pitäjiltä jälkikäteen.

Vastaajista neljä kertoi valmistautuneensa uuteen lakiin käymällä koulutuksia sekä tutustumalla lain valmistelumateriaaliin. Kaksi vastaajista valmistautui ainoastaan koulutusten avulla. Yksi isännöitsijöistä kertoi, että hänen mielestään uudessa laissa moni jo olemassa oleva käytäntö muuttui laiksi, joka on helpottanut valmistautumista.

5.1.3 Uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset

Merkittävimmät muutokset isännöinnin kannalta:

*'' Mielestäni merkittävimmät muutokset ovat osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuunjako, osakkeenomistajan remontit ja äänileik-
kurinkäyttö yhtiökokouksessa ''.* (Isännöitsijä 1)

*'' Hallituksen viisivuotisen korjaustarveselvityksen laatiminen, osak-
kaiden muutostyöilmoitusten käsittely sekä valvonnan määrittely ''.*
(Isännöitsijä 2)

*'' Merkittäviä muutoksia varmasti ovat olleet osakkaan muutostyöasi-
at ja sitten keskustelua varmasti ovat tuoneet yhtiökokouksekäytännöt,
kuten äänestämiset ja kaikki vastaavat asiat. Käytännön muutoksia
ovat myös yhtiökokouksen koolle kutsuminen ja tulkinnallisuus laista
ja yhtiöjärjestyksen merkityksestä ''.* (Isännöitsijä 3)

*'' Vastuun selkeyttäminen yhtiön ja osakkaan välillä on äärettömän
tärkeä asia ja se on hyvä, että siitä löytyy mustaa valkoisella, koska
niistä asioista joutuu päivittäin keskustelemaan asiakkaiden kanssa.
Koko yhtiökokousmenettely varmasti on yksi merkittävä muutos liitty-
en kokouskutsuun, kokouksen esityslistaan ja kokouksen käymiseen se-
kä puheenjohtajan vastuuseen. Tietysti osakkaan muutostyöilmoitus ja
sen rekisteröinti on konkreettisesti tullut jokapäiväisessä työssä esiin.
Paljon muitakin tietysti löytyisi, mutta tässä ne tärkeimmät ''.* (Isän-
nöitsijä 4)

*'' Muutostöiden hallinnointi, niiden kirjaaminen rekisteriin ja talles-
sapito. Yhtiökokousten ajankohdat ovat poistuneet ja materiaalia pi-
tää olla enemmän yhtiökokoukseen, esimerkiksi kunnossapitotarvesel-
vitys. Vastuunjaon selkeytyminen on myös merkittävä muutos. Ehkä
siinä päällimmäiset, mitä tulee mieleen ''.* (Isännöitsijä 5)

” Isännöinnin vastuu on varmasti kasvanut entisestään ja toiminta on ammattimaistunut. Enää ei varmaan harrastelijapohjalta työssä pärjää ”. (Isännöitsijä 6)

Kaikki vastaajat olivat yksimielisiä että lakimuutos on lisännyt isännöitsijän työmäärää. Isännöitsijät näkivät, että aikaa kuluu enemmän etenkin muutostyöilmoitusten hallinnointiin ja asiakkaiden kysymyksiin vastaamiseen. Kysymyksiin vastaamiseen kuluu aikaa enemmän, koska asioita pitää varmistella niin, että vastaukset ovat uuden lain mukaisia. Myös kokouskutsujen ja vastaavien dokumenttien kirjoittamiseen on kulunut uuden lain alkuvaiheessa enemmän aikaa. Yhden isännöitsijän mukaan lisääntynyt työmäärä tulee kuitenkin tasaantumaan ajan myötä, kun isännöitsijät saavat rutiinia uuden lain kanssa toimimiseen ja osakkaat tutustuvat myös paremmin muuttuneisiin käytäntöihin.

Haastateltavat kertoivat hallitusten kaipaavan lisää tietoa uudesta ASOY-laista. Kaikki kertoivat kertoneensa laista hallitusten jäsenille ja käsitelleensä sen tuomia muutoksia kokouksissa. Kaksi vastaajista näki myös, että jotkut hallitukset olivat olleet varovaisempia ja osassa kokouksissa on tehty hyvin yksityiskohtaisiakin selvityksiä uusista muutoksista. Kaksi vastaajaa kertoi myös hallitusten pohtineen tarkemmin omaa vastuutaan toimiessaan taloyhtiön hyväksi. Vastuukysymyksiä on pohdittu etenkin osakkaiden muutostyöasioissa ja yhtiön kunnossapitotarveselvitystä mietittäessä.

Uusi laki on isännöitsijöiden mukaan lisännyt puheluiden ja asiakaskontaktien määrää toimistolla. Kyselyt ovat koskeneet suurimmaksi osaksi osakkaiden muutostöihin liittyviä asioita. Yksi vastaajista näki, että osakkaiden lisääntyneet kyselyt saattavat johtua siitä, että osakkaiden muutostöihin liittyviä asioita on käsitelty laajalti mediassa.

Jokainen isännöitsijä oli sitä mieltä, että isännöintipalkkiota tulisi korottaa uuden lain tuoman lisääntyneen työmäärän perusteella. Kysymys herätti kuitenkin pohdintaa, millä tavoin palkkioita tulisi nostaa.

Isännöitsijä 3:n mielestä uusi laki sinällään ei oikeuta nostamaan isännöintipalvelun hintoja. Työn sisällön kautta palkkioita tulisi hänen mielestään kuitenkin nostaa, koska isännöitsijätoimistot joutuvat luomaan uusia valmiuksia pystyäkseen noudattamaan lakia. Myös valmiuksien ylläpidosta aiheutuneet kustannukset voisi hänen mielestään periä taloyhtiöltä. Muussa tapauksessa esimerkiksi muutostöiden valvonnasta aiheutuneet kustannukset voisi hänen mielestään periä suoraan kustannuksen aiheuttajalta.

’’ Koska lain tuomia muutoksia ei aikaisemmin ole pystytty hinnoittelemaan, eivätkä ne ole isännöintisopimuksen mukaisia töitä, tulevat ne toki vaikuttamaan hinnoitteluun. Pyritään löytämään kohtuullinen kustannuksia vastaava hinnoitteluperusteen lain tuomille muutoksille ’’. (Isännöitsijä 4)

5.1.4 Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö

Selkeästi onnistuneimpana muutoksena uudessa laissa pidettiin taloyhtiön ja osakkaan välisen vastuunjaon selkeytymistä. Kolme vastaajaa näki myös kunnossapitotarveselvityksen ohjaavan yhtiöitä suunnitelmallisempaan toimintaan korjaushankkeissa ja samalla tekevän taloyhtiön toiminnasta avoimempaa osakkaille ja ostajaehdokkaille. Kaksi isännöitsijää mainitsi vahingonkorvausvastuiden selkeyttämisen hyvänä muutoksena laissa. Lisäksi kaksi vastaajaa mainitsi onnistuneina muutoksina lunastuspykälän yhtenäistämisen myyntitilanteissa. Yksittäiset huomiot saivat myös tilinpäätöskokouksen pitämisaikajankohdan vapauttaminen yhtiöjärjestyksen säännöistä ja yhtiöjärjestyksen sisällön selkeyttäminen.

