

Pasi Aaltonen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET
ISÄNNÖITSIJÄN TYÖHÖN

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2011



ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET ISÄNNÖITSIJÄN TYÖHÖN

Aaltonen Pasi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2011
Ohjaaja: Rajala Jukka
Sivumäärä: 59
Liitteitä: 3

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, isännöinti, isännöitsijät

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia 1.7.2010 voimaan tulleen uudistetun asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia isännöitsijöiden työhön. Tutkimuksen kohteena oli erityisesti työmäärän ja vaativuuden lisääntyminen. Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa tuli voimaan huomattava määrä uusia velvoitteita asunto-osakeyhtiöille, jotka koskivat huoneistojen remontoineja sekä muutostöitä. Lähinnä remonttien ja muutostöiden ilmoitus velvollisuus, ilmoitusten käsittely ja arkistointi vaativat huomattavasti aikaisempaa enemmän toimenpiteitä.

Toinen merkittävä uudistus aikaisempaan nähden oli asunto-osakeyhtiöiden korjaustarveselvitys viideksi vuodeksi eteenpäin. Korjaustarveselvitys ja sen esittäminen yhtiökokouksessa on hallituksen tehtävä, kuitenkin on selvää että tämän kaltainen tehtävä joko tulee kokonaan isännöitsijälle, tai ainakin isännöitsijän on oltava selvitystä tehtäessä siinä mukana.

Lisäksi uudistetussa asunto-osakeyhtiölaissa on jonkin verran pakottavaa lainsäädäntöä, säädöksiä jotka syrjäyttävät yhtiöjärjestyksen määräyksen, mikäli yhtiöjärjestyksen määräys on ristiriidassa asunto-osakeyhtiölain kanssa.

Tämä opinnäytetyö on kvalitatiivinen haastattelu tutkimus, jossa on käytetty puolistrukturoitua haastattelu menetelmää. Osa haastateltavista on vastannut kysymyksiin kirjallisesti, muutamia isännöitsijöitä on haastateltu suullisesti.

HOUSING COMPANIES ACT CHANGE IMPACTS FOR WORK MANAGER

Aaltonen, Pasi
Satakunta University of Applied Sciences
Business Administration
May 2011
Directed by: Rajala Jukka
Number of pages: 59
Appendices: 3

Keywords: Housing Companies Act, property management, property managers

The goal is to investigate 01.07.2010 entered into force on the revised Housing Companies Act brought by changes in the work of building managers.

The study was in particular an increase in workload and complexity. Housing reform of the Companies Act came into force on a significant number of new obligations for housing corporations, which were flat renovations and alterations.

Renovations and alterations, mainly reporting, handling of notifications and filing require much more than before the measures.

Another important improvement over the previous housing companies, the need for corrective statement to five years ahead. Repair requirements analysis and presentation of the annual general meeting of its board of directors is made, however, it is clear that this kind of role should the superintendent, either wholly, or at least in the superintendent has clearance to be involved in it.

In addition, the revised housing companies act is somewhat mandatory laws, regulations, which supersede the provisions of the articles of association, articles of association if the provision is inconsistent with the housing companies law.

This thesis is a qualitative interview, which has been used in a semi-structured interview method. Some of the interviewees answered the questions in writing, a number of the managers interviewed orally.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
1.1 Opinnäytetyön tutkimusongelma	5
1.2 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä ja toteutus	6
1.3 Aiemmat tutkimukset	7
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ	8
2.1 Isännöintialan historia	9
2.2 Asunto-osakeyhtiön johto	13
2.2.1 Isännöitsijä	13
2.2.2 Hallitus	13
2.2.3 Asunto-osakeyhtiön osakkaat	14
3. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	15
3.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo	16
3.2 Pakottavat säännökset	16
4. KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT	17
4.1 Kunnossapito	18
4.2 Osakkeen omistajan muutostyöt	19
5. ISÄNNÖITSIJÄN JA HALLITUKSEN TEHTÄVÄT	20
5.1 Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävät	20
5.2 Isännöitsijän tehtävät	22
6. YHTIÖN JOHDON TIEDONANTOVELVOLLISUUS	22
7. VAHINGONKORVAUSVASTUUN SELVENTÄMINEN	23
7.1 Hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuu	24
7.2 Päättäminen vahingonkorvauskanteen nostamisesta yhtiön puolesta	25
7.3 Vastuuvapaus	25
8. TUTKIMUSTULOKSET	26
8.1 Tutkittavat aiheet	27
9. YHTEENVETO	37
LÄHTEET	40
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui 1.7.2010. Laki muutosta oli valmisteltu jo usean vuoden ajan. Aikaisempi asunto-osakeyhtiölaki oli tullut voimaan vuonna 1992. Laki koettiin monilta osin vanhentuneeksi niin, ettei se enää vastannut tämän päivän vaatimuksia.

Uudistus toteutettiin säätämällä kokonaan uusi laki. Vanhan lain peruseriaatteita ei ollut tarkoitus muuttaa, koska se vastasi hyvin olennaisella tavalla yhtiön ja osakkaiden oikeuksia ja velvollisuuksia jo aikaisemminkin. Uuden lain tavoitteena on mm. korostaa yleisten periaatteiden merkitystä, sekä selventää sääntelyä, erityisesti kunnossapitovastuun, osakkeenomistajan muutostöiden ja kunnossapitotöiden koskevissa asioissa, sekä yhtiön päätöksentekoa muutos- ja kunnossapitotöiden osalta. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennettiin myös siten, että tarkistettiin yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

Uudessa laissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Tarkoituksena on lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan.

Vanha asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin 1960 - 1980-luvuilla, jolloin yli 60-prosenttia nykyisestä asuntokannasta rakennettiin. Sen jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt ja osakkaiden ja yhteiskunnan vaatimukset asumisen suhteen ovat selkeytyneet. On myös saatu enemmän tietoa siitä, miten asuinrakennusten elinkaarta voidaan pidentää ja ympäristölle aiheutuvia rasitteita vähentää.

Asunto-osakeyhtiöiden hyvinvoinnin merkitystä korostaa se, että niissä asuu lähes puolet kansasta ja asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat hyvin suuren osan kansallisvarallisuudesta. Uusi laki kannustaa kunnossapitoon ja selventää päätöksentekoa, mikä edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä.

1.1 Opinnäytetyön tutkimusongelma

Opinnäytetyöni tutkimusongelma on “ Miten uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijän työhön”. Opinnäytetyössä tarkastellaan myös mitä

vaikutuksia laki muutoksella on taloyhtiön hallituksen työskentelyyn, sekä miten se vaikuttaa yksittäisen osakkeen omistajan asemaan ja toimintaan erilaisissa tilanteissa, kuten esimerkiksi korjaus- ja remonttiasioissa. Tutkimusongelmaa selvitän isännöinnin osalta haastatteluin sekä lakimuutoksia tarkastellen. Hallituksen ja osakkeenomistajan kohdalla vaikutuksia tutkin pääasiassa lakimuutoksia, velvollisuuksia ja oikeuksia vertailemalla vanhaan lakiin nähden. Tärkeimmät tutkimusalueet ovat työmäärän lisääntyminen, vastuunjako sekä kustannuksien lisääntyminen.

Aiheen valintaan päädyin sen ajankohtaisuuden vuoksi. Lakimuutos on ollut voimassa jo puoli vuotta ennen tämän työn aloittamista, siten kokemukset ovat pääasiassa vielä vähäisiä ja tuoreita. Esimerkiksi yhtiökokouksia ei ole juurikaan ollut lakimuutoksen jälkeen, korkeintaan joissakin kahden vuosikokouksen taloyhtiöissä on voinut olla kokous. Se, miten yhtiökokouksissa reagoidaan lakimuutoksen tuomiin uudistuksiin, velvollisuuksiin ja vastuunjakoon tullaan näkemään ehkä vasta vuoden kuluttua lakimuutoksen jälkeen. Aiheen valintaan vaikuttivat myös se, että olen ammattikorkeakoulussa opiskellut juridisia opintoja ja opintojeni myötä isännöintialasta kiinnostunut.

1.2 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä ja toteutus

Tässä työssä on teoriaosassa käytetty pääasiallisesti kirjallisuutta, lainsäädäntöä sekä internet-lähteitä. Tutkinnallinen osio on suoritettu puolistrukturoitua menetelmää käyttäen, kirjallisilla kyselylomakkeilla ja haastatteleamalla isännöitsijöitä.

Opinnäytetyön tutkimuksen tein kvalitatiivisin menetelmin haastattelututkimuksena. Tutkimusta varten haastattelin seitsemää isännöitsijää, viittä Porilaista, yhtä Harjavaltaista sekä yhtä Kokemäeltä

Työn tarkoituksena oli selvittää miten 2010 heinäkuussa voimaan tullut uudistettu asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut käytännössä isännöitsijöiden työhön. Ajatuksenani on ollut, että lakiuudistus on lisännyt isännöitsijöiden työmäärää, koska

laki on tuonut monia ilmoitusvelvollisuuksia ja ilmoituksien säilytykseen ja arkistointiin liittyviä määräyksiä.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää isännöitsijöiltä lisätietoutta niin hallinnollisella alalla kuin tekniselläkin puolella, siksi kyselyn tarkoituksena on myös selvittää isännöitsijän mahdollista työn vaativuuden lisääntymistä.

Työssä on tutkittu asunto-osakeyhtiön koko hallintoa, johon lukeutuu hallitus ja isännöitsijä, sekä ylimpänä päätösvallan käyttäjänä yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiön osakkaat.

Työn rajaus on haasteellista, koska asunto-osakeyhtiössä kaikki liittyvät toisiinsa, tässä työssäni olen pyrkinyt pitämään painopisteen isännöitsijän työtehtävissä.

Haastattelun tein viidelle kirjallisena kysymyslomakkeilla ja kahta haastattelin suullisesti. Haastattelut on toteutettu keväällä 2011.

1.3 Aikaisemmat tutkimukset

Aiempiä tutkimuksia aiheesta on ammattikorkeakoulussa tehty kaksi, keväällä 2010, kyseiset tutkimukset on tehty ennen lakimuutoksen voimaan tuloa.

Maria Litmanen (2010) Mikkelin ammattikorkeakoulusta on tehnyt opinnäytetyön ” Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän työhön ”. Työn tavoitteena oli tutkia asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia isännöitsijän työhön. Selvityksen kohteena oli, että lisääkö lakiuudistus isännöitsijän tehtäviä, niiden vaativuutta ja vastuuta. Tarkoituksena oli myös selvittää isännöintialan tulevaisuutta. Opinnäytetyö on tehty kvalitatiivisin menetelmin.

Lida Eerola on tehnyt Jyväskylän ammattikorkeakoulussa opinnäytetyön nimeltään ”Uusi asunto-osakeyhtiölaki ”. Eerola selvittää opinnäytetyössään mitkä ovat uuden asunto-osakeyhtiölain tärkeimmät muutokset isännöitsijän ja tilintarkastajan

näkökulmasta. Työssä on tarkasteltu asunto-osakeyhtiölain muutosta perustetun yhtiön näkökulmasta. Opinnäytetyön tutkimus on tehty kvalitatiivisin menetelmin haastatteleamalla isännöitsijää ja tilintarkastajaa.

(Maria Litmanen 2010 opinnäytetyö).

