

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKITYÖRYHMÄN
MIETINNÖSTÄ
(OM 2006:9)

Yleistä

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain muutosehdotuksesta. Isännöintiliitto on isännöintitoimialan ainoa edustaja. Järjestöön kuuluu 22 yhdistystä, joiden kautta noin 1200 päätyökseen isännöintiä tekevää henkilöä sekä noin 207 isännöintiyritystä. Yhteensä liittoon kuuluu yli 2/3 kaikista Suomen ammatti-isännöitsijöistä, joita on kaiken kaikkiaan liiton arvion mukaan 2500 kappaletta.

Isännöintiliiton keskeinen tavoite on varmistaa ammattitaitoisen ja laadukkaan isännöinnin saatavuus asunto-osakeyhtiöissä. Muuttuneessa ja kokoajan muuttuvassa toimintaympäristössä asiantuntevien palvelujen saatavuus nousee avainasemaan myös asunto-osakeyhtiöissä. Ikääntyvä väestö ja rakennuskanta sekä jatkuvasti nousevat vaatimukset asumistasossa ja asumiseen liittyvien palvelujen saatuudessa tulevat korostamaan ammattimaisen verkostojohtamisen tarvetta taloyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiölain tulee vastata näihin asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin ja isännöintitoiminnan kehittymiseen asunto-osakeyhtiöiden palveluntuottajina.

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että lain uudistuksen yhteydessä on kiinnitetty huomiota ikääntyvän rakennuskannan haasteisiin kiinteistöjen ylläpidolle sekä asunto-osakeyhtiöiden toiminnalle. Rakennusten ja kiinteistön pitkäjänteisen hoidon tarve, tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestäminen sekä tähän liittyvä kiinteistö kunnossapitotarpeen jatkuva seuraaminen, tulevat korostamaan ammattimaisen ja asiantuntevan kiinteistön johtamisen tarvetta. Tämä puolestaan asettaa myös isännöintiin uusia haasteita, mutta luo samalla myös mahdollisuuksia kehittää isännöintiä.

Isännöinti ei voi olla enää pelkkää kokousten valmistelua, kokousten pitämistä ja kirjanpidon hoitamista, vaan kokonaisvaltaisempaa vastuuta kiinteistönpidosta. Isännöitsijän roolin tulisikin muuttua myös lainsäätäjän silmissä vielä enemmän asiantuntevaksi palveluntuottajaksi ja kiinteistönjohtamiseksi ja säännökset sitä vastaavaksi. Tämä tulee korostumaan jo siinä, että isännöinnistä vastaa tulevaisuudessa yhä useammin isännöintiyhteisö, jolla on yksittäistä isännöitsijää paremmat mahdollisuudet tarjota kokonaisvaltaista palvelua asiakasyhtiöilleen.

Asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset kohdistuvat juuri niihin kohtiin nykyisestä asunto-osakeyhtiölaista, joissa on ollut eniten tulkintaongelmia. Suurimmat tulkintaongelmat ja riidat ovat aiheutuneet yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuun tulkinnoista, osakkaiden muutostöiden aiheuttamista ongelmista sekä päätöksenteossa ja



ratkaiseva joukko

vastikkeen maksamisessa yhtiössä suoritettavien korjausten ja parannusten yhteydessä. Näitä koskevien säännösten laajentaminen ja selventäminen on perusteltua myös isännöinnin kannalta.

Oikeusministeriö on pyytänyt lausuntoa ainoastaan vastikeperusteesta poikkeamista ja toiminnan tarkastusta koskevista ehdotuksista. Seuraavassa on kommentoitu lyhyesti kyseisiä lainkohtia. Tämän lisäksi Isännöintiliitto kommentoi joitakin isännöintiin vaikuttavia lakiehdotuksen kohtia.