Yleisesti ottaen laissa ei nähty juurikaan epäonnistuneita piirteitä. Kaksi vastaajista ei osannut mainita yhtäkään epäonnistunutta muutosta uudessa laissa. Kaksi isännöitsijää piti WC-pöntön jäämistä yhtiön vastuulle, alkuperäisestä lakiehdotuksesta poiketen, hieman huonona ratkaisuna. Kaksi vastaajaa mainitsi heikkona piirteenä osakkaiden muutostöiden ilmoitusvelvollisuuteen ja valvotaan liittyvän tulkinnanvaraisuuden uudessa laissa.

Lakia pidettiin isännöitsijöiden mielestä hieman liian tulkinnanvaraisena. Kaksi isännöitsijää mainitsi hieman hämmentäväksi, että lakimiehetkin ovat joistain tulkinnosta vielä eri mieltä. Kuitenkin muistutettiin, että lait ovat monesti uutena tulkinnanvaraisia, ennen kuin lain tulkintaa ohjaavia oikeuden päätöksiä tulee. Lisäksi mainittiin lain olevan erittäin laaja ja aiemmissa haastattelun kohdissa on tullut ilmi, että laki on myös selkeyttänyt monia aiemmin epäselviä asioita. Yhdellä vastaajista ei ollut tullut eteen haastattelun tekoaikana tulkinnanvaraisia asioita työssään.

Neljä vastaajista piti harmillisena tapaa, jolla uutta lakia on mediassa käsitelty. Jotkut isännöitsijät perivät aluksi korkeitakin maksuja osakkaiden muutostyöilmoituksista, mikä on leimannut kaikkia isännöitsijöitä, koska media on tarttunut aiheeseen erityisen hanakasti. Kaksi vastaajista olisi kaivannut Isännöintiliitolta nopeampaa kannanottoa mediassa käydyille keskusteluille lain tulkinnasta.

5.2 Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajan haastattelu

5.2.1 Taustatiedot

Haastateltava oli pohjakoulutukseltaan merkonomi ja puuinsinööri. Kiinteistöalan tutkinnoista hän oli suorittanut ITS- ja AIT-tutkinnot. Työkokemusta kiinteistöalalta häneltä oli haastatteluhetkellä 33 vuoden ajalta. Haastateltavan nykyiset tehtävät sisältävät kiinteistöalaan liittyviä neuvonta-, edunvalvonta-, opastus- ja koulutustehtäviä. Viime aikoina suuri osa työajasta on kulunut koulutustapahtumissa, jotka liittyvät uuteen ASOY-lakiin.

Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys ry on kiinteistönomistajien etujärjestö. Yhdistyksellä on Päijät-Hämeessä yli tuhat jäsenkiinteistöä, joissa asuu yli 60 000 asukasta. Yhdistys tarjoaa puhelinneuvontaa, tekee lausuntoja, neuvottelee jäsenilleen etuja, järjestää koulutustilaisuuksia, jakaa tutkittua tietoa sekä valvoo jäseniensä etua. (Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys ry 2010.)

5.2.2 Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

Vastaaja kertoi tutustuneensa hallituksen esitykseen uudesta asunto-osakeyhtiölaista lokakuussa 2008. Vastaaja oli myös mukana, kun Kiinteistöliitto järjesti ensimmäisen koulutuksen uudesta ASOY-laista 12.12.2008.

Vastaaja arveli olleensa mukana järjestämässä Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen puolesta noin 30 koulutusta uuteen ASOY-lakiin liittyen Päijät-Hämeen alueella. Koulutustapahtumia on järjestetty muun muassa martoille, rakennusmestareille, pankeille, rakennusinsinööreille, isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille. Lisäksi koulutusta ovat Päijät-Hämeen alueella järjestäneet myös Isännöintiliitto sekä muut yhteisöt.

Vastaaja katsoi koulutuksen sisällön muuttuneen jonkin verran ensimmäisestä viimeiseen koulutukseen. Ensimmäiset koulutukset pohjautuivat lain valmistelumateriaaliin ja lakiin tuli muutoksia vielä eduskuntakäsittelyssä. Yhtenä merkittävänä lisäyksenä eduskuntakäsittelyssä tuli hallituksen selvitys tehdyistä korjauksista. Lain vahvistamisen jälkeen keväällä 2010 tuli myös korjauksia muun muassa uuteen hissipykälään, jossa myös liikehuoneistot vapautetaan hissien jälkiasennuskustannuksista, jos ne eivät saa siitä hyötyä. Vastaaja piti kuitenkin tyypillisenä lain valmistelulle, että siihen tulee muutoksia, vaikka se onkin huolella valmisteltu.

Vastaaja piti Päijät-Hämeen alueen isännöitsijöiden valmistautumista uuteen lakiin hyvänä. Koulutustilaisuuksissa on hänen mukaansa ollut paljon isännöitsijöitä paikalla. Vastaajan mukaan isännöitsijöiden valmistautumista on kuitenkin varmasti häirinyt selkeän ohjeistuksen puuttuminen, esimerkiksi liittyen kunnossapitotarveselvityksen tekemiseen. Yksiselitteistä ohjeistusta olisi kaivattu myös isännöitsijätodistuksen muutokseen, uuden mallin mukaisen toimintakertomuksen laatimiseen ja osakkaan muutostöitä koskevaan ilmoitus- ja valvontamenettelyyn.

Vastaaja arvio, että noin 10 % taloyhtiöiden hallituksen jäsenistä osallistui lakikoulutuksiin Päijät-Hämeen alueella. Hänen mielestään hallitusten jäsenten ja osakkaidenkin olisi kuitenkin hyvä tutustua myös itse uuteen ASOY-lakiin tarkemmin,

eikä luottaa pelkästään isännöitsijän lakituntemukseen. Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys pyrki tiedottamaan taloyhtiöiden asukkaille ja osakkaille uudesta ASOY-laista koulutusten lisäksi Etelä-Suomen Sanomien liitteenä ilmestyneessä Kiinteistöviesti-liitteessä, jossa kerrottiin lain keskeisimmät muutokset.

5.2.3 Uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset

Vastaajan mielestä merkittävin muutos isännöinnin kannalta on, että laki kannustaa hoitamaan kiinteistöä aikaisempaa suunnitelmallisemmin. Kiinteistön korjausasiat pitää esittää osakkeenomistajille laajemmin ja osakkeenomistajien muutostyöt aiheuttavat isännöitsijöille aiempaa enemmän työtä. Kunnossapitotarveselvityksen tekeminen vaatii paljon teknistä osaamista ja ulkopuolisen ammattilaisavun löytäminen voi muodostua haasteeksi isännöitsijöille. Myös laajojen osakkeenomistajien muutostöiden valvonnassa kaivataan ulkopuolisia ammattilaisia ja lisääntynyt tarve rakennusalan ammattilaisten käytössä voi olla paikoin suurempaa kuin tarjonta.

