

Marko Rytky

Isännöitsijän juridiset vastuut taloyhtiön kattoremontissa

Isännöitsijän juridiset vastuut taloyhtiön kattoremontissa

Marko Rytky
Opinnäytetyö
Syksy 2020
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, Oikeus ja hallinto

Tekijä: Marko Rytky

Opinnäytetyön nimi: Isännöitsijän juridiset vastuut taloyhtiön kattoremontissa

Työn ohjaaja: Lea Isopoussu-Koponen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2020

Sivumäärä: 29

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia isännöitsijän juridisia vastuita asunto-osakeyhtiön kattoremontissa. Raportissa asunto-osakeyhtiöstä käytetään nimitystä taloyhtiö isännöintialan käytännön mukaisesti. Suoritin ammattiharjoitteluni isännöintialalla, ja olen työllistynyt alalle harjoittelun jälkeen. Raporttia kirjoittaessani olen toiminut alalla harjoittelun jälkeen kaksi vuotta. Kiinnostuin aiheesta, koska hoitamallani taloyhtiöllä on ollut riitaa ja oikeudellinen prosessi kattoremontin tarjousmenettelyyn liittyen.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on lainopillinen. Keskeisenä lähteenä on asunto-osakeyhtiölaki. Työn empiirisessä osassa vertaan tarjousmenettelyä koskevaa alioikeuden tuomiota ja korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä reflektoiden niitä lakiin.

Opinnäytetyöraportissa kuvataan kattoremonttia vaihe vaiheelta. Lisäksi raportissa käsitellään yhtiön päätöksentekoa ja isännöitsijän tehtäviä lain tasolla. Tarkastelen isännöitsijän työnkuvaa myös käytännön tasolla oman kokemukseni perusteella.

Opinnäytetyöprosessin jälkeen muodostui käsitys, että isännöitsijän työtä määrittelevät useat eri seikat ja työ edellyttää moniammatillista osaamista. Etenkin sopimukset, yhtiöjärjestyksen määräykset ja useat eri lait määrittelevät paljon työnkuvaa. Kattoremontti taloyhtiössä tuo omia erityispiirteitä isännöitsijän juridisiin vastuisiin.

Asiasanat: isännöitsijä, asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, kattoremontti, juridiikka

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economy

Author(s): Marko Rytky

Title of thesis: The property manager's judicial responsibilities in roof repair of the house company

Supervisor(s): Lea Isopoussu-Koponen

Term and year when the thesis was submitted: Fall 2020

Number of pages: 29

The objective of this Bachelor's thesis is to study the property manager's judicial responsibilities in the roof repair of the housing corporation. In the report on the housing corporation a definition house company is used according to the practice of the property manager industry. The author became interested in the subject because the house company taken care of by the author has had a quarrel and a judicial process in connection with the offer procedure of the roof repair.

The research method of the dissertation is legal. The central literary source for this study is Limited Liability Housing Companies Act. I also compare in the district court the sentence received by the house company managed by me, to the precedent of the Supreme Court. I also reflect these cases to the law.

In the report a roof repair is described step by step. Furthermore, the decision-making of the company and the manager's tasks are dealt with at the level of the law in the report. Furthermore, the property manager's job description was examined on a practical level based on the author's own experiences.

After the thesis process it became evident that there are several issues that define the property manager's work and that it requires professional expertise. Especially the agreements, the regulations of the articles of association and several different laws define the job description to a certain extent. The roof repair in the house company contributes to some special characteristics for the property manager's judicial responsibilities.

Keywords: property manager, housing corporation, housing company, roof repair, jurisprudence

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINTO	7
	2.1 Päätöksenteko taloyhtiössä.....	7
	2.2 Isännöitsijän tehtävät ja vastuut	8
3	KATTOREMONTTI TALOYHTIÖSSÄ.....	12
	3.1 Kattoremontin suunnittelu.....	12
	3.2 Tarjouskilpailu	13
	3.3 Päätöksen vieminen yhtiökokoukseen.....	14
4	TARJOUSMENETTELYSTÄ SOPIMINEN JA VAHINGONKORVAUSVASTUU	17
	4.1 Oikeustapauksen tausta	17
	4.2 Kantajien vaatimukset	18
	4.3 Vastaus	19
	4.4 Oulun käräjäoikeuden tuomio.....	19
	4.5 Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:1999:48.....	20
	4.6 Tapausten arviointia ja pohdintaa.....	22
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	24
6	POHDINTA	25
	LÄHTEET.....	28

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella asunto-osakeyhtiön kattoremontin toteuttamista isännöitsijän juridisten vastuiden kannalta. Opinnäytetyöni menetelmä on lainopillinen tutkimus, jonka keskeisin laki on asunto-osakeyhtiölaki (1559/2009). Kyseinen laki määrittää pääasiallisesti isännöitsijän sekä asunto-osakeyhtiön toimintatavat ja raamit.

Olen toiminut isännöitsijänä raportin julkaisuhetkellä noin kahden vuoden ajan. Aiheideani sain, kun ryhdyin toimimaan sellaisen taloyhtiön hoitavana isännöitsijänä, jossa oli kattoremontin suunnitteluprosessi käynnissä. Toteutussuunnitelmat oli jo tehty kerran aikaisemmin, mutta asiantuntijan selvityksissä ilmeni, etteivät suunnitelmat olleet oikeanlaisia, eivätkä vastanneet nykyisiä rakennusmääräyksiä. Lisäksi asunto-osakeyhtiö oli aiemmin hylännyt suunnittelijan tarjouksen kattoremontin urakan toteutuksesta, josta syntyi riita, joka eteni käräjäoikeuteen. Raportissa tarkastellaan rinnakkain kyseistä riita-asiaa empiirisenä lähteenä sekä yleisesti lainopillista teoriaa.

Myöhemmin raportissa tulen käyttämään asunto-osakeyhtiöstä käsitettä taloyhtiö. Tämä on isännöitsijätoimialalla vakiintunut käsite. Opinnäytetyössäni hyödynnän lisäksi omaa kokemustani isännöitsijänä.

Isännöitsijälle taloyhtiön kattoremontti on yksi suurimmista projekteista toimialalla. Tarkoituksena oli selvittää, mitkä voisivat olla sellaisia ongelmatilanteita, joita isännöitsijä voi kohdata hallinnoidessaan taloyhtiön arkea kattoremontin aikana. Isännöitsijä, jolla ei ole aiempaa kokemusta vastaavanlaisista hankkeista, ei välttämättä havaitse kaikkia mahdollisia juridisia ongelmatilanteita. Hankkeet voivat olla melko monimutkaisia, eikä ole välttämättä selvyyttä siitä, miten ja millä aikataululla kyseisiä hankkeita toteutetaan. Koen, että opinnäytetyöstäni on apua niille isännöitsijöille, jotka lähtevät vetämään vastaavanlaista hanketta isännöimässään taloyhtiössä ensimmäistä kertaa.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINTO

Yhtiön hallinnosta on säädetty asunto-osakeyhtiölain luvussa 7. Hallintoon kuuluvat taloyhtiön hallitus sekä isännöitsijä. Muita toimielimiä ovat yhtiökokous ja tilintarkastaja. Tilintarkastajan tehtävä on tarkastaa vuosittain tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön talous ja hallinto riittävällä laajuudella. Tilintarkastuksesta säädetään erikseen asunto-osakeyhtiölain luvussa 9.

2.1 Päätöksenteko taloyhtiössä

Taloyhtiön hallinnoiva elin on taloyhtiön hallitus. Asunto-osakeyhtiölain 7:1 §:n mukaan hallitus on pakollinen toimielin. Hallituksen tehtävänä on pitää huolta hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan järjestämisestä. Lisäksi hallitus vastaa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon asianmukaisesta järjestelystä (AsOyL 7:2 §). Yleisesti tämä tarkoittaa sitä, että hallitus on päättänyt ulkoistaa kirjanpidon ja taloushallinnon isännöitsijätoimistolle. Kunnossapidosta vastaavat joko osakkaat itse tai kiinteistöhuolto.