Yksittäisiä huomioita:

Vastikeperusteesta poikkeaminen

Kunnossapitovastuuta koskevassa luvussa on eroteltu kunnossapitotoimet ja muutostyöt, mutta näitä käsitteitä ja niiden eroja ei kuitenkaan ole määritelty riittävän selkeästi. Kuitenkin eron ymmärtäminen on olennaista, jotta tiedetään millaisien hankkeiden osalta voidaan soveltaa vastikeperusteesta poikkeavaa kustannusten jakoa. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan laissa tulisivat käyttä käsitteitä, jotka ovat alalla vakiintuneet yleisesti, jotka on määritelty ja joiden erot ymmärretään. Näkemyksemme mukaan pitäisikin puhua kunnossapidosta ja perusparannuksista.

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että yhtiöjärjestyksen mukaisen vastikeperusteen käyttäminen säädetään kunnossapitoon liittyvissä toimenpiteissä ainoaksi mahdolliseksi kustannusten jakoperusteeksi. Tämä parantaa osakkeenomistajille tulevan maksurasituksen ennakoitavuutta, kun enemmistöllä tai määräenemmistöllä ei voida yllättäen muuttaa maksuperusteita sellaisten hankkeiden osalta, jotka liittyvät kiinteistön ja rakennusten normaaliin kunnossapitoon.

Sen sijaan joihinkin perusparannusluonteisiin hankkeisiin liittyvä päätöksenteko voi helpottua, jos kustannusten jaosta voidaan päättää oikeudenmukaisemmaksi koetuksi. Tyypillisenä esimerkkinä tästä on hissien jälkiasennuksesta aiheutuvat kustannukset. Mielestämme kaikkien kustannusten jakoon ja päätöksentekoon liittyvien säännösten tulee kuitenkin olla niin selviä, että tulkinnanvaraisuus aiheuta uusia riitoja ja siten estä hankkeita toteutumasta.

Osakkeenomistajan oikeus saada vastiketta alennetuksi

Isännöintiliiton mielestä pykälä, jossa annetaan osakkaalla oikeus saada vastiketta alennetuksi huoneiston käytön estyessä, tulee mitä todennäköisimmin johtamaan jatkuviin vaatimuksiin vastikkeen alentamiseksi. Kun alentamisen perusteena on kustannusten säästyminen, ei vastiketta voi alentaa lainkaan. Se, että yksittäistä huoneistoa ei voi käyttää, ei vaikuta käytännössä yhtiön menoihin. Lisäksi säännös voi vaikuttaa osakkeenomistajien innokkuuteen vaatia vastiketta alennettavaksi yhtiön tekemien remonttien yhteydessä yleensäkin, jolloin ongelmaksi tulee remonttien rahoituksen kerääminen.



ratkaiseva joukko

Vastikkeen alentaminen, jos osakkaan tekemä työ alentaa kustannuksia

Pidämme hyvänä, että laissa todetaan selkeästi mahdollisuus alentaa vastiketta joidenkin osakkeenomistajien osalta silloin, kun osakkaan tekemä työ alentaa kustannuksia yhtiön toteuttaman hankkeen yhteydessä. Nykyisin tätä joudutaan käsittelemään useasti eri hankkeiden yhteydessä ja vaikka osakkaan hyvittäminen onkin vallitseva tapa, selkeiden säännösten puuttuessa ei ennustettavuutta ole voitu turvata.

Koska vastikkeen periminen ja sen seuranta on nykyisin pitkälti ATK-pohjaista, kaikki poikkeamat vastikkeen määrästä yksittäisen osakkaan osalta tulevat teettämään huomattavaa lisätyötä. Yhden hankkeen yhteydessä saattaa olla useita osakkaita, joiden tekemien töiden säästö yhtiölle on hyvin erilainen. Näin voitaisiin pahimmassa tapauksessa joutua tilanteeseen, jossa useilla osakkeenomistajilla on hyvin erisuuruisia vastikkeita. Näiden periminen ja seuranta on käytännössä hankalaa ja tulee aiheuttamaan merkittävästi lisää työtä.

Esitämmeikin että yksittäiselle osakkaalle tuleva hyvitys voitaisiin maksaa kerralla ja sen jälkeen periä kaikilta osakkailta vastike vastikeperusteen mukaisesti.

