

Joona Rasku

**Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset
isännöitsijän työhön**

Opinnäytetyö

Syksy 2012

Liiketalouden yksikkö

tradenomi

laskentatoimi



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketalouden yksikkö

Koulutusohjelma: tradenomi

Suuntautumisvaihtoehto: laskentatoimi

Tekijä: Joonas Rasku

Työn nimi: Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset isännöitsijän työhön

Ohjaaja: Aapo Lämsiluoto

Vuosi: 2012

Sivumäärä: 48

Liitteiden lukumäärä: 2

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää uuden asunto-osakeyhtiölain keskeisintä sisältöä ja sen mukanaan tuomia uudistuksia ja muutoksia isännöitsijän käytännön työhön. Uusittu asunto-osakeyhtiölaki on hyvin laaja ja tämä tutkimus käsittelee lakia nimenomaan isännöitsijän näkökulmasta ja isännöitsijän työtehtäviä koskien. Lisäksi selvitetään erilaisten muutosten ja uudistusten syitä ja taustoja.

Isännöitsijä toimii vuorovaikutuksessa taloyhtiön hallituksen sekä myös osakkeen omistajien kanssa, joten näihin rinnastamatta, olisi joitain asioita kuitenkin vaikea käsitellä. Lähtökohtaisesti painotus on kuitenkin nimenomaan isännöitsijässä.

Lähteenä työssä käytetään itse varsinaisen lain lisäksi oikeusministeriön luonnosta kyseisestä laista sekä Isännöintiliiton tuottamaa materiaalia aiheesta.

Itse lakia on pyritty yksinkertaistamaan, jotta sitä olisi helpompi tulkita ja osakkeen omistajien tasavertaisuutta on pyritty parantamaan. Lisäksi uudessa laissa on otettu huomioon myös nykypäivän haasteet asunto-osakeyhtiötä ajatellen.

Tätä työtä varten suoritettiin laadullinen tutkimus, jossa haastateltiin isännöitsijöitä. Haastatteluilla pyrittiin selvittämään heidän kokemuksiaan ja näkemyksiään lakimuutoksesta.

Keskeisinä tuloksina nousi esiin lakimuutoksen tarpeellisuus ja sen hyvä vastaanotto. Lisäksi muutoksen myötä isännöitsijöiden työmäärän ja vastuiden koettiin kasvaneen.

Avainsanat: Asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, isännöinti

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Business School
Degree programme: Business Administration
Specialisation: Accounting

Author: Joonas Rasku

Title of thesis: The New Act on Finnish Housing Companies and its
Effects on House Managers' Work

Supervisor(s): Aapo Lämsiluoto

Year: 2012

Number of pages: 48

Number of appendices: 2

The purpose of this thesis was to focus on the most crucial content of the new Finnish Housing Companies Act and the reforms and changes in terms of the hands-on job of a building manager. The new Act is really comprehensive, and the thesis looks at it from the point of view of building managers and of building managers' tasks. In addition, this thesis discusses the reasons and backgrounds of those various reforms and changes.

The building manager works in interaction with the board of a housing company and its shareholders, so, without any references to them, certain areas and topics would be difficult to deal. In the first place, the focus is still on the building manager.

The sources of information in this thesis are the Housing Companies Act, the Law Proposal of the Ministry of Justice related to this Act, and various material published by the unions of the field.

The aim was to make the Act simpler, in order that it would be easier to interpret and that there would be more equality among shareholders. Also the challenges of modern housing companies are taken into account in the new Act.

For this thesis, I conducted a qualitative study, in which house managers were interviewed. The aim of the interviews was to find out about their experiences and opinions about the law reform.

The key result is the need for and the good reception of the law reform. In addition, it was felt that house managers' workload and responsibilities had increased because of the reform.

Keywords: housing company, Housing Companies Act, housing management

SISÄLTÖ

| | |
|---|----|
| Opinnäytetyön tiivistelmä | 2 |
| Thesis abstract..... | 3 |
| SISÄLTÖ..... | 5 |
| Taulukkoluetelo..... | 7 |
| Käytetyt termit ja lyhenteet..... | 8 |
| 1 UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI | 9 |
| 1.1 Johdanto | 9 |
| 1.2 Valmistelu ja voimaantulo | 10 |
| 1.3 Lain esittely lyhyesti | 11 |
| 1.4 Lain soveltaminen | 12 |
| 2 UUDISTUKSET JA MUUTOKSET | 14 |
| 2.1 Taloyhtiö | 14 |
| 2.1.1 Yhtiöjärjestys ja sen sisältö | 14 |
| 2.1.2 Osakkeet ja Osakeluettelo | 15 |
| 2.1.3 Yhtiövastikkeet..... | 16 |
| 2.2 Kunnossapito ja vastuunjakotaulukko | 18 |
| 2.3 Muutostyöt | 19 |
| 2.4 Hallinto ja tilinpäätös | 20 |
| 2.4.1 Yhtiökokous ja hallitus | 20 |
| 2.4.2 Isännöitsijän tehtävät ja isännöitsijätodistus..... | 23 |
| 2.4.3 Tilinpäätös ja toimintakertomus..... | 24 |
| 2.5 Pääsy osakehuoneistoon ja huoneiston hallintaan otto..... | 26 |
| 2.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus | 26 |
| 2.7 Yhteenveto..... | 28 |
| 3 EMPIRIA..... | 30 |
| 3.1 Aineiston keruu | 30 |
| 3.2 Taloyhtiö | 31 |
| 3.3 Kunnossapito ja vastuunjakotaulukko sekä muutostyöt | 33 |
| 3.4 Hallinto ja tilinpäätös | 34 |
| 3.5 Pääsy osakehuoneistoon ja hallintaan otto | 36 |

| | |
|--|----|
| 3.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus | 37 |
| 3.7 Yhteenveto..... | 37 |
| 4 POHDINTA | 39 |
| LÄHTEET..... | 41 |
| LIITTEET | 43 |

Taulukkoluetelo

| | |
|--|----|
| TAULUKKO 1. AOYL:n keskeisimmät uudistukset ja muutokset | 29 |
| TAULUKKO 2. Haasteteltujen isännöitsiöiden yhteenveto..... | 31 |

Käytetyt termit ja lyhenteet

| | |
|-------------------|--|
| AOYL | Asunto-osakeyhtiölaki |
| VAOYL | Vanha asunto-osakeyhtiölaki |
| HE 24/2009 | Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi |

1 UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Tässä luvussa käsitellään uuden asunto-osakeyhtiölain taustoja ja syitä, sen valmistelua ja voimaantuloa sekä esitellään lakia lyhyesti.

1.1 Johdanto

Asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa lukuisten suomalaisten ainakin lähestulkoon jokapäiväiseen elämään, muiden lakien tavoin. Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan vuoden 2010 kesällä Suomessa oli yli 83 000 asunto-osakeyhtiötä (Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä, 20.7.2012). Asukkaita asunto-osakeyhtiöissä on jopa 2 miljoona (Isännöinti Suomessa).

Tämä tutkimus tosin on tehty nimenomaan lähtökohtaisesti isännöitsijöiden näkökulmasta. Suomen Isännöintiliitto ry:n mukaan päätoimisena isännöitsijänä työskentelee noin 2500 henkilöä ja isännöintialan yrityksiä on maassamme rekisteröitynä noin 700. Isännöintiliiton mukaan isännöintiala työllistää kaikkiaan suoraan reilut 5000 henkilöä erilaisissa työtehtävissä. (Isännöinti Suomessa)

Asunto-osakeyhtiölain muutos siis vaikuttaa monen ihmisen elämään. Isännöitsijöinä ja yleensäkin isännöintialalla työskentelevät joutuvat tulkitsemaan ja opettelemaan uutta lakia ja kehittämään uusia toimintatapoja. Lain uusimisen tarkoitusta ja tarvetta lienee turha kyseenalaistaa, kuten tässäkin tutkimuksessa jäljempänä todetaan ja itsekin asunto-osakeyhtiössä asuvana ja jonkin verran isännöintialalla työskennelleenä (ja mahdollisesti myös jatkossakin työskentelevänä) myös tämän tutkimuksen tekijä on tästä aiheesta kiinnostunut eikä liene yksin luonnehtiessaan tämän kaltaista tutkimusta mielenkiintoiseksi ja tarpeelliseksi.

Työn tavoite on selvittää uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksia ja uudistuksia suhteessa vanhaan lakiin, sekä nimenomaan niiden vaikutuksia isännöitsijän työhön.

1.2 Valmistelu ja voimaantulo

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 alkaen. Hallitus antoi eduskunnalle vuotta aiemmin esityksen uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Esityksessä kuvaillaan uudistettavan lain tavoitteita seuraavasti:

Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Lisäksi korostetaan muun muassa osakkeen omistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ja sen huomioon ottamista asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa sekä uuden AOYL:n ehkä suurinta yksittäistä uudistusta; osakkeen omistajan kunnossapitovastuuta ja huoneistossa tehtäviä muutostöitä. (HE 24/2009. 27.3.2009.) Jälkimmäisenä mainittu asia tuo mukanaan kokonaan uuden käytännön osakkeen omistajan suorittamiin remontointi- ja kunnostustöihin, joka taas asettaa isännöitsijän yhden uuden työtehtävän eteen.

Uutta asunto-osakeyhtiölakia koskevan kommentaariteoksen esipuheessa uuden lain kerrotaan olevan merkittävästi laajempi kuin vuonna 1992 voimaan tullut aikaisempi asunto-osakeyhtiölaki. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen, 2010, 5.)

Hallituksen lakiesityksen (HE 24/2009) mukaan lähtökohdat ja tarpeet uutta lakia varten ovat keskeisesti asukkaiden ja rakennuskannan ikääntyminen, osakkeenomistajien suorittamien korjausten kasvava tarve ja muuttuvat viranomaisvaatimuksen koskien asuinkiinteistöjä. Hallituksen lakiesityksessä todetaan myös:

*Samat tekijät lisäävät tarvetta myös muihin järjestelyihin ja vastuusuh-
teiden selventämiseen asunto-osakeyhtiöissä. Muilta osin asunto-
osakeyhtiölaki on osoittautunut pääosin toimivaksi. Lain voimassaolo-
aikana on kuitenkin ilmennyt, että lain yksittäisiä säännöksiä on syytä
selventää tai muuttaa.*

Tällä tarkoitettaneen nimenomaan esimerkiksi osakkeenomistajien tasavertaisuut-
ta ja oikeuksien sekä vastuun jakautumista erilaisissa asioissa.

1.3 Lain esittely lyhyesti

Uudessa AOYL:ssä on uudistuksia ja muutoksia taloyhtiö-, hallitus- ja osakkeen
omistajatasolla. Nämä kaikki vaikuttavat isännöitsijän työhön johtuen tämän ase-
masta taloyhtiössä. Voidaan sanoa, että käytännössä oikeastaan jokaisella niin
sanotulla ”osa-alueella” on tapahtunut jonkinmoinen muutos. Vähimmillään muu-
tokset ovat pieniä teknisiä asioita, esimerkiksi aika-rajoitusten tai erilaisten luku-
määrien muutoksia, joiden muuttamiselle kyllä löytyy peruste, mutta suurimmillaan
laista löytyy aivan kokonaan uusia kohtia. Hyvänä esimerkkinä edelliseen toimii
AOYL:n kohta koskien sekä taloyhtiötason että huoneistotason remonteja ja muu-
tostöitä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2, 4. luku) Esimerkiksi VAOYL:n mukaan ei yhtiöllä
ollut oikeutta valvoa osakkeen omistajan suorittamaa remonti- tai kunnossapito-
työtä, kun taas uudessa laissa yhtiöllä on oikeus ja jossain määrin jopa velvolli-
suus valvoa mainittua työtä.