Haastateltava arvioi, että isännöitsijöiden työmäärä lisääntyy jonkin verran lakimuutoksen myötä. Etenkin alkuvaiheessa uusien järjestelmien käyttöönotto ja isännöitsijätodistusten sekä toimintakertomusten päivittäminen uuden lain mukaisiksi vievät aikaa.

Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksessä lakimuutos on lisännyt jäsentaloyhtiöiltä tulevien kysymysten määrää. Myös lakiin perehtyminen ja yksityiskohtaisten asioiden selvittäminen on vienyt vastaajan aikaa runsaasti. Eniten kysymyksiä ja selvityspyyntöjä on tullut isännöintipalkkioiden korotuksista sekä osakkeenomistajien muutostöihin liittyvistä kysymyksistä. Muutostyöasioissa se, minkälaisista remonteista tulee ilmoittaa ja minkälajuisia remontteja taloyhtiön tulee valvoa, ovat mietityttäneet sekä taloyhtiöiden osakkaita, hallituksen jäseniä että isännöitsijöitä.

Vastaaja näki, että isännöitsijöillä on oikeus uuden lain myötä pieneen peruspalkkion korotukseen, etenkin jos palkkio on valmiiksi jo alhainen esimerkiksi kilpailullisista syistä. Myös osakkaiden muutostyörekisterin ylläpidosta voitaisiin pyytää talo-

yhtiöiltä pientä palkkiota. Osakkailta perittävään palkkioon muutostyöilmoituksen vastaanottamisesta ja käsittelystä ei vastaajan mielestä ole perusteita.

5.2.4 Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö

Onnistuneimpia muutoksia uudessa ASOY-laissa haastateltavan näkemyksen mukaan ovat

- Osakkeenomistajien muutostyöilmoitusten arkistointi ja valvonta, jotka koituvat ajan kuluessa sekä taloyhtiön että osakkeenomistajan hyödyksi.
- Hallituksen laatiman viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen esittäminen osakkeenomistajille.
- Toimintakertomuksen sisällön tarkennukset.

Yllä mainitut vaatimukset johtavat vastaajan mukaan kiinteistöjen suunnitelmallisempaan ja tarkempaan hoitamiseen.

Vastaajan mielestä tilin/toiminnantarkastuspykälää voisi uudessa laissa korjata. Toiminnantarkastajan toimenkuva lain perusteella ei hänen mielestään merkittävästi eroa tilintarkastajan toimenkuvasta. Myös uuden lain kohta, jossa yli 30 huoneiston taloyhtiön tulee valita ammattitilintarkastaja, tuntuu vastaajasta hieman liian ankaralta. Tätä hän perustelee sillä, että esimerkiksi osakasomistuksessa olevat autotalliosakkeet luetaan lain mukaan huoneistoiksi. Näin esimerkiksi 15 huoneiston ja 15 autotalliosakkeen taloyhtiö on velvollinen valitsemaan ammattitilintarkastajan. Huolena hän mainitsee, että ammattitilintarkastajista voi tulla pulaa, jonka seurauksena taloyhtiöiden kustannukset nousevat. Lisäksi pykälää uuden hissien rakentamisesta taloyhtiöön voisi vastaajan mielestä hieman tarkentaa, etenkin kustannustenjaon osalta.

Pääasiallisesti vastaaja pitää uutta lakia yksiselitteisenä. Kuitenkin olennaisuusrajat laissa sekä valvonnan taso osakkeenomistajan muutostöissä ovat hänen mielestään vielä tulkinnanvaraisia. Tarkennuksia tulkintoihin tullaan kuitenkin saamaan oikeuskäytännöistä.

Haastateltava näki, että media on hieman suurennellut lain vaikutuksia. Etenkin media on tarttunut joidenkin isännöintiyhteisöjen näkemyksiin hintojen noususta, mistä on kokonaisuutena jäänyt hieman huono kuva. Tässä asiassa vikaa kuitenkin on näissä isännöitsijöissä, jotka ovat yrittäneet kyseenalaisin keinoin hyötyä uuden lain tuomista velvoitteista. Alan järjestöt ovat yrittäneet oikoa väärää käsityksiä lain tuomista muutoksista, johon vastaajan mielestä olisi kuitenkin voitu puuttua hieman nopeamminkin.

5.3 Johtopäätökset

Tutkimuksen alaongelmana oli, kuinka uuden ASOY-lain voimaantuloon on valmistauduttu ja miten ennako-odotukset ovat vastanneet todellisuutta. Tutkimuksen tuloksista voidaan päätellä, että tieto uuden ASOY-lain valmistelusta on saavuttanut isännöitsijät hyvissä ajoin ennen lain voimaantuloa. Kaikki isännöitsijät olivat saaneet tietoa uudesta laista viimeistään puolitoista vuotta ennen lain voimaan astumista. Tietoa on saatu alan järjestöjen tiedotteista ja medialta. Myös lain valmistelumateriaalit ovat olleet luettavissa Oikeusministeriön kautta ajoissa ja moni isännöitsijöistä olikin käyttänyt tätä tietoa hyväkseen, tutustuessaan uuteen lakiin. Kiinteistöliiton järjestämät ensimmäiset koulutustilaisuudet alkoivat jo joulukuussa 2008 ja tutkimuksen tulosten perusteella suurin osa isännöitsijöistä kävi kouluttamassa itseään jo ennen uuden lain voimaantumista.

Uuden ASOY-lain voimaantulon jälkeen haastateltavat isännöitsijät ovat jatkaneet valmistautumista uuden lain tuomiin velvoitteisiin hankkimalla lisäkoulutusta. Käytännön toimenpiteisiin ryhtyminen velvoitteiden suorittamiseksi on kuitenkin vienyt enemmän aikaa, sillä koulutuksetkaan eivät aina vastaajien mukaan pystyneet antamaan vastauksia moniin käytännön pikkuseikkoihin. Sekä isännöitsijät että Päijät-Hämeen Kiinteistöliiton edustaja näkivät ongelmana yksiselitteisen ohjeistuksen puutteen lain voimaantumisen alkuvaiheessa. Yksiselitteistä ohjeistusta ja malleja olisi kaivattu etenkin toimintakertomuksen laatimiseen sekä osakkaiden muutostyöilmoitusten käsittely- ja valvontamenettelyyn. Jos tämänkaltaisia malleja olisi saatu lain valmistelijoilta tai alan järjestöiltä hyvissä ajoin ennen lain voimaantumista.

mista, olisi se varmasti helpottanut isännöitsijöiden käytännön työtä. Kokonaisuutena koulutukset ja koulutusmateriaalit kuitenkin nähtiin laadukkaina, ja ne antoivat tärkeää tietoa isännöitsijöille uuden lain tuomista muutoksista.