Hallitus päättää käsiteltävistään asioista enemmistön mielipiteellä. Tasatilanteissa yhtiöjärjestyksestä ja päätettävästä asiasta riippuen päätös joko arvotaan, tai puheenjohtajan ääni ratkaisee. Hallitus on laillinen, kun vähintään yli puolet jäsenistä on paikalla. (AsOyL 7:3.)

Työssä saamani tietotaitoon perustuen hallitus voi karkeasti arvioiden päättää sellaisista taloudellisista asioista, jotka mahtuvat taloyhtiön vuotuisen talousarvion. Yhtiökokous päättää talousarviosta (AsOyL 6:3 §) ja siihen liittyen isommista hankinnoista. Mikäli talousarvio ylittyisi merkittävästi, tulee ylitykseen hakea yhtiökokouksen hyväksyntä esimerkiksi kutsumalla ylimääräinen yhtiökokous koolle (AsOyL 6:4.2).

Koska hallitus lähtökohtaisesti esittää aina jotain esitystä yhtiökokoukselle, on sen täytynyt päättää esitettävästä asiasta ensin. Korjausasioissa, yhtiökokouksen enemmistöpäätös riittää vahvistamaan hallituksen esityksen, tai yhtiökokouksessa aiheeseen liittyvän esitetyn vastaesityksen. Hallituksen tulee kunnioittaa yhtiökokouksen päätöstä ja toimia sen mukaan.

Asunto-osakeyhtiölain 1:10 §:n mukaan ”Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.”

Edellä oleva kiteyttää koko päätöksenteon ytimen. Lähtökohtana on aina yhdenvertaisuus, josta voidaan poiketa vain yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla.

Lain mukaan yhtiökokouskutsu tulee toimittaa aikaisintaan kaksi kuukautta ja vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta. Yhtiöjärjestys voi kuitenkin tehdä tähän muutoksia. ”Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika” (AsOyL 6:20 §).

2.2 Isännöitsijän tehtävät ja vastuut

Isännöitsijä ei ole pakollinen toimielin. Isännöitsijä valitaan, mikäli yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää (AsOyL 7:1§). Isännöitsijä toimii taloyhtiön niin sanottuna toimitusjohtajana, jonka pääasiallinen työ on ylläpitää taloyhtiön rakennusten ja rakenteiden kuntoa, vastata kirjanpidon oikeellisuudesta ja päivittäisten asioiden eteenpäinviennistä yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa. Isännöitsijä ja hallitus täytäntöönpanevat yhdessä myös yhtiökokouksen päätöksiä. Isännöitsijän palkkaa ja erottaa taloyhtiön hallitus. (AsOyL 7:17 & 20 §.)

Isännöitsijänä toimimiseen ei ole lakisääteistä tutkintoa. Yleisesti kuitenkin isännöitsijän tulee suorittaa isännöitsijän ammattitutkinto (IAT). Tämä suoritetaan näyttötutkintona yleensä harjoittelun tai työelämän yhteydessä. Toinen yleinen tutkinto, jonka isännöitsijä suorittaa on isännöitsijän koulutus ja tutkinto (ITS) tai johtava ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto (AIT). ITS on tarkoitettu niille, joilla on vähintään yhden vuoden kokemus isännöintityöstä. AIT on taas tarkoitettu niille, joilla on vähintään kahden vuoden kokemus alasta. (Isännöintiliitto 2020a, viitattu 13.9.2020.)

Isännöitsijän ei katsota olevan työlainsäädännön tarkoittama työntekijä, joten isännöitsijän palkkausta ei ole työehtosopimuksiin tai muihin vastaaviin määritelty (Kiinteistölehti 2017, viitattu

13.9.2020). Isännöitsijätoimistoja on monen kokoisia. Isompien toimistojen kanssa tehdään isännöintisopimus yrityksen kanssa, ei yksittäisen isännöitsijän. Tällaisissa tapauksissa yhteisöstä yksi henkilö (joka on yleisesti toimiston esimies tai toimitusjohtaja) toimii päävastuullisena isännöitsijänä (AsOyL 7:21 §.) Hoitava isännöitsijä taas huolehtii taloyhtiön asioiden hoidosta.

Isännöitsijän työ on pohjimmiltaan asiakaspalvelutyötä. Isännöitsijänä kommunikoin taloyhtiöiden hallitusten kanssa ja toteutan heidän antamiaan työmääräyksiä. Työtehtävät liittyvät tarjouspyyntöihin, varoitusten ja tiedotteiden laatimiseen, korjaustöiden tilauksiin, reklamaatioihin, taloyhtiön talouden näkymän arviointiin ja laskujen maksuun. Myös kaikki sopimukset hoitaa lähtökohtaisesti isännöitsijä. Isännöitsijä ei kuitenkaan pääätä taloyhtiön asioista, vaan päätökset tekee taloyhtiön hallitus ja yhtiökokous (AsOyL 7:17 & 7:2 §:t). Lisäksi isännöitsijä ottaa ilmoituksia, kyselyitä ja toiveita taloyhtiön osakkailta. Suurin osa taloyhtiön hoidosta tapahtuu näyttöpöytäkautta ja puhelimitse. Fyysisesti taloyhtiössä käydään yhä harvemmin. Kuitenkin osa asiakaspalvelua on se, että isännöitsijä käy tarvittaessa taloyhtiön kiinteistöllä tarkastamassa, millaisessa kunnossa paikat ovat. Tällöin osakkaat voivat tulla kyselemään isännöitsijältä asioita, jotka painavat heidän mieltään. Kokemukseni mukaan tämä helpottaa myös heidän kanssaan asiointia ja kommunikointia.

Koska isännöitsijän työnkuva on lähtökohtaisesti melko laaja, saattavat hallituksen jäsenet oman kokemukseni mukaan olettaa, että kaikki taloyhtiön hoidettavat asiat kuuluvat isännöitsijälle. Isännöintisopimuksessa on siis hyvä tuoda esille, mitkä kuuluvat yleiseen isännöintisopimukseen ja mikä on erillislaskutettavaa työtä. On yleistä, että isännöitsijän luullaan olevan sama henkilö, kuin kiinteistöhuoltaja. Isännöitsijän suurinta osaamista on se, että osaa hankkia taloyhtiölle sellaisen henkilön, joka tietää, osaa ja hoitaa asiat kuntoon.

”Isännöitsijä on yleensä yhtiön toiminnan ja menestymisen kannalta keskeinen henkilö. - - Käytännössä isännöitsijä on yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteossa ratkaisevassa asemassa, koska hän yleensä valmistelelee päätökset ja niiden täytäntöönpanon.” (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 688.)

Isännöitsijän juridiset vastuut määräytyvät pääosin asunto-osakeyhtiölain mukaan. Lisäksi muita velvoittavia määräyksiä ja säädöksiä ovat taloyhtiön yhtiöjärjestys, Euroopan yleinen tietosuoja-asetus ja kirjanpitolaki. Yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen ”laki”, jonka asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa jokaisella taloyhtiöllä olevan (Isännöintiliitto 2020b, viitattu 4.10.2020). Asunto-osakeyhtiö-

lain 1:3.1 §:n mukaisesti yhtiötä perustettaessa on laadittava yhtiöjärjestys. Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tulee noudattaa yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Mikäli isännöitsijä toimii vastoin yhtiöjärjestystä, on tämä mahdollisesti korvausvastuussa tekemästään virheestä. (AsOyL 24:1 §.)