Pääasiassa uudistukset ja muutokset löytyvät lain alkupuolelta. Kaikkiaan 29 lukua
sisältävää lakia käsitellään tässä tutkimuksessa 10 ensimmäisen luvun osalta.
Näihin lukuihin sisältyvät niin yhtiön hallintoa, osakkeita, kokouksia ja vastikkeita
kuin myös kunnossapitoa ja muutostöitä sekä tilinpäätöstä ja – tarkastusta koske-
vat säädökset. Myöhemmissä luvuissa käsitellään muun muassa yhtiön perusta-
mista ja rahoitusta, sulautumista ja jakautumista sekä vahingonkorvaus- ja ran-
gaistussäännöksiä. 10 ensimmäisen luvun säädökset koskevat isännöitsijän kes-
keisimpiä töitä, kun taas myöhemmissä luvuissa käsiteltävät asiat eivät välttämättä
kuulu isännöitsijälle ollenkaan.

Rakenteellisesti tämän työn 2 osa Uudistukset ja muutokset noudattaa suurin piirtein AOYL:n saman mukaista rakennetta lain kymmenenteen lukuun saakka. Jo pelkästään loogisuudenkin kautta tämä ratkaisu on hyvin perusteltavissa.

Lisäksi Oikeusministeriön Lainvalmisteluosaston Asunto-osakeyhtiölakiopas linjaa sivuilla 6-9 lakiuudistuksen päätavoitteita seuraavasti: yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja selvennetään, osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia parannetaan, taloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia kehitetään, helpotetaan yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa, vähennetään taloyhtiössä toimimiseen liittyvää epävarmuutta ja yhtiön päätösvaltuuksia laajennetaan jonkin verran. (Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut.)

1.4 Lain soveltaminen

Lain soveltamista käsitellään kokonaisuudessaan AOYL:n ensimmäisessä luvussa. Lain soveltamisesta todetaankin heti ensimmäisen luvun ensimmäisessä pykälässä seuraavaa:

Tätä lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin.

Heti alusta ei jää epäselväksi, mihin lakia sovelletaan. (AOYL 1, 1. luku 1§) Asunto-osakeyhtiö määritellään AOYL:n ensimmäisen luvun toisen pykälän mukaan seuraavasti:

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-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Tämä kohta on säädetty noinkin tarkaksi esimerkiksi siitä syystä, että asunto-osakeyhtiön erottaminen kiinteistöosakeyhtiöstä olisi selkeämpää. Kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä tai jos kiinteistöosakeyhtiö on perustettu ennen 1 päivää tammikuuta 1992 vain jos yhtiöjärjestys niin määrää. (AOYL 1, 1. luku 2§) Suurin tai oikeastaan varsinainen ratkaiseva ero asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön välillä on, että kiinteistöosakeyhtiössä huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen, 2010, 1026). Tämän tyyppisissä yhtiöissä koko pinta-ala tai siis vähintään puolet siitä on yleensä liikehuoneistoja.

Asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön väliseen suhteeseen on AOYL:ssa tullut muutos. VAOYL:n mukaan asunto-osakeyhtiöihin sovellettiin myös osakeyhtiölakia, mutta uuden lain myötä näin ei enää ole, koska uuteen lakiin on koottu kaikki sellaiset aikaisemmin osakeyhtiölaissa olleet säännökset, joita VAOYL:ssa ei ollut. Tämä helpottanee isännöitsijöiden ja yhtä lailla myös taloyhtiöiden ja sen omistajien toimintaa yleensäkin, koska kaikki lait löytyvät ikään kuin samoista kansista. Enää ei tarvitse joitain asioita lähteä tarkistamaan ja tulkitsemaan eri laista.

2 UUDISTUKSET JA MUUTOKSET

Tämä luku syventyy yksityiskohtaisesti lain eri osiin, lakiuudistuksiin ja – muutoksiin sekä niiden syihin.

2.1 Taloyhtiö

Itse taloyhtiön määritelmää on jo käyty läpi kohdassa 1.4 Lain soveltaminen (s. 12).

Uutena asiana AOYL:ssa taloyhtiön toiminnasta säädetään seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Tällaista toimintaa on muun muassa kiinteistön ja rakennusten ylläpito, kunnossapito mukaan lukien sekä rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti.

VAOYL:ssa ei vastaavaa nimenomaista säännöstä ollut, mutta periaatteellisella tasolla mainittu säännös vastaa VAOYL:n mukaista oikeustilaa. Hallituksen esityksen (HE 24/2009) mukaan säännös haluttiin mukaan selvyyden vuoksi.

2.1.1 Yhtiöjärjestys ja sen sisältö

AOYL:n 1 luku 13 § määrää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen vähimmäisisällön. Tämän mukaan yhtiöjärjestyksessä täytyy mainita esimerkiksi jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä. Tämä esimerkki on mukana jo VAOYL:ssa. Lisäksi sisällöstä löytyy osakeyhtiölain kaltaisia mainintoja, kuten yhtiön toiminimi ja kotipaikka. (AOYL 1, 1. luku 13§)

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön ehkäpä kaikkein tärkein asiakirja ja sen sisältöä koskeviin säännöksiin on tullut jonkin verran muutoksia. AOYL:n mukaan yhtiöjärjestyksessä ei enää tarvitse mainita yhtiön osakepääomaa eikä osakkeiden nimellisarvoa. Näin ollen myös AOYL siirtyy osakeyhtiölain mukaan niin sanottuun nimellisarvottomaan pääomajärjestelmään.

Käytännön toimintaa helpottamaan on uusiin yhtiöjärjestyksen vähimmäismääräyksiin otettu mukaan monia niin sanottuja olettasäännöksiä. Nämä siitä syystä, että enää ei tarvitse erikseen ottaa näiltä osin määräyksiä yhtiöjärjestykseen. Ne kun nyt ovat siellä joka tapauksessa. Näitä ovat esimerkiksi määräykset koskien yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden luetteloa, yhtiökokouksen toimittamista, hallituksen jäsenten lukumäärää ja toimikautta sekä tilin- ja toiminnantarkastajan valintaa. Kaikkia näitä mainittuja kohtia käsitellään tässä tutkimuksessa jäljempänä. Vastaavasti taas edellä mainittujen ulkopuolelta esimerkiksi yhtiön tilikautta ei enää tarvitse yhtiöjärjestykseen merkitä, ja jos näin on toimittu, tulee tilikausi mainita asunto-osakeyhtiön perustamissopimuksessa.

Yhtiöjärjestyksessä voi pakollisten määräysten lisäksi olla myös muita määräyksiä, niin sanottuja valinnaismääräyksiä. Nämä tarkoittavat määräyksiä, jotka osaltaan poikkeavat "normaalista" eli pääsäännöstä. Näitä valinnaismääräyksiä voi yhtiöjärjestyksessä olla esimerkiksi sen takia, ettei osakkeenomistajien tarvitsisi tarkistaa jokaista asiaa erikseen laista, vaan ne löytyvät jo yhtiöjärjestyksestä, tai jos yhtiö on halunnut poikkeavan järjestelyn jotain yksittäistä asiaa koskien.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen on yhtiökokouksen päätettävissä (2.3.1 Yhtiökokous ja hallitus). (AOYL 1, 1. luku 13§).

2.1.2 Osakkeet ja Osakeluettelo

AOYL 2 luku 1§ toteaa heti alkuun:

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

Kuten edeltä voidaan todeta, perustuu asunto-osakeyhtiölaki aina osaltaan osakkeenomistajien tasavertaisuuteen. Osakkeen omistaminen tuottaa aina yhtäläiset oikeuden ja velvollisuudet. Tätä kohtaa tai muita osakkeisiin kohdistuvia osia laista ei oikeastaan ole muutettu, kuten ei myöskään osakeluetteloa koskeviin määräyksiin ole tullut suuria muutoksia.

12 § määrää, että hallituksen on pidettävä yllä osakeluetteloa. Taloyhtiöissä joihin on nimetty isännöitsijä, kuuluu myös tämä hänen tehtäviinsä. Kuten jo vanhan lain mukaan on uudessakin käytössä osake- ja osakasluettelon yhdistelmämalli. Itse luettelon sisällöstä määrätään laissa varsin tarkasti, kuten VAOYL:ssakin.

Uutena kohtana AOYL:ssa määrätään säilyttämään osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuoden ajan lukien siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon (AOYL 1, 2 luku, 12 §.) Tämä esimerkiksi siksi, että yhtiöllä voi olla tarve olla yhteydessä aikaisempaan osakkeenomistajaan esimerkiksi vahingonkorvausasioissa. Yksityisyyden suoja huomioon ottaen, tämän työn tekijän mielestä olisi järkevää pitää luettelo vanhoista osakkeenomistajista erillään voimassa olevan luettelon kanssa.

Osakeluettelo on säädetty täysin julkiseksi ja se on oltava nähtävillä tai tutustuttavissa kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.

2.1.3 Yhtiövastikkeet

Kun edellä mainittiin osakkeenomistajan velvollisuus (2.1.2 Osakkeet ja osakeluettelo, s. 15) kuuluu yhtiövastike yhtenä osana tähän. Yhtiövastikeosaa ei AOYL:ssa ole juurikaan muokattu ja sen perusteet ja lähtökohdat ovat edelleen samat. Jokainen osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta, jolla katetaan yhtiön menot, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen tai sopimuksen tai muun perusteen mukaan velvollinen suorittamaan (AOYL 1. 3. luku, 1 §).

Uutta sen sijaan on vastikeperusteista poikkeaminen. Yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä voidaan nimenomaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi poiketa normaalista yhtiövastikeperusteesta esimerkiksi jakamalla kulut tasan osakkaiden kesken, kun normaalisti kulut jaettaisiin asuinhuoneiston neliöiden tai osakkeiden lukumäärän mukaan. Näin voidaan toimia, jos esimerkiksi taloyhtiössä suoritettavasta uudistus- tai kunnossapitotyöstä kohdistuu kaikille huoneistoille yhtä suuri etu ja kuhinkin huoneistoon kohdistuu yhtä suuri kustannus.

Myös tarkennusta AOYL:ssa vastikeperusteisiin on lisätty. Vanhan lain aikaan erilaiset ja eri perusteiset yhtiövastikkeet ovat olleet sallittuja, mutta varsinaista lain säännöstä ei ollut olemassa. Uudessa laissa 1. 3. luku 3 § säätelee tätä osa-aluetta. Tällä pyritään jälleen parantamaan osakkeenomistajien tasavertaisuutta ja yleistä oikeudenmukaisuutta siten, ettei esimerkiksi taloyhtiön vesivastikkeella katettaisi taloyhtiön nurmikon leikkauksesta koituvia kuluja. Toisin sanoen näillä pyritään vaikuttamaan yhtiön eri kustannusten ja menojen jakautumiseen osakkeenomistajien kesken.