Merkittävimmitse muutoksiksi isännöinnin kannalta uudessa ASOY-laissa nähtiin yhtiön ja osakkeenomistajan vastuunjaon selkeytyminen, yhtiökokousmenettelyn muutokset, kunnossapitotarveselvityksen laatiminen sekä osakkeenomistajien muutostöiden hallinnointi. Edellä mainittujen muutosten vaikutusta isännöitsijöiden käytännön työhön esitellään taulukossa 2. Muutokset ovat lisänneet isännöitsijän työmäärää. Sekä isännöitsijät että Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen edustaja näkivät kuitenkin, että suurin työmäärä sijoittuu ensimmäiseen vuoteen jälkeen lakimuutoksen. Kun uuden lain vaatimuksista ja käytännöistä alkaa tulla rutiinia, eikä asioita jouduta enää tarkistelemaan erikseen, tulee työmäärä tasaantumaan. Lisäntyneen työmäärän nähtiin myös nostavan isännöintipalvelun hintaa, mutta hinnoitteluperusteista oli erilaisia mielipiteitä.

TAULUKKO 2. Merkittävimmät muutokset ja niiden vaikutukset.

Merkittävimmät muutoksen isännöinnin kannalta	Muutosten vaikutus käytännössä
Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuunjaon selkeytyminen	<ul style="list-style-type: none"> - Tulee helpottamaan työtä tulevaisuudessa => kiistat yhtiön ja osakkeenomistajien välillä vähenevät. - Hyvänä apuvälineenä voidaan käyttää Kiinteistöliiton julkaisemaa Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa.
Yhtiökokousmenettelyn muutokset	<ul style="list-style-type: none"> - Yhtiökokouskutsu tulee lähettää aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. - Uutena kutsutapana voi olla myös mm. sähköposti. - Yhtiökoksissa valtakirjan muotovaatimukset ja määräajat poistuvat. - Hallituksen päätösehdotukset ovat mukana esityslistassa. - Äänileikkurisäännös on muuttunut äänestystilanteessa.
Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen	<ul style="list-style-type: none"> - Esitettävä aina tilinpäätöskokouksessa ja oltava isännöitsijätodistuksen liitteenä. - Riittääkö aina isännöitsijän/hallituksen asiantuntemus? => Tuleeko konsulteista pulaa? - Ohjaa suunnitelmallisempaan kiinteistönhoitoon. - Yhtiökokoukselle on esitettävä myös selvitys jo tehdyistä korjauksista ja perusrannuksista.
Osakkeenomistajien muutostöiden hallinnointi	<ul style="list-style-type: none"> - Suurin yksittäinen lisätyö uuden lain tuomista muutoksista. - Perustettava muutostyörekisteri, joka on oltava aina ajan tasalla. - Muutostyöt esitettävä myös isännöitsijätodistuksessa => isännöitsijän vastuu kasvaa. - Rajanveto vielä kesken mitä taloyhtiön tulee valvoa ja millä pätevyydellä valvonnan voi suorittaa.

Vaikka edellä mainitussa taulukossa esitetyt muutokset aiheuttavat lisätöitä isännöitsijöille, pitivät he silti kyseisiä muutoksia myös onnistuneimpina muutoksina uudessa ASOY-laissa. Taloyhtiön ja osakkaan vastuunjako selkiytyy, kunnossapito-tarveselvitys pakottaa hallituksetkin suunnitelmallisempaan kiinteistön hoitoon, tiedottaminen osakkaille remonteista on avoimempaa ja yhtiökokouksen pitämisaikojen vapauttaminen helpottaa isännöitsijöiden kokousruuhkaa helmimaaliskussa. Lisäksi lunastuspykälän yhtenäistäminen helpottaa isännöitsijöitä, sillä aikaisemmin lunastuspykälissä on ollut hyvin kirjavaa käytäntöä.

Isännöitsijät eivät kokeneet laissa olevan epäonnistuneita muutoksia, mutta lain tulkinnanvaraisuus on hieman hämmentänyt heitä. Asioiden selvittämiseen on kulunut enemmän aikaa, kun selkeitä toimintamalleja ei ole ollut. Tämä näkyi vastauksissa kysymykseen, miten isännöitsijät olivat valmistautuneet uuteen ASOY-lakiin ja myös epäonnistuneita muutoksia koskevissa mielipiteissä. Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen edustaja toi kysymykseen epäonnistuneista muutoksista taloyhtiöiden näkökulmaa mainitsemalla tilin/toiminnantarkastuspykälän. Pykälän kiristyminen on taloyhtiöille etu, sillä tilintarkastus suoritetaan monessa yhtiössä uuden lain myötä ammattimaisemmin, mutta toisaalta haitta, sillä uhkana on taloyhtiöiden kustannusten nousu.

Opinnäytetyötä tehdessäni luin useita lehtiartikkeleita liittyen uuteen ASOY-lakiin. Koska kirjoituksia oli paljon, niiden tiedot olivat välillä ristiriidassa keskenään. Etenkin osakkaiden muutostöitä koskevissa kirjoituksissa esiintyi monenlaisia näkemyksiä lain tulkinnasta. Haastattelujen perusteella myös isännöitsijät ja Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen edustaja olisivat kaivanneet alan järjestöjen nopeampaa kannanottoa mediassa esiintyneille kirjoituksille uudesta laista.

6 YHTEENVETO

Isännöintiala on muuttunut huomattavasti sen alkuajoista nykypäivään. Isännöitsijöiden tuleekin nykyään olla moniosaajia, jotka hallitsevat asiakaspalvelun, tiedotuksen, taloushallinnon ja projektien hallinnan. Lisäksi isännöitsijöiden tulee ymmärtää kiinteistön elinkaarenhallinnasta ja korjauksista sekä tuntea lainsäädäntöä. Työssään isännöitsijät hallitsevat suurta pääomamassaa, sillä asunto-osake on monelle suomalaiselle elämän suurin sijoitus. Kiinteistön arvon ylläpitäminen yhdessä hallituksen kanssa onkin isännöitsijöiden tärkeimpiä tehtäviä. Lähivuosina yhä suurempi osa kiinteistöistä tulee peruskorjausikään ja suuria korjaushankkeita tullaan käynnistämään yhä enemmän. Nykypäivänä rakennustapa ja energiatehokkuusajattelu ovat parantuneet, mutta samalla yhteiskunnan vaatimukset asumista kohtaan ovat tiukentuneet. Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on vastata muuttuneen yhteiskunnan luomiin haasteisiin. Uuden lain perimmäisenä tarkoituksena on ohjata taloyhtiöitä hoitamaan kiinteistöjä suunnitelmallisemmin. Päätöksentekoa on uudessa laissa helpotettu ja tiedotusta osakkaille parannettu, etenkin korjaushankkeisiin liittyvissä asioissa. Taloyhtiöille on annettu myös oikeus valvoa osakkeenomistajien tekemiä remontteja, jotta ne tehtäisiin hyvää rakennustapaa noudattaen.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijöiden työtehtäviin. Tavoitteena oli myös selvittää, kuinka uuteen lakiin on valmistauduttu, miten ennakko-odotukset ovat vastanneet todellisuutta, mitä olivat lain onnistuneimmat/epäonnistuneimmat muutokset sekä mitä näkemyksiä taloyhtiöiden edunvalvojalla on uudesta laista. Tutkimuksen teoriaosuus koostui isännöinnin historian, isännöintialan, isännöitsijän työtehtävien sekä vanhan ja uuden asunto-osakeyhtiölain esittelystä. Uuden asunto-osakeyhtiölain osalta keskityttiin eniten laissa tulleisiin muutoksiin, joilla on vaikutusta isännöinnin kannalta.