Hissien jälkiasennus

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että hissien päätöksentekoon ja kustannusten jakoon liittyviä säännöksiä pyritään selkeyttämään. Kiinteistön arvon säilymisen ja väestön ikääntymisen näkökulmasta hissien rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan tulisi olla nykyistä helpompaa. Ongelmana nykyisessä lainsäädännössä on ollut se, että vastikeperusteen noudattaminen hissien jälkiasennuksissa on joissakin tapauksissa koettu epäoikeudenmukaiseksi ja se on saattanut jopa estää hankkeen toteutumisen.

Hissien jälkiasennuksien päätöksen tekoa ja kustannusten jakoa säädeltäessä on kuitenkin syytä muistaa, että on mahdotonta saada aikaan säännöstä, joka kaikissa tilanteissa olisi kaikkien hankkeeseen osallistujien mielestä täysin oikeudenmukainen.

Lakiehdotuksessa oleva lähtökohta siitä, että hissien jälkiasennuksen kustannukset tulee aina jakaa osakkeenomistajille heille tulevan edun (=huoneiston arvonnousu) mukaan, on lähtökohtana ymmärrettävä. Mielestämme laissa tulisi kuitenkin nyt ehdotettua selvemmin määrätä, kuinka kustannukset hissien jälkiasennuksen yhteydessä tulee jakaa osakkeenomistajien kesken. Ehdotuksen perusteluissa olevat useat erilaiset hyväksyttävät vaihtoehdot tulevat mitä todennäköisimmin aiheuttamaan jopa nykyistä lakia enemmän hämmennystä.

Lain perusteluissa voisikin olla todettuna yksi suositeltavissa oleva laskentamalli, joka voisi perustua siihen, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Jotta hissien rahoitus voidaan turvata, tulee mielestämme myös todeta, että vähintään puolet hissien kustannuksista jaetaan normaalin vastikeperusteen mukaan ja loppuosa jyvitetään osakkeenomistajille riippuen siitä, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Ainoastaan sellaiset huoneistot, jotka sijaitsevat eri



ratkaiseva joukko

rakennuksessa tai joiden sisäänkäynti on poikkeava, voidaan jättää hankkeen ulkopuolelle.

Hankkeet, jotka toteutetaan vain tiettyyn käyttötarkoitukseen tarkoitetuissa huoneistoissa

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta pidämme myös hyvänä sitä, että yhtiöille tulee mahdollisuus jättää vain tiettyyn käyttötarkoitukseen tarkoitetuissa huoneistoissa toteutettavien muutostöiden kustannusten ulkopuolelle. Tässä yhteydessä on syytä korostaa, että vapautuksen tulee koskea vain muutostöitä, ei sen sijaan rakennuksen kunnossapitoon kuuluvia hankkeita.

Koska muutostyön toteuttamisesta ja kustannuksista vapauttamisesta päätetään enemmistöllä, on vaarana, että osakkeenomistajien enemmistö päättää hankkeesta, eikä samalla kuitenkaan pääätä vapauttaa kustannuksista. Tämä puolestaan on omiaan synnyttämään keskustelun yhdenvertaisuuden noudattamisesta ja siten vaikeuttaa päätöksentekoa. Mielestämme laissa tulisi selvästi todeta, että hankkeen edellytyksenä on, että muuhun käyttötarkoitukseen käytettyjen huoneistojen osakkeenomistajat on vapautettava vastikkeesta, jos hanketta ei toteuteta heidän huoneistoissaan.

Toiminnantarkastus

Mielestämme esitys toiminnantarkastuksesta ja toiminnan tarkastajaa koskevista säännöksistä on kannatettava. Kun lakiin on selvästi kirjoitettu, kuinka laaja myös ns. maallikon tehtävä on, se tulee todennäköisesti kiinnittämään niin osakkeenomistajien kuin toiminnan tarkastajan huomion nykyistä lainsäädäntöä paremmin tehtävän sisältöön ja vastuullisuuteen.