Pasi Paakala on insinööriyönään Metropolia ammattikorkeakoulussa tehnyt opinnäytetyön nimeltään ”Asunto-osakeyhtiölain uudistus osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta”. Paakala on työssään keskittynyt lähinnä lakimuutoksiin, jotka koskevat yhtiön osakkaita ja hallitusta. (Litmanen 2010,).

Lisäksi Jyrki Vauhkonen on tehnyt 2006 opinnäytetyön Mikkelin ammattikorkeakoulussa ”Johtaja vai juoksupoika – Savonlinnalaisten ammatti-isännöitsijöiden kokemus työnsä sisällöstä ja tulevaisuudesta”.

2 ASUNTO-OSKEYHTIÖ

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

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1: 2.§)

Osakehuoneisto

Tässä laissa osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Jos parvekkeelle on tällainen kulkuyhteys useammasta osakehuoneistosta, näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeenomistajien on sovittava parvekettä koskevasta kunnossapidosta ja muutostöistä. Osakkeenomistajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön kunnossapitotyö. Parvekkeen kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin parvekkeen hallintaoikeudesta ja kunnossapitovastuusta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1: 3:§)

[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/- highlight2](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/-highlight2)

2.1 Isännöintialan historiaa

Isännöinnin historiaa - tilanhoitajista asiakaspalvelun ammattilaisiksi

1800-luvun lopusta sotavuosiin: Juuret patruunakulttuurissa

1950–1970-luku: Kaupungistuminen kartutti joukkoa

1980-luku: Hyvinvointiyhteiskunnassa panostettiin ammattimaisuuteen

1990-luku: EU ja lama pakottivat tehostumaan ja uudistumaan

2000-luku: Palveluyhteiskunnassa korostuu viestintä

1800-luvun lopusta sotavuosiin: Juuret patruunakulttuurissa.

Isännöintialan ensimmäisinä edustajina voidaan pitää ruukkien tilanhoitajia, jotka huolehtivat kiinteistöistä ja siinä sivussa myös työntekijöiden asumisesta. Varsinaisesti isännöintiala syntyi vuonna 1926 säädetyn ensimmäisen asunto-osakeyhtiölain myötä.

1950–1970-luku:

Kaupungistuminen kartutti isännöitsijöiden joukkoa sotien jälkeen, jälleenrakentaminen, teollistuminen ja maaltamuutto lisäsivät kaupunkimaista asumista ja isännöinnin ammattikunta lähti kasvuun.

Aluksi isännöinti ei niinkään ollut ammattimaista yritystoimintaa vaan lisätienesti, jota tehtiin muiden töiden ohessa. Isännöitsijä oli usein yleismies ja myös alueellisen valvojan roolissa. Lisääntynyt isännöintitarve houkutteli alalle työntekijöitä muilta aloilta, esimerkiksi armeijan palveluksesta eläkkeelle jääneitä henkilöitä ryhtyi isännöitsijöiksi.

Ammattimaisia toimijoita oli vähän eikä isännöintialalla ollut koulutusta. Vaihtelevat taidot ja tiedot toivat oman mausteensa alan kehitykseen.

Asunto-osakkeen omistamista helpotettiin ja tuettiin lakimuutoksin 1960-luvun lopulla, mikä lisäsi painetta isännöinnin ammattimaistumiselle. Isännöitsijä tarvitsi entistä enemmän tietoa lainsäädännöstä ja kiinteistön talouden hallinnasta.

1970-luvun öljykriisien myötä alettiin kiinnittää entistä enemmän huomiota kiinteistön ylläpitoon, mikä korosti ammattimaisen kiinteistönpidon tärkeyttä.

Ensimmäinen isännöitsijätehtäväluettelo julkaistiin 1970-luvulla. Sen avulla voitiin kuvata taloyhtiön juokseva hallinto ja määrittää isännöitsijäpalkkiot. Tehtäväluettelon taustalla oli kuitenkin omantoimen ohella isännöitsijöiden toimenkuva eikä siinä huomioitu ammattimaista isännöintiliiketoimintaa.

Isännöinti 1980-luvulla:

Hyvinvointiyhteiskunnassa panostettiin ammattimaisuuteen. 1980-luvulla isännöintialalle alkoi ilmaantua naisia, ihan ensimmäiset naisisännöitsijät oli tosin nähty jo edellisellä vuosikymmenellä. Moni yritys otti harjoittelijoita apulaisisännöitsijöiksi ja koulutti tulevia isännöitsijöitä työn ohessa. Isännöintialan peruskoulutus syntyi ja alalla toimivat saattoivat vihdoin kouluttautua. Koulutuksen lisäksi isännöinnin laatua kehitettiin monilla alan sisäisillä toimenpiteillä. Auktorisointiyhdistys syntyi kehittämään isännöinnin laatua, määriteltiin Hyvä Isännöintitapa (HIT) ja ryhdyttiin valitsemaan vuoden Isännöitsijä.

Suomeen saatiin myös kiinteistömessut ja isännöintiala sai oman lehden, jotka omalta osaltaan lisäsivät toimijoiden ammatillista kehittymistä. Isännöinti alettiin mieltää palvelualana, kun se aiemmin oli nähty vain kiinteistö- ja rakennusalan osana. Asiakaspalveluun alettiin kiinnittää entistä enemmän huomiota. 1990-luvulla EU ja lama pakottivat tehostumaan ja uudistumaan. EU-jäsenyys toi mukanaan merkittäviä muutoksia isännöintialalle lainsäädännön harmonisointiin valmistauduttaessa. Kilpailuvirasto kielsi hintasuositukset vuonna 1991 ja tällöin isännöintipalvelun hinnoittelu siirtyi markkinaperusteiseksi.

Samaan aikaan laskusuhdanne toi alalle paljon uusia yrittäjiä, jotka olivat jääneet työttömiksi muilta aloilta, muun muassa pankinjohtajia ja rakennusmestareita. Tulokkailla ei ollut isännöintialan osaamista ja he kilpailivat hinnalla, minkä johdosta isännöinnin hintataso romahti ja koko alan yritystoiminta kiristyi. Myös arvonnäköveron lisääminen palveluiden hintoihin vuonna 1994 heikensi isännöintiyritysten toimintakykyä, koska sitä ei kovan kilpailutilanteen vuoksi voinut siirtää suoraan hintoihin.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus 1992 korosti isännöitsijän asemaa taloyhtiön toimitusjohtajana ja sääti isännöitsijäntodistuksen pakolliseksi. EU:n myötä jatkuvasti uudistuvan lainsäädännön hallinta on korostanut ammattitaidon merkitystä isännöintialalla.

Kansainvälisten sijoittajien ilmaantuminen kiinteistömarkkinoille antoi sysäyksen isännöintipalveluiden erikoistumiselle. Manageeraus eli erityisesti toimitiloihin ja niiden palveluihin erikoistunut kiinteistöjen johtaminen syntyi 1990-luvulla perinteisen isännöinnin rinnalle. Vuosituhannen vaihteen alkuun ajoittui korjausrakennusbuumin kanssa isännöitsijäkunnan eläkkeelle siirtyminen suurin joukoin. Reilusta parista tuhannesta ammattilaisesta jopa puolet jää eläkkeelle lähivuosina, joten isännöintiyrityksiin tarvitaan runsaasti uutta ja osaavaa henkilökuntaa.

2000-luvulla palveluyhteiskunnassa korostuu viestintä. Isännöinti on vuosikymmenten kuluessa muuttunut lisätienestistä ammattimaiseksi

yrittäjätoiminnaksi. Ennen kaikki isännöintipalvelut tuotti yksi henkilö, isännöitsijä. Nyt isännöintiyrityksessä saattaa olla isännöitsijän lisäksi kirjanpitäjä, kiinteistösihteeri, asiakaspalveluhenkilö ja tekninen isännöitsijä, jotka tuottavat yhdessä isännöintipalvelun.

Vuonna 2004 käynnistettiin isännöinnin valtakunnallinen asiakastytytyväisyystutkimus, jossa isännöintiyritykset saavat vuosittain asiakkailtaan palautetta toimintansa kehittämiseksi. Palveluyhteiskunta näkyy isännöintityössä konkreettisesti lisääntyneenä kommunikaationa asiakkaiden kanssa.

Peruskorjaukset, huoneistoremontit ja lisääntynyt tietoisuus kosteusongelmista tuovat runsaasti yhteydenottoja isännöitsijälle. Yhteydenpito on lisääntynyt modernin viestintäteknologian ansiosta: kännykät, sähköposti ja internet ovat parantaneet tiedon liikkuvuutta.

(isännöintiliiton www-sivut)

Isännöinnin järjestäytymisellä pitkät perinteet

Isännöintiliitto syntyi vuonna 2004, kun alalla aiemmin toimineet järjestöt yhdistyivät. Ennen vuotta 2004 alalla oli kolme liittoa: Suomen Isännöitsijäliitto ry, Suomen Kiinteistöhoitoyhteisöt KIHÖ ry ja Isännöintiyritysten liitto ry.

Suomen Isännöitsijäliitto ry oli vuonna 1966 perustettu päätoimisten isännöitsijöiden edunvalvontajärjestö, joka toimi päätoimisten isännöitsijöiden yhdyssiteenä sekä valvoi ja kehitti isännöitsijöiden etuja ja ammatillisia valmiuksia.

Isännöintiyritysten liitto ry oli perustettu 1982 ja se toimi isännöintipalveluja tuottavien yritysten ja yrittäjien edunvalvojana ja isännöintialan kehittäjänä.

Suomen Kiinteistöhoitoyhteisöt ry (KIHÖ) oli vuonna 1966 perustettu kiinteistöhoitoyritysten työnantaja- ja toimialajärjestö. Paitsi kiinteistöhoitopalveluja, KIHÖ:n jäsenyritykset tuottivat myös isännöintipalveluja (alueelliset kiinteistöpalveluyritykset).

(Suomen Isännöintiliitto ry)

2.2 Asunto-osakeyhtiön johto

Asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluu yhtiön hallitus ja isännöitsijä. Yhtiön hallitus on pakollinen toimielin eli yhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain 7:1§ 1mom. mukaan aina oltava hallitus. Asunto-osakeyhtiön hallitus on kollegiaalinen toimielin, joka toimii päätöksiä tehdessään ja yhtiötä edustaessaan yhtenä kokonaisuutena, joka tekee päätökset lähtökohtaisesti asianmukaisesti koolle kutsutussa ja päätösvaltaisessa hallituksen kokouksessa. Hallituksen toiminta ei käsitä ainoastaan päätöksen tekemistä hallituksen kokouksissa, vaan se pitää sisällään myös velvollisuuden jatkuvasti seurata hallituksen vastuulle kuuluvia asioita. (Sillanpää & Vahtera 2010, 195).

2.2.1 Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yhtiössä on oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä tätä edellytetään. Jos sen sijaan isännöitsijästä ei ole määrätty, voi yhtiökokous aina päättää, että yhtiössä on isännöitsijä, mutta isännöitsijän valitsee tällöinkin aina yhtiön hallitus.

(Sillanpää & Vahtera 2010, 195).

2.2.2 Hallitus

Uusi 1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki ei olennaisesti muuttanut voimassa olevaa oikeustilaa hallituksen jäsenen näkökulmasta, mutta uuden lain selvennykset ja tarkennukset on hyvä huomioida. Ne voivat antaa perusteita tarkastella hallituksen käytännön toimintaa uudella tavalla.