Tutkimuksen empiriaosuus toteutettiin teemahaastattelujen avulla, jotka tapahtuivat joulukuussa 2010 ja tammikuussa 2011. Tutkimuksessa haastateltiin kuutta ammatti-isännöitsijää ja Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajaa. Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen edustajan haastattelu toi tutkimukseen kiinteistön

omistajien edunvalvojan näkökulmaa uudesta ASOY-laista. Isännöitsijöiden ja P-H Kiinteistöyhdistyksen edustajan näkemykset uudesta laista eivät poikenneet merkittävän paljon. Kumpikin osapuoli näki merkittävimpien muutosten isännöinnin kannalta olevan osakkeenomistajan ja yhtiön välisen vastuunjaon selkeytyminen, yhtiökokousmenettelyn muutokset, kunnossapitotarveselvityksen laatiminen sekä osakkeenomistajien muutostöiden hallinnointi. Isännöitsijät olivat valmistautuneet uuteen ASOY-lakiin pääasiassa kouluttautumalla. Valmistautuminen olisi voinut olla parempaa, jos yksiselitteisiä malleja esimerkiksi osakkaiden muutostöiden ilmoituskäytännöistä, kunnossapitotarveselvityksestä ja uuden lain mukaisesta toimintakertomuksesta olisi ollut aiemmin saatavissa. Uusi laki koettiin pääosin onnistuneena, mutta osin liian tulkinnanvaraisena. Tulkinnanvaraisuuden uskottiin selkenevän viimeistään, kun asioista saadaan oikeuden ennakkopäätöksiä.

Tutkimuksen toteutus onnistui pääosin hyvin, sillä tutkimusongelmiin saatiin vastaukset. Koin kuitenkin pienenä ongelmana, että uuden lain joistain kohdista oli eri lähteissä erilaisia tulkintoja. Haastattelut sujuivat hyvin ja haastattelun ajankohta palveli tutkimuksen tekemistä. Haastattelujen tekoaikaan isännöitsijät olivat työskennelleet uuden lain aikaan jo noin puoli vuotta ja heille oli syntynyt omakohtaisia kokemuksia toimimisesta uuden lain mukaisesti. Myös keskustelu mediassa uudesta ASOY-laista oli vilkkaimmillaan muutama kuukausi lain voimaanastumisen jälkeen.

Jatkotutkimuksena voisi tutkia, miten taloyhtiöiden hallitusten jäsenet valmistautuivat uuteen ASOY-lakiin ja miten laki on vaikuttanut heidän mielestään hallitus-työskentelyyn ja taloyhtiön toimintaan. Tutkimuksen aiheena voisi olla myös osakkeenomistajan muutostyöprosessin tutkiminen erilaisissa taloyhtiöissä.

LÄHTEET

PAINETUT LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) 809/1991.

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) 22.12.2009/1599.

Hirsjärvi S. & Hurme H. 2008. Tutkimus haastattelu – Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki University Press.

Ingman I. & Haarma K. 2002. Tehokas Isännöitsijä. Jyväskylä Gummerus Kirjapaino Oy.

Kangasluoma M. 2008. Isännöitsijän käsikirja. 14., uudistettu painos. Helsinki Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen P., Kanerva A., Furuholm M. & Kinnunen H. 2010a. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. kuudes tarkistettu painos. Helsinki Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen P., Kanerva A., Furuholm M. & Kinnunen H. 2010b. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. ensimmäinen painos. Helsinki Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Multanen T. 2009. Halvalla ei saa hyvää. Suomen Kiinteistölehti 8/2009, 40.

Oikeusministeriö, Lainvalmisteluosasto 21.7.2010 Uusi asunto-osakeyhtiö lainsäädäntö ja sen perustelut.

Siljamäki T. 2009. Pienetkin toimistot pärjäävät. Suomen Kiinteistölehti 10/2009, 15.

Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta 2010. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010

Viiala H. & Rantanen R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Jyväskylä Juvenes Print Oy.

INTERNET LÄHTEET

Aitoaho S. 2009. Kenelle kuuluu parvekkeen puhdistus? Kaleva 9.5.2009 [viitattu 18.10.2010] Saatavilla:

<http://www.kaleva.fi/index.cfm?m=alasiivu&osio=koti&j=795973>.

HE 216/1990. Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta. [viitattu 23.1.2011] Saatavissa: <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi19900216.pdf>.

HE 24/2009 Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi, [viitattu 10.1.2011], Saatavissa:

[http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/?\\${APPL}=akirjat&\\${BASE}=akirjat&\\${THWIDS}=0.32/1296320912_110349&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/?${APPL}=akirjat&${BASE}=akirjat&${THWIDS}=0.32/1296320912_110349&${TRIPPIFE}=PDF.pdf).

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011a, [viitattu 19.3.2011], Saatavissa:

<http://www.isa-yhdistys.org/isa>.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011b. Tietoa ISA-auktorisointijärjestelmän muutoksesta [viitattu 23.1.2011], Saatavissa: <http://www.isa-yhdistys.org/attachements/2010-03-05T13-44-2638.pdf>.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2011c. Hyvä Isännöintitapa, [viitattu 23.1.2011], Saatavissa: <http://www.isa-yhdistys.org/hyvaisannointitapa/>.

Isännöintiliitto ry 2006. Ratkaiseva joukko, [viitattu 2.8.2010], Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2006-09-29T13-54-1841.pdf>.

Isännöintiliitto ry 2010. Isännöinnin historiaa - tilanhoitajista asiakaspalvelun ammattilaisiksi, [viitattu 2.8.2010] Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2010-02-26T10-41-5661.pdf>.

Isännöintiliitto ry 2011a. [viitattu 19.3.2011], Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/>.

Isännöintiliitto ry 2011b. Isännöintialan keskeiset muutosvoimat. [viitattu 19.3.2011] Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/muutosvoimat/>.

Isännöintiliitto ry 2011c. [viitattu 19.3.2011]
Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/>.

Isännöintiliitto ry 2011d. [viitattu 19.3.2011]
Isännöinnin visiotavoitteet 2015. Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/toiminta/strategia/isannoinninvisiotavoitteet2015/>.