Esitämme, että säännökset olisivat kuitenkin selkeämpiä. Sitä auttaisi jo se, ettei viitattaisi pelkästään tilintarkastuslakiin vaan kyseiset pykälät kirjoitettaisiin auki toiminnantarkastusta koskevaan lukuun

4 luku Kunnossapitovastuu

Ehdotettu yhtiön kunnossapitovastuu poikkeaa voimassa olevasta laista siinä, että vesihanojen kunnossapitovastuu on siirretty osakkeenomistajalle. Vaikka vesihanat voivatkin olla lain perustelujen esittämällä tavalla osa sisustusta, niiden kunnolla on kuitenkin suuri merkitys yhtiön veden kulutukseen ja yhteiskunnallisesti tärkeään energiatehokkuuteen.

Esitämme, että vesihanojen kunnossapitovastuu säilytetään edelleen yhtiöllä, jotta yhtiö pystyy huolehtimaan hanojen kunnosta ja tarvittaessa helposti vaihtamaan niitä vähemmän kuluttaviin. Jos hanat jäävät osakkeenomistajan vastuulle, on vaarana, että osakkaat peläten omalle kustannukselleen jääviä korjaus- tai uusimiskuluja, mieluummin kärsivät tiputtavasta ja huonokuntoisesta hanasta kuin vaihtavat ne. Tämä ei puolestaan ole energiatehokkuuden kannalta järkevää.



ratkaiseva joukko

Isännöintitoimintaan liittyvät säännökset

7 luku Yhtiön johto

Lakiehdotuksessa ei esitetä erityisvaatimuksia isännöitsijän ammattitaitoon, vaikka toisaalta useassa kohdassa korostetaan rakennuskannan ja väestön ikääntymisen mukanaan tuomia haasteita niin rakennusten turvallisuudelle, kunnossa pysymiselle kuin ajantasaistamisellekin. Lienee selvää, että asunto-osakeyhtiömuotoisen rakennuskannan korjauksista ja parannuksista huolehtiminen vaatii ammattimaisuutta, eikä sitä pystytä hoitamaan puhtaasti oto-työnä.

Tilintarkastuksen osalta on säädetty, että tietyn kokoisissa asunto-osakeyhtiöissä on oltava ammattitilintarkastaja. Isännöinnin suhteen vastaavaa tarvetta ei ole nähty ilmeisesti sen vuoksi, että edelleenkin isännöinti nähdään pääasiallisesti kirjanpitoon ja talouden hoitoon liittyvänä työnä ja isännöitsijän oletetaan toimivan vain hallituksen käskyläisenä ja vain panevan täytäntöön muiden toimielinten päätöksiä.

Edellä esitetty näkökulma on vanhanaikainen eikä enää vastaa nykyisännöinniltä odotettuja vaatimuksia. Isännöitsijän ei odoteta enää passiivisena ottavan vastaan hallituksen ohjeita ja määräyksiä, vaan isännöitsijältä halutaan aloitteellista ja aktiivista kiinteistöjohtamista. Asunto-osakeyhtiöiden menestyminen on riippuvainen osaavasta isännöitsijästä, joka seuraa aktiivisesti kiinteistön kuntoa, tekee esityksiä hallitukselle ja kokoaa yhtiölle palveluverkoston täyttämään kiinteistön ja asukkaiden tarvitsemia palveluja. Vain aktiivisesti johdetut asunto-osakeyhtiöt voivat täyttää asukkaiden asumistarpeet ja säilyttää asuntosi joituksen arvon. Kun yhtiön muu toiminta on ns. maallikoiden käsissä, tämä rooli jää isännöitsijälle.

Kun isännöintiin liittyvät palvelut ja niiden vaatimukset ovat muuttuneet tai ainakin niiden olisi pitänyt muuttua, ei liene perusteltua väittää, että asunto-osakeyhtiön hallinnon ja kirjanpidon tarkastus olisi haasteellisempaa kuin kiinteistön ja rakennusten pidosta huolehtiminen sekä palveluverkoston johtamisesta huolehtiminen. Esitämme, että jatkovalmistelussa otettaisiin uudelleen harkittavaksi isännöinnin ammattitaitovaatimus. Alkuvaiheessa riittävänä voitaisiin pitää yleisempääkin määrittelyä vaadittavasta ammattitaidosta, esimerkiksi vastaavalla tavalla kuin tilintarkastuksessa.