Isännöitsijän tärkeimpiä tehtäviä on pitää ajan tasalla isännöitsijäntodistuksen tietoja. Isännöitsijäntodistus sisältää muun muassa seuraavat huoneistoa koskevat tiedot: yhtiön taloudellinen tila, tiedot rakennuksista ja rakenteista, maa-alueen omistussuhteet, onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke, osakeryhmään merkitty omistajan nimi, mahdolliset käyttö- ja luovutusrajoitukset, sekä huoneistoon kohdistuvat lainat ja vastikerästit (AsOyL 7:27 §). Virheet ja puutteet isännöitsijäntodistuksessa aiheuttavat ongelmia osakkeiden vaihdannan yhteydessä. Esimerkkinä tilanne, jossa isännöitsijäntodistuksessa ei tuoda selvästi ilmi sitä, että taloyhtiöllä on käynnistymässä kattoremontti. Tällöin isännöitsijä tai isännöitsijätoimisto voi joutua korvausvastuuseen, koska on laiminlyönyt oman velvollisuutensa. Tietenkin tapauksessa on myös vastuu myyjällä. Asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 20 § käsittelee taloudellista virhettä asuntokaupassa. Myyjällä on velvollisuus kertoa, mikäli huoneistoon tulee kohdistumaan esimerkiksi tulevaa remonttia varten nostettavan lainan pääomavastikekuluja. Koska isännöitsijä vastaa kiinteistön kunnon ylläpidon hoidosta, tulisi hallituksen ja isännöitsijän keskenään sopia, millä tavoin isännöitsijä valvoo tilatut huoltotyöt (Hanula, Kari & Mäki 2014, 153.)

”Asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määritellään taloyhtiön ja osakkaan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. Asunto-osakeyhtiölaki antaa taloyhtiön toiminnalle raamit, joista yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa.” (Isännöintiliitto 2020b, viitattu 4.10.2020.)

Isännöitsijän tulee noudattaa myös isännöinnin eettisiä ohjeita. Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA, Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto ovat hyväksyneet koko isännöintitoimialan ohjeet noudatettavaksi 18.9.2008 alkaen. Alla ohjeet, joita isännöintiyrityksen tulee noudattaa.

TAULUKKO 1. Isännöitsijän eettiset ohjeet (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 695)

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 saamiaan tietoja
Huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
Ottaa vastaan vain omien kykyjensä ja resurssiensa mukaisia toimeksiantoja
Tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
Tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
Huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
Ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostus
Kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
Sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
Edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä

3 KATTOREMONTTI TALOYHTIÖSSÄ

Taloyhtiössä lähdetään yleisesti suunnittelemaan kattoremontin toteuttamista, kun katon tekninen käyttöikä alkaa olemaan loppusuoralla. Yleisesti viisi vuotta ennen teknisen käyttöiän päättymistä aloitetaan alustavia pohdintoja katon uusimisen osalta. Vesikaton tyypistä ja mallista riippuen sen tekninen käyttöikä on rasituksesta riippuen 25–50 vuotta (Vakuutus- rahoitusneuvonta Fine 2013, viitattu 16.10.2020).

3.1 Kattoremontin suunnittelu

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä laativat joka vuosi kiinteistön PTS:n, eli pitkän tähtäimen suunnitelman. Kun katto on käyttöikänsä päässä, tulee katon korjauksen suunnittelu tai suoraan katon korjaus lisätä tähän suunnitelmaan. Lähtökohtaisesti PTS tehdään viiden seuraavan vuoden ajalle, joissain tapauksissa pidemmällekin.

Koska kattoremontti on yksi suurimmista urakoista taloyhtiömaailmassa, hallitus hakee luvan ja valtuudet yhtiökokoukselta lähteä toteuttamaan kattoremontin suunnittelua. Vanhoissa rakennuksissa yleisesti tehdään myös katon rakenteisiin muutoksia ja korjauksia vesikaton vaihdon yhteydessä, joten kattoremontin suunnittelu on yhtiölle merkittävä kuluerä normaaliin vuosibudjettiin. Tällaiset muutokset ja korjaukset koskevat yleisesti palokatkojen tekemistä katon välitilaan. Tämä siksi, koska rakennusmääräykset ovat muuttuneet huomattavasti esimerkiksi 40 vuoden aikana. Koska suunnittelu on suuri kuluerä, on yhtiön ollut suositeltavaa kerätä vuosien aikana hoitovastikeilyjä, jolla voidaan rahoittaa suunnittelusta johtuneita kustannuksia. Koska suunnittelijat tarjoavat yleisesti valvontapalvelua, on heiltä hyvä pyytää tarjous kattoremontin valvonnasta. Isännöitsijä kuitenkin lähtökohtaisesti pyytää tarjouksen 3–5 alan toimijalta. Tässä on tärkeää, ettei isännöitsijä ja hallitus riko tarjouskilpailun ehtoja, eikä vuoda saatuja tarjouksia suunnittelijalle tai muille tarjouskilpaan osallistuneille tahoille. Tällöin muut joutuvat eriarvoiseen asemaan, mikä rikoo tarjouskaupan eettisiä periaatteita. Suunnittelija, joka toimisi myös hankkeessa valvojana, on lähtökohtaisesti vahvemmassa asemassa niin isännöitsijän kuin hallituksen silmissä. Suunnittelija on tehnyt suunnitelmat katon korjaukseen, joten hänen on myös helpompi valvoa omaa tuotostaan, kuin ulkopuolisen valvojan. Valvojan ottaminen heti alussa on tärkeää, sillä valvonta maksaa, mutta voi tuoda moninkertaiset säästöt kattoremontin aikana (Mannersola 2016, viitattu 17.10.2020).

3.2 Tarjouskilpailu

Kun kattoremontti on suunniteltu, voidaan suunnitelmien pohjalta lähteä pyytämään tarjouksia. Tämän tekee yleensä suunnittelija, joissain tapauksissa myös isännöitsijä. Suunnittelijan käyttäminen tarjousten kilpailutuksessa on se etu, että suunnittelijalla on suurin tekninen tietämys asiasta, jolloin toimijat, joilta tarjouksia pyydetään, voivat kysyä remontin toteutuksen yksityiskohdista paremmin. Suuren mittaluokan remonteissa, joihin kattoremontti kuuluu, annetaan 3–4 viikkoa laskenta-aikaa niille tahoille, joille tarjouspyynnöt toimitettiin. Kun tarjousaika päättyy, ei sen päättymisen jälkeen tulleita tarjouksia voida ottaa huomioon.

Tarjouksia pyydetessä ilmoitetaan, että tarjoukset tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa suunnittelijalle. Tämän jälkeen hallitus, isännöitsijä ja suunnittelija kokoontuvat, ja pitävät niin sanotun tarjousten avaustilaisuuden, jossa suljetut kirjekuoret avataan ja nähdään saadut tarjoukset. Näin ollen kaikki saavat tasapuolisen kohtelun tarjousten käsittelyn osalta. Avaustilaisuudessa ei useinkaan päätetä vielä mitään, vaan sen jälkeen suunnittelija tekee koonnin tarjouksista. Tällöin tarjouksia on hallituksen ja isännöitsijän helpompi vertailla. Tarjouksista usein nousee 2–3 tarjousta, joiden pohjalta hallitus, suunnittelija ja isännöitsijä lähtevät pitämään selonottoneuvotteluita urakoitsijoiden kanssa. On myös tärkeää, että tarjousten jättäjät toimittavat oman referenssiluettelon, jolloin taloyhtiö näkee, millaisia urakoita potentiaalinen urakoitsija on tehnyt.

Selonottoneuvotteluissa käydään läpi ”jatsoon” valittujen urakoitsijoiden kanssa seuraavia asioita: Onhan tarjous tarjouspyynnön mukainen, onko aikatauluihin tullut muutoksia, onko urakoitsijaehdokkaalla omia ehtojaan, selvyys siitä, että noudatetaan yleisiä sopimusehtoja, urakan kokonais hinta, käyttääkö urakoitsija aliurakointia, työturvallisuusasiat ja vakuutukset. Neuvotteluissa on hyvän tavan mukaista olla tinkimättä hinnasta. Lisäksi neuvotteluista tulee aina laatia pöytäkirja (Kivioja 2013, viitattu 12.11.2020.)