Lisäksi AOYL:ssä säädetään nyt erikseen yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta, siten että osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien (AOYL 1. 3. luku 6 §) ja uuden osakkeenomistajan vastuusta vanhan omistajan maksujen laiminlyönneistä siten, että osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta ja muista isännöitsijätodistuksessa mainituista maksuista, jotka ovat eräänntyneet ennen todistuksen päiväystä (1. 3. luku 7 §). Jälkimmäisenä mainittu on osittain samassa muodossa jo VAOYL:ssa ja siihen on säädetty uuden omistajan vastattavaksi siirtyvän osuuden enimmäismäärä. Nämä uudistuksen helpottanevat yhtiöissä ja varsinkin isännöitsijän työssä eteen tulevia taloyhtiön maksujen laiminlyöntitilanteita.

2.2 Kunnossapito ja vastuunjakotaulukko

Kunnossapito-osioissa on kysymys siitä, kelle kuuluu kunnossapitovastuu rakennuksen tietyistä osista; asunto-osakeyhtiölle vai osakkeenomistajalle. VAOYL:n nähden tähän osaan on tullut hieman muutoksia ja tarkennuksia. On tiedossa, että kunnossapitovastuukysymykset ja jopa -riidat ovat vuosien saatossa olleet jokseenkin yleisiä ja näillä muutoksilla ja tarkennuksilla on osaltaan pyritty selkeyttämään tilannetta ja helpottamaan tulkintaa.

Kuten sanottu, suuria muutoksia ei niinkään ole, vaan kysymys on tarkennuksista ja rajan vetämisestä. AOYL rajaa yhtiön ja osakkaan vastuun pääsääntöisesti seuraavasti: Yhtiö on vastuussa rakennuksen ulkopuolisista osista, rakenteista (mukaan lukien myös sisäpuoliset rakenteet) ja eristeistä sekä perusjärjestelmistä, kuten esimerkiksi lämmitys-, sähkö-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihtojärjestelmistä. Lisäksi AOYL toteaa yhtiön vastaavan kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajalle AOYL määrää kuuluvaksi huoneiston sisäpuoliset osat. Yhtiön vastuuta edellä mainituista osista rajataan kuitenkin AOYL:ssa siten, että vastuun katsotaan koskevan sellaisia perusjärjestelmiä, rakenteita ja eristeitä, jotka ovat yhtiön toteuttamia tai sen vastuulleen muuten hyväksymiä sekä yleensäkin korjaamisvelvollisuuden yltävän vain yhtiön perustasoon. (AOYL 2, 4 luku, 1§, 2§, 3§) Esimerkiksi yhtiö ei siis ole velvollinen kustantamaan osakkaalle saniteettitilojen sisustukseen sopivaa design-wc-laitetta rikkoutuneen tilalle, vaan nimenomaan yhtiön perustasoa vastaavan laitteen. Tämä kyseinen jakomalli verrattuna VAOYL:n on huomattavasti selkeämpi ja tarkempi.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko on Suomen Kiinteistöliitto ry:n tuottama niin isännöitsijöiden kuin osakkaiden ja asukkaidenkin käyttöön tarkoitettu teos, jossa tämä kyseinen asunto-osakeyhtiölain kohta Kunnossapito on pyritty esittämään mahdollisimman helppo- ja nopealukuisena erilaisten piirrosten, kuvioiden ja tekstien avulla. Vastuunjakotaulukko luonnollisesti päivitettiin vastaamaan uutta lakia. (Suomen Kiinteistöliitto ry. 2010, 3-9). Jossain taloyhtiöissä vastuunjakotaulukko on yhtiökokouksessa erikseen hyväksytty taloyhtiön käyttöön, mikä tavallaan vahvistanee sen asemaa yhtiössä. Vastuunjakotaulukko on tämän työn liitteenä nro. 1.

2.3 Muutostyöt

Kuten aiemminkin on osakkeenomistajalla oikeus tehdä tai teettää muutoksia eli muutostöitä osakehuoneistossaan. Uuden lain myötä on tähän kohtaan tullut kuitenkin muutoksia. AOYL:n mukaan osakkeenomistaja on nyt lähes aina ilmoitusvelvollinen muutostyösuunnitelmistaan. Osakas on velvollinen ilmoittamaan muutostyöstään etukäteen kirjallisesti yhtiölle eli isännöitsijälle tai taloyhtiön hallitukselle suoraan. (AOYL 2, 5. luku, 2 §). Käytännössä helpointa liennee, että isännöitsijä vähintäänkin ohjeistaa osakkeenomistajaa tekemään kirjallisen ilmoituksen ja laatii taloyhtiön käyttöön valmiin ilmoituspohjan.

Ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista muutostöistä Asunto-osakeyhtiölain 5. luvun, 2§:n 1. momentti kuuluu seuraavasti:

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä 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.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että ilmoitus on tehtävä hyvin monesta muutostyöstä eli remontista, kuten esimerkiksi märkätiloihin, vesi- ja viemäriputkistoihin tai pinnoitteisiin liittyvissä töissä. Myös ulkonäköön, kuten vaikka terassi- tai katosremonttiin liittyvissä muutostöissä on ilmoitusvelvollisuus. Sen sijaan esimerkiksi tapetointia tai kaapin ovien vaihtoa ei tarvitse ilmoittaa.

Itse muutostyöilmoituksen tulee sisältää eli yhtiöllä on oikeus vaatia selvitystä muutostyön työsuunnitelmasta, sen toteutustavasta, valvonnasta ja varsinaisen työn toteuttajasta (AOYL 2, 5. luku, 2 §). AOYL edellyttää lopputuloksen olevan hyvän rakennustavan mukainen, kuten jo VAOYL edellytti (AOYL 2, 5. luku, 3 §). Esimerkiksi sertifioitujen asentajien käyttäminen tietyissä tapauksissa takaa riittävän hyvän ammattitaidon ja näin ollen myös lopputuloksen.

2.4 Hallinto ja tilinpäätös

Tätä osaa käsitellään AOYL:n III-osassa. Rakenteellisesti asunto-osakeyhtiön hallintoon ei ole lakimuutoksen yhteydessä puututtu ja näin ollen yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän toimivallan välinen jako on AOYL:ssa entisellään. Isännöitsijä käyttää edelleen hänelle kuuluvissa asioissa itsenäistä päätösvaltaansa aina taloyhtiön edun mukaisesti.

2.4.1 Yhtiökokous ja hallitus

Edellä jo todettiin asunto-osakeyhtiön hallintorakenteen pysyneen ennallaan (2.4 Hallinto ja tilinpäätös, s. 16). Yhtiökokous on ylin päättävä elin, jossa osakkeenomistajat päätösvaltaansa käyttävät ja joka valitsee keskuudestaan hallituksen ja tilin- tai toiminnantarkastajan. (Jälkimmäisenä mainittua käsitellään tarkemmin tämän työn kohdassa 2.5 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus s. 22) Edelleen on hyvä mainita yhtiökokouskäytännöstä se, että kokouksessa ei voida käsitellä asioita, joita ei ole mainittu kokouskutsussa.

Muutoksena kokouskutsukäytäntöön AOYL:ssa on kutsun lähettämisaikajassa. VAOYL:ssa määrättiin, että kutsu on toimitettava aikaisintaan neljää viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Uuden lain myötä aikaraja on pidentynyt molemmista päistä. Nyt kokouskutsu on lähetettävä aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta (AOYL 3, 6. luku, 20 §). Tämä ei itsessään ole kovinkaan suuri asia, mutta asettaa kuitenkin isännöitsijälle paineen muistaa tämän, koska jos kutsun lähettäminen myöhästyy, ei kokous ole laillinen ja päätösvaltainen.

AOYL:n mukaan kokouskutsussa on nykyisin mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika- ja paikka, käsiteltävät asiat sekä missä ja milloin mahdolliset kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävissä (AOYL 3, 6. luku, 21 §). Tätä kohtaa ei VAOYL:n ollut erikseen kirjattu, vaikka käytännössähän nämä asiat on aina kokouskutsussa mainittu.

Voimassa olevan AOYL:n mukaan kutsun voi lähettää myös sähköisessä muodossa osakkeenomistajalle, joka on erikseen ilmoittanut esimerkiksi sähköpostiosoitteensa tätä nimenomaista tarkoitusta varten. Tämä on hyvä esimerkki AOYL:n halusta nykyaikaistua. Lisäksi tämä keino on osalle ihmisistä varmasti kätevämpi ja aikaa säästävämpi, kuten myös isännöitsijälle.

AOYL:n mukaan kokouskutsu tulee lähettää erikseen jokaiselle osakkeenomistajille. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tarvittaessa samaankin osoitteeseen tulee lähettää useampi kokouskutsu, jos osakkeet omistavat esimerkiksi yhdessä asuva aviopari yhteisesti.

Yhtenä suurimmista käytännön tason muutoksista voitaneen pitää varsinaisen yhtiökokouksen pitoajankohdan muutosta tilikauden päättymisestä. AOYL:n mukaan kokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä eikä tästä ajasta voida poiketa, kuten siis VAOYL:n mukaan voitiin (AOYL 3, 6. luku, 3 §).. Monissa taloyhtiöissä olikin yhtiöjärjestyksessä määräys kokouksen pitämisestä neljän kuukauden kuluessa. Isännöitsijällä onkin nyt käytännössä kaksi kuukautta enemmän aikaa työstää tilinpäätöksiä. Tämä lienee tärkeää varsinkin pienille isännöintialan yksityisyrittäjille, joilla saattaa olla yrityksen kokoon nähden varsin monta isännöitävää kohdetta.

Vuokralaisten osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen on AOYL:ssa laajennettu. VAOYL:n mukaan vuokralaiset saivat osallistua kokoukseen, mikäli siellä käsiteltiin asioita liittyen taloyhtiön järjestyssääntöihin tai taloyhtiön yhteisten tilojen käyttöön. Listaan on nyt lisätty kunnossapito tai uudistus, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön (AOYL 3, 6 luku, 11 §). Mikäli yhtiökokous sisältää edellä mainittuja asioita, tulee yhtiökokouskutsu olla nähtävissä vähintään kahta viikkoa ennen taloyhtiön ilmoitustaululla.

Hallitus on edelleen asunto-osakeyhtiölle pakollinen ja hallituksella on omat tehtävänsä. Näitä ei uudessa laissa ole kummemmin muutettu, ainoastaan hieman täsmennetty, mutta yksi suurempikin uudistus löytyy. Asunto-osakeyhtiölain kommentaari-teoksessa todetaan hallituksen tehtävien määrittelyn olevan tarkoituksel-

lisesti yleisluontoisten säännösten varassa. Väljä määritelmä kun on osoittautunut toimivaksi. Tätä perustellaan taloyhtiöiden erilaisuudella ja paremmalla mahdollisuudella vastata tehtävien muuttumiseen ajan kuluessa. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen, 2010, 464-465).