Isännöintiliitto ry 2011e. Isännöintikoulutus ammattikorkeakouluissa, [viitattu 19.3.2011] Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/isannoitsijaksi/koulutusohjelmat/ammattikorkeakoulut/>

Kallio L. 2005. Isännöinnin huipulle kolmiportaisen koulutusjärjestelmän avulla. Kiinteistölehti 7/2005, [viitattu 11.9.2010] Saatavissa:
<http://www.kiinteistolehti.fi/artikkelit/?id=355>.

Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, [viitattu 11.9.2010], Saatavissa: www.kiinko.fi.

Kiinteistölehti 2007. Uuden talon isännöitsijältä vaaditaan valppautta, [viitattu

30.8.2010] Saatavissa: <http://www.kiinteistolehti.fi/artikkelit/?id=492>.

Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto 2008. Yhteenveto asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksesta. 2008. [viitattu 12.9.2010], Saatavissa: <http://www.om.fi>, laki-hankkeet, yhtiöoikeus, asunto-osakeyhtiölain uudistaminen.

Oikeusministeriö 2010, Uusi asunto-osakeyhtiölaki, [viitattu 12.9.2010], Saatavissa: <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiioikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>.

Pirkanmaan kiinteistöyhdistys ry 2010. Isännöintipalveluiden osto-opas, [viitattu 21.8.2010] Saatavissa: <http://www.pirkanmaankiinteistoyhdistys.fi/pdf/isannointiosto-opas.pdf>.

Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistys ry 2010. [viitattu 10.2.2011], Saatavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/paijat-hame>.

P-S Kiinteistöpalvelu Vepetit Ky 2011. Isännöinnin koulutukset kuvio, [viitattu 1.3.2011] Saatavissa: <http://www.vepetit.fi/kaavio.jpg>.

Rauska K. 2009. Hyvistä isännöitsijöistä on pulaa. Julkaistu 24.9.2009, [viitattu 8.8.2010] Saatavissa: http://yle.fi/alueet/tampere/2009/09/hyvista_isannoitsijoista_on_pulaa_1028729.html.

STT 2009. Isännöintialalla on nyt töitä. Taloussanomat 15.3.2009, [viitattu 6.8.2010] Saatavissa: <http://www.taloussanomat.fi/tyomarkkinat/2009/03/15/isannointialalla-on-nyt-toita/20096979/12>.

Takala R. 2005. Kaupparekisteritiedot kannattaa pitää ajan tasalla. Julkaistu 31.10.2005 [viitattu 28.8.2010], Saatavilla: <http://www.kiinteistoklubi.com/hallinto/45-hallitus/158-kaupparekisteritiedot->

kannattaa-pitää-ajan-tasalla.

SUULLISET LÄHTEET

Kärkkäinen A. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen koulutusilta Lahdessa 7.9.2010.

LIITTEET

LIITE 1 Hyvä isännöintitapa (Isännöinnin Auktorisointi ISA ry 2008)

Hyvä isännöintitapa

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hyvää isännöintitapaa koskevilla eettisillä ohjeilla tuetaan kiinteistöalan kehittymistä. Niillä turvataan isännöintitehtävien riittävän korkeatasoinen hoitaminen, kiinteistönpidon osaamisen lisääntyminen ja alan yleisen arvostuksen kehittyminen.

Auktorisoidut isännöintiyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan hyvää isännöintitapaa. Ohjeet koskevat yritystä ja kaikkia sen työntekijöitä. Yrityksen tehtävä on huolehtia siitä, että sen työntekijät tuntevat ohjeet ja ovat sitoutuneet noudattamaan niitä.

Hyvä isännöintitapa (voimassa alkaen 18.9.2008)

Isännöintiyritys

- toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti
- kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi
- toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi
- toimii tasapuolisesti
- edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti
- noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamia tietoja
- huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
- ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja
- tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
- tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
- huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
- ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta
- kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
- sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
- edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry, Suomen Isännöintiliitto ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry ovat hyväksyneet nämä eettiset ohjeet koko isännöintialan noudatettaviksi.

ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ovat sitoutuneet isännöinnin eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpitomenettelyihin. Tästä merkinä yrityksellä on ISA-tunnus.

LIITE 2 Asunto-osakeyhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitys (1/2)
(Suomen Kiinteistöliitto ry 2010)

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN
KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS**

1(2)

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Asunto-osakeyhtiö

Y-tunnus

Hallitus käsiteltyt / / 2011

Esitetty yhtiökokoukselle / / 2011

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raporteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ

LIITE 2

(2/2)

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN
KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS**

2(2)

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
Piha	
Perustukset ja runko	
Julkisivut	
Parvekkeet	
Ikkunat ja ulko-ovet	
Katto	
Huoneistojen märkätilat	
Yleiset tilat	
Lämmitysjärjestelmä	
Vesi- ja viemärijärjestelmä	
Ilmanvaihto	
Sähkö- ja tietojärjestelmä	
Hissit	

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Asunto-osakeyhtiö

Hallitus

(1/6)

LIITE 3 Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. (Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta 2010, 30-34)

6.1. AOYL:n mukaiset toimintakertomustiedot

Jäljempänä käydään läpi AOYL 10 luvun 5-7 §:ien määrittelemät, toimintakertomuksessa ilmoitettavat tiedot. Esitetyissä esimerkeissä on otettu huomioon AOYL:ä koskevan hallituksen esityksen (HE 24/2009 vp) perusteluissa esitettyjä kannanottoja.

6.1.1. Yhtiövastikkeen käyttö ja vastikerahoituslaskelma

Toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Selvitys on vakiintuneesti annettu erillisellä laskelmalla eli ns. vastikerahoituslaskelmalla (jätkilaskelma).

Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen vastiketulojen ja niillä katettavien menojen kertymishistoria, johon sisältyvät tilikauden luvut sekä edellisiltä tilikausilta siirtyvä yli- tai alijäämä. Laskelman laatimisella varmistetaan se, että kullakin vastikkeella ja siihen liittyvillä muilla tuloilla katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan käyttää. Jos yhtiössä peritään osakkailta vain yhtä vastiketta, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa vaadita. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. Vastikerahoituslaskelmassa esitettävien erien tulee vastata tuloslaskelmassa ja taseessa esitettäviä tietoja ja laskelman osoittaman eri vastikkeiden kokonaisyli- tai alijäämän tulee täsmätä taseen osoittaman rahoitusaseman kanssa.

Vastikerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 4.

6.1.1.1. Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelmalla selvitetään yhtiön teettämään rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus. Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen aina erillinen hankerahoituslaskelma, vaikka osakkailta ei perittäisi hankkeen rahoittamiseksi erillisiä hankesuorituksia tai vaikka hanke toteutuisi yhden tilikauden aikana. Mitä suuremmista hankkeista on kyse, sitä helpommin laskelman antovelvoite täyttyy. Hankerahoituslaskelma tulee täsmäyttää tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin.

Hankerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 5.

6.1.2. Pääomalaina

Mahdollisista pääomalainoista on toimintakertomuksessa mainittava pääasialliset lainaehdot sekä lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalainaa ei tule sekoittaa tavanomaisiin vieraan pääoman ehtoihin rahoituslaitoksilta oleviin ja pääomavastikkeella katettaviin lainoihin. Pääomalainat lienevät asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia, mutta mikäli niitä on, on vaadittavat tiedot annettava toimintakertomuksessa.

6.1.3. Rasitteet ja kiinnitykset

Toimintakertomuksessa on annettava tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat. Näihin pysyviin rasitteisiin kuuluvat esimerkiksi yhtiön omistamaan kiinteistöön kuuluvat erilaiset käyttöoikeudet.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat kiinnitykset on tilinpäätöksessä vakiintuneesti eritelty yksityiskohtaisesti, esimerkiksi panttikirjoittain tilinpäätöksen liitetiedoissa. Myös KPA 5:2 §:ssä edellytetään vakuuksien ja vastuusitoumuksien ryhmittäistä luettelointia ja niihin liittyvien muutosten seuranta luettelon tai erilliskirjanpidon avulla, elleivät tiedot ilmene pääkirjanpidosta. Kun toimintakertomuksessa annetaan AOYL 10:5 §:n edellyttämät tiedot kiinnityksistä ja tiedot siitä, missä panttikirjat ovat, tarkempi panttikirjakohtainen erittely voidaan tehdä liitetiedoissa. Tähän erittelyyn viitataan silloin toimintakertomuksessa. Hyvä kirjanpitotapa ei edellytä, että sama informaatio annetaan kahteen kertaan sekä toimintakertomuksessa että liitetiedoissa.

6.1.4. Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen on ilmoitettava toimintakertomuksessa. AOYL:a koskevan hallituksen esityksen perusteluissa todetaan yleensä riittäväksi, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa esitetään KPL 3:1 §:n 6 momentin perusteella tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti näiden vaatimusten täyttämiseksi useimmiten riittää, että toimintakertomuksessa esitetään muun muassa perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta sekä tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. Vastaavat olennaiset tapahtumat on ilmoitettava myös tilikauden päättymisen jälkeiseltä ajalta. Edellä kuvattujen tietojen ilmoittaminen on perusteltua myös KPL 3:2 §:ssä tarkoitetun oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

6.1.5. Talousarvion toteutuminen

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden (AOYL 10:5 §). Olennaisuutta tulee arvioida hallituksen esityksen mukaan sekä absoluuttisesti että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri mutta euromääräisesti pieni, pienellekään yhtiölle ei yleensä synny erityistä selvitysvelvollisuutta. Toisaalta erityisesti suuriin korjaushankkeisiin liittyvät talousarviopoikkeamat ovat tyypillisesti sellaisia, joissa merkittävästi poikkeava kustannuskehitys laukaisee selvitysvelvollisuuden. Vaatimus riittävästä selvityksestä merkitsee käytännössä sitä, että poikkeama ja sen syyt mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeaman ilmeneminen talousarviovertailussa ainoastaan numeraalisesti ei sen sijaan täytä selvitysvaatimusta.

Vakiintuneesti talousarvion toteutumista koskevat tiedot on annettu vertailulaskelmalla, jossa tilikaudelle vahvistetun talousarvion ja tilikauden toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Erot ilmoitetaan sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti.

Talousarviovertailu on suositeltavaa esittää siten, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut. Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman esittämistavan ja -tarkkuuden mukaisina. Näitä lukuja täydennetään asiaan liittyvien tase-erien muutoksilla (esimerkiksi aktiivoinnit, lainojen nostot ja lyhennykset) siten, että tilikauden aikaiset tapahtumat tulevat eritellyksi riittävällä tarkkuudella. Talousarvion mukaisten ja toteutuneiden lukujen erotus esitetään omana sarakkeenaan. Jos toteutuneet luvut eroavat olennaisesti talousarvion mukaisista eristä, toimintakertomuksessa poikkeamista tulee antaa edellä olevassa kappaleessa määritelty riittävä selvitys.

Erityisesti suurten hankkeiden osalta on pidettävä riittämättömänä tietojen esittämistä pelkästään tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ulkopuolisessa aineistossa, kuten hankesuunnitelmissa tai yhtiön osakkeille jaetuissa tiedotteissa. Mitä suuremmasta hankkeesta on kysymys, sitä helpommin tiedonantovelvollisuus täyttyy (KILA 1825/2008). Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen informaatioarvoa lisäävä laajempikin tiedottaminen korjaushankkeiden etenemisestä on hyvän kirjanpito-tavan mukaista.

Talousarviovertailumalli on yleisohjeen liitteenä 6.

6.1.6. Tuleva kehitys

Todennäköisestä tulevasta kehityksestä on toimintakertomuksessa annettava arvio. Vastaava tiedonantovelvoite sisältyy KPL 3:1 §:n 6 momenttiin. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla ei tarkoiteta liiketoimintaa, vaan tällaiselle yhtiölle tyypillisestä toimintaa erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia.

Tällaisia ovat esimerkiksi käynnissä tai vasta suunnitteluasteella olevat suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet. Mahdollisuuksien mukaan tulee lisäksi arvioida ja ilmoittaa tilikauden päättymisen jälkeen ilmenneet tai selkeästi ennustettavissa olevat poikkeavat kustannuskehitykset, joilla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen.

Tulevaan kehitykseen liittyy myös AOYL:n vaatimus siitä, että hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä selvitys voi perustua esimerkiksi kuntoarviointiin ja/tai kunnossapidon PTS-suunnitelmaan. Kunnossapitoselvitystä ei ole AOYL:ssa kytketty toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen, eikä sitä siten liitetä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osaksi. Selvityksen tiedot eivät voi olla ristiriidassa toimintakertomuksesta ilmenevien tietojen kanssa.

6.1.7. Voiton käsittely

Asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen eivätkä yleensä jaa varoja osakkeenomistajille. OYL:sta poiketen AOYL:iin ei ole otettu voiton tuottamista koskevaa periaatetta. Edellisestä huolimatta toimintakertomuksessa on ilmoitettava hallituksen esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta. Jos muuta vapaata omaa pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi, mainintaa tästä ei tarvita. Jos yhtiö on tuottanut tappiota, siirretään tappio tilikauden voitto/tappio -tilille ilman eri päätöstä, joten tappiota koskevia toimenpiteitä ei ole tarpeen esittää.

6.1.8. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Toimintakertomuksessa on annettava selostus yhtiössä tapahtuneista rakenne- ja rahoitusjärjestelyjen pääasiallisesta sisällöstä. Selostusvaatimus koskee seuraavia tapauksia:

- jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut
- maksullista tai maksutonta osakeantia koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- AOYL:n 14:3 §:n mukaisten optio-oikeuksien tai muita osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttaviin erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasialliset ehdot
- hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuudet.