Hallituksen jäsenet hoitavat laaja-alaista tehtävää. Lyhyesti ilmaisten hallitus vastaa osakkeenomistajille siitä, että asunto-osakeyhtiötä hoidetaan asianmukaisesti.

Hallituksen tehtävänä on AsOYL 7:2 §1 mom. mukaan huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistöjen ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Tällä perusteella hallituksella on toimivalta kaikkiin niihin asioihin, jotka kuuluvat yhtiön hallintoon, mutta jota ei ole nimenomaisesti osoitettu asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouksen päätettäväksi. Mikäli yhtiössä on isännöitsijä, kuuluu hänen vastuulleen kuitenkin yhtiön päivittäisen hallinnon hoitaminen. Jos yhtiössä ei ole isännöitsijää, päivittäinenkin hallinto kuuluu hallituksen tehtäviin.

(Sillanpää & Vahtera 2010, 196).

2.2.3 Asunto-osakeyhtiön osakkaat

AsOYL 6:§ todetaan, että osakkeenomistajat käyttävät asunto-osakeyhtiössä yhtiökokouksessa ylintä päätäntä valtaa, jollei päätösvaltaa ole laissa säädetty tai yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiön hallitukselle. Yhtiökokous on osakkeenomistajalle ainoa mahdollisuus käyttää valtaansa yhtiön asioissa osakkeenomistaja-aseman perusteella. Osakkeenomistajalla ei ole laissa säädettyjä oikeuksia vaikuttaa yhtiön johtamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella, esimerkiksi antamalla määräyksiä yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Kuitenkin on käytännössä tavallista, että yhtiön johtoon, hallituksen jäseneksi ja toisinaan myös isännöitsijäksi on valittu osakkeenomistaja. Tällöin osakkeenomistajan päätösvalta yhtiön asioihin yhtiökokouksen ulkopuolella perustuu tähän asemaan yhtiön johdossa eikä hänen osakkeenomistukseensa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 99).

3. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uudessa laissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Tarkoituksena on lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan. (Oikeusministeriö [www-sivu](#))

Yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja selvennetään uudessa asunto-osakeyhtiölaissa. Uudessa laissa määritetään nykyistä selvemmin yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat.

Selvennykset koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja sen huomioonottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkaan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan mm. vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

(Oikeusministeriö [www-sivu](#))

Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävä myös yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Uudessa laissa pyritään ottamaan aikaisempaa paremmin huomioon pienet asunto-osakeyhtiöt, joita on paljon ja joissa isännöitsijäkään ei usein ole kiinteistöalan ammattilainen.

Vanha asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin 1960-1980-luvuilla, jolloin yli 60-prosenttia nykyisestä asuntokannasta rakennettiin. Sen jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt ja osakkaiden ja yhteiskunnan vaatimukset asumisen suhteen ovat selkeytyneet. On myös saatu enemmän tietoa siitä, miten asuinrakennusten elinkaarta voidaan pidentää ja ympäristölle aiheutuvia rasitteita vähentää. (Oikeusministeriö)

Asunto-osakeyhtiöiden hyvinvoinnin merkitystä korostaa se, että niissä asuu lähes puolet kansasta ja asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat hyvin

suuren osan kansallisvarallisuudesta. Uusi laki kannustaa kunnossapitoon ja selventää päätöksentekoa, mikä edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. (Oikeusministeriö)

3.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010. Uudella lailla kumotaan 17.5.1991 annettu asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Uutta lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä. (Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta 22.12.2009/1600).

3.2 Pakottavat säännökset

1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki sisältää pakottavia säännöksiä, joita sovelletaan myös yhtiöön, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään tietyistä asioista toisin.

Uudet pakottavat säännökset koskevat esimerkiksi yhtiökokouksen ajankohtaa, kokouskutsun sisältöä, koollekutsumisen vähimmäis- ja enimmäisaikaa sekä käsiteltäviä asioita, tilinpäätöksen ja tilintarkastuksen ajankohtaa, yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijätodistuksen sisällön vähimmäismäärää, sekä yhtiön osakkeiden luovuttamista rajoittavia lunastuslausekkeita. On huomattava, että uusi laki sisältää tiettyjä pakottavia määräyksiä, jotka menevät yhtiöjärjestyksen edelle.

- yhtiökokous on pidettävä vuosittain 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös on pakottava eli yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei voida pätevästi poiketa lain asettamasta määräajasta.
- yhtiökokouksen kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta

yhtiökokouksen koollekutsumisaika pitenee ja laki menee tältä osin yhtiöjärjestyksen edelle.

- Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa. Yhtiöjärjestysmääräys, että kutsu on laitettava ainoastaan ilmoitustaululle, ei ole riittävä kutsujen toimittamistapa.

(Asunto - osakeyhtiö laki 1: 5 § 1: 9 § 1: 11 §)

4. KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

Mikäli osakehuoneiston uusi omistaja haluaa tehdä remonttia uudessa huoneistossaan. Tällöin on hyvä tietää mitä saa tehdä ja mitä ei. Osakkeenomistaja saa tehdä muutostöitä hallinnassaan olevassa huoneistossa. Aiotut muutokset eivät saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa toisille osakkeenomistajille tai taloyhtiölle. (Suomen Isännöintiliitto Suomen Kiinteistöliitto Suomen Kuluttajaliitto Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010).

Rakennuksen kantaviin rakenteisiin, eristykseen, ilma-, vesi- ja sähköjohtoihin vaikuttavista muutoksista täytyy aina etukäteen ilmoittaa isännöitsijälle tai yhtiön hallitukselle. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti, koska asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa asunto-osakeyhtiöitä dokumentoimaan ja arkistoimaan ilmoitukset. (Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus liite 2.). Jos aiottu muutostyö saattaa aiheuttaa vahinkoa jollekin toiselle osakkaalle, niin yhtiöltä, osakkeenomistajalta tai muulta vahingonkärsijältä täytyy pyytää suostumus aiottuun toimenpiteeseen. (Suomen Isännöintiliitto Suomen Kiinteistöliitto Suomen Kuluttajaliitto Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010).

4.1 Kunnossapito

Kunnossapitovastuuta koskevia peruseriaatteita ei ole HE:n luonnoksessa esitetty muutettaviksi, mutta sääntelyä pyritään selventämään siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista tai merkittävältä osin osakkeenomistajan henkilökohtaisten mieltymysten mukaisista rakenteista, pinnoista ja laitteista. (Suomen Isännöintiliitto Suomen Kiinteistöliitto Suomen Kuluttajaliitto Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010).

Yhtiö vastaisi edelleen kunnossapidosta siltä osin, kuin sitä ei ole säädetty osakkeenomistajan vastuulle. Yhtiön kunnossapitovelvollisuutta rajaavasta nykyisin samantasoisuusvaatimuksesta luovutaan ja yhtiön vastuuta peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta laajennetaan jonkin verran. (Vastuunjako taulukko liite 3.). Lisäksi tarkoituksena on selventää yhtiön vastuuta sen toimenpiteistä osakkeenomistajan huoneistossa aiheutuvan vaurion korjaamisesta. Osakkeenomistajalle asetetaan myös velvollisuus ilmoittaa tietyistä kunnossapitotöistä ja yhtiölle annetaan oikeus valvoa kunnossapitotyötä. (Suomen Isännöintiliitto Suomen Kiinteistöliitto Suomen Kuluttajaliitto Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010).

Yhtiövastikeperusteesta olisi mahdollista poiketa esimerkiksi hissien jälkiasennuksen yhteydessä. Ehdotusluonnoksen mukaan yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa hissien jälkiasennuksessa, jos vastikeperusteen noudattaminen olisi yhdenvertaisuuseriaatteen vastaista (hissi tuottaa etua olennaisesti vähemmän tai ei lainkaan joillekin osakehuoneistoille). Yhtiökokous voisi tällöin päättää, että näitä huoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta peritään vähemmän tai ei lainkaan vastiketta tällaisen uudistuksen kuluihin. Vastaavasti hissien asennuksesta eniten hyötyviltä voitaisiin periä hissien asentamisen tuoman lisäarvon määrään suhteutettua suurempaa vastiketta. Hissien asennuspäätöksiä pyritään siis myös helpottamaan säätämällä, että tällaiset päätökset voidaan jatkossa tehdä pätevästi enemmistöpäätöksinä. (Suomen Isännöintiliitto Suomen Kiinteistöliitto Suomen

Kuluttajaliitto Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010).

Yhtiövastikeperusteesta voitaisiin poiketa myös, jos se on tarpeen osakkeenomistajan aiemmasta kunnossapito- tai muutostyöstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamiseksi. Poikkeaminen edellyttäisi tällöin, että yhtiö voi toteuttaa toimenpiteensä pienemmillä kustannuksilla sen vuoksi, että osakkeenomistaja on aiemmin tehnyt vastaavan kunnossapitotyön tai uudistuksen omalla kustannuksellaan tai että kyseinen uudistus vastaa osakkeenomistajan huoneistossa muuten vallitsevaa tasoa. Vastikeperusteesta poikkeaminen enemmistöpäätöksellä olisi mahdollista myös silloin, kun asuinhuoneistoissa tehdään vastikerahoituksella uudistus asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta. Tavoitteena on, että asunto-osakeyhtiölaissa säännellyissä tilanteissa vahingonkorvausvastuu osapuolten välisissä suhteissa määräytyisi asunto-osakeyhtiölain perusteella mahdollisimman kattavasti. Uusien säännösten ei kuitenkaan ole tarkoitettu sulkevan pois muuta vahingonkorvausvastuuta, kuten esimerkiksi sopimusperusteista vastuuta tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa vastuuta (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, .20-23)

4.2 Osakkeenomistajan muutostyöoikeus

Uudessa laissa on säilytetty osakkeenomistajan laaja muutostyöoikeus huoneistossaan. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan muutoksia, kunhan ne tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Kun osakkeenomistaja tekee huoneistossa sellaisia muutostöitä, jotka vaikuttavat toisten osakkeenomistajien asemaan tai asunnon rakenteisiin, esimerkiksi laatoitus, vesikalusteiden uusiminen tai parketin asennus, on siitä ilmoitettava etukäteen kirjallisesti yhtiölle. (Furuhjelm 2009, 24-25).

Muutostyöilmoitus ei ole pelkkä ilmoitusviesti, vaan se on kirjallinen suunnitelma, jonka perusteella yhtiön hallitus voi arvioida tulevaa työtä ja joka sisältää usein myös tarvittavat piirustukset ja työtapaselosteen, työstä pitää olla laadittuna kirjallinen suunnitelma, missä on selvitetty ja huomioitu rakennuksen olemassa olevat rakenteet

ja perusjärjestelmät sekä ikä ja muut ominaisuuksiin liittyvät asiat. Työ on toteutettava hyvää rakennustapaa noudattaen ja ammattitaitoisesti, eikä työstä saa aiheutua vahinkoa tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. (Furuhjelm 2009, 24-25).

Hallitus pohtii muutostyöilmoituksen saatuaan, onko työn toteutukselle tarpeen asettaa jotain ehtoja. Osakkeenomistaja ei saa aloittaa remonttia ennen kuin yhtiö on käsitellyt osakkeenomistajan remonttityöilmoituksen ja antanut siihen päätöksensä. (Furuhjelm 2009, 24 -25).