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Näin todetaan AOYL:n III-osan 7. luvussa 2 §. Valtaosin tämä käytännössä tarkoittaa, että hallitus ottaa (eli palkkaa) taloyhtiölle isännöitsijän ja myös tarvittaessa erottaa. Hallitus myös antaa isännöitsijälle tarvittaessa ohjeita ja määräyksiä taloyhtiön juoksevien asioiden hoidosta. Näin ollen isännöitsijällä on osittain tiukat säännöt ja osittain vapaat kädet toimia, kunhan toiminta on aina taloyhtiön edun mukaista.

Tämä yksi mainittu suurempi uudistus on hallituksen kirjallinen selvitys tulevista korjauksista sekä selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä, puhutaan siis eräänlaisesta hallituksen kunnossapitotarveselvityksestä. Hallitus eli käytännössä siis isännöitsijä laatii yhteistyössä hallituksen kanssa selvityksen yhtiökokoukselle, josta käy ilmi tarpeet yhtiön rakennuksille ja kiinteistölle suoritettavista sellaisista kunnossapitotöistä, jotka oleellisesti vaikuttavat osakehuoneistojen käyttämiseen tai yhtiövastikkeisiin seuraavan viiden vuoden aikana. Selvityksessä tulee olla myös yhtiössä jo suoritettavat huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt ajankohtineen. (AOYL 3, 6 luku, 3 §).

AOYL 3, 7 luku, 8 § määrää hallituksen jäsenten lukumäärästä. Lain mukaan hallituksessa on oltava 3-5 varsinaista jäsentä, mikäli ei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. VAOYL:ssa yhtiöjärjestys määräsi aina ja poikkeuksetta jäsenten lukumäärän.

2.4.2 Isännöitsijän tehtävät ja isännöitsijätodistus

Isännöitsijän tehtävät määritellään asunto-osakeyhtiölaissa. Uudessa laissa ei tehtäviin ole käytännössä tullut muutoksia. Isännöitsijän tehtävät ovat osittain samat kuin hallituksen, koska hallitus siis halutessaan ottaa taloyhtiölle isännöitsijän (2.4.1 Yhtiökokous ja hallitus, s. 19). Isännöitsijän tehtävät taloyhtiössä ovat siis melko kokonaisvaltaiset ja isännöitsijä toimii jatkuvassa vuorovaikutuksessa hallituksen kanssa. Isännöitsijällä on myös oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa. Hallitus voi toki päättää, ettei isännöitsijä osallistu kokoukseen, mutta useimmiten isännöitsijän osallistuminen on välttämätöntä ja se on myös tavallaan hänen velvollisuutensa.

Isännöitsijän tehtäviin osaltaan liittyen Suomen Isännöintiliitto on tuottanut Isännöinnin eettiset ohjeet – nimisen julkaisun, joka ei suoranaisesti ole yhteydessä asunto-osakeyhtiölakiin, mutta on kuitenkin linjassa sen kanssa. Ohjeet ovat ensisijaisesti tarkoitettu isännöintialan liittoihin kuuluvien yritysten ja isännöitsijöiden käyttöön ja toimintapohjaksi. Näin ollen, myös lain lisäksi on olemassa vielä lisää materiaalia isännöitsijöiden työn avuksi.

Isännöitsijätodistuksen osalta on uudessa laissa määräyksiä yhtä lailla, kuten oli vanhassakin. Isännöitsijätodistus on ollut käytössä jo pitkään, itse asiassa pidempään kuin siitä on ollut määräyksiä edes VAOYL:ssa. Isännöitsijätodistusta käytetään esimerkiksi asunto-osakkeiden kaupan yhteydessä. Isännöitsijätodistuksessa isännöitsijä vakuuttaa tiedot osakkeista ja niiden hallintaan oikeuttavasta huoneistosta oikeiksi. Isännöitsijä päivää ja allekirjoittaa todistuksen, joten isännöitsijän vastuu on tässäkin suuri. Isännöitsijätodistus on pyynnöstä annettava osakkeiden omistajalle, mahdollisen osakkeiden panttauksen nojalle niiden hallussa pitäjälle tai välitysliikkeelle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai huoneiston vuokrausta koskeva toimeksianto. Viimeiseksi mainittu taho on AOYL:n uudistuksia.

Isännöitsijätodistuksen sisällöstä niin ikään säädetään laissa. VAOYL:n nähden on sisältösäännöksiin tullut muutamia muutoksia. Isännöitsijätodistuksessa on nyt

oltava tiedot niin yhtiön rakennuksista sekä kyseisestä osakehuoneistosta ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista. Tämä liittyy suoraan AOYL:n neljännessä ja viidennessä pykälässä oleviin osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuksiin, joita tässä työssä käsitellään kohdissa 2.2 Kunnossapito ja vastuunjako- taulukko (s. 17) ja 2.3 Muutostyöt (s. 18). Huoneiston vuokraamista varten isännöitsijätodistuksesta tulee käydä ilmi vain vuokraamisen kannalta olennaiset asiat. (AOYL 3, 7 luku, 27 §).

2.4.3 Tilinpäätös ja toimintakertomus

AOYL:n mukaan on taloyhtiössä tilinpäätös ja toimintakertomus laadittava kirjanpitolain ja AOYL:n luvun 10 säännösten mukaisesti. Luvussa säädetään pääasiassa nimenomaan toimintakertomuksen laatimisesta, koska kirjanpitolaissa toimintakertomus ei ole osa tilinpäätöstä ja harva asunto-osakeyhtiö kuitenkaan täyttää kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n vaatimuksia. Näin ollen, yleensä asunto-osakeyhtiössä laaditaan niin sanottu asunto-osakeyhtiön oma toimintakertomus, kuten AOYL:n mukaan taloyhtiön velvollisuus on. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen, 2010, 634).

AOYL:n säädökset toimintakertomuksen sisällöstä verrattuna VAOYL:n ovat laajentuneet ja ennen kaikkea selkeytyneet. VAOYL:ssa säädös koskien toimintakertomuksen sisältöä oli suppeampi ja AOYL:ssa onkin nyt 7 kohtaa, jotka määräävät sisällön suhteellisen tarkasti. (AOYL 3, 10 luku, 5 §). Kokonaan uusia kohtia ovat:

2) Pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko

Säädöksen mukaan toimintakertomuksen tulee nykyisin sisältää mainitut tiedot pääomalainoista. Pääomalainasta säädetään AOYL:n luvussa 16, joka ei enää varsinaisesti kuulu tämän työn käsiteltävien asioiden piiriin.

3) Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat

Mainittuja rasitteita voivat olla esimerkiksi rakennus- tai kiinteistörasitteet. Säädöksen mukaan toimintakertomuksessa tulee mainita kiinnityksistä yksilöintitiedot ja panttikirjojen sijainnista se, ovatko ne yhtiön omassa hallussa tai vastaavasti ke-
nen luotonantajan hallussa.

6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä

Tässä kohdassa arvioidaan taloyhtiön kehitystä seuraavalle tilikaudelle tai jopa pidemmälle ajanjaksolle. Puhuttaessa tulevaisuuden arvioinnista, tarkoitettaneen sillä taloyhtiössä lähinnä suurempia korjaus- tai uudistushankkeita. Hankkeet voivat olla jo käynnissä tai vasta suunnitteluasteella. Myös uusi vaadittava kunnossapitotarveselvitys (2.4.1. Yhtiökokous ja hallitus, s. 19) liittyy tähän ja on käytettävissä tähän kohtaan.

7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Tämä kohta on käytännössä tähänkin asti aina ollut mukana toimintakertomuksissa, koska taloyhtiö pyrkii aina niin sanottuun nollatulokseen.

Muita jo säännöksessä olemassa olleita kohtia on muokattu ja lähinnä laajennettu. Talousarvioin toteutumisesta ei nykyisellään riitä pelkkä toteaminen, vaan olennaisista poikkeamista on oltava riittävä selvitys. Myös tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen on oltava toimintakertomuksessa aikaisempaa laajemmin esillä.

AOYL:ssä säädetään myös taloyhtiön tiedoista toimintakertomukseen koskien sulautumista tai jakautumista, osakeantipäätöksiä, optio-oikeuksia tai jos taloyhtiöstä on tullut emoyhtiö. Osa näistä on kuitenkin suhteellisen harvinaisia tapahtumia asunto-osakeyhtiöissä.

2.5 Pääsy osakehuoneistoon ja huoneiston hallintaan otto

Yhtiön hallituksen jäsenen ja isännöitsijän pääsystä osakehuoneistoon on säädetty jo VAOYL:ssa ja AOYL:ssa säännökset eivät juuri ole muuttuneet.

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Näin määrää AOYL:n 8. luku 1 §. Näiden lisäksi pykälässä määrätään, että käynti on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana ajankohtana ja jos pääsy kielletään, on hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä oikeus saada poliisilta virka-apua. Pääsy osakehuoneistoon siis yleensä liittyy kunnossapito- tai muutostöihin, joita tässä työssä käsitellään kohdissa 2.2 Kunnossapito ja vastuunjakotaulukko (s. 18) ja 2.3 Muutostyöt (s. 19).

Huoneiston hallintaan otosta yhtiön haltuun kolmeksi vuodeksi voidaan päättää yhtiökokouksessa, mikäli jokin AOYL:n 8 luvun 2 § kohdista täyttyy. Pykälässä mainitaan vastikkeiden laiminlyöminen, huoneiston huono hoitaminen, huoneiston oleellinen käyttö vastoin yhtiöjärjestyksessä määrättyä käyttötarkoitusta, häiritsevän elämän viettäminen. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan voida ottaa hallintaan, mikäli rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Nämä asiat eivät VAOYL:n nähdessä ole muuttuneet, mutta niistä kirjoitetaan AOYL:ssa laajemmin. Itse muutokset ovat siis varsinaisessa hallintaan oton menettelyssä.

2.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Tilintarkastus suoritetaan taloyhtiössä lähtökohtaisesti tilintarkastuslakia noudattaen. Tilintarkastuslain vastaisesti suoritettu tilintarkastus on samalla siis myös AOYL:n vastainen. Myös asunto-osakeyhtiössä tilintarkastaja on sama, kuin tilintarkastuslaissa ja prosessi kaikkineen on itsessään samanlainen.

VAOYL säättää tilintarkastajan valinnan pakolliseksi vasta jos yhtiössä oli yli 100 huoneistoa. AOYL:n yksi ehkä merkittävimmistä muutoksista koskee juuri tätä kohtaa. AOYL 3, 9 luvun 2 §:n mukaan taloyhtiölle on valittava ammattitilintarkastaja (KHT- tai HTM- tilintarkastaja) jo, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Näin ollen myös pienemmät taloyhtiöt joutuvat nykyisin valitsemaan ammattitilintarkastajan. Voimassa on toki myös tilintarkastuslain 2 luvun 4. §, jonka mukaan tilintarkastaja tulee valita, mikäli kaksi seuraavista edellytyksistä täyttyy sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella: 1) taseen loppusumma ylittää 100 00 euroa, 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 00 euroa tai 3) palveluksessa on keksimäärin yli kolme henkilöä. Pienemmissä eli tässä tapauksessa alle 30 huoneiston taloyhtiöissä edellä mainituista kohdista täyttyy yleensä vain yksi; taseen loppusumma ylittää 100 00 euroa.