3.3 Päätöksen vieminen yhtiökokoukseen

Kun selonottoneuvottelut on suoritettu, hallituksen tulee päättää, ketä urakoitsijaa he esittävä taloyhtiön yhtiökokoukselle. Jokaiselle urakoitsijaehdokkaalle ilmoitetaan, tullaanko heitä esittämään yhtiökokouksessa urakan toteuttajaksi vai ei. Tällöin vältytään kokemani mukaan siltä, että urakoitsijat joutuvat odottamaan vastausta, eivätkä pysty lupautumaan muihin mahdollisiin urakoihin ja tarjouspyyntöihin. Kun esitys on selvillä, voi isännöitsijä lähteä pyytämään pankeilta lainatarjouksia. Yleinen, eri valvojilta ja suunnittelijoilta saatu ohje on suuren mittaluokan remontteihin, että lainatarjousten summa on 20 % enemmän, mitä urakoitsijan kokonaistarjous. Tämä johtuu siitä, että tarjoukseen kuulumattomia töitä, eli niin sanottuja lisätöitä tulee aina. Lisäksi valvojan palkkiot lasketaan kokonaispottiin. Mikäli kävisi niin, että nostettu laina ei riittäisikään, jouduttaisiin pitämään ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätettäisiin lisälainan nostamisesta. Koska yhtiökokouskutsut tulee lähettää yleisesti vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta, voi kattoremontti seistä paikallaan useiden viikkojen ajan, kun yhtiöllä ei olekaan varaa maksaa urakoitsijalle. Lainatarjousten jälkeen hallitus tekee enemmistöpäätöksellä (AsOyL 7:3) päätöksensä siitä, ketä lainan tarjoajaa esitetään taloyhtiön yhtiökokoukseen. Tarjouksen valitaan vaikuttavia tekijöitä ovat: Onko yhtiöllä jo kyseissä pankissa valmiiksi panttikirjoja, kuinka pitkä laina-aika on, mikä on korko ja millaisella marginaalilla pankki tarjoaa. Oman kokemuksen mukaan pankki, jonka asiakas taloyhtiö on, saa sieltä kokonaisuuden kannalta lähtökohtaisesti parhaimman tarjouksen.

Kun hallitus päättänyt urakoitsijan ja lainatarjouksen, jota se tulisi esittämään yhtiökokoukseen, laatii isännöitsijä kokouskutsun joko varsinaiseen tai ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Esityslistalla tulee olla tarkasti eriteltynä, kuka tulee kattoremontin suorittamaan, mikä on hinta, kauanko urakka tulee kestämään, kuka toimii remontin valvojana, kuinka suuren lainan taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä valtuutetaan nostamaan, kuinka suuri laina-aika on, mikä on lainan korko ja mihin marginaaliin laina on sidottu.

Mikäli yhtiökokous hyväksyy hallituksen esityksen urakan suorittajasta ja lainasta, varaa isännöitsijä ajan pankkiin, jotta voi allekirjoittaa lainapaperit. Yleensä pankki vaatii kokemukseeni perustuen, että heille toimitetaan yhtiökokouksen päätös lainan ottamisesta, sekä hallituksen kokouksen pöytäkirja, jossa isännöitsijä valtuutetaan allekirjoittamaan lainaa ja panttikirjoja koskevat asiakirjat. Valvoja ilmoittaa urakoitsijalle, että heidät on valittu urakan toteuttajaksi. Isännöitsijä allekirjoittaa myös kattoremonttiin liittyvät sopimuspaperit ja arkistoi kopiot itselleen.

Asunto-osakeyhtiölain 23:1 §:n mukaan yhtiökokousten päätöksillä on kolmen kuukauden moite-aika, jonka aikana mahdollisesti kattoremontin tekijän valinnan päätöksestä voidaan moittia. Laki ei kuitenkaan velvoita yhtiötä odottamaan moiteajan päättymistä, vaan urakka voidaan aloittaa. Isännöitsijän tulee esille hallitukselle, mikäli osakas tai muu taho on moittinut yhtiökokouksen päätöksestä.

Kun kattoremontti alkaa, urakoitsija pitää asukkaille infotilaisuuden, jossa käydään läpi, mitä asukkaiden tulee ottaa huomioon remontin aikana. Joissain tapauksissa myös korjauksen suunnitteluvaiheessa suunnittelija pitää myös infotilaisuuden (Norman 2016, 41). Pääasiallinen paino on turvallisuudessa, kuten se, miten työmaa-alueella tulee liikkua ja millaisia riskitekijöitä voi ilmaantua. Asukkaita myös kiinnostaa, miten paljon meteliä työmaa tuo. Työ kestää kuukaudesta jopa vuoteen, riippuen täysin siitä, kuinka monta rakennusta urakkaan kuuluu ja millaisia lisätoita urakka sisältää.

Urakan aikana valvoja käy taloyhtiössä 1–2 kertaa viikossa tai joka toinen viikko. Tämä riippuu siitä, millaisia työvaiheita on menossa. Isännöitsijän tehtävä on tässä vaiheessa huolehtia siitä, että yhtiö maksaa urakkalaskut. Urakoitsija laittaa isännöitsijälle ja valvojalle laskun, jonka valvojan tulisi ensin hyväksyä, ennen kuin isännöitsijä laittaa sen maksuun.

Kun kattoremontti on valmis, suoritetaan työlle lopputarkastus, jossa tarkastetaan, onko urakka suoritettu suunnitellusti. Koska valvoja on tehnyt käyntejä työmaalle koko remontin ajan, ei useinkaan mitään virheitä ole. Kun viimeiset laskut on kattoremontista maksettu, isännöitsijän tehtävä on tehdä lainaosuuslaskelma. Tällä laskelmalla lasketaan jokaisen osakkaan oma velkamäärä huoneistoja kohden. Yhtiöjärjestys määrittää laskentaperusteen kunkin osakkaan osalta. Laskentaperusteena toimii huoneiston osakkeiden määrä tai huoneiston pinta-ala yhtiöjärjestyksestä riippuen. Isännöitsijä toimittaa osakkaille kyselyn siitä, haluavatko he maksaa oman lainaosuutensa kertasuorituksena, vai aletaanko heiltä perimään erillistä pääomavastiketta lainan poismaksua varten. Jos esimerkiksi laina-aika on 20 vuotta, osakas maksaa 20 vuoden ajan pääomavastiketta, jolla katetaan lainan maksua.

Asunto-osakeyhtiölain 3:3 §:n mukaan osakkaan tulee maksaa taloyhtiölle pääomavastiketta (toisella nimellä rahoitusvastike), joka kattaa kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia. Kattoremontti on itsessään peruskor-

jausta. Erilaisten maksuperusteiden vahvistamisella eri menoeriä varten pyritään siihen, että vastuun yhtiön menoista jakautuisi mahdollisimman oikeudenmukaisesti. Lisäksi osakkailta on yhtiöjärjestyksen nojalla oikeus maksaa pääomavastikkeeksi muodostuva laina kertasuorituksella pois (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 182–184). Isännöitsijän velvollisuutena on huolehtia, että huoneistoon kohdistuva lainaosuus on laskettu oikein. Jauhiainen, Järvinen ja Nevala (2019, 184) toteavat myös, että joissain tapauksissa pääomavastike ja hoitovastikeperusteet ovat erilaiset. Näistä voi syntyä epäselvyyksiä, joita on puitu useasti eri oikeusasteissa.

Kirjanpidossa pääomavastikkeiden tulee täsmätä asunto-osakeyhtiön vuosittaisiin lainanhoitokuluihin. Jos pääomavastiketta on kerätty lainanhoitokuluja enemmän, isännöitsijän tulee ottaa huomioon ylijäämä seuraavan vuoden pääomavastiketta arvioitaessa. Jos taas pääomavastiketta on kerätty liian vähän, tulee pääomavastiketta korottaa seuraavalle vuodelle. Mikäli yhtiö ei pysty maksamaan lainasuorituksiaan, joutuu yhtiö ottamaan hoitovastikepuolelta varoja lainasuoritusten maksumuutoksiin. Tilanne pitää kuitenkin oikaista heti kun se on mahdollista. Mikäli pääomavastike on yli- tai alijäämäinen, ei yhtiö voi periä tai palauttaa suorituksia vanhoille osakkaille. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 859). Yhtiöjärjestys määrittelee myös maksuperusteen, millä ja minkälaisen osuuden osakas maksaa kattoremontista (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 184–185).

Koska kattoremontti on peruseräparannus, katsotaan se hyvän kirjapitotavan mukaisesti aktivoitavaksi taseeseen siinä suhteessa kuin remontin kustannukset ovat olleet (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 185).