5. ISÄNNÖITSIJÄN JA HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

Lähtökohtana voidaan pitää, että kysymällä asiat selviävät. Asunto-osakeyhtiön johdon muodostavat hallitus ja isännöitsijä, joilla on velvollisuus vastata osakkaiden kysymyksiin. On muistettava, että asunto-osakeyhtiöissä johto on osakkaita varten eikä osakkaat johtoa varten.

Asunto-osakeyhtiölain 37 §:n mukaan hallituksen ja isännöitsijän tulee osakkeenomistajan pyynnöstä antaa yhtiökokouksessa tarkempia tietoja yhtiön taloudellisista asioista. Mikäli johto ei kykene vastaamaan heti, siihen saadaan vastata kirjallisesti kahden viikon kuluessa. Vastaus on lähetettävä kysymyksen tehneelle osakkeenomistajalle ja pyynnöstä esitettävä muille osakkeenomistajille. Osakkaan kyselyoikeutta ja yhtiön johdon tiedonantovelvollisuutta voidaan pitää yksityisen osakkeenomistajan tai osakkaiden vähemmistön yhtenä tärkeimmistä vähemmistö suoja säännöksistä. (asunto-osakeyhtiölaki)

5.1 Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävät

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäväksi on säädetty huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksella on siten taloyhtiön asioiden

yleinen hoitovelvollisuus. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että hallitus olisi oikeutettu tekemään päätöksiä kaikenlaatuissa yhtiötä koskevissa asioissa.

Hallitus ja isännöitsijä voivat ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin taikka asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin vain yhtiökokouksen päätöksen nojalla. Vähäisempiin toimiin hallitus ja isännöitsijä voivat yleensä ryhtyä saattamatta asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Edellytyksenä on kuitenkin lähtökohtaisesti, että hanke voidaan toteuttaa hyväksytyn talousarvion puitteissa. Jos kyse on esim. taloyhtiössä tehtävästä, yhteiseksi hyödyksi koituvasta uudistuksesta, hallitus voi toteuttaa hankkeen, jos siitä aiheutuu vain vähäisiä kustannuksia. (Isännöintiliitto).

Osakkeenomistaja on AsOYL 3:1:n mukaan velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta. Yhtiöjärjestyksessä tavallisesti määrätään, että yhtiön menojen kattamiseksi osakkailta perittävän yhtiövastikkeen suuruudesta ja korottamisesta päättää yhtiökokous. Jos hanke edellyttää yhtiövastikkeen korottamista tai ylimääräisen vastikkeen perimistä, on hallituksen saatettava asia yhtiökokouksen päätettäväksi. Poikkeuksen muodostavat kiireelliset tilanteet, joissa yhtiökokouksen päätöksen odottaminen aiheuttaisi yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällaisia kiireellisiä tilanteita liittyy esim. tuli- ja vesivahinkojen estämiseen. Jos hallitus joutuu kiireellisessä tilanteessa tekemään päätöksen normaaliin toimivaltaansa kuulumattomassa asiassa, on perusteltua saattaa päätös jälkikäteen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. (Sillanpää, Vahtera, 2010, 56)

Taloyhtiöiden hallitusten on esitettävä jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkaille näkemyksensä yhtiön kunnossapitotarpeista viidellä vuodella eteenpäin. Selvityksestä tulee ilmetä tulevat korjaukset, jotka vaikuttavat olennaisesti vastikkeenmaksuun ja huoneiston käyttöön. Selvitys tulee esittää osakkaille kirjallisena ja liitetään sellaisenaan myös isännöitsijäntodistukseen. Varsinaiset korjauspäätökset tehdään yhtiössä aina erikseen. Taloyhtiön hallituksen tulee antaa lisäksi vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkaille kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajoista. (<http://www.taloyhtio.net/omaetusivu/kunnossapitotarveselvitys>)

5.2 Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Tehtävät on lueteltu tarkemmin Suomen Kiinteistöliiton isännöintitehtäväluettelossa.

Hallinnolliset tehtävät

Kokousten järjestelyt

Sopimusasiat

- Valvonta
- Työsuhdeasiat
- Ilmoitusvelvollisuudet
- Muut hallinnolliset tehtävät

Taloudelliset tehtävät

- Taloussuunnittelu
- Laskentatoimi

Tekniset tehtävät

- Kiinteistön hoitotehtävien järjestäminen
- Kunnossapito-, korjaus-, perusparantamis-, ja rakennuttamisasiat. (Suomen Kiinteistöliitto)

6. YHTIÖN JOHDON TIEDONANTOVELVOLLISUUS

Mikäli johto suhtautuu osakkaiden vähemmistöön ylimielisesti tai johdon suorittama tiedottaminen on puutteellista, osakkeenomistaja voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön johdon toimista. Tarkastus voi koskea yhtiön hallintoa tai kirjanpitoa tietyltä päättyneeltä tilikaudelta taikka tiettyjä yksittäisiä toimenpiteitä, esimerkiksi yhtiössä tehtyä remonttia. Erityisen tarkastuksen päätarkoituksena on

yleensä selvittää, onko olemassa aihetta mahdollisen vahingonkorvausvaatimuksen esittämiseen yhtiön johtoa vastaan.

(Asunto-osakeyhtiölaki,37§)

Erityistä tarkastusta koskeva ehdotus on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asia on kokouskutsun mukaisesti käsiteltävä. Jos vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista on yhtiökokouksessa kannattanut ehdotusta, hakemuksen tehnyt osakas voi käynnistää asunto-osakeyhtiölain 68 §:n menettelyn tarkastajan määräämiseksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 68 §

Erityinen tarkastus on menettelynä kankea. Tämän vuoksi on järkevää suorittaa tarkastus yhteisesti sovitulla KHT-tilintarkastajalla. Mikäli hallitus tai isännöitsijä ei sanottuun kevennettyyn menettelyyn suostu, tällöin osakkaiden tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkastuksen perusteellisuuteen ja valita tarkastaja lain mukaan lääninhallituksen avulla.

7. VAHINGONKORVAUSVASTUUN SELVENTÄMINEN

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa viitataan vahingonkorvausvastuun osalta vanhaan osakeyhtiölakiin. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, miten osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiä sovelletaan vain asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan veloitteen rikkomisesta aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Sama koskee vahinkoa, joka aiheutuu vain asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn oikeuden käyttämisestä. (lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö)

Oikeustilan selventämiseksi uudessa laissa on tehty asunto-osakeyhtiölakiin kattavia säännöksiä yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla.

Uudessa laissa on aiempaa kattavammat säännökset yhtiön ja osakkaan vahingonkorvausvastuusta. Jatkossakaan yksittäinen osakas ei yleensä voi joutua

vastuuseen osallistumisesta päätöksentekoon yhtiökokouksessa, koska osakkaalta ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista. (lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö)

Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa säädetään myös yhtiön vastuusta. Tällä on erityistä merkitystä silloin, kun joudutaan arvioimaan kunnossapito- ja muutostöiden yhteydessä aiheutuneita vahinkoja ja niiden korvaamista. Aiemmin edellisen asunto-osakeyhtiölain aikana, kun yhtiön vastuusta ei ollut asunto-osakeyhtiölaissa säännöstä, määräytyi yhtiön vastuu lähinnä vahingonkorvauslain perusteella, mutta sen katsottiin toisinaan perustuvan myös sopimussuhteeseen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 241).

7.1 Hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuu

Hallituksen jäsen on suhteessa yhtiöön tuottamusvastuussa. On huomattava, että hallituksen tehtäviin ei kuulu yhtiön kiinteistön hoito vaan sen kuuluu isännöitsijälle. Hallitukselle kuuluu ainoastaan kiinteistön hoidon valvonta ja ohjaus.

Johdon vastuu yhtiötä kohtaan on täysimittaista vastuuta. Johto voi olla myös vastuussa osakasta kohtaan, mutta vain rajoitetusti. Vastuu perustuu siihen, että vahinko on aiheutettu rikkomalla osakeyhtiölakia, asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. Esimerkkinä lainvastaisesta menettelystä on se, että hallitus tai isännöitsijä perusteettomasti asettavat osakkaat eriarvoiseen asemaan. (lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö)

AsOYL 24:1:ssä säädetään asunto-osakeyhtiön johdon eli hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta. Johdon vahingonkorvausvastuu koskee vain tässä tehtävässä aiheutettuja vahinkoja. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallitukseen kuuluvan osakkeenomistajan rikkoessaan hallitsemansa huoneiston kunnossapitoa koskevia normeja aiheutettu vahinko ei voi tulla arvioitavaksi johdon vastuu säännösten perusteella, koska huoneiston kunnossapito ei kuulu johdon tehtäviin. Tällöin vastuu konkretisoituisi osakkeenomistajan vastuusäännösten perusteella. (Sillanpää & Vahtera 2010, 242).

7.2 Päättäminen vahingonkorvauskanteen nostamisesta yhtiön puolesta

Vahingonkorvausta koskevan päätöksenteon lähtökohtana on asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan toimielinten välisen toimivallanjaon seurauksena se, että yhtiökokous päättää lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölakiin tai asunto-osakeyhtiölaissa viitattavaan tilintarkastuslain 51§:ään perustuvan vahingonkorvauskanteen nostamisesta. Yhtiökokous vastaa samoin myös muista yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen koskevista kysymyksistä. Hallituksella on kuitenkin oikeus päättää rangaistavaan tekoon liittyvän vahingonkorvauskanteen nostamisesta, mutta tämä ei rajoita yhtiökokouksella samassa asiassa olevaa toimivaltaa.

Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä laittomaan varojen jakoon ja samalla asunto-osakeyhtiöriikokseen syylistynyttä osakkeenomistajaa tai johtoa vastaan voi vahingonkorvauskanteen nostaa sekä yhtiökokous että yhtiön hallitus. Yhtiökokouksen tehdessä päätöksen jonkin osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevassa asiassa on huomattava, että tällainen osakkeenomistaja on osakkeenomistajan esteellisyyttä koskevan AsOYL 6:15:n mukaan esteellinen päättämään omasta vahingonkorvausvelvollisuudestaan suhteessa yhtiöön. (Sillanpää & Vahtera 2010, 258).

7.3 Vastuuvapaus

Varsinaisen yhtiökokouksen on päätettävä vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle ja isännöitsijälle. Vastuuvapaus vapauttaa nämä henkilöt vahingonkorvausvastuusta vain, jos tilinpäätöksessä tai tilintarkastuskertomuksessa tai muutoin yhtiökokoukselle on annettu olennaisesti oikeat ja täydelliset tiedot vahingonkorvausvelvollisuuden perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. (Sillanpää, Vahtera, 2010, asunto-osakelaki käytännössä, 106)

Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka

on korvausvelvollisuuden perusteena. Päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei sido yhtiön konkurssipesää tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettua selvittäjää. (Sillanpää, Vahtera, 2010, asunto-osakelaki käytännössä, 106)

8. TUTKIMUKSENTULOKSET

Tutkimuksen tavoitteena oli saada selville, miten asunto-osakeyhtiölain uudistus vaikuttaa isännöitsijän työhön. Lisääkö lakiuudistus huomattavasti isännöitsijöiden työmäärää, riittääkö entinen kapasiteetti, niin henkilökunnan kuin teknisen tallennuksen osalta.