AOYL 3, 9 luvun 6 §:n mukaan näihin mainittuihin pienempiin taloyhtiöihin on yhtiökokouksessa valittava toiminnantarkastaja, jos ei yhtiöjärjestys toisin määrää tai joka tapauksessa jos

osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastuksessa tarkastetaan yhtiön talous ja hallinto yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastajalla kun ei ole tilintarkastajaa koskevia ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia. Toiminnantarkastaja siis tavallaan korvaa ennen käytössä olleen maallikkotilintarkastajan. Tarkastus pidetään lähinnä yhtiön osakkaiden tiedontarvetta varten eikä toiminnantarkastajalta edellytetä laskentatoimen, tilintarkastuksen taikka oikeudellisen alan opintoja, kokemusta tai tutkintoa.

2.7 Yhteenveto

AOYL on monilta osin uudistunut ja muuttunut, koska verrattuna vanhaan uutta asiaa ja sisältöä on paljon. Kaikki muutokset eivät välttämättä aiheuta suuria toimenpiteitä, mutta jotkin osat muutoksista ja uudistuksista luovat tarpeen kokonaan uusille toimille ja ennen kaikkea isännöitsijän toiminnan kehittämiseksi. Pääteltävissä on, että isännöitsijän työtehtävät uuden lain myötä lisääntyvät, koska moni muutos on varsin mittava ja kokonaan uusiakin asioita laista löytyy. Vaikkakin osa uudistuksista nimenomaan helpottaa ja yksinkertaistaa isännöitsijän työtä, mutta ei välttämättä heti aluksi. Ajan myötä rutiinien muodostuessa, näin varmaan osittain toki käykin.

Kun suurin osa taloyhtiöistä palkkaa ulkopuolisen isännöitsijän, on siihen lähtökohteisena syynä nimenomaan halu saada luotettava ammattilainen hoitamaan taloyhtiön asioita. Näin ollen asunto-osakeyhtiöiden omistajien ja asukkaiden ei suoranaisesti ole välttämätöntä tuntea asunto-osakeyhtiölakia sen enempää kuin muitakaan lakeja. Tämäkin tehtävä ikään kuin ulkoistetaan isännöitsijälle. Yleensäkin kysymys on nimenomaan ulkoistamisesta. Isännöitsijän onkin erittäin tärkeää osata vähintään lain pääkohdat ulkoa. Hallituksen ja osakkeenomistajien on helppo kysyä neuvoa ja toimintaohjeita eri tilanteisiin ammattitaitoiselta isännöitsijältä. Onhan myös selvää, että esimerkiksi kokoustilanteessa tai varsinkin muissa isännöitsijän ja taloyhtiön edustajien epävirallisissakin tapaamisissa, joissa isännöitsijältä kysellään asioista, tulee hänen pystyä vastaamaan kysymyksiin paljolti ulkoististaan, vaikka ei tietenkään ole kiellettyä pitää asunto-osakeyhtiölakia mukanaan.

Moni asia taloyhtiöissä kulkee isännöitsijän kautta, niin hyvässä kuin pahassakin, ja ei kai ole mitään väärää käyttää palkkaamansa isännöitsijän palveluita ja ammattitaitoa. Taloyhtiön isännöitsijänä toimiessaan isännöitsijä toimii taloyhtiön edustajana ja aina taloyhtiön edun mukaisesti.

Alla olevaan taulukkoon on koottu edellä olevan perusteella tämän työn tekijän mielestä keskeisimmän ja oleelliset lakimuutokset ja – uudistukset.

TAULUKKO 1. AOYL:n keskeisimmät uudistukset ja muutokset

| | Vanha laki | Uusi laki | Keskeinen ero |
|--|--|---|---|
| Osakkeenomistajan muutostyöt | Remontteja on saanut tehdä itsenäisesti | Ilmoitusvelvollisuus ja lupa-asiat ovat tulleet uusina asioina lakiin | Osakkeenomistaja on nyt lähes aina ilmoitusvelvollinen remonteistaan |
| Hallituksen ”kunnossapitotarveselvitys” | Ei ole ollut ollenkaan | Hallituksen kirjallinen selvitys tulevista ja jo suoritetuista korjauksista taloyhtiössä | Hallituksen tulee laatia em. selvitys yhtiökokoukselle |
| Yhtiökokoukseen liittyvät muutokset | Kokouskutsu lähetettävä viim. viikkoa ennen kokousta, kokouskutsun sisällöstä suppeat säädökset, ei sähköistä kutsua, yhtiökokous pidettävä 4kk tilikauden päättymisestä | Kokouskutsu lähetettävä viim. 2 viikkoa ennen kokousta, kokouskutsun sisällöstä säädetty laajemmin, kutsun lähettäminen sähköisesti mahdollista, yhtiökokous pidettävä 6kk tilikauden päättymisestä | Useampi hieman pienempi muutos tai uudistus, kokonaisuutena suurehko uudistus |
| Tilintarkastusasiat | Tilintarkastaja on valittava jos taloyhtiössä on yli 100 huoneistoa | Tilintarkastaja on valittava jos taloyhtiössä on 30 huoneistoa, muussa tapauksessa valittava toiminnantarkastaja | Ammattitarkastajan käytön lisääntymisen sekä yleisesti tilintarkastuksen kiristyminen |

3 EMPIRIA

Tämä luku käsittelee lakimuutosta laadullisen tutkimuksen avulla. Haastattelujen avulla tutkittiin lain muutoksia käytännössä isännöitsijöiden näkökulmasta.

3.1 Aineiston keruu

Tätä opinnäytetyötä varten haastateltiin kolmea isännöitsijää Seinäjoen seudun alueelta. Edustettuna oli isännöitsijöitä erikokoisista ja – tyyppisistä yrityksistä, niin laajemmasti, jopa kansallisesti toimivista yrityksistä kuin myös vähän pienemmistä yksityisy yrityksistä. Isännöitsijöillä oli alan työkokemusta muutamista vuosista aina muutamaan vuosikymmeneen ja isännöitsijöillä oli isännöitäviä kohteita verrattain pienestäkin määrästä (esimerkiksi sivutoimiset isännöitsijät) useisiin kymmeneen. Osa isännöitsijöistä teki itse isännöitävien kohteidensa kirjanpidon ja osassa joku muu samasta yrityksestä oli niistä vastuussa. Vaikka otos on verrattain pienehkö, on siinä kuitenkin melko hyvin edustettuna monenlaista näkökulmaa ja työtappaa sekä eri-ikäisiä isännöitsijöitä erilaisella kokemuksella ja koulutuksella. Isännöitsijöille kun ei ole missään säädetty varsinaisia koulutusvaatimuksia. Jäljempänä on taulukko, josta on yhteenveto haastatelluista isännöitsijöistä.

Empiriassa niin ikään noudatettiin asioissa samaa järjestystä kuin laissa on. Isännöitsijöille annettiin mahdollisuus kommentoida lain osa-alueita ja painotus oli nimenomaan isännöitsijän työssä ja työn kautta tapahtuvaan arviointiin, mutta valtaosa oli halukas ottamaan kantaa muutoksiin myös yleisellä tasolla ja taloyhtiöidenkin tai osakkeenomistajien näkökulmasta. Lisäksi arvioitiin lakimuutoksen hyvyttä ja sen tarpeellisuutta. Haastatteluja varten laadittiin haastattelurunko, joka perustuu tämän työn 2. lukuun. Haastattelurunko on tämän työn liitteenä nro. 2.

On selvää, että osasta aiheista ja aihealueista syntyi enemmän keskustelua ja mielipiteitä kuin toisista, mutta tässä työssä on pidetty joka tapauksessa mukana myös ne hieman pienemmätkin aiheet ja alueet. Ja tietenkin vaikuttaa se, että joillekin isännöitsijöistä joitain tiettyjä aiheita ei vielä omalla kohdalla ole tullut eteen samassa laajuudessa kuin joillekin toisille. Haastatteluista tehtiin muistiinpanoja ja osassa turvaututtiin nauhoittamiseen ja nauhoitetun materiaalin litterointiin.

TAULUKKO 1. Haastateltujen isännöitsijöiden yhteenveto.

| | Haastattelun kesto ja tallennustyyppi | Haastateltavan työkokemus | Haastateltavan positio | Isännöitävien kohteiden määrä |
|-----------------------|--|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Isännöitsijä A | Noin tunti / nauhoitus | Noin 25 vuotta | Työntekijä, isännöitsijä | 45 kohdetta (ei kirjanpitoa) |
| Isännöitsijä B | Noin tunti / muistiinpanot | Noin 5 vuotta | Yrittäjä, isännöitsijä | 25 kohdetta (sis. kirjanpidon) |
| Isännöitsijä C | Noin puoli tuntia / muistiinpanot | 26 vuotta | Yksityishenkilö, sivutoiminen isännöitsijä | Yksi kohde |

3.2 Taloyhtiö

Muutoksia koskien taloyhtiön määritelmän lisäämistä lakiin sekä yhtiöjärjestykseen olettamasäännösten lisäämistä pidettiin melko pieninä. Muutoksia arvioitiin lähinnä hyväksi tai neutraaliksi, mutta yleisesti toki asioiden tarkentamista pidettiin hyvänä asiana. Lähtökohta tuntui olevan, että ei mitään asiaa tällä alalla voida varsinaisesti laissa määrittää liian tarkasti tai kirjoittaa siitä liikaa. Ja joka tapauksessa muutoksia pidettiin ainakin tarkoituksenmukaisina. Monen taloyhtiön kohdalla

muutokset toki aiheuttivat tai aiheuttavat yhtiöjärjestyksen muuttamista tai ainakin nyt päivittämistä ajan tasalle.

Uusi laki määrää säilyttämään osakastietoja nyt 10 vuoden ajan. Tämä koettiin melko hyväksi asiaksi, koska tämän myötä on nyt sitten tiedossa pidemmältäkin ajalta omistajahistoriaa. Toki mainittiin, että on taas oma hommansa etsiä vanhoja papereita ja syöttää niiden tietoja tietokoneelle, niin, kunhan ensin isännöintijärjestelmiin saadaan niiden toimittajilta toimimaan päivitys tätä uutta lakivaatimusta varten.

Esille nousi myös toisenlainen näkökulma; nimittäin jos vanhemmista ja historiallisesti yhtään merkittävimmistä taloyhtiöistä haluttaisiin tehdä enemmänkin niin sanottuja historiikkeja, on tämä uusi 10 vuoden säilyttämisaika jopa hieman lyhyt.