Esitämme, että isännöinnin ammattitaidosta otettaisiin seuraavansisältöinen maininta asunto-osakeyhtiölakiin:

"Isännöitsijällä on oltava sellainen laskentatoimen, taloudellisten ja oikeudellisten asioiden, kiinteistönpidon sekä verkostojohtamisen tuntemus ja kokemus kuin asunto-osakeyhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi."

Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry on kiinteistöalan keskeisten järjestöjen perustama, isännöitsijöitä ja isännöintiyhteisöjä auktorisoiva ja valvova yhdistys. ISA:n taustalla ovat Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Isännöintiliitto ry. Tätä yli 20 -vuotta vanhaa järjestelmää edelleen kehittämällä voitaisiin hyvin luoda järjestelmä toteamaan isännöinnin ammattitaitovaatimus.



17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät

Pidämme hyvänä, että isännöitsijän palveluita esitetään täsmennettäväksi myös kiinteistön ja rakennusten pitoon liittyvillä asioilla. Tämä ei varsinaisesti muuta nykyistä käytäntöä, mutta selkeyttää isännöitsijän toimenkuvaa ja toivottavasti myös antaa isännöitsijöille enemmän mahdollisuuksia vaikuttaa kiinteistöjen suunnitelmalliseen ylläpitoon ja arvon säilyttämiseen.

Lienee itsestään selvää, että isännöitsijän toimivaltuuksien tulee laajentua kattamaan juoksevan hallinnon lisäksi myös toimenpiteet, jotka ovat tarpeen kiinteistön ja rakennusten pidosta huolehtimiseen kuten esimerkiksi mahdollisuus tilata kuntoarvio tms.. Tämä ei käy riittävän selvästi ilmi esityksestä, joten niiltä osin toivomme esitykseen täsmennystä.

Haluamme myös varmistua siitä, että kiinteistönpidosta huolehtiminen ei tarkoita sitä, että isännöitsijä vastaisi yhtiöön nähden palveluyrityksien mahdollisista virheistä.

21 § Isännöitsijäyhteisön päävastuullinen isännöitsijä

Pidämme hyvänä, että lakiin ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan isännöitsijäksi voidaan valita myös yhteisö. Näin myös lain tasolla vahvistetaan menettely, jota käytännössä on sopimusperusteisesti jo noudatettu.

Isännöitsijöiltä halutut palvelut ovat laajoja ja vaativat usein teknistä, taloudellista, juridista ja sosiaalista osaamista. Kaikkien palveluiden onnistunut hoitaminen ei yleensä onnistu yhdeltä henkilöltä, vaan tehtäviä jaetaan toimistoissa useille henkilöille. Kun isännöitsijäksi voidaan valita yhteisö, ei asiakkaalle ole merkitystä, kuka palvelun tekee, kunhan palvelut tulevat asianmukaisesti suoritettua. Käytännössä ammattimainen isännöintitoiminta tapahtuu jo nyt valtaosaltaan isännöintiyhteisöjen välityksellä ja tämä suuntaus tulee vahvistumaan. Uskomme, että mahdollisuus merkitä yhteisö isännöitsijäksi jatkossa, myös lähes aina toteutuu.

Lopuksi

Suomen Isännöintiliitto ry toivoo, että jatkossa asunto-osaakeyhtiöiden toimintaan liittyvän säätelyn kehittämisessä otetaan myös huomioon isännöintitoiminnan kehittäminen. Ilman ammattimaista ja asiantuntevaa kiinteistöjohtamista asunto-osaakeyhtiöt tulevat jäämään muiden hallintamuotojen varjoon. Isännöintiliitto on mielellään mukana kehitystyössä ja selkeyttämässä rooleja.

Helsingissä 4.9.2008

Suomen Isännöintiliitto ry

Tero Heikkilä
toimitusjohtaja