Koska isännöitsijän tehtävä on huolehtia yhtiön taloudesta, kuuluu kattoremontin laskujen maksu myös isännöitsijälle. Kokemukseni mukaan laskuja tulee pitkässä urakassa melko paljon. Laskut menevät ensin valvojalle, joka voi todentaa, että laskut ovat maksukelpoisia.

4 TARJOUSMENETTELYSTÄ SOPIMINEN JA VAHINGONKORVAUSVASTUU

Tässä luvussa käsittelen isännöimäni taloyhtiön tapausta, jota käsiteltiin oikeusteitse Oulun käräjäoikeudessa. Kyseisen tapauksen diaarinumero on 20/3455. Lisäksi tulen reflektoidaan tapausta asunto-osakeyhtiölakiin sekä korkeimman oikeuden tuomioon KKO:1999:48.

4.1 Oikeustapauksen tausta

Taloyhtiössä oli lähdetty vuonna 2018 suunnittelemaan kattoremontin toteuttamista. Taloyhtiön osakkaan suosituksesta, hallitus päätti valita korjaussuunnitelmien toteuttajiksi edellä mainitun tapauksen kantajat. Heitä kutsutaan jatkossa nimellä A ja B. A ja B olivat toteuttaneet korjaussuunnitelmat, joiden perusteella taloyhtiö oli pyytänyt tarjouksia alan yrityksiltä. Hallitukselle oli toimitettu tarjous A:n ja B:n toimesta myös kattoremontin toteuttamiseen. Viidelle muulle toimijalle oli laitettu tarjouspyyntö, mutta kukaan näistä ei ollut vastannut määräaikaan mennessä.

Hallitus oli pitänyt oman kokouksensa, jossa paikalla oli hallituksen lisäksi myös taloyhtiön hankkima valvoja/konsultti. Valvoja oli suositellut, että yhden tarjouksen perusteella ei pitäisi tehdä päätöstä siitä, kuka urakoitsijaksi valitaan. Hänen mukaansa kolme tarjousta olisi hyvä minimissään olla, jotta olisi jonkinlaista vertailupohjaa tarjouksille. Hallitus päätti kuitenkin enemmistöpäätöksellä esittää, että A ja B toteuttavat urakan. Hallituksen puheenjohtaja oli jättänyt päätöksestä eriävän mielipiteen. Hänen mielestään tarjouskilpailua olisi pitänyt jatkaa, jotta oltaisiin saatu enemmän kuin yksi tarjous. Yksi toimijoista, jolta tarjous oli pyydetty, oli toimittanut oman tarjouksensa määräajan jälkeen. Mutta koska se oli tullut myöhässä, ei hallitus sitä käsitellyt sen tarkemmin, vaan päätti edetä A:n ja B: tarjouksella yhtiökokoukseen.

Urakoitsijan valinta vietiin yhtiökokouksen päätettäväksi. Yhtiökokoukseen taloyhtiön palkkaama konsultti ei päässyt paikalle. Tällöin taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja joutui esittelemään asian. Puheenjohtaja ei ilmaissut, ettei urakkaa kannattaisi A:n ja B: toimesta toteuttaa. Hän mainitsi, että määräajan jälkeen toimitettiin vielä yksi tarjous, mutta koska se tuli myöhässä, sitä ei voida esittää yhtiökokouksessa mahdolliseksi urakoitsijaksi. Yhtiökokouksessa esitettiin vastaehdotus, jonka mukaan yhtiökokous hylkäisi tarjousehdotuksen. Päätöksestä suoritettiin suljettu lippuäänestys.

Äänestyksen perusteella todettiin, että yhtiökokous hylkää hallituksen esityksen urakoitsijan valinnasta, koska vastaehdotus sai enemmän kannatusta.

4.2 Kantajien vaatimukset

Haastehakemuksessa esitettiin vaatimuksena, että vastaajana olevan yhtiön tulisi ensisijaisena vahingonkorvauksena suorittaa 63.945,83 euroa korkolain mukaisine viivästyskorkeineen, toissijaisesti vahingonkorvauksena 2.549 euroa sekä yhteensä 13.733,72 euroa oikeudenkäyntikuluja. Perusteena korvausvaatimuksille oli, että taloyhtiö on rikkonut tarjouskilpailun ehtoja siten, että erään rakennusliikkeen (jatkossa C) tarjous olisi otettu huomioon tarjouskilpailussa. Lisäksi taloyhtiö oli rikkonut asunto-osakeyhtiölain 6:2 §:ää kokousmenettelystä

Kantajien mukaan yhtiön hallitus on todennut tarjouksen olleen tarjouspyynnön mukainen ja saapunut perille ennen määräajan päättymistä. Hallitus on myös päättänyt, että se tulee esittämään kantajien tarjousta yhtiökokoukselle, eikä C:n tarjousta voida ottaa huomioon. Yhtiökokouksessa olisi kuitenkin käsitelty C:n tarjous tarjouskilpailun ehtojen vastaisesti. Kantajien mukaan hallituksen puheenjohtaja oli varmistanut, ettei kantajien tarjousta ollut saatavilla yhtiökokouksessa.

Edelleen kantajien mukaan yhtiö olisi tarjouspyynnössään määrittänyt tarjouspyynnön ehdot. Kun A ja B olivat toimittaneet tarjouksen, olisi näin ollen osapuolten välille syntynyt sitova sopimus tarjouskilpailussa sovellettavien ehtojen mukaiseen menettelyyn.

Kantajien esityksen mukaan vahingonkorvausvelvollisuus ensisijaisessa tapauksessa koskee niin sanottua positiivisen sopimusedun korvaamista urakoitsijoille. Tällä tarkoitetaan tarjouksen mukaisen urakan katteen osuuden korvaamista. Kantajien mukaan vastaavien urakoiden kate on 25 % urakasta. Tähän perustuu 63.945,83 euron ensisijainen vahingonkorvaus.

Toissijaista vaatimusta kantajat perustelivat seuraavasti: mikäli oikeus katsoisi, ettei positiivinen sopimusetu tulisi korvattavaksi, tulisi urakoitsijalle korvata niin sanottu negatiivinen sopimusetu. Tämä tarkoittaa tarjouskilpailuun osallistumisesta aiheutuneita kustannuksia eli 2.549 euroa.

4.3 Vastaus

Vastaajan perusteluissa todettiin, ettei osapuolten kesken ollut syntynyt sopimusta missään vaiheessa, eikä sellaista velvoitetta ole ollut. Urakkasopimusta ei ole tehty, koska taloyhtiö on omassa yhtiökokouksessaan hylännyt hallituksen esityksen äänestyksen jälkeen. Taloyhtiö ei myöskään ole rikkonut yhtiöjärjestystä, eikä myöskään asunto-osakeyhtiölakia.

Vahingonkorvausperusteena ei myöskään voida pitää sitä, että toinen urakoitsija on toimittanut oman urakkatarjouksensa myöhässä. Taloyhtiön hallitus ei ole ottanut sitä huomioon. Vaikka hallituksen jäsen on maininnut myöhässä tulleen tarjouksen sisällöstä, ei taloyhtiö ole tästä vastuussa.

Yhtiökokouksen päätös on perustunut siihen, että hallituksen esittämä urakoitsija on toimijana pieni ja tarjouksia olisi pitänyt saada enemmän kuin yksi. Remontin luonteeseen liittyen ja asunto-osakeyhtiölain 6:30 §:n mukaan yhtiökokous päättää tämän suuruisten hankkeiden toteuttamisesta, ei hallitus. Lisäksi yhtiökokouksen päätös on lainvoimainen.

Yhtiölle ei voisi tulla korvattavaksi niin sanottu positiivinen sopimusetu, vaan korkeintaan tarjouskilpailuun osallistumisesta aiheutuneet kustannukset. Lopuksi vastaaja toteaa, että tarjous on jätetty tammikuussa 2019. A:lla ja B:llä on ollut hyvin aikaa saada korvaavia työkohteita, jolloin liikevaihdollista ja katteellista menetystä ei olisi päässyt tapahtumaan.