Yhtiövastikeperusteiden muutosasiaa pidettiin hyvänä, koska erilaisten vastikkeiden tasapäistäminen on helpompaa, mikäli siis vastike täyttää kriteerit. Tällaisiksi vastikkeiksi mainittiin muiden muassa laajakaista- ja kaapeli-tv-vastikkeet. Vanha laki mahdollisti tämän saman asian tekemisen, mutta nyt uuden lain myötä sen käytännön toteuttaminen on helpompaa, johtuen jo ihan siitä, että kun se on nyt mainittu laissa ja asiasta on siellä kirjoitettu enemmänkin, on siihen helpompi nojata ja asioita perustella osakkeenomistajille.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta ja uuden osakkeenomistajan vastuusta vanhan omistajan maksujen laiminlyönneistä on nyt säädetty siten, että osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän mahdollisista yhtiövastikkeiden laiminlyönneistä jopa 6 kuukauden ajalta. Tätä pidettiin hyvänä asiana nimenomaan siksi, että raja on aika- eikä niin sanotusti eurosidon nainen. Varsinkin pienemmän taloyhtiön taloudelle muutaman kuukauden vastike saattaa olla todella tärkeä, joten on hyvä että keinoja niin sanotusti perimiselle löytyy. Nämä asiathan uudelle omistajalle selviävät isännöitsijäntodistuksesta, jolloin siis isännöitsijällä on suuri vastuu saada kaikki nämä mahdolliset velka-asiat oikein. Myös asunnon ostajan tulee olla näiden asioiden kanssa tarkkana.

3.3 Kunnossapito ja vastuunjakotaulukko sekä muutostyöt

Tätä aihealuetta kokonaisuutena pidettiin lähes yksimielisesti suurimpana yksittäisenä muutoksen kohteena olleena asiana. Edellä olevan otsikon alle mahtuu muutama pienempikin aihealue, kuten esimerkiksi vastuu- ja ilmoitusvelvollisuuskysymykset, ja näistä kaikista isännöitsijät olivat hyvin halukkaita keskustelemaan hieman tarkemminkin. Perusviesti kaikilta oli kuitenkin hyvin samankaltainen; muutokset ovat lähtökohtaisesti hyviä, vaikkakin ne toki lisäävät isännöitsijän työtä monellakin tapaa.

Se, että uusi asunto-osakeyhtiölaki määrittelee hieman eri lailla ja lähinnä siis selkeämmin erot ja rajat yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitoalueiden välille oli isännöitsijöiden mielestä hyvä asia. Ilmeisesti on kuitenkin niin, että tähän asiaan suhteudutaan siinä mielessä neutraalisti, että laki vain luo säännön tai säännöt ja niiden mukaan sitten toimitaan. Myös Kiinteistöliiton tuottamaa vastuunjakotaulukkoa kiiteltiin sen selkeydestä.

Valvonta on helpompaa, kun pitää ilmoittaa. Tähän asti on tehty remontteja, mutta läheskään kaikista ei ole mitään ilmoitettu. Omistajanvaihdon yhteydessä ei ehkä tule enää niin paljon ongelmia kun tiedetään kuka on tehnyt ja mitä tehnyt.

Näin edellä totesi isännöitsijä A kysyttäessä aiheesta. Uuden lain mukaan osakkeenomistaja on nyt siis velvollinen ilmoittamaan taloyhtiölle tekemistään remonteista, sekä ilmoittamaan työn suorittajan ja vastuuhenkilöt. Tätä pidettiin todella hyvänä asiana. Nyt taloyhtiöllä on aina tiedossa, mitä on tehty ja kuka on tehnyt. Käytettiin termiä ”remonttirekisteri”. Se, että remonttitoissa käytettäisiin jatkossa aina tämän uudistuksen myötä ammattilaisia, olisi hyvä asia. Varsinkin pitkällä aikavälillä näiden asioiden uskottiin jopa osaltaan lisäävän asuntojen arvoa sekä niin sanotusti taloyhtiön käyttöikä ja yleensäkin tätä pidettiin ihan kaikkien osapuolten selkeänä etuna. Tässä asiassa korostettiin nimenomaan, että valvonta on nyt entiseen verrattuna lisääntynyt todella paljon, mitä pidettiin siis hyvänä asiana. Eräs isännöitsijä sanoi, että tämä ehkä hieman vähentää yllätysten määrää. Laajemmin

ajateltuna tämän myös toivottiin osaltaan vähentävän niin sanottujen kauppariitosten määrää.

Yhtä lailla myös taloyhtiö, eli siis isännöitsijä, on nyt velvollinen laatimaan taloyhtiölle taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksen eli eräänlaisen raportin ja suunnitelman yhdistelmän koskien taloyhtiötason remontteja. Heti nostettiin esiin, että sen laatimisessa ja ylläpitämisessä on oma hommansa, mutta se on kuitenkin hyvä olla olemassa. Isännöitsijät korostivat, että kyseessä siis ole ei mitenkään taloyhtiötä sitova korjaussuunnitelma, vaan se on enemmänkin hallituksen näkemys tilanteesta. Sitähän kun voidaan ja tuleekin aina tarpeen tullen muokata. Lähtökohdaksi, että se osaltaan ”pakottaa” hallituksen ja osakkeenomistajat paneutumaan hieman enemmän taloyhtiön kunnossapitoon pitkällä aikavälillä ja myös ohjaa heitä asiassa, pidettiin erittäin hyvänä asiana. Lisäksi korostettiin hyvänä asiana, että tämän selvityksen ei tarvitse sisältää minkäänlaista sitovaa tai tarkkaa budjettia vaan kyseessä on siltäkin kantilta katsottuna alustava pitkän tähtäimen suunnitelma. Taloussuunnittelua voidaan toki hyvinkin tältä pohjalta tehdä, ja asioista ja kustannuksista alustavasti keskustella. Ja tämä voi kyllä osaltaan ohjata taloyhtiötä järkevään taloussuunnitteluun. Suunnitelmallisuuden etuja yleensäkin korostettiin ja kokonaisuuteen sanottiin, että on hyvä kun nyt asioita voidaan tarkastella myös pitkältä ajalta jälkikäteenkin.

Tähän osa-alueeseen viitattiin vielä keskusteltaessa isännöitsijätodistuksesta, mistä lisää tämän työn kohdassa 3.4 Hallinto ja tilinpäätös, s. 32.

3.4 Hallinto ja tilinpäätös

Yhtiökokoukseen ja sen kutsumiseen koolle liittyvissä asioissa yleisesti jäi mielikuva, että yksittäisiä muutoksia pidettiin melko pieninä, lähinnä teknisinä muutoksina, kuten esimerkiksi kutsun sisällön muutokset, mutta kokonaisuutena tässä aiheessa on enemmänkin asiaa.

Kun yhtiökokouskutsu on nyt uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan lähetettävä osakkeenomistajille kahta viikkoa ennen yhtiökokousta, nosti se esiin yhden asian: nyt täytyy isännöitsijöiden suunnitella ja aikatauluttaa ihan eri lailla kuin ennen. Ennen vastaava aikaraja oli yksi viikko. Sanottiin, että kalenterissa on nyt eri lailla painetta, koska nyt täytyy niin sanotusti elää kaksi viikkoa edellä. Jäi tunne, että vanhassa rajassa ei siis ollut mitään varsinaista vikaa, ja ettei tällaiselle muutokselle ainakaan isännöitsijöiden puolesta olisi varsinaisesti ollut tarvetta. Mutta kyl-lähän aikarajan lisääminen aina jollain tavalla luo lisää aikaa, ainakin osakkeenomistajille, joilla nyt siis on enemmän varaa järjestellä omia aikataulujaan, jotta mahdollisimman moni pääsisi kokoukseen.

Niin sanotusti toisesta päästä pidennetty aikaraja kokousten pitämiselle, uuden lain myötä kokous on pidettävä 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä kun ennen raja oli neljä kuukautta, koettiin ihan hyvänä asiana. Sanottiin, että pelivaraa on nyt hieman enemmän, vaikkakaan moni ei pitänytkään kokouksen lykkäämistä pidemmälle hirveän tarkoituksenmukaisena. Sanottiinkin, että toivottavasti nyt jatkossa kokoukset eivät tarpeettomasti veny ajankohdaltaan liian pitkälle. Toki tietynlaista joustavuuden lisääntymistä tässä asiassa pidettiin sinänsä ihan tarkoituksenmukaisena. Lisäksi uuden lisäajan merkitystä hieman vähäteltiin, koska kuitenkin tilinpäätökset ja veroilmoitukset on edelleen oltava tehtynä saman neljän kuukauden aikarajaan mennessä.

Yhtiökokouskutsun sisällön muutoksia pidettiin lähinnä muutoseikkana, eikä niiden koettu tuovan juurikaan uutta verrattuna aikaisempaan. Toki se, että niistä määrättiin nyt entistä selkeämmin ja tarkemmin on lähtökohtaisesti hyvä asia ja toki uudistukset täytyy aina ottaa haltuun. Sähköistä kokouskutsua pidettiin hyvänä asiana, mutta sen toimimiseen käytännössä tai oikeammin sen käyttöön ottamiseen lähitulevaisuudessa suhtauduttiin melkoisen skeptisesti. Uskottiin, että siihen menee vielä pitkä aika. Nykytilanteesta erä isännöitsijä sanoi, että jos noin 30 huoneiston taloyhtiöstä yksi osakkeenomistaja ilmoittaa sähköpostiosoitteen kutsua varten, se on kokonaisuuteen nähden täysin yhdentekevää. Jos siis ajatellaan, että tämä voisi osaltaan jopa hieman vähentää isännöitsijän työtaakkaa tai sitten paperin käyttämistä eli lisätä ekologisuutta tällä alalla.

Isännöitsijäntodistuksen muutokset liitettiin osittain, kuten jo edellä mainittiinkin, tuonne muutostyö- ja kunnossapitoasioihin. Isännöitsijäntodistuksessa täytyy olla nyt tarkemmin tietoa remonteista ja sitä pidettiin hyvänä asiana. Jälleen tuotiin ilmi, että se on ehdottomasti kaikkien osapuolten etu. Samaan hengenvetoon sanottiin, että todistusta laadittaessa sekä työmäärä että vastuut isännöitsijällä kasvavat. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan eli vastaanottajan kannalta asiaa pidettiin myös hyvänä.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osalta uudistukset liittyvät oikeastaan vain niiden sisällön laajentumiseen. Tietoa mm. taloyhtiön mahdollisista lainoitus- sekä omaisuusasioista on nyt oltava enemmän tietoa esillä. Näitä pidettiin kyllä selvästi hyvänä asiana ja ennen kaikkea osakkeenomistajien etuna. Eräskin isännöitsijä sanoi, että näitä tietoja ei olisikaan mitään syytä pantata, koska kyseessä on kuitenkin ihmisten omaisuus. Eräs isännöitsijä taas sanoi, että heidän yrityksessään tätä niin sanottua laajempaa toimintakertomuksen versioita on tehty jo pidemmän aikaa, vaikka ei siis olisi ollutkaan pakko, eli siis on hyvä että nyt se on muillekin pakollinen asia.

3.5 Pääsy osakehuoneistoon ja hallintaan otto

Tähän kohtaan todettiin, että varsinaisia muutoksiahan ei ole juurikaan tullut, mutta juuri se, että aiheesta on enemmän tekstiä laissa, on hyvä asia. Nämä asiathan taloyhtiössä eivät ole niitä mukavimpia ja tuskin kukaan tieteen tahtoen toivoo, että näitä tapahtuisi, joten on hyvä että pelisääntöjä on selkeytetty. AOYL antaa nyt myös erikseen mahdollisuuden pyytää viranomaisia tarvittaessa apuun, mitä pidettiin myös hyvänä asiana. Vanhaan lakiin verrattuna tätä uudistusta yleensä pidettiin yksiselitteisempänä.