Tutkimukseni tein Satakunnan alueella haastattelu tutkimuksena, joka mielestäni soveltuu tähän tutkimukseen parhaiten. Haastattelin seitsemää ammatti-isännöitsijää, viisi isännöitsijää oli Porista, yksi Harjavallasta ja Kokemäeltä.

Tutkin niin vanhaa kuin uuttakin asunto-osakeyhtiölakia, lisäksi luin asiantuntijoiden kirjoittamia artikkeleita laki muutoksesta. Artikkelit oli kirjoitettu enimmäkseen ennen lakimuutoksen voimaantuloa, joten kirjoittajilla ei ollut kirjoittaessaan vielä käytännön kokemuksista tietoa, artikkelien kirjoittajat ovat isännöinnin ja lainsäädännön asiantuntijoita.

Lainsäädännön ja lukemieni artikkelien perusteella sain kuvan keskeisistä ja tärkeimmistä muutoksista asunto-osakeyhtiönlaisissa. Saamani kuvan perusteella laadin keskeisistä muutosaiheista kysymyksiä isännöitsijöille, kysymyssarjaan kuului kymmenen kysymystä, yhdeksän itse laatimaani ja kymmenes oli avoin kysymys, johon isännöitsijät saivat vastata avoimesti omien kokemusien ja mielipiteidensä mukaan.

Aiheesta on aiemmin tehty tutkimuksia. Tutkimukset on tehty ennen lakimuutoksen voimaantuloa, kuitenkin kun tulevista muutoksista lainsäädännössä on tiedetty. Oman tutkimukseni tulokset poikkeavat jonkin verran aikaisemmista

tutkimustuloksista. Poikkeamaan saattaa olla syynä se että tutkimukseni aikoihin isännöitsijöillä oli jo jonkin verran kokemusta lakiuudistuksen tuomista muutoksista käytännössä.

8.1 Tutkittavat aiheet

Tutkimuksen kohteena olivat mielestäni kiinnostavimmat ja keskeisimmät muutokset asunto-osakeyhtiölaissa. Keskityin tutkimuksessa muutoksiin jotka voisivat mielestäni eniten vaikuttaa isännöitsijän työhön, niin määrän kuin vaativuudenkin suhteen. Kysymyksissä huomioin myös resurssien mahdolliset lisäykset, tällä pyrin selvittämään että onko lakiuudistus aiheuttanut huomattavia taloudellisia satsauksia taloudellisessa mielessä. (Isännöitsijöille esitetyt kysymykset, liite 1.).

Tiedonsaantioikeus

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden tiedonsaantioikeutta on parannettu huomattavasti, jotenka siitä tuli yksi keskeinen tutkimuksen kohde.

Tiedottamiseen lakimuutos ei ole aiheuttanut suuria muutoksia. A En ole muuttanut tiedottamista millään tavalla, lähetän kirjallisia tiedotteita osakkaille ja asukkaille kuten ennenkin. B Ei ole ollut aihetta muuttaa tiedottamista, uutena kokeiluna on tekstiviestin lähettäminen kiireellisissä tilanteissa. Isännöitsijä G vastasi myös, ettei muutoksia ole tehty tiedottamisessa. Toiset isännöitsijä eli C, D, E ja F lähettivät osakkaille tiedotteen lakimuutoksesta ja ennen kaikkea muutos- ja korjaustöitä koskevasta asiasta. Tiedotteeseen oli koottu tärkeimmät asiat mitkä vaikuttaa yksittäisen osakkaan toimintaan. Tiedotteessa kerrottiin esimerkiksi muutos- ja kunnostustyön tekemisen edellytykset, ilmoitusvelvollisuus ja työn valvonnasta. Osakkaille jaettiin kunnostustyön vastuu taulukko, josta selviää mitkä kunnostustoimenpiteet ovat osakkaan vastuulla ja mitkä osakeyhtiön. Tiedottaminen suoritetaan edelleen, kuten aikaisemminkin, pääasiassa kirjeitse. Osakaskirje on käytettyin menetelmä tutkimukseeni osallistuneista isännöintiyrityksissä.

Ilmoitustaulua käytetään myös jonkin verran tiedottamisessa, ilmoitustaululle laitetaan useimmin yleisesti ilmoitettavia asioita. Kiireellisissä tapauksissa yksi isännöitsijä käyttää myös tekstiviestiä hyväksi. Tiedottamisen osalta yhteenvetona voisi päätellä, ettei suuriin muutoksiin tai tehokkaampaan toimintaan olla vielä menty.

Tilintarkastus

Tilintarkastukseen on myös tullut muutoksia. Uuden lain vaatimus tilintarkastuksista on muuttunut. Yli kolmenkymmenen huoneiston asunto-osakeyhtiöissä, vaaditaan vähintään yksi ammattitilintarkastaja, eli KHT-tilintarkastaja (keskuskauppakamarin hyväksymä) tai HTM-tilintarkastaja (kauppakamarin hyväksymä tilimies), lisäksi voi olla niin sanottu maallikko tilintarkastaja, jota nimitetään uudessa laissa toiminnantarkastajaksi. Alle kolmenkymmenen huoneiston asunto-osakeyhtiöissä riittää toiminnantarkastaja.

Tutkimuksen kohteena oli että missä suhteessa käytetään tilintarkastajia ja toiminnan tarkastajia.

Pienten yhtiöiden tilintarkastuksessa oli selvästi kahtiajakoa. Vaikka yhtiökokous valitsee tilintarkastajat, on tässä asiassa kuitenkin toisilla isännöitsijöillä voimakas rooli suosittelijana. Isännöitsijä A ja C isännöimissään asunto-osakeyhtiöissä käytetään yleensä toiminnantarkastajaa, jos se on mahdollista, tilintarkastajaa vain, jos laki niin velvoittaa. Toiminnantarkastaja on 80 – 90 % niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa riittää pelkkä toiminnantarkastaja. Joidenkin isännöitsijöiden kohdalla hallitus tai yhtiökokous päättävät itsenäisesti toimintatavasta, valitaanko alle kolmenkymmenen huoneiston yhtiöissä tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Isännöitsijät B, D ja olivat myös toiminnantarkastajan kannalla. Toiset isännöitsijät, eli E, F ja G suosittelivat aina tilintarkastajan valintaa, vaikka lisäksi valittaisiinkin toiminnantarkastaja. Eräillä isännöitsijöillä on omat vakiintuneet tilintarkastajat, joita he haluavat käytettävän. Näissä tapauksissa isännöitsijä aina suosittelee ammattitilintarkastajan käyttöä.

Joiltakin isännöitsijöiltä sai vastauksen, että yhtiökokous valitsee tilintarkastajan. Niissä yhtiöissä, joissa voi valita pelkästään toiminnantarkastajan eikä isännöitsijä puutu valintaan, valitaan 80-90%:sesti toiminnantarkastaja.

Tilintarkastusta koskevassa tutkimuksessa voisi tehdä sen johtopäätöksen, ettei lakimuutos ole muilta osin vaikuttanut tilintarkastuksen toimittamiseen kuin vain rajannut yhtiön koon mukaan joko ammattitilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Asunto-osakeyhtiöt ovat pitäneet kiinni maallikko tilintarkastuksista mikäli yhtiön koko on sen sallinut.

Toiminnantarkastaja

Toiminnantarkastaja on uusi nimike asunto-osakeyhtiön organisaatiossa, vaikkakin tehtävä on pääasiassa sama, kuin maallikko tilintarkastajalla. Kuitenkin toiminnantarkastajan oikeuksia ja velvollisuuksia on laajennettu valvomaan ja puuttumaan yleisesti ottaen asunto-osakeyhtiön hallinnon toimintaan.

Tiedostaako osakkeenomistajat toiminnantarkastajan laajentuneen vastuun ja tehtäväkentän, onko toiminnantarkastajia helppo saada asunto-osakeyhtiöissä?

Toiminnantarkastajien saatavuuteen vastaukset olivat kaikki samansuuntaisia. Toiminnantarkastajaksi on asunto-osakeyhtiöissä halukkaita. Uutta nimikettä ei vierasteta, toiminnantarkastajien saatavuus on hyvä. Sen lisäksi, että asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat halukkaita tehtävään, on toiminnantarkastajaksi ilmoittanut halukkuutensa sellaiset vanhat tilintarkastajat jotka ovat KHT ja HTM ikäpykälän johdosta menettäneet hyväksytyn tilintarkastajan oikeutensa.

Yhteenvedona voi todeta että asunto-osakelain tilintarkastus ja toiminnantarkastus säädökset eivät ole aiheuttaneet asunto-osakeyhtiöissä minkäänlaisia vaikeuksia tai isompia järjestelyjä.

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksen sisällön laajentuminen on myös mielenkiintoinen tutkimisenkohde, millaisia toimenpiteitä se on aiheuttanut isännöitsijöille.

Isännöitsijäntodistuksen sisältö on laajentunut huomattavasti, perustuen tiedonantovelvollisuuteen. Isännöintitodistuksen laajempi sisältö on aiheuttanut jokaisella haastattelemalleni isännöitsijälle muutostarvetta. Isännöitsijöiden ei ole kuitenkaan itse tarvinnut miettiä miten isännöintitodistusta laajennetaan, vaan jokaisella isännöitsijällä, jota haastattelin on käytössä jokin talon tietojenhallintajärjestelmä. Järjestelmän ylläpitäjä päivittää järjestelmään laajuudeltaan riittävän isännöintitodistuksen.

Laajentuneen isännöintitodistuksen sisällön johdosta on kuitenkin työmäärä lisääntynyt, osa isännöitsijöistä on esimerkiksi korottanut isännöitsijäntodistuksen hintaa. Isännöitsijä F oli kokenut laajemman isännöintitodistuksen sisällön työllistävän häntä niin paljon, että on korottanut tuntuvasti todistuksen hintaa. Toiset eivät reagoineet niin voimakkaasti, isännöitsijä C ei ole nostanut yhtään hintaa, koska hänellä oli muutenkin ohjelmiston päivitystarvetta, isännöitsijäntodistuksen päivitys hoitui siinä sivussa hänen osalta.

Hyvien tietojärjestelmien, ja ohjelmistojen tuottajien johdosta isännöitsijäntodistuksen sisällön laajentuminen ei ole aiheuttanut huomattavan suurta työmäärän lisäystä.

Kunnostus- ja muutostyöt

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta omasta kunnossapitotyöstä todetaan asunto-osakeyhtiölain 7 §:ssä osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen

kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Kunnostus- ja muutostyöt edellyttävät ilmoitusvelvollisuutta asunto-osakeyhtiölle. Yleisimmin isännöitsijä ottaa vastaan ja arkistoi ilmoitukset, onko ilmoitusten vastaanotto ja arkistointi aiheuttanut resurssien lisäämistä?

Kunnostus- ja muutostyöilmoitukset ovat lisänneet isännöitsijöiden työn määrää huomattavasti. Tämä on ehkä lakiuudistuksessa se asia, mikä työllistää isännöitsijöitä eniten vanhaan lakiin verrattuna. Minkäänlaisia resursseja ei ole lisätty yhdelläkään tutkimuksessa mukana olleella isännöintiyrityksellä. Kiinteistön tietojenhallinta-ohjelmistoja on jouduttu päivittämään ja lisätty esimerkiksi lisälehtiä uusille tiedoille.