4.4 Oulun käräjäoikeuden tuomio

Oulun käräjäoikeiden tuomiolauselma oli, että kanne hylätään. A ja B veloitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan taloyhtiön oikeudenkäyntikulut 11.100,42 euroa korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

Näyttöä arvioidessa käräjäoikeus totesi, ettei taloyhtiö ole sitoutunut noudattamaan rakennusalan yleisiä tarjouskilpailuperiaatteita tai mitään, mikä rajoittaisi taloyhtiön valinnanvapautta, kun se valitsee urakoitsijaa. Todisteluun viitaten oikeus katsoi, että C:ltä oli pyydetty samaan aikaan tarjoukset, kuin A:lta ja B:ltä.

Henkilötodisteet osoittavat (muun muassa isännöitsijän ja konsultin), että C:n tarjous ei ollut yhtiökokouksen esityslistalla, eikä heidän myöhässä tullutta tarjouta voitu yhtiökokouksessa ottaa huomioon. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 12 § käsittelee yhtiökokouksessa päätettävistä asioista. Kokouksessa voidaan päättää vain asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa. Muista asioista voidaan

Joidenkin todisteiden mukaan tarvittava kokousmateriaali ei ollut nähtävillä yhtiökokouksessa. Isännöitsijä oli kuitenkin kirjannut kokouskutsuun, että yhtiökokousmateriaali on nähtävillä isännöitsijätoimistossa, tai ne voidaan halutessa toimittaa kirjeitse osakkaille, mikäli he sitä pyytävät. Lisäksi materiaali on ollut yhtiökokouksessa nähtävillä.

Kantajan mukaan heitä olisi yhtiökokouksessa mustamaalattu. Henkilönäyttö kuitenkin osoittaa, että keskustelu oli asiallista ja yhtiökokouksessa tuotiin esille toisen kantajan julkisia taloustietoja. Isännöitsijä sekä taloyhtiön palkkaama konsultti ovat pitäneet yhtiön päätöstä oikeana.

Tuomion mukaan taloyhtiö ei ole sitoutunut tarjousmenettelyssä parhaan tarjouskilpailuun osallistuneen tarjouksen valintaan. Taloyhtiö ei myöskään ole sitoutunut rajoittamaan myöhemmin omaan valintaoikeuttaan. Tältä osin tilanne on päinvastainen kuin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:1999:48.

Edelleen tuomiossa todetaan, että kantajat eivät ole voineet luottaa siihen, että tulevat saamaan urakan ennen kuin taloyhtiön hallitus on päättänyt esittää urakan tekijää yhtiökokoukselle, ja yhtiökokous on päättänyt asiasta. Lisäksi taloyhtiö ei ole neuvotellut tarjousten jättämisten määräajan jälkeen muiden toimijoiden kanssa, eikä ole voinut käyttää jo saatua tarjouta hyväkseen neuvottelussa. Esitetyn näytön perusteella oikeus katsoi, ettei taloyhtiö ole korvausvelvollinen ja näin ollen kantaja joutuu korvaamaan taloyhtiön oikeudenkäyntikulut.

4.5 Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:1999:48

Korkeimman oikeuden tapauksessa oli kysymys urakkakilpailutuksesta. Taloyhtiö oli urakan tarjouspyynnössä todennut, että kilpailutuksessa noudatetaan ja sovelletaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita. Taloyhtiö oli tarjousten tarkastelun jälkeen järjestänyt erilliset neuvottelut kahden urakoitsijan kanssa. Toinen urakoitsijoista oli neuvottelujen yhteydessä alentanut urakkahintaa

aiemmin ilmoittamastaan hinnasta. Hinnan alentamisen takia Rakennusliike A, jonka tarjous oli virallisessa urakkakilpailussa toiseksi halvin, jätettiin hyväksymättä. Halvimman tarjouksen laatijalla ei ollutkaan edellytyksiä urakan suorittamiseen.

Rakennusliike A nosti kanteen käräjäoikeuteen vaatien ensisijaisesti 150 000 markan korvauksia taloudellisesta menetyksestä, joka aiheutui urakan saamatta jäämisestä. Toissijainen korvausvaade oli 15 000 markkaa tarjouksen laskentaan ja neuvotteluihin käytetystä ajasta.

Käräjäoikeus katsoi, että rakennusliikkeelle ja taloyhtiölle oli muodostunut sopimus urakkakilpailun periaatteiden noudattamisesta. Oikeuden mukaan taloyhtiö oli rikkonut sopimuksen periaatteita hyväksymällä yhden urakoitsijan hinnanalennuksen sen jälkeen, kun tarjoukset oli avattu. Lisäksi taloyhtiö oli pyytänyt vain kahdelta tarjouskilpailuun osallistuneelta taholta uudet kokonaistarjoukset sen jälkeen, kun Käräjäoikeus tuomitsi taloyhtiön korvaamaan 100 000 markkaa Rakennusliike A:lle taloudellisesta menetyksestä.

Taloyhtiö valitti käräjäoikeuden päätöksestä hovioikeuteen. Yhtiö vaati kanteen hylkäämistä, tai ainakin korvausmäärän alentamista. Hovioikeus katsoikin, että taloyhtiö onkin velvollinen korvaamaan vain urakkatarjouksen tekemisestä aiheutuneet välittömät kulut, jotka olivat rakennusliikkeen vaatimat 15 000 markkaa.

Rakennusliike valitti hovioikeuden ratkaisua korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus katsoikin, että taloyhtiö oli rikkonut sen ja Rakennusliike A:n välistä sopimusta rakennusalan urakkakilpailun periaatteiden noudattamisesta kyseissä urakkakilpailussa. Sopimusneuvotteluja ei ole korkeimman oikeuden mukaan lupa käydä niin, että toinen kärsii vahinkoa. Korkein oikeus katsoi korvaukseen määrään vaikuttaneen rikkomuksen laatu ja miten pitkälle sopimuksenteossa oli edistytty. Tuomiossaan korkein oikeus katsoo, että sopimuksen saamatta jäämisestä johtuva taloudellinen menetyks, toisin sanoen positiivinen sopimusetu tulee korvata rakennusliikkeelle. Tällä tarkoitetaan sitä voittoa, minkä täytetty sopimus olisi tuottanut. Korkeimman oikeuden mukaan velvoite perustuu sopimukseen menetellä sopimuksenteossa tietyllä tavalla. Edullisimman tarjouksen tekijällä on oikeus vaatia sopimuksen tekoa hänen kanssaan. Korkein oikeus määräsi taloyhtiön korvaamaan rakennusliikkeelle 100 000 markkaa aiheutuneista vahingoista.

4.6 Tapausten arviointia ja pohdintaa

Ensimmäiseksi voidaan todeta, että korkeimman oikeuden päätös ei ollut yksimielinen. Äänet jakautuivat 3–2. Lisäksi asian esittelijä, virkaa toimittanut vanhempi oikeussihteeri Paula Salonen oli hovioikeuden ratkaisun kannalla.

Hoitamani taloyhtiön tapauksessa nousi todistelussa esille, että suljettua lippuäänestystä tehtäessä äänestyslappuihin oli merkitty huoneisto/osakas, sekä äänimäärä, aivan kuin tämä olisi jollain muotoa väärä tapa toimia. Isännöitsijä oli kuitenkin toiminut äänestystilanteessa aivan oikein. Asunto-osakeyhtiölaki ei erikseen määritä, miten äänestyksen tulisi tapahtua. Lakia voidaan kuitenkin tulkita niin, että yhtiökokous voi päättää täysin salaisesta äänestyksestä, jolloin vain äänimäärä ilmoitetaan äänestyslipukkeessa (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 458).