3.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Näitä uudistuksia pidettiin myös yksinä suurimpina yksittäisinä muutoksina verrattuna entiseen. Se, että nyt yli 30 huoneiston taloyhtiön on valittava ammattilintarkastaja, oli selvästi isännöitsijöiden mielestä hyvä ja tarkoituksenmukainen asia. Suuremmassa taloyhtiössä käsitellään aina suurempia rahoja ja kyseessä on aina suurempi joukko ihmisiä, joten pidettiin jälleen kaikkien osapuolten etuna, että tilintarkastuksen suorittaa siinä tapauksessa ammattilainen. Esiin nostettiin myös, että toki tämä on taloyhtiöille suurempi kustannus, koska ammattitaito, tai kuten eräs isännöitsijä, sanoi että kirjaimet maksavat. Toiminnantarkastusasiaakin pidettiin myös hyvänä uudistuksena. Se, että tarkastuksen suorittajan pitäisi edes hieman tietää tai edes olla kiinnostunut aiheesta on tietenkin hyvä asia. Eräs isännöitsijä sanoi, että toiminnantarkastajan olisi hyvä tulla itse tarkastettavasti yhtiöstä, koska tällöin hänellä olisi jo tietty pohja tarkastettavaan yhtiöön. Lisäksi toivottiin, ettei tämä uusi toimintamalli olisi liian sekava joillekin osakkeenomistajille.

3.7 Yhteenveto

Yleinen mielipide ja ”ilmapiiri” lakimuutoksesta oli positiivinen ja muutoksen koettiin olevan tarpeellinen. Isännöitsijöiden mukaan asunto-osakeyhtiölakia on nyt päivitetty vastamaan vähintäänkin melko hyvin tämän päivän tarpeita ja itse lakia sisältään pidettiin yleisesti tarkoituksenmukaisena. Varsin yhtä mieltä oltiin myös siitä, että isännöitsijän työ ammattimaistuu entisestään ja muuttuu osaltaan vaativammaksi. Pari isännöitsijää sanoikin tästä, että myös ammatti-isännöitsijöiden kysyntä lisääntyy, koska lakimuutoksen myötä niin sanotut maallikko-, sivutoimiset ja/tai ”harrastelijaisännöitsijät” sekä myös taloyhtiössä itse talkoovoimin hoidetut isännöinnit jäävät pikkuhiljaa pois, johtuen nimenomaan työn kasvaneista vaatimuksista ja vastuista sekä työmäärän lisääntymisestä. Yleisestikin oltiin sitä mieltä, että isännöitsijän vastuut ovat ehdottomasti kasvaneet lakimuutoksen myötä.

Esille toki nostettiin, että joitain lain kohtia ja niiden toimivuutta on vielä tässä vaiheessa lopullisesti vaikea arvioida, koska niiden pohjalta ei ole vielä istuttu oikeu-

dessa. Tällaisten tapahtumien jälkeen lain toimivuus ja tehokkuus voidaan vastakunnolla arvioida.

Hintapolitiikka nousi esiin oikeastaan jokaisen isännöitsijän kohdalla. Eli töiden lisääntynyt määrä, töiden vaativuuden lisääntyminen ja vastuun kasvaminen eivät ole samassa suhteessa näkynyt isännöintien hinnassa tai isännöitsijöiden palkassa. Koettiin, että ikään kuin samaan rahaan pitäisi tehdä enemmän ja ottaa suurempi vastuu. Hintojen korotuspainetta alalla siis on, ainakin isännöitsijöiden mielestä.

4 POHDINTA

Tässä luvussa tämän työn tekijä esittää omia pohdintojaan ja arvioitaan lakimuutoksesta, perustuen lain tutkimiseen ja isännöitsijöiden haastatteluihin.

Asunto-osakeyhtiölain edellisestä uudistuksesta olikin ehtinyt kulua aikaa jo parisenkymmentä vuotta ja muutenkin lakia on päivitetty melko harvoin. Nyt tehtiinkin sitten kerralla suurempi päivityspaketti, joka sisältää monenlaista uudistusta ja muutosta. Lakiasioissa varmaan jokaisella on aina oma mielipiteensä, ja niin tämänkin työn tekijällä on tästä laista haastateltujen isännöitsijöiden tapaan jäänyt positiivinen mielipide. Suomalaiset näin hyvänä ”naapurikansana” ja noin 100 vuoden historian yhteisöasumisesta omaavina, ovat varmasti antaneet hyviä pohdinnanaiheita ja lähtökohtia lakia valmistellelle työryhmälle ja tavallaan laista näkyy läpi, tai tulee sellainen tunne, että jokainen kohta perustuu oikeasti johonkin tapahtuneeseen asiaan ja että, uudistus tai muutos on tehty tarpeeseen. Vanhaa ja uutta lakia tutkiessa sekä isännöitsijöitä kuultaessa yksi perusviesti on nimenomaan tarkoituksenmukaisuus. Laki on tehty palvelemaan tiettyä tarkoitusta, hyvää taloyhtiöasumista pitkällä tähtäimellä. Mutta kuten muutama isännöitsijäkin sanoi, lain toimivuutta ja kestävyyttä voidaan arvioida kunnolla, vasta kun sen pohjalta on käyty oikeudessa. Aika siis lopullisesti näyttäneen tämän lain toimivuuden.

Lain yksi ehdottomasti parhaimmista puolista on tietynlainen avoimuuden lisääntyminen. Esimerkiksi remonttitoista on nyt niin taloyhtiön kuin yksittäisen osakkeenomistajan ilmoitettava, osakkeenomistajien oikeudesta nähdä taloyhtiönsä asiakirjoja on laajemmaltikin laissa asiaa, vuokralaiset saavat tietyissä tapauksissa osallistua taloyhtiön kokouksiin ja tilintarkastuksen kiristyminen. Nämä kaikki osaltaan parantavat tiedonkulkua ja – saantia, jopa voitaisiin puhua yksilönvapauksien sekä myös yhteisen edun parantumisesta. Asunto-osakeyhtiöillä on usein varsin laaja omistajapohja ja kyseessä on kuitenkin ihmisten omaisuus, joten on tärkeää että kaikilla on samat oikeudet ja velvollisuudet.

Isännöitsijöiden työstä puhuttaessa voidaan päätyä lopputulokseen, että uuden lain myötä työ itsessään on jälleen osaltaan muuttunut ainakin hieman vaativam-

maksi. Uusi laki tuo eteen asioita, joita ei ennen ole välttämättä tullut juurikaan mietittyä tai vähintäänkin niin, että asioita tulee nyt miettiä täysin uudella tavalla. Tietysti osa asioista on hoidettavissa niin sanotusti tietoteknisesti, eli erilaiset isännöintijärjestelmät päästessään uuden lain edellyttämälle tasolle tai ikään kuin kohdatessaan uuden lain, helpottavat työn tekemistä. Onhan kuitenkin niin, että oikeastaan jokainen työvaihe tai työn osa-alue tarvitsee tietokonetta ainakin jossain määrin. Lähtökohtaisestihan kaikki tällä alalla pohjautuu itse isännöitsijän ammattitaitoon ja tämän osaamiseen. Tämänkin ala on täysin omansa ja vaatii täyden paneutumisen. Kun esimerkiksi Isännöintiliiton tai Kiinteistöliiton kaltaiset toimijat järjestävät koulutusta niin isännöitsijöille kuin myös osakkeenomistajille, tekevät he tärkeää työtä. Erilaisissa tilaisuuksissa, kuten vaikka koulutustilaisuuksissa, joissa on monta isännöitsijää koolla, saattaa esille nousta ihan kaikkien työtä helpottavia asioita. Kuten empiriassa todetaan, isännöitsijät uskovat lakimuutoksen karsivan pois niin sanotusti harrastelevia isännöitsijöitä, koska työnä tämä ala vaatii nyt entistä enemmän. Tämä kyllä onkin sinänsä ihan loogista, että taloyhtiössä halutaan antaa yhtiön kokonaisvaltainen hoito ammattilaiselle ja luotetaan siihen, että isännöitsijä on tehtäviensä tasalla. Toki isännöintisopimuksen sisällöllä voidaan melko pitkälti vaikuttaa siihen, mitä isännöitsijältä halutaan ja odotetaan.

Muutostyö- ja remonttiasiat lienevät eittämättä lain suurin yksittäinen uudistus. Tämän työn tekijänkin mielestä uudistus on suuri, mutta tarkoituksenmukainen ja sitä kautta arvioitavissa hyväksi. Valvonnan lisääntyminen varmasti ärsyttää joitain ihmisiä ja se saattaa tuntua turhalta tärkeilyltä ja jatkossakin joitain remontteja varmasti onnistutaan tekemään ohi valvonnan. Mutta pitkällä aikavälillä tämä kyllä varmasti on kaikkien osapuolten etu. Nähdessään listan, jossa on lueteltu huoneistossa tehdyt remontit ja muutostyöt sekä se, kuka ne on tehnyt ja niin sanotusti ”millä meriiteillä”, sitä varmasti itse kukin huojentuu. Sehän lienee yksi tämän osa-alueen tarkoituksistakin. Muita uudistuksia ei missään tapauksessa tule vähätellä. Laissa on paljon yhtä hyviä uudistuksia ja muutoksia, vaikka ne eivät yhtä laajoja olisikaan.