Kunnostus- ja muutostyöilmoitukset ovat olleet yksi suurimmista työllistäjistä lakiuudistuksen jälkeen. Jokainen isännöitsijä vastasi lähes samalla tavalla, isännöitsijät B ja E kokivat lisääntyneen työmäärän huomattavasti toisia raskaammin, isännöitsijä B sanoi, että tiettyinä aikoina, kun muutosilmoituksia tulee syystä tai toisesta runsaasti, niin työpäivä venyy helposti 12 – 14 tunnin mittaiseksi. Huolimatta siitä, että lakiuudistus on lisännyt isännöintialalla työmäärää, ei kuitenkaan yksikään haastatteleistani isännöitsijöistä ole määrällisesti lisännyt henkilöstöä lakiuudistuksen jälkeen.

Kunnostus- ja muutostöiden valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Laki uudistuksen suurimpia muutoksia on muutos- ja kunnostustyöt ja niiden valvonta, vaikka osakas huolehtiikin työn suunnittelun ja valvonnan asianmukaisuudesta, työllistää se kuitenkin isännöitsijää huomattavasti, koska tehdyt muutos tai korjaustyöt ja niiden valvonta pitää dokumentoida ja arkistoida, arkistointi on asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla, jonka isännöitsijä kuitenkin useimmiten suorittaa.

Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä määräytyy myös uudessa laissa pääsääntöisesti siten, että osakas vastaa pinnoitteiden korjaamisesta ja yhtiörakenteista sekä huoneistossa olevista putkista ja johdoista.

Uuteen lakiin on kirjattu myös kokonaan uusia kunnossapitotöitä koskevia menettelytapaohteja. Niiden mukaan osakkaalle on ilmoitettava etukäteen hänen huoneistossaan suoritettavista töistä. Vastaavasti osakkaan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa suorittamistaan töistä.

Uuden lain mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan suorittamia kunnossapitotöitä, jotta ne tulevat tehdyksi asianmukaisesti. Uusi säädös on se, että osakkeen omistaja vastaa kunnossapitoilmoituksen käsittelystä ja yhtiön toteuttamasta valvonnasta aiheutuneista kohtuullisista kustannuksista

Kunnostus- ja muutostöiden valvonta on hoidettu jo olemassa olevilla resursseilla. Tässä kysymyksessä oli kaikilla isännöitsijöillä sama vastaus, osakas hankkii itse valvojan, isännöitsijä C ja E vastasivat tekevänsä myös itse valvonta töitä, heillä on rakennusalan koulutus ja työkokemusta. Lain määritelmän mukaan asunto-osakeyhtiöllä on valvontaoikeus ja valvontavastuu kunnostus- ja muutostöissä ja osakkaalla on velvollisuus suorittaa valvonnasta aiheutuvat kustannukset.

Kunnostus- ja muutostöiden valvonta ei ole kovin paljon työllistänyt isännöitsijöitä, koska useimmissa tapauksissa osakas on itse hankkinut tarpeellisen valvojan muutos-

ja kunnostustyölleen. Isommat ja vaativammat kunnostustyöt on tehty ammattilaisten toimesta, jolloin valvontakin on järjestetty sitä kautta. Isännöitsijöille on tutkimukseni mukaan jäänyt lähinnä vain osakkaan esittämän valvojan hyväksyntä.

Kunnossapitosuunnitelma

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiön hallituksen laatimaan viideksi vuodeksi eteenpäin suunnitelman kunnossapidosta.

Kunnossapitotarveselvityksissä oli tutkimukseni mukaan eniten hajontaa, eli lähes kaikki mahdolliset menettelytavat tulivat vastaan isännöitsijöitä haastatellessani.

Isännöitsijöiden vastauksia, A Toimistomme isännöitsijät ovat laatineet viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen hallituksien kanssa. Isännöitsijä B, osassa yhtiöissä kunnossapito tarve selvitys tehdään ulkopuolisen tahon toimesta, ja osassa tehdään hallituksen ja isännöitsijän kanssa yhteistyössä. Isännöitsijät C ja E tekevät itse, koska ovat rakennusalan ammattilaisia, tosin joissakin asunto-osakeyhtiöissä hallitus on aktiivinen ja haluaa olla mukana tekemässä selvitystä. Isännöitsijä D, teen hallituksen kanssa yhdessä, tässä asiassa ei ole tullut sikäli muutosta, että kunnossapitotarveselvityksiä on tehty ennenkin, laki ei ole kovin ankara tässä kohtaa, että miten selvitys on tehtävä, siinä on liikkumavaraa. Isännöitsijä F vastasi, suurimmalta osin hallitukset tekevät selvityksen, toisissa yhtiöissä hallitus haluaa, että isännöitsijä on mukana. Isännöitsijä G:llä oli eniten vaihtelua eri yhtiöitten välillä. Vastaus oli, osassa yhtiöitä teen hallituksen kanssa yhdessä, joissakin yhtiöissä on teetetty ulkopuolisella korjaustarve selvitykset, mutta sitten on niitäkin yhtiöitä, missä selvitystä ei vielä ole tehty kertaakaan. Näissä yhtiöissä hallituksella ei ole aktiivisuutta tehdä selvitystä, lisäksi kun yhtiö on vielä pieni, niin ei ole otettu ulkopuolistakaan selvityksentekijää sen kalleuden vuoksi, homma toimii niin kauan, kun yhtiökokous sen sallii.

Suurimmassa osassa asunto-osakeyhtiöissä kunnossapitotarveselvitys on tehty yhteistyössä isännöitsijän ja hallituksen kanssa. Muutamissa yhtiöissä kunnossapitotarveselvitys on annettu isännöitsijän tehtäväksi, jolloin isännöitsijä on tehnyt selvityksen. Niissä yhtiöissä joissa hallitus on antanut kunnossapitoselvityksen

isännöitsijän tehtäväksi, on isännöitsijä usein ollut rakennusalan ammattilainen, jolloin selvityksen teko on helpompaa ja isännöitsijällä on hyvä näkemys rakennuksen kunnosta.

Tutkimuksessa tuli vastaan joitakin asunto-osakeyhtiöitä, joissa ei ole tehty kunnossapitotarveselvitystä. Tähän oli usein syynä se, että asunto-osakeyhtiöt olivat pieniä. Isännöitsijällä, hallituksenjäsenillä eikä liioin koko yhtiössä ollut kunnolla tietämystä kunnossapitoselvityksestä. Ulkopuolista kuntoselvittäjääkään ei haluttu ottaa tekemään selvitystä, koska se olisi tullut pienelle yhtiölle kohtuuttoman kalliiksi.

Yhtiöjärjestys

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on AsOYL 1:13:n mukaan oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus sekä sen jakautuminen eri osakkeisiin. Lisäksi siitä ilmenee myös osakkeenomistajan keskeiset oikeudet ja velvollisuudet.

Yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava:

- yhtiön toiminimi
- yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta
- yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste
- jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksella, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä
- järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa
- yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin edellä 4 kohdassa mainitaan ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat

- yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan

Edellä mainitut kohdat muodostavat yhtiöjärjestyksen pakottavan sisällön, jotka tulee olla mainittuna kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä. Tämän lisäksi yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa muita, vapaaehtoisia määräyksiä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 29-30).

Asunto-osakelakiin on tullut runsaasti muutoksia, ja osa muutoksista on pakattavaa lainsäädäntöä, pakottava lainsäädäntö kohdistuu myös yhtiöjärjestykseen, jotenka ainakin osassa asunto-osakeyhtiöissä on tarvetta vähintäänkin tarkistaa yhtiöjärjestystä.

Isännöitsijä A vastasi, kyllä. Päivitetty yhtiöjärjestys kokonaisuudessaan. Isännöitsijät B, D ja E, päivitetty jonkin verran yhtiöjärjestyksiä. Isännöitsijät C, F ja G, yhtiöjärjestyksissä päivitystarvetta, mutta päivityksiin ei ole vielä ryhdytty.

Osalla isännöitsijöistä on yhtiöitä, joissa on ollut yhtiöjärjestyksen päivitystarvetta. Joissakin yhtiöissä yhtiöjärjestys on aukaistu ja uusittu kokonaan, joissakin yhtiöissä on tehty vain pieniä päivityksiä, ja saatu yhtiöjärjestys ajantasaiseksi. Isännöitsijät eivät eritelleet tarkemmin mitkä kohdat yhtiöjärjestyksessä olivat eniten päivityksen tarpeessa.

Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijän työmäärä ja vaativuustaso on yleisesti ottaen noussut asunto-osakeyhtiölain muutoksesta johtuen.

Kysymykseen, työmäärän- ja vaativuudennousuun vastattiin odotetusti myönteisesti ja melko monipuolisesti.

Ylivoimaisesti eniten vastaajien mukaan, korjauksien- ja muutostöiden valvonta, ilmoituksien vastaanotto ja rekisterien ylläpito on lisännyt työmäärää.

Huomionarvoista on myös se, että isännöitsijät ovat kokeneet työmäärän yleensäkin lisääntyneen viime vuosina. Kaikki työmäärän lisäys ei ole johtunut lakiuudistuksesta, vaan ajanhenki on se, että isännöitsijä joutuu entistä enemmän tekemään erilaisia toimenpiteitä asunto-osakeyhtiön hyväksi.

Isännöitsijöiden vastauksia, isännöitsijä A. Työmäärä on lisääntynyt remonttien valvonnan ja rekisterin ylläpidon vuoksi. Isännöitsijä B:n vastaus. Työmäärä on lisääntynyt 90-luvulta ainakin kolminkertaiseksi, kaikki lisäys ei johdu asunto-osakeyhtiölain muutoksesta. Isännöitsijä joutuu olemaan nykyään niin monessa mukana, mainittakoon vaikka taloyhtiö, jossa asuu paljon vanhuksia, isännöitsijän yksi merkittävimmistä tehtävistä on olla kuuntelija, kun vanhuksilta ei ole keskusteluseuraa. Se lisäksi isännöitsijään otetaan yhteyttä mitä kummallisimmissa asioissa, jotka eivät varsinaisesti edes kuulu isännöitsijän tehtäviin. Isännöitsijä F vastasi, Kyllä, molemmat ovat lisääntyneet, työmäärä ja vaativuustaso, varsinkin teknisellä sektorilla työ on tullut vaativammaksi.

Työnvaativuus on myös lisääntynyt huomattavasti viime vuosina. Työnvaativuus on lisääntynyt jo ennen lakiuudistusta, mutta lakiuudistus toi vielä lisää vaativuutta työhön. Suurimpana vaativuuden lisääjänä on lakiuudistuksesta johtuen kunnossapitoselvitykset, valvojien pätevyyden arviointi sekä uusien rekistereiden ylläpito.

Isännöitsijöiden omat havainnot lakiuudistuksesta.

Kaikilta osin isännöitsijät eivät ole tyytyväisiä asunto-osakeyhtiölain uudistukseen. Isännöitsijä A:n kommentteja olivat, lakiuudistus tuli vähän raakileena, muutoksia tullut toistuvasti lain voimaantulon jälkeen.

Hissipykälä jakaa isännöitsijöiden mielipiteitä kahtia. Toisten mielestä se on hyvä ja onnistunut, toiset taas arvostelevat pykälää siitä, että pienemmissä yhtiöissä hissi jälkiasennettuna tulee ylemmille kerroksille kohtuuttoman kalliiksi.