Oleellisin ero korkeimman oikeuden ja Oulun käräjäoikeuden tapausten välillä on se, syntyikö osapuolten välille jonkinlainen sopimus. Käräjäoikeuden tapauksessa minkäänlaista sopimusta ei katsota syntyneen urakoitsijan ja taloyhtiön välillä. Tarjouskilpailussa taloyhtiö ei ole sitoutunut noudattamaan rakennusalan yleisiä tarjouskilpailuperiaatteita tai muitakaan taloyhtiön valinnanvapautta rajoittavia periaatteita urakoitsijaa valittaessa, toisin kuin korkeimman oikeuden tapauksessa. Myöskään hoitamani taloyhtiön tapauksessa taloyhtiö ei ole esimerkiksi edes neuvotellut urakoitsijan kanssa, jolta sai myöhässä tulleen tarjouksen. Kantajien mukaan hallituksen puheenjohtaja olisi erikseen pyytänyt heitä tarjouskilpailun päättymisen jälkeen jättämään tarjouksen, mutta ei voinut esittää näyttöä väitteensä tueksi.

Hoitamani taloyhtiö ei myöskään käyttänyt A:lta ja B:ltä saatua tarjousta neuvottelukeinona muiden urakoitsijoiden kanssa neuvottelussa, toisin kuin tapauksessa KKO:1999:48.

Oikeustapaukset, joissa asunto-osakeyhtiö on jossain määrin osallisena, aiheuttavat varmasti usein osakkaissa erilaisia kysymyksiä ja mielipiteitä. Oulun käräjäoikeudenkin tapauksessa osakkaalle syntyi vahvoja näkemuseroja asiasta. Osa oli vahvasti sitä mieltä, että A:n ja B:n tarjouksen hylkääminen oli suuri virhe ja että he olisivat voineet toteuttaa kyseisen urakan onnistuneesti. Toiset taas ajattelivat täysin päinvastoin. Tämä konkretisoitui hyvin todistajien kuulemisessa.

Asian etenemisen oikeusasteisiin olisi voitu välttää helposti. Asunto-osakeyhtiölain 6:15 § käsittelee esteellisyyttä. Käräjäoikeuden käsittelyssäkin ilmenee, että silloisen hallituksen varajäsen, joka oli myös hallituksen kokouksessa, kun urakoitsijan esittämisestä yhtiökokoukseen päätettiin, oli kantajan A:n miesystävä tai vähintään hyvä ystävä. Lisäksi kantaja B oli edellä mainitun varajäsenen poika. Hallituksen jäsen ei saa ottaa osaa sellaiseen yhtiön ja kolmannen osapuolen väliseen sopimukseen, josta on odotettavissa hänelle olennaista etua. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2019, 654). Lisäksi on hyvän hallintotavan mukaista olla tilaamatta sellaisilta tahoilta töitä tai pyytää tarjouksia, jotka ovat lähisukulaisia tai siitä voi jokin tilaava taho esim. hallituksen jäsen tai isännöitsijä hyötyä. Riita-asiaa yritettiin sovittaa myös ennen pääistuntoa. Osapuolet eivät kuitenkaan päässeet sopuun asiassa.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Voidaan todeta, että isännöitsijän juridisiin vastuisiin vaikuttavat useat eri tekijät. Juridiset ja ammatilliset vastuut koostuvat useasta eri osa-alueesta ja siihen vaaditaan moniammatillista osaamista. Isännöitsijän tulee ymmärtää juridiset vastuut laajasti ja niiden vaikutukset niin taloyhtiöön kuin osakkaisiin. Isännöitsijän tulee hallita taloudellisia, juridisia, kirjallisia ja jopa sosiaalisia taitoja, jotta voi harjoittaa työtään mahdollisimman hyvin. Myös kattoremontin eri vaiheiden ymmärrys on hyvin tärkeää, muutoin ei hoitava isännöitsijä pysty vetämään urakkaa läpi.

Isännöitsijä voi omalla osaamisella ja sen esiin tuomisella luoda yhtiöön ilmapiiriä siitä, että hanke on helpompi hänen hoidossaan saada läpi. Riippuen taloyhtiöistä, yhtiökokouksen hyväksynnän saaminen kattoremontille, varsinkin laaja-alaiselle remontille, voi olla vaikeaa saada. Urakan kesto, lainasumma ja muut tekijät vaikuttavat huomattavasti päätöksen tekoon. Kun isännöitsijä suorittaa oman työnsä sopimusten, lakien ja säädösten mukaan, on yhtiökokouksen helpompi tehdä päätöksiä, kun tiedetään, että päätöstenteko on lainmukaista.

Isännöitsijän juridisista vastuista kattoremontin aikana on tutkittua tietoa melko vähän. Suurin osa tiedoista on melko yleismaailmallisia, eikä tarkkaa tietoa ole saatavilla. Isännöitsijät saavat kuitenkin apua usein muilta isännöitsijöiltä. Riippuen tietenkin siitä, millaisessa isännöintiyhteisössä työskentelee. Isännöitsijän tulee oma-aloitteisesti pyrkiä kehittämään omaa osaamista. Tätä tarjoavat isännöintitoimistojen yhteistyökumppanit, eri isännöintialojen liitot ja Kiinteistöliitto. Myös joissain isännöintitoimistoissa tarjotaan yrityksen sisällä koulutusta, mikä varmasti edesauttaa yrityksen isännöitsijöiden tietotaidon kehittymistä. Juridisten ja sopimusteknisten vastuiden ymmärrys ja hallinta kehitty isännöitsijällä läpi työuran. Ala voi kuitenkin olla melko raadollinen, sillä harjoittelu isännöintiyrityksessä voi olla pääasiassa vain tulostelua ja pieniä paperitöitä, eikä varsinaista taloyhtiön hoitoa.

Oikeustapaus opetti ymmärtämään dokumentoinnin tärkeyden taloyhtiömaailmassa. Riitatilanteissa ne ovat todella arvokasta tietoa, koska kukaan muu, kuin esimerkiksi hallituksen kokouksessa olijat eivät saa tietoa siitä, mitä kokouksessa on käsitelty ja miten. Asiakirjat, sähköpostit ja muut tiedot kattoremontista on hyvä säilyttää tulevaisuuden varalle. Koskaan ei voi tietää, mistä mahdollinen riita-asia voi syntyä.

6 POHDINTA

Opinnäytetyön prosessi oli pitkä ja haastava, mutta kokonaisuudessaan se kehitti osaamistani. Tarkoin rajatun segmentin osalta ja tarkkoja hakukriteerejä käyttäen tietoa löytyi melko rajallisesti. Motivaatio oli aika ajoin koetuksella, kun prosessi ei oikein edennyt, mutta halu saada työ valmiiksi puski itseäni eteenpäin. Kun raportin rungon ja otsikoinnin suunnitteli huolellisesti, oli helpompaa lähteä toteuttamaan prosessia, verrattuna siihen, että olisi vain lähtenyt kirjoittamaan ilman suurempaa suunnittelua ja määränpäättä.

Valtsin aluksi kuvailevan kirjallisuuskatsauksen opinnäytetyöni menetelmäksi, koska kokoamalla yhteen eri lähteiden näkemyksiä tutkimuskysymyksestäni, minulle tarjoutui syvempi ymmärrys opinnäytetyöni aiheesta ja sain todennäköisesti myös uusia näkökulmia aiheeni kohtaan. Menetelmän avulla pystyisin myös tunnistamaan aikaisempien tutkimusten tuloksia sekä vahvistamaan tietoperustaani. Tavoitteeni oli saada aiheestani ajankohtainen tieto käsille, eikä niinkään tarjota analyttistä tulosta, joten kuvaileva kirjallisuuskatsaus tuntui menetelmänä tähän tarpeeseeni juuri oikea (Salminen 2011, 13.)

Kuvaileva kirjallisuuskatsaus on raportti, jonka pääasiallinen tehtävä on kerätä raporttiin jo olemassa olevaa tietoa yhdeksi kokonaisuudeksi määrätystä aiheesta. Kirjallisuuskatsauksessa käytetty lähdemateriaali voi olla laaja-alaista, eivätkä lähdemateriaalin valintaa rajaa metodiset säännöt. Kirjallisuuskatsauksen lähdemateriaaliksi kelpaavat kirjat, tieteelliset tutkimukset ja artikkelit, arkistomateriaalit, hallinnolliset esitykset, oikeudelliset ratkaisut, ylemmän ammattikorkeakoulun opinnäytetyöt, Pro Gradut ja väitöskirjat. Kuvaileva kirjallisuuskatsaus on yleiskatsaus ilman tarkkoja sääntöjä (Salminen 2011, 12.)