Yhteenvetona loppuun voidaan sanoa, että lakimuutosta tarvittiin ja sen tekeminen oli täysin perusteltua. Laki on pääosin otettu hyvin vastaan isännöitsijöiden

puolelta ja laissa on paljon hyvää. Olkoonkin niin, että lakimuutoksen myötä isännöitsijöiden työmäärä ja vastuut lisääntyvät ja heidän tulee opetella paljon uutta. Laki on kuitenkin laki, ja kuten niin monessa muussakin asiassa, myös tässä sitä täytyy noudattaa. Lakia tutkiessa voidaan sanoa, että tarkoitus parantaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, lisätä osaltaan kiinteistöjen käyttöikää ja parantaa valvontaa ja avoimuutta, on tavoitteissa tämän perusteella onnistuttu. Laki on tarkoitettu toimivaksi entistä paremmin pitkällä tähtäimellä ja moni merkki viittaa siihen, että se myös onnistuisi. Olisi kuitenkin ehkä jopa naiivia ajatella, että yksi lakimuutos voisi muuttaa yhden ammattikunnan työtä täydellisen radikaalisti, eikä tämäkään sitä tee. Se mitä se tekee, on työmäärän lisääntyminen, työtehtävien muuttuminen ja uusien asioiden oppiminen ja omaksuminen sekä vastuun kasvaminen. Tuskin kuitenkaan yhdenkään ammatti-isännöitsijän tämän takia tarvitsee töitään lopettaa, päinvastoin. Alalla on varmasti töitä jatkossakin.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009. [Verkkosivu]. Helsinki. Finlex (Edita Publishing Oy). Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Furuhjelm, M, Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi: HE 24/2009. 27.3.2009. [Verkkosivu]. Helsinki: Edita Publishing Oy [Viitattu 11.9.2011]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024>

Isännöinnin eettiset ohjeet. 16.3.2011. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Isännöinti-liitto ry. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/isannoitsijalle/lainsaadantojaohjeet/isannoinnineettisetohjeet/>

Isännöinti Suomessa. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Isännöinti-liitto ry. [Viitattu 11.9.2011]. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/>

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

Kirjanpitolaki. 30.12.1997 [Verkkosivu]. Helsinki. Finlex (Edita Publishing Oy). Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut. 21.7.2010 [Verkkosivu]. Helsinki: Oikeusministeriö, lainvalmisteluosasto. Saatavissa: <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2010. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. 20.7.2012. [Verkkosivu]. Helsinki: Patentti- ja rekisterihallitus. [Viitattu 17.9.2012]. Saatavissa: <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

LIITTEET

Liite 1. Isännöintiliiton vastuunjakotaulukko

| Huoneiston osa tai laite | Yhtiö | Osakas |
|--|-------|--------|
| 1. RAKENTEET | | |
| Vesikatto | x | |
| Lattiat ja sisäkatot | x | |
| Lattianpäällyste, esim. muovimatto tai parketti | | x |
| Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit | x | |
| Painumat ja halkeamat (hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja) | x | |
| Parvekkeet: julkisivupinnat, kantavat rakenteet ja lattian vedeneriste | x | |
| Parvekkeet: sisäpintojen pinnoitemateriaali | | x |
| Lämmön-, veden- ja ääneneristeet | x | |
| 2. PINNOITTEET | | |
| Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. | | x |
| Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot | | x |
| Materiaalit, joita käytetään rakennevirheen/puutteen korjaukseen | x | |
| 3. OVET | | |
| Huoneistojen ulko-ovet sekä parvekeoven uloin ovi | x | |
| Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi | | x |
| Postiluukku | x | |
| Huoneistojen ulko-oven nimikilpi | x | |
| Huoneistojen ulko-oven ja parvekeoven lukko | x | |
| Huoneistojen ulko-oven ns. turvalukko, varmuusketju, murtosuojaus | | x |
| Ovipumppu huoneiston sisäp. tai osakashallinnassa olevassa tilassa | | x |
| Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen) | x | |
| Mekaaninen ovikello | x | |
| Ovisilmä (osakkaan/asukkaan asentama) | | x |
| Automaattiulko-ovi: huoneiston sisäpuoliset laitteistot | | x |
| Automaattiulko-ovi: huoneiston ulkopuoliset laitteistot | x | |
| 4. IKKUNAT | | |
| Ulkopuitteet ja karmit | x | |
| Sisä- ja välipuitteet (paitsi ulkoa tulevan kosteuden aih. lahoviat) | | x |
| Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus | x | |
| Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito, 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 |
| Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella) | | X |
| Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys | | X |
| Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet (ellei osakas itse asentanut) | X | |
| Sälekaihtimet | | X |
| 5. KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET | | |
| Kaapistot ja komerot | | X |
| Ikkunalauta ja näyteikkunataso | | X |
| Ikkunaverhotanko ja verholauta | | X |
| Saunan lauteet | | X |
| Takka ja uunit | | X |
| 6. VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET | | |
| Ammeet ja altaat (myös rakenteisiin muuratut) | | X |
| Vesihanat ja sekoittimet (paitsi jos osakkeenom. itse asent. erilaiset) | X | |
| Kalustes sauna, höyrykaappi ja höyrysauna | | X |
| Letkut, liitäntäputket sekä käsisuihkut | | X |
| Patteri-, sulku- ja varoventtiilit | X | |
| Wc-istuin, -allas, -säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto (yhtiön asentamat) | X | |
| Pesukoneen liittäminen | | X |
| Putkistot ja johdot (vesi, viemäri, lämpö) | X | |
| Viemäritukos: ilmoitusvelvollisuus osakkaalla, korjausvelv.yhtiöllä | | |
| Huoneistokohtainen vesimittari | X | |
| Huoneistokohtainen kiertovesipumppu | X | |
| Vesilukko ja lattiakaivot (puhdistus kuuluu osakkaalle) | X | |
| Uima-allaslaitteisto (yhtiön/rakennuttajan asentama) | X | |
| Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan | X | |
| Vesilämmityslaitteet (mm. lämpö- ja ”rätti”patterit, lattialämmitys) | X | |
| Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin | X | |
| Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentama) | X | |
| Maalämpöpumppu | X | |
| 7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT | | |
| 7.1 Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Raitisilmaventtiili (paitsi sisäpuolisten osien puhdistus) | X | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | X |
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | X | |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | X | |

| | | |
|---|---|---|
| Poistohormi | x | |
| 7.2 Koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat | x | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | x |
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | x | |
| Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin | | x |
| Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesituuletin suodattimiseen | | x |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Poistokanava varusteineen | x | |
| Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri) | x | |
| Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet | x | |
| 7.3 Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Tuloilmaventtiili | x | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | x |
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | x | |
| Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin | | x |
| Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesituuletin suodattimiseen | | x |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Tulo- ja poistokanavat varusteineen | x | |
| Tulo- ja poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri) | x | |
| Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet | x | |
| Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja jäähdytyspatterit | x | |
| 8. SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT | | |
| Huoneiston sis. sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta | x | |
| Ryhmä-/jakokeskus ("sulaketäulu") | x | |
| Sähkölaskut. perusteena oleva sähkömittari sähkön myyjän vastuulla! | | |
| Kytin ja sähköpistorasia (paitsi peitelevy) | x | |
| Autonlämmityspistorasia varusteineen | x | |
| Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo | | x |
| Kiinteä valaisin | | x |
| Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja kaapelit säätimiseen | x | |
| Kodinkoneet | | x |
| Kylmiö jäähdytyslaitteineen (yhtiön/rakennuttajan asentama) | x | |
| Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan | x | |
| Saunan kiuas ja ohjauskeskus | | x |

| | | |
|---|----------|----------|
| Keskuspölynimuri, huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö | | x |
| Keskuspölynimuri, keskusyksikkö ja putkistot, huoneiston ulkop.osat | x | |
| Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät | x | |
| Soittokello-, ovisummeri-, kulunvalvonta- yms. järjestelmät | x | |
| Ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite) | | x |
| 9. TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT | | |
| Talo-/puhelinjakamo | x | |
| Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo) | x | |
| Puhelinverkko | x | |
| Yleiskaapelointi | x | |
| Valokuituverkko | x | |
| Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat (peitelevy osakkaan vast.) | x | |
| 10. ANTENNIJÄRJESTELMÄT | | |
| Yleisantennilaitteet | x | |
| Antennirasia (peitelevy osakkaan vastuulla) | x | |
| 11. KAASULAITTEET | | |
| Kaasuputket | x | |
| Kaasumittarista vastaa kaasulaitos. | | |
| 12. MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT | | |
| Postilaatikko | x | |
| Palovaroitin | | x |
| Palopostit (hana, letkut ym., huoneiston sisäpuoliset osakkaan vast.) | x | |
| Käsisammuttimet, huoneiston sisäpuoliset | | x |
| Käsisammuttimet, huoneiston ulkopuoliset | x | |
| Sprinklerilaitteet | x | |
| Jätepuristimet ja astiat (yhteiset, omistaan kukin vastaa itse) | x | |
| Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa | x | |
| Kylmähuoneet ja varastot (rakenteet ja laitteisto) | x | |
| 13. OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE | | |
| Nurmikko tms. sekä vähäiset istutukset | | x |
| Puut | x | |
| Raja-aidat, pihavarastot ja -katokset | x | |
| Pihavalaisin (osakkeenomistajan asentama) | | x |
| Terassi (kunnossapitovastuu on osakkaalla, jos hänen toimestaan laitettu) | x | |

Liite 2. Isännöitsijöiden haastattelurunko

”Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset isännöitsijän työhön”

Tausta: Isännöinti-/työkokemus alalta?
Koulutus?
Isännöitäviä kohteita?

Lyhyesti:

1. Oliko lakimuutos tarpeellinen? Miksi?
2. Millainen lakimuutos on yleisesti ottaen? Hyvä, huono, neutraali?
3. Mikä/mitkä ovat suurimmat erot vanhan ja uuden lain välillä?

Yhtiöjärjestys: vähimmäismääräyksiin olettasäännökset;

Osakkeet ja Osakeluettelo: määrätään säilyttämään osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuoden ajan lukien siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Yhtiövastikkeet: Vastikeperusteissa muutoksia; Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voidaan poiketa normaalista yhtiövastikeperusteesta jakamallaakin kulut tasan osakkaiden kesken, jos esim. taloyhtiössä suoritettavasta uudistus- tai kunnossapitotyöstä kohdistuu kaikille huoneistoille yhtä suuri etu ja kuhinkin huoneistoon kohdistuu yhtä suuri kustannus.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta ja uuden osakkeenomistajan vastuusta vanhan omistajan maksujen laiminlyönneistä siten, että osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönneistä.

Kunnossapito ja Muutostyöt: Uuden lain myötä tarvitaan lupa, taloyhtiölle pitää ilmoittaa kuka tekee ja mitä tekee. Hallituksen kirjallinen selvitys tulevista korjauksista sekä selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Selvityksessä tulee olla yhtiössä jo suoritettut huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt ajankohtineen.

Yhtiökokous: Yhtiökokouskutsun lähettämisaika (viim. 2vk ennen), kokouskutsussa mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika- ja paikka, käsiteltävät asiat sekä missä ja milloin mahdolliset kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävissä, voidaan lähettää sähköisesti erikseen ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen, jokaiselle erikseen oma kutsu, kokous pidettävä 6kk kuluessa tilikauden päättymisestä, vuokralaisten osallistumisoikeutta kokoukseen laajennettu.

Isännöitsijätodistus: Isännöitsijätodistuksessa on nyt oltava tiedot niin yhtiön rakennuksista sekä kyseisestä osakehuoneistosta ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista.

Tilinpäätös ja toimintakertomus: Uutta; toimintakertomuksessa oltava tietoa pääomalainoista, yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä ja, missä panttikirjat ovat, arvio tulevasta kehityksestä.

Pääsy osakehuoneistoon ja huoneiston hallintaan otto: Ei hirveästi suoranaisia muutoksia tai uudistuksia, paitsi itse hallintaan ottomenettelyyn, mutta paljon tarkennuksia ja enemmän tekstiä aiheesta.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus: Ammattitilintarkastaja valittava, jos yli 30 huoneistoa ja uutena on myös toiminnantarkastaja taloyhtiöissä.

Yhteenveto: Mikä tai mitkä ovat mielestäsi suurimmat ja merkittävimmät uudistukset?

Entä omasta mielestäsi paras tai parhaimmat uudistukset?

Miten koet lakiuudistuksen vaikuttaneen työhösi? Onko tullut uusia toimintatapoja tai -malleja tai muutoksia vanhoihin työmenetelmiin?

Onko isännöitsijän työmäärä lisääntynyt?