Edellä mainittujen päätösten pääasiallisena sisältönä mainitaan AOYL:a koskevan hallituksen esityksen perusteluissa muun muassa merkintähinta, merkintähinnan määrittelyperusteet, mahdollisen merkintäetuouikeudesta poikkeamisen syy, merkintäaika, merkittävien osakkeiden lukumäärä sekä se, kenellä on merkintäoikeus. Lisäksi on annettava tieto, ovatko AOYL:n 11:8 §:n mukaan lähipiiriin kuuluvat henkilöt voineet osallistua antiin. Tällainen tieto annetaan kuitenkin vain, jos se on

helposti selvitettävissä ja olennainen järjestelyn kannalta. Päätösten täydellistä toistamista ei vaadita toimintakertomuksessa, vaan keskeistä on olennaisimpien tietojen selvittäminen.

6.1.9. Omat osakkeet

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevista omista osakkeista olennaiset tiedot. Tiedot on ilmoitettava erikseen sekä hallussa että panttina olevista osakkeista. Jos osakkeet ovat tulleet yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu tällaiselle henkilölle, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä. Omista osakkeista on luovutettava seuraavat tiedot:

- Yhtiön tai tytäryhtiön hallussa tai panttina olevien yhtiön ja emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat.
- Tilikauden aikana yhtiölle tai tytäryhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen. Edellä mainituista osakkeista on vielä mainittava toimintakertomuksessa, miten ne ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu, kyseisten osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä näistä maksettu vastike.

6.1.10. Selvitys varojen riittävydestä

AOYL 22:23 §:ssä säädetään yhtiön varojen vähentymiseen liittyvästä menettelystä. Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on negatiivinen, hallituksen on viipymättä tehtävä osakepääoman menettämisestä rekisteri-ilmoitus kaupparekisteriin. Oman pääoman määrää laskettaessa voidaan kuitenkin omana pääomana huomioida tiettyjä edellä mainitussa lainkohdassa säädettyjä eriä. Oman pääoman lisäyksistä on annettava perusteltu selvitys toimintakertomuksessa. Tämä tarkoittaa käytännössä toimintakertomuksessa esitettävää laskelmaa oman pääoman riittävydestä

asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta laskelmassa.

AOYL 22:23 §:n mukaisessa yhtiön varojen vähentymiseen liittyvässä erikseen laadittavassa laskelmassa oman pääoman määrää laskettaessa luetaan AOYL 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina omaksi pääomaksi. Lisäksi yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (poistoero) ja yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset otetaan huomioon oman pääoman lisäyksinä. Jos yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta on muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi, saadaan myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä. Oman pääoman lisäyksissä on tällöin noudatettava erityistä varovaisuutta.

LIITE 3

(6/6)

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys oman pääoman lisäyksistä, jos tilinpäätöksen sisältämä tase osoittaa oman pääoman negatiiviseksi, mutta hallitus katsoo, ettei sillä ole velvollisuutta tehdä osakepääoman menettämistä koskevaa rekisteri-ilmoitusta. Selvitys on annettava toimintakertomuksessa silloinkin, kun oman pääoman lisäykseen on nojaututtu tilikauden aikana, vaikka tähän ei olisikaan tarvetta enää tilinpäätöspäivän tietojen perusteella. Lisäksi selvitys on annettava, jos oman pääoman lisäystä on käytetty osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamiseksi.

LIITE 4 Haastattelurunko isännöitsijät

Taustatiedot

- Ikä
- Pohjakoulutus
- Isännöintialan koulutus
- Työkokemus isännöintialalta

Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

- Milloin sait tietää ensimmäisen kerran uuden asunto-osakeyhtiölain olevan valmisteilla?
- Kuinka paljon koulutusta sait uuteen ASOY lakiin ennen lain voimaanastumista? Mitkä tahot toimivat kouluttajina?
- Kuinka paljon koulutusta sait uuteen ASOY lakiin lain voimaanastumisen jälkeen? Mitkä tahot toimivat kouluttajina?
- Ovatko koulutusten sisältö ja lain tulkinnat muuttuneet merkittävästi ensimmäisestä koulutuskerrasta viimeiseen käymääsi koulutukseen?
- Miten hyvin koulutukset vastasivat työelämän käytännön haasteita?
- Miten valmistauduit uuteen ASOY lakiin?

Lain tuomat muutokset

- Mitkä ovat mielestäsi merkittävimmät muutokset isännöinnin kannalta?
- Onko lakimuutos lisännyt isännöitsijän työmäärää? Jos niin kuinka paljon?
- Miten laki on vaikuttanut hallitustyöskentelyyn?
- Miten laki on vaikuttanut asiakaspalveluun?
- Mitkä ovat lain vaikutukset isännöintipalvelun hinnoitteluun?

Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö

- Mitkä ovat mielestäsi lain onnistuneimmat muutokset?
- Mitkä ovat mielestäsi lain epäonnistuneimmat muutokset?
- Onko uusi laki mielestäsi yksiselitteinen vai liian tulkinnanvarainen?
- Miten alan järjestöt ja media ovat mielestäsi vaikuttaneet lain tulkintaan?

LIITE 5 Haastattelurunko Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja

Taustatiedot

- Ikä
- Pohjakoulutus
- Kiinteistöalan koulutus
- Työkokemus kiinteistöalalta
- Työtehtävät

Valmistautuminen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

- Milloin sait tietää ensimmäisen kerran uuden asunto-osakeyhtiölain olevan valmisteilla?
- Kuinka paljon koulutuksia uudesta laista järjestettiin Päijät-Hämeen alueella ennen lain voimaantuloa? Entä lain voimaantulon jälkeen?
- Mitkä tahot ovat toimineet kouluttajina?
- Onko koulutusten sisältö mielestäsi muuttunut merkittävästi ensimmäisestä koulutustilaisuudesta viimeiseen?
- Miten isännöitsijät mielestäsi valmistautuivat uuteen lakiin?
- Miten taloyhtiöt mielestäsi valmistautuivat uuteen lakiin?

Lain tuomat muutokset

- Mitkä ovat mielestäsi merkittävimmät muutokset isännöinnin kannalta?
- Onko lakimuutos lisännyt isännöitsijän työmäärää? Jos niin kuinka paljon?
- Miten lakimuutos on vaikuttanut omaan työmäärääsi?
- Miten laki on vaikuttanut asiakaspalveluun Kiinteistöliitossa?
- Mitkä ovat lain vaikutukset isännöintipalvelun hinnoitteluun?

Uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö

- Mitkä ovat mielestäsi lain onnistuneimmat muutokset?
- Mitkä ovat mielestäsi lain epäonnistuneimmat muutokset?
- Onko uusi laki mielestäsi yksiselitteinen vai liian tulkinnanvarainen?
- Miten alan järjestöt ja media ovat mielestäsi vaikuttaneet lain tulkintaan?