Isännöitsijä B:n kommentti hissipykälästä, Hissipykälä pielessä, pienissä taloyhtiöissä ylimpien kerroksien osakkaat joutuvat kohtuuttoman suurien

maksuosuuksien maksajiksi hissien jälkiasennus tilanteessa. Myös yhtiökokouksen koolle kutsumisen kahden viikon minimiaika on liian pitkä. Isännöitsijä C, Korjaustarve selvitys on hyvä informaatio lähde osakkaille. Isännöitsijä G löysi eniten hyvää ja huonoa lakiuudistuksesta. Yhtiökokouksen koollekutsumisen minimiaika kaksi viikkoa on liian pitkä, hissipykälä on hyvä. Myös se, että tietyissä korjaus- ja perusparannustoimissa on mahdollisuus käyttää samansuuruisia maksuosuuksia, jos saavutettu hyöty on kaikille sama, vaikka muuten maksuperusteet olisivatkin jotakin muuta. Hyvitysmahdollisuutta osakkaalle jo tehdystä korjaustoimesta, mikäli yhtiössä tulee vastaavan laisia korjauksia. Isännöitsijä F, Yhtiökokouksen pitoajankohdan pidentyminen kesäkuun loppuun asti oli hyvä uudistus.

Myönteistä palautetta annettiin myös AsOYL 6:32 säädökselle, että tietyissä korjaus- ja perusparannushankkeissa, joissa huoneistoon kohdistuva hyöty on samansuuruinen voidaan käyttää tasasuuria maksuosuuksia, vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiinkin toisin. Yhtiövastikkeen alentaminen yhtiölle tulevan säästön perusteella, yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen hissien jälkiasennuksen yhteydessä.

Yhtiökokouksen koollekutsumisen minimiajan pidennykseen oltiin myös tyytymättömiä. Toiset isännöitsijät kokivat muutoksen huonoksi, viikko olisi ollut joidenkin isännöitsijöiden mielestä parempi. Toisaalta tutkimuksessani oli isännöitsijöitä, jotka olivat jo ennen lainvoimantuloakin käyttäneet kahden viikon minimiaikaa kokouskutsujen lähettämiseen ja kokouksen koollekutsumiseen.

9. YHTEENVETO

Yhteenvedona tulisin siihen tulokseen, että asunto-osakeyhtiölakiuudistus on lisännyt isännöitsijöiden työmäärää ja vaativuustasoa huomattavasti. Vaativuustasoa enemmän on kasvanut kuitenkin työmäärä. Muutos- ja perusparannusilmoitukset,

niiden käsittely ja arkistointi työllistää lakiuudistuksen jälkeen isännöitsijöitä huomattavan paljon.

Kunnossapitotarveselvitykset on toinen laissa säädetty velvollisuus, mikä lisää työmäärää ja arkistointia. Laki velvoittaa hallituksia laatimaan kunnossapitoselvityksen, mutta useissa asunto-osakeyhtiöissä on se tilanne, että mikäli isännöitsijä ei laadi selvitystä yksin, niin sitten hallituksen kanssa yhteistyössä, toisin sanoen isännöitsijä on joka tapauksessa kiinni kunnossapitoselvityksen laatimisessa. Joissakin harvoissa yhtiöissä kunnossapitoselvitys ostetaan ulkopuoliselta toimijalta, pienemmät yhtiöt eivät pysty teettämään korjaustarveselvitystä ostopalveluna, syynä on selvityksen korkea hintataso. Vain isommilla asunto-osakeyhtiöillä lienee varaa maksaa useita tuhansia euroja selvityksen teettämisestä. Erityisesti pienet asunto-osakeyhtiöt ovat selvityksenteossa vaikeuksissa, mikäli isännöitsijä ei hallitse selvityksentekoa tai asunto-osakeyhtiössä ei ole riittävän pätevää henkilöä laatimaan kunnossapitotarveselvitystä.

Asunto-osakeyhtiölakiin tullut hissipykälä, mikä tarkoittaa, että hissien jälkiasennuskustannukset jaetaan saavutetun hyödyn mukaan, ylemmissä kerroksissa maksuosuudet ovat suurempia kuin alemmissa kerroksissa, jakaa isännöitsijöiden mielipiteitä kahtia. Toisten mielestä se on pienissä yhtiöissä huono uudistus ylimmissä kerroksissa asuville, koska kustannukset nousevat hyvin rajusti ylöspäin mentäessä. Isommissa yhtiöissä kustannusten nousu on lievempää, jolloin ylemmissä kerroksissa kustannukset eivät nouse kohtuuttomiksi.

Pienemmissä määrin työn lisäyksiä on tullut yhtiöjärjestysten päivityksistä. Yhtiöjärjestyksiä on päivitetty muutamissa asunto-osakeyhtiöissä, joiden isännöitsijät olivat mukana tutkimuksessa. Kuitenkin lähes jokaisessa vanhassa asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksen päivitys tulee ajankohtaiseksi lähi tulevaisuudessa, koska halutaan korjata yhtiöjärjestyksestä sellaiset määräykset, jotka uusi laki on joka tapauksessa muuttanut.

Taloudellisesti lakiuudistus ei ole tuonut isännöitsijöille lisä rasitusta kovinkaan merkittävästi. Suurimmat muutokset ovat tulleet työmäärän lisääntymisenä sekä vaativuustason nousuna.

Isännöitsijöiden työmäärä on yleisesti lisääntynyt viime vuosina, kaikki työmäärän lisäys ei ole johtunut lakiuudistuksesta, isännöitsijöille on tullut paljon sellaisia tehtäviä, mitä aikaisemmin on hoidettu joko hallituksen jäsenten voimin tai talkoilla.

Tämän tutkimuksen tekeminen oli mielenkiintoista. Aiheesta kirjoitetun kirjallisuuden lukeminen ja isännöitsijöiden haastattelut, ovat antanee minulle aivan uuden näkökulman isännöitsijöiden työn kuvaan, niin laadullisesti kuin määrällisestikin. Tämän päivän yhteiskunnassa missä ihmiset ovat usein kiireisiä, on isännöitsijän työ hyvin arvokasta, he huolehtivat varsin suuresta varallisuusarvoista, kansalaisten kodeista, omaisuudesta jolla on rahallisen arvon lisäksi myös huomattavasti tunnearvoa.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Asunto-osakeyhtiölaki 1: 2.§

Asunto-osakeyhtiölaki 1: 3.§

Asunto-osakeyhtiölaki 1: 5 §

Asunto-osakeyhtiölaki 1: 9 §

Asunto-osakeyhtiölaki 1. 11§

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaan panosta 22.12.2009/1600

Oikeusministeriö, lainsäädäntöneuvos Vauhkonen, J

Furuhjelm, M. Kanerva, A. Kinnunen, H. Kuhanen. 2010 Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. Kuhanen. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Jauhiainen, J, Järvinen, T, Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum. Helsinki

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

Suomen isännöintiliitto, Suomen kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Oikeusministeriö, opas kunnossapitoa – ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta 13.12.2010

Finlex - ajantasainen lainsäädäntö;
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Isännöintiliitto;
<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/asuntoosakeyhtiolaki/>

Kotitalolehti;
<http://www.kotitalolehti.fi/>

Isännöintiliitto;
<http://www.isannointiliitto.fi/isannoitsijalle/lainsaadantojaohjeet/>

Kiinteistöliitto;

<http://www.kiinteistoliitto.fi/tutkimus/>

Taloyhtiö net.

<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/uusiasuntoosakeyhtiolaki/huoneistoremontit/>

LIITTEET

LIITE 1

Opinnäytetyössä käytetty haastattelurunko

1. Tiedonsaantioikeutta asunto-osakeyhtiön osakkaille on parannettu. Onko tiedonsaantivelvoitteen täyttäminen aiheuttanut muutoksia tiedottamisessanne?
Miten yleensä tiedotatte asunto-osakeyhtiön asioista?
2. Alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä ei vaadita tilintarkastajaa, vaan riittää kun asunto-osakeyhtiössä on toiminnantarkastaja.
Kuinka yleistä on käyttää toiminnantarkastajaa?
3. Onko toiminnantarkastajien saatavuus riittävä, kun tiedetään toiminnantarkastajan vastuu asunto-osakeyhtiöissä?
4. Isännöitsijätodistuksen sisältö on laajentunut, onko laajemman todistuksen johdosta pitänyt uusia koko isännöintitodistus?
5. Kunnostus ja muutostyöt edellyttävät ilmoitusvelvollisuutta. Onko ilmoitusten vastaanotto ja rekisterin ylläpito aiheuttanut resurssien lisäämistä, joko henkilömäärissä tai tiedonkäsittelyohjelmistoissa?
6. Onko kunnostus ja muutostöiden valvonta aiheuttanut muutoksia isännöintiyrityksen sidosryhmien osalta? Onko pitänyt luoda uusia suhteita esimerkiksi rakennusalan ammattilaisiin?

7. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiön hallituksen laatimaan viideksi vuodeksi kunnossapitosuunnitelman. Miten suunnitelma on saatu laadittua, onko tehty ulkopuolisen tahon toimesta kuntotarkastus, onko koko suunnitelman laadinta annettu ulkopuolisen ammattilaisen tehtäväksi?
8. Onko asunto-osakeyhtiölain muutos aiheuttanut yhtiöjärjestysten päivitystarpeen? Jos, niin mitkä asiat yleisimmin on muutostarpeen aiheuttajia?
9. Onko isännöitsijän työmäärä ja työn vaativuustaso yleisesti ottanen noussut asunto-osakeyhtiön laki muutoksen johdosta? Jos niin, mitkä asiat pääasiassa vaikuttavat työmäärään ja työn vaativuuden lisääntymiseen?
10. Omia havaintoja ja kommentteja asunto-osakeyhtiölain muutoksesta.

KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖILMOITUS**AS OY Mallitalo**

Mallikuja 3 A

00100 Helsinki

Puh. (09) 123456

Fax. (09) 654321

sähköposti: xxxxxxxxxxxx

Osakkaan tiedot:

Nimi: _____

Osoite: _____

Puhelin: _____

Sähköposti: _____

Huoneisto: _____

SELVITYS TOTEUTETTAVASTA TYÖSTÄ

Kunnossapito- tai muutostyön sisältö:

Rakennustekniset työt:

Rakennusteknisten töiden suorittaja:

Yritys / Nimi

Y-tunnus

Osoite _____

Puhelinnumero _____

Sähköpostiosoite _____

Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt:

LVI-töiden suorittaja:

Yritys / Nimi _____

Y-tunnus _____

Osoite _____

Puhelinnumero _____

Sähköpostiosoite _____

Sähkötyöt:

Sähkötöiden suorittaja:

Yritys / Nimi

Y-tunnus

Osoite

Puhelinnumero

Sähköpostiosoite

Osakkaan asettama valvoja / työnjohto:

Yritys / Nimi

Y-tunnus

Osoite _____

Puhelinnumero _____

Sähköpostiosoite _____

Arvioitu aloitus- ja päättymispäivämäärä: ____ . ____ - ____ . ____ . 20__

Liitteenä olevat suunnitelmat, piirustukset ja työtapaselostukset:

Työ viranomaisluvan alainen:

☐ Ei

☐ Kyllä, yhtiö hakee luvan osakkaan

kustannuksella

TALOYHTIÖN LAUSUNTO

Ilmoitus otettu vastaan: _____. _____.20_____

Pyydetään seuraavat lisäselvitykset _____. _____. 20_____mennessä:

Taloyhtiö on ilmoittanut osakkaan työstä _____. _____.20_____ toiselle osakkaalle:

☐ Ei

☐ Kyllä, Huoneistot:

Em. osakkaan asettamat ehdot kunnossapito- ja muutostyölle:

☐ Ei

☐ Asetetut ehdot:

Taloyhtiön edustajan lausunto:

Ilmoituksen käsittely (aloitusluvan myöntäminen):

☐ Kyllä

☐ Ei, perustelut:

Taloyhtiö käyttää asunto-osakeyhtiölain mukaista oikeuttaan valvoa työtä:

- ☐ Kyllä
☐ Ei

Taloyhtiölle kuuluvan valvontaoikeuden suorittaa:

Yritys / Nimi	<hr/>
Y-tunnus	<hr/>
Osoite	<hr/>
Puhelinnumero	<hr/>
Sähköpostiosoite	<hr/>

Vaaditaan seuraavat tarkastukset vähintään kaksi (2) työpäivää aikaisemmin:

**OSAKKAAN TYÖ ON VALMIS JA TALOYHTIÖN TOIMESTA
KATSELMOITU**

Työ on valmis ja taloyhtiön puolesta katselmoitu _____. _____. 20_____

Helsingissä _____. _____. 20_____

LIITE 3.