Opinnäytetyön yksi tärkeimpiä osia on tiedonkeruu ja lähdemateriaalin tulkitseminen. Koska kirjallisuuskatsaus on aineistokohtainen tutkimusmenetelmä, tulee lähteiden olla sellaisia, joita voi käyttää tieteellisen tuotoksen materiaalina. Hakusanoja käytin niiden perusmuodossa ja eri taivutusmuodoissa. Tiedonhaussa käytin esimerkiksi seuraavia sanoja: taloyhtiö, isännöitsijä, kattoremontti, vesikatko, juridinen ja oikeudellinen.

Tiedonhaussa käytin seuraavia tietokantoja: Edita Publishing Oy:n lakitietopalvelu Edilex, tieteellisiä julkaisuja etsivä palvelu Google Scholar, hakupalvelu Finna sekä ammattikirjallisuutta julkaiseva Alma Talent Verkkokirjahylly. Rajasin tietokannoissa hakua mahdollisimman paljon siten, että hakutulokset koskisivat mahdollisimman paljon isännöitsijää, juridisia vastuuta ja kattoremonttia. Laadin erilliset sisäänotto- ja poissulkukriteerit, joiden mukaan rajasin hakutuloksia tietokannoissa.

Hakutulosten perusteella oli helppo huomata, ettei isännöitsijän juridisista vastuista löytynyt yleisestikään kattavaa informaatiota. Isännöitsijän tehtäviä ei hakutulosten perusteella ole muutoinkaan käsitelty kovin laajasti tieteellisissä julkaisuissa. Myöskään taloyhtiön kattoremonttia ei ole käsitelty kuin teknisistä näkökulmista.

Lähteiden kriittinen tarkastelu oli melko helppoa. Lyhyellä vilkaisulla pystyi todentamaan sen, onko mahdollinen lähde oikean tyylinen opinnäytetyöhöni. Ainoastaan tutkiessani oikeuslaitosten ratkaisulla, jotka viittasivat aiheeseeni, tuli pohtia tarkkaan se, tuoko tämä oikeuden ratkaisu mitään omaan raporttiini. Yleisesti katsoen lähdemateriaali ei kasvanut suuresti, johtuen siitä, ettei aiheesta löytynyt paljoakaan tietoa. Kuitenkin joitain muutoin relevantteja julkaisuja karsiutui, mutta ne olivat lähteinä hieman vanhentuneita.

Koko opinnäytetyöni rakenne ja raportin tyyppi menivät uusiksi ohjausseminaarini jälkeen. Alun perin opinnäytetyöni oli kirjallisuuskatsaus, mutta seminaarin jälkeen se muutettiin lainopilliseksi tutkimukseksi. Tämä loi hyvinkin epätoivoisen olon, koska olin jo nähnyt huomattavasti vaivaa opinnäytetyöhöni. Uuden aloittaminen oli melko sekavaa ja tekstin jäsentely uusille paikoille hidasta ja epätoivoista. Uskon kuitenkin, että muutos toi opinnäytetyöhöni selkeyttä ja mahdollisti paremman lopputuloksen tälle raportille. Kirjallisuuskatsauksen tekemisestä oli kuitenkin hyötyä, vaikka menetelmä vaihtuikin.

Aineistonkeruu opinnäytetyötä varten opetti viimeistään, miten erilaisia tietokanavia ja rajauksia käytetään toimivasti. Opin myös lähdekritiikin tärkeyden ja valitsemaan juuri tiettyä aihetta koskevia julkaisuja.

Joitain asioita olisin opinnäytetyöni aikana voinut tehdä toisin. Jouduin tekemään paljonkin asioita kiireellä, jolloin kunnollinen perehtyminen ei onnistunut. Lisäksi olisin alkuvaiheessa jo voinut pohtia sitä, onko kirjallisuuskatsaus opinnäytetyöni kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Oikeudelliseksi raportiksi muuttaminen oli kuitenkin kaiken kaikkiaan hyvä päätös.

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuoda ilmi, millainen vastuu isännöitsijällä on juridisista näkökulmista katsottuna kattoremontissa. Mielestäni sain raporttiini koottua olennaisimmat tiedot kyseisistä asioista, vaikkakin juuri kyseisestä aiheesta ei ole paljoakaan aiempaa tutkittua tietoa. Uskon, että opinnäytetyöstä on hyötyä isännöitsijöille ja alasta kiinnostuneille. Lisäksi tarkastelin mielestäni onnistuneesti hoitamani taloyhtiön oikeustapausta.

Taloyhtiön kattoremontti on hankkeena sellainen, joka tulee isännöitsijän työuran aikana vääjäämättä vastaan. Laajuus voi vaihdella suurestikin, koska joissain tapauksissa pelkkä kattopeltien vaihto riittää, kun taas joissakin kohteissa joudutaan tekemään huomattavia rakenteellisia korjauksia. Huomasin opinnäytetyöprosessin aikana, kuinka vähän isännöitsijän juridisista vastuista, kattoremonteista hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta tai ylipäätään isännöinnistä on kirjoitettu, etenkin tieteellisiä julkaisuja.

Mielestäni isännöintiä alana tulisi tutkia paljon enemmän. Ala on sellainen, jossa hallinnoidaan ihmisten merkittävää omaisuutta ja pidetään siitä huolta. Koska kattoremontti on tärkeä hanke taloyhtiölle, on jatkotutkimusehdotukseni laatia opas isännöitsijöille, millä tavoin isännöitsijä onnistuu hallinnoimaan hankeen alusta loppuun.

Taloyhtiöiden talouden hoidosta isännöitsijän näkökulmasta ei löytynyt paljoakaan tieteellisiä julkaisuja. Isännöitsijän tulee kuitenkin olla hyvin tietoinen siitä, miten taloyhtiön taloutta tulee hoitaa. Toinen jatkotutkimusehdotukseni onkin tutkia, miten isännöitsijä hallinnoi hyvin taloyhtiöiden taloutta.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Hannula, A., Kari, M. & Mäki, T. 2014. Osakeyhtiön hallituksen ja johdon vastuu. Helsinki: Alma Talent.

Isännöintiliitto 2020a. Isännöinnin koulutukset ja tutkinnot. Viitattu 13.9.2020, <https://www.isannointiliitto.fi/palvelut-ammattilaisille/isannointirekry/isannointialan-koulutukset-ja-tutkinnot/>.

Isännöintiliitto 2020b. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 4.10.2020, <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiöjärjestys/>.

Jauhiainen, J., Järvinen T. & Nevala T. 2019. Asunto-osakeyhtiölaki. 4., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kiinteistölehti 2017. Isännöitsijä. Viitattu 13.9.2020, <https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsija/>.

Kivioja, K. 2014. Rakennusteollisuus RT ry. YSE 1998, käyttö ja tulkinta. Koulutus- ja esitysaineisto. Viitattu 12.11.2020, https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/koulutus--ja-esitysaineis-tot/2014-09-30_karri-kivioja-yse1998-kaytto-ja-tulkinta.pdf.

KKO:1999:48.

Mannersola, M. 2016 Harva kattoremontti on virheetön. Viitattu 17.10.2020, <https://ilkkapohjalainen.fi/arkisto/harva-kattoremontti-on-virheeton-1.2068725>.

Norman, A. 2015. Kattoremontti taloyhtiössä. Opinnäytetyö. Oulun Ammattikorkeakoulu. Rakentamisen koulutusohjelma. Ylempi amk-tutkinto. Viitattu 13.9.2020, https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/109902/Norman_Ari.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Oulun käräjäoikeuden 4.2.2020 antama tuomio 20/3455, dnro L 19/16167.

Salminen, S. Mikä on kirjallisuuskatsaus 2011. Vaasan yliopisto. Viitattu 11.11.2020, https://www.univaasa.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-349-3.pdf.

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE. 2013. VKL 67/13. Viitattu 16.10.2020, <https://www.fine.fi/ratkaisutietokannat/ratkaisu/vkl-6713.html>.