Vastuunjakotaulukko

Alla oleva taulukko noudattelee Asunto-osakeyhtiölakia 1599/2009, joka astui voimaan 1.7.2010. Vastuunjakotaulukko on ohjeellinen, Suomen Kiinteistöliiton suosittama. Taloyhtiöillä voi olla poikkeava, yhtiökokouksen hyväksymä vastuunjakotaulukko.

HUONEISTON OSA TAI LAITE	Vastuut	Vastuut
RAKENTEET	Yhtiö	Osakas
vesikatto	x	
ylä-, väli- ja alapohja	x	
ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	x	
painumat ja halkeamat rakenteissa (pl. rakenteiden ja pinnoitteiden hiushalkeamat)	x	
parvekkeet	x	x
lämmön-, veden- ja ääneneristeen	x	
PINNOITTEET	Yhtiö	Osakas
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x
sisärappaukset, tasoitepinnat ja allaslasketut katot		x
OVET	Yhtiö	Osakas
huoneiston ulko-ovet ja parvekeoven uloin ovi	x	
huoneiston väliovet ja sisempi parvekeovi		x
postiluukku	x	
huoneiston ulko-oven nimikilpi	x	
huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko	x	
huoneiston ulko-oven lisälukko (osakkaan asentama)		x
ovensuljin (ovipumppu)		x
oven pysäytin ja auki pito lenkki (ulkop.)	x	
ovikello (mekaaninen)	x	
ovisilmä (osakkaan tai asukkaan asentama)		x
automaattiulko-ovi huoneiston sisäp.		x
automaattiulko-ovi huoneiston ulkop.	x	

IKKUNAT	Yhtiö	Osakas
ulkopuite ja karmi	x	
sisäpuite ja välipuite		x
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x	
ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja välien maalaus		x
ikkunan ulkolasi	x	
ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)		x
tuuletusluukku		x
kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	x	
ulkopuitteiden käynti ja heloitus	x	
sisäpuitteiden käynti ja heloitus		x
säppi ikkunan sisäpuolella		x
parvekeoven ja ikkunanpuitteiden tiivistys		x
parvekelasit, markiisit yms. rakenteet	x	
- itse asennetut (taloyhtiön lupa)		x
Vastuu osakkeenomistajan asentamista parvekelaseista yms. rakenteista suositellaan kirjattavaksi yhtiöjärjestykseen.		
sälekaihtimet		x
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET	Yhtiö	Osakas
kaapistot ja komerot		x
ikkunalauta ja näyteikkunataso		x
ikkunaverhotanko ja verholauta		x
saunan lauteet		x
takka ja uunit		x
VESI- VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET	Yhtiö	Osakas
ammeet ja altaat (käsienpesuallas, kylpyamme, poreamme, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä		x
ammeen ja altaan vesilukko ja lattiaputki	x	
vesihanat ja sekoittimet	x	
- pl. yhtiön perustasosta poikkeavat, osakkaan toimesta asennetut		x
kalustesauna, höyrykaappi ja höyrysauna		x
letkut ja liitännäputket sekä käsisuihkut ml. astian- ja pyykinpesukoneen täyttö- ja poistoletkut liitännäosineen sekä bideesuihkut		x

venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit	x		
wc-istuin, allas, säiliö ja			
huuhteluventtiililaitteisto	x		
- pl. yhtiön perustasosta poikkeavat,		x	
osakkaan toimesta asennetut			
pesukoneen liittäminen		x	
putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja	x		
lämpö)			
- viemäritukos		x	
- ilmoitus velvollisuus tukoksesta	x		
- tukoksen poistaminen			
huoneistokohtainen vesimittari	x		
huoneistokohtainen kiertovesipumppu	x		
vesilukko ja lattiakaivot			
- korjaus ja uusiminen	x		
- puhdistus		x	
uima-allaslaitteisto	x		
- pl. yhtiön perustasosta poikkeavat,			
osakkaan toimesta asennetut		x	
lämmivesivaraaja (kokonaisuudessaan:	x		
sähkölaitteet, vesilaitteet, venttiilit ja			
putkisto)			
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit,	x		
lattia lämmitys, pyyhekuivaimet)			
ilmalämpöpumppu (yhtiön asentama)	x		
maalämpöpumppu	x		
ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas	
PAINOVOIMAINEN			
ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ			
raitisilmaventtiili			
- korjaus ja uusiminen, ulko- ja	x		
sisäpuoliset osat			
- puhdistus, sisäpuoliset osat		x	
suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja			
raitisilmaventtiili)			
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston			
sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä		x	
vaihdettavissa olevat osat			
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston			
ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä	x		
vaihdettavissa olevat osat			
poistoilmaventtiili			
- korjaus ja uusiminen	x		
- puhdistus		x	
KONEELLINEN	Yhtiö	Osakas	
POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTEL			

MÄ

raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat	x	
- korjaus ja uusiminen		
suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)		
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat		x
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	x	
liesikuvun rasvasuodatin		
- metalliset		
- uusiminen	x	x
- puhdistus		
- muut, esim. kankaaiset		x
- uusiminen ja puhdistus		
liesikupu (laite kytketty poistokanavaan ilman puhallinta)		
- laite	x	x
- valo ja valokytkin		
liesituuletin suodattimiseen (laite varustettu puhaltimella)		x
poistoilmaventtiili		
- korjaus ja uusiminen	x	x
- puhdistus		
poistokanava varusteineen	x	
poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippumuri)	x	
ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	x	
KONEELLINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ	Yhtiö	Osakas
tuloilmaventtiili	x	
suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)		
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat		x
- uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä	x	

vaihdettavissa olevat osat

liesikuvun rasvasuodatin

- metalliset

- uusiminen	X	
- puhdistus		X

- muut, esim. kankaaiset		
- uusiminen ja puhdistus		X

liesikupu (laite kytketty poistokanavaan ilman puhallinta)

- laite	X	
- valo ja valokytin		X

liesituuletin suodattamiseen (laite varustettu puhaltimella)		X
--------------------------------------------------------------	--	---

poistoilmaventtiili

- korjaus ja uusiminen	X	
- puhdistus		X

tulo- ja poistokanavat varusteineen	X	
-------------------------------------	---	--

tulo- ja poistoilmakoneet, mm.	X	
--------------------------------	---	--

poistopuhallin ja huippuimuri	X	
-------------------------------	---	--

lämmön talteenotto-, tuloilman	X	
--------------------------------	---	--

lämmitys- ja tuloilman jäähdytyspatterit	X	
------------------------------------------	---	--

ilmanvaihdon automatiikka- ja	X	
-------------------------------	---	--

ohjauslaitteet sekä kytkimet	X	
------------------------------	---	--

SÄHKÖTEKNISET	Yhtiö	Osakas
----------------------	--------------	---------------

JÄRJESTELMÄT

huoneiston sisäiset sähkö- ja	X	
-------------------------------	---	--

tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	X	
-------------------------------------------	---	--

ryhmäkeskus / jakokeskus (sulaketaulu)	X	
----------------------------------------	---	--

sähkömittari (sähkönmyyjä)	sähkön	myyjä
----------------------------	--------	-------

kytkin (katkaisija) ja sähköpistorasia	X	
----------------------------------------	---	--

- peitelevy		X
-------------	--	---

autonlämmityspistorasia varusteineen	X	
--------------------------------------	---	--

sulake, loisteputki, lamppu, led,		X
-----------------------------------	--	---

kuituvalo		X
-----------	--	---

kiinteä valaisin		X
------------------	--	---

huoneistokohtaiset	X	
--------------------	---	--

sähkölämmityslaitteet ja		
--------------------------	--	--

lämmityskaapelit säätimiseen (mm.		
-----------------------------------	--	--

kattosäteily- ja lattialämmitys sekä		
--------------------------------------	--	--

sähköpatterit)		
----------------	--	--

kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, liesi,		X
------------------------------------------	--	---

liesitaso, uuni, pesukone, pyykinkuivaus		
------------------------------------------	--	--

kaapi jne)		
------------	--	--

kylmiö jäähdytyslaitteineen;	X	
------------------------------	---	--

perusjärjestelmä, ei osakkeen omistajan		
-----------------------------------------	--	--

toimesta asennettu		
lämmivesivaraaja (sähkölaitteet)	x	
saunan kiuas ja ohjauskeskus		x
keskuspölynimuri		
- huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		x
- keskusyksikkö ja putkistot	x	
- huoneiston ulkopuoliset osat	x	
turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät		
- poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	x	
- paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	x	
rakennettu 1.2.2009 jälkeisellä rakennusluvalla		
- paristokäyttöinen palovaroitin		x
- talotekniset hälytysjärjestelmät (esim. lvi)	x	
soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	x	
perusjärjestelmä		x
- ovipuhelimen sisäpuoliset osat		
TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
talojakamo / puhelinjakamo	x	
huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	x	
puhelinverkko	x	
yleiskaapelointi	x	
valokuituverkko	x	
Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	x	
- peitelevy		x
ANTENNIJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
yhteisantennilaitteet	x	
antennirasia	x	
- peitelevy		x
KAASULAITTEET	Yhtiö	Osakas
kaasuputket	x	
kaasumittari	kaasu	laitos
MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT	Yhtiö	Osakas
postilaatikko	x	
palontorjunta		
- palovaroitin katso ed. kohdat		x
- palopostit, hanat, letkut, muut	x	
- käsisammuttimet		
- huoneiston ulkopuoliset	x	
- huoneiston sisäpuoliset		x
- sprinklerilaitteet	x	

jätehuolto		
- jätepuristin, jäteastia	x	x
- osakkaan oma		
yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa	x	
kylmähuoneet ja varastot, rakenteet, laitteisto	x	
OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE	Yhtiö	Osakas
nurmikko tms.		x
vähäiset istutukset		x
puut	x	
raja-aita	x	
pihavarasto ja -katos	x	
pihavalaisin (osakkaan asentama)		x
terassi	x	
- osakkeenomistajan toimesta asennettu terassi		