



Oikeusministeriö

Lainvalmisteluosasto

10.12.2013

## Kannanotto asunto-osakeyhtiölakiin

Kiinteistöalan Veteraanit IVY-klubi ry on vuona 1993 perustettu kiinteistöalan eläkeläisten yhdistys. Yhdistys seuraa aktiivisesti toimialan kehitystä kokouksissaan pidetyin alustuksin sekä tehden yritysvierailuja. Jäsenistöllä on vuosikymmenten isännöintikokemuksen lisäksi edelleen kosketus alaan taloyhtiöiden puheenjohtajina, hallituksen jäsenenä, toiminnantarkastajina, asiantuntijoina jne.

Oikeusministeriön ja alan järjestöjen järjestäessä laajan palautekyselyn uudesta asunto-osakeyhtiölaista haluamme IVY-klubi-yhdistyksenä liittyä palautteen antajiin. Uutta ja kiitoksen ansaitsevaa on, että lain käyttäjille ja kohderyhmille on nyt annettu mahdollisuus osallistua lain edelleen kehittämiseen.

Katsomme että kolme vuotta sitten voimaantullut asunto-osakeyhtiölakiuudistus on pääosin täyttänyt sille asetetut tavoitteet – kiitos poikkeuksellisen monipuolisen ja monisuuntaisen tiedonvaihdon lainvalmistelussa kuulemisineen, selvityksineen, lausuntokierroksineen sekä työ- ja seurantaryhmineen.

Taloyhtiön ja osakkaiden vastuurajojen selkiyttäminen kunnossapito- ja muutostöiden osalta sekä toimenpiteiden ilmoittaminen ja rekisteröiminen lisää oikeusvarmuutta ja tulee ajan myötä lisäämään elinkaariajattelua kiinteistöjen ylläpidossa. Asuntokannan kehittämistä merkittävästi palvelee, että uusi laki antaa taloyhtiölle mahdollisuuden aiempaa paremmin vastata ajanmukaistamisvaatimukseen kuten hissien jälkiasennuksiin ja tietoverkkopalveluiden hankintaan.

Uudistusta hyväkseen käyttänyt julkaisu- ja koulutusbusiness sekä muu rahastamisinto heikensi uudistuksen arvoa yleisessä tietoisuudessa. Jos esimerkiksi sittemmin tehty osakkaan ilmoitusvelvollisuutta koskeva opas olisi laadittu jo lainvalmistelun loppuvaiheessa, oltaisiin todennäköisesti välttytty paljolti niiltä väärinkäsityksiltä ja –tulkinnoilta, joita koettiin lain toimeenpanossa ja jotka johtivat myös kohtuuttomiin laskutusesityksiin ja ylilyönteihin ilmoitusten käsittelyssä. Itse asiassa tämä huoneistokorjausten ilmoitusmenettely oli tehdä karhunpalveluksen koko lakiuudistukselle.

Lainsäädäntöä edelleen kehitettäessä ja soveltamisohjeita laadittaessa toivomme seuraaviin asioihin parannusta.

**Isännöitsijän pätevyysvaatimuksia** ei ole edelleenkään millään säännöstasolla määritetty. Asuntoyhtiön hallituksen vastuun lisääntyminen ja sen korostaminen on johtamassa siihen, että hallitukseen ei tahdo saada asukasjäseniä. Jos isännöinnille olisi viranomaisohjeilla määritetty pätevyyskriteerit sekä selkeä vastuu nimenomaan asiantuntijana, ei hallituksen maallikkajäseniltä silloin edellytettäisi lainsäädännön ja kiinteistönpidon teknisten ja taloudellisten asioiden laajaa hallintaa. Hallitukseen osallistumista ja siihen liittyvää vastuuta ei tällöin koettaisi liian raskaaksi.

**Toiminnantarkastaja** on uusi toimielin, jonka toimenkuvaa ja toimivaltaa eri kokoisissa yhtiöissä ei ole säännöksissä määritelty ja näin käytäntö jätettiin avoimeksi. Kaksi kiinteistöalan toimijaa saattoivat näin kirjoittaa kirjan suosituksin käytännöksi, mikä omalta osaltaan on aiheuttanut epäselvyyksiä vastuista, oikeuksista ja velvoitteista. Kirjasen esitys toiminnantarkastukseksi ja kertomukseksi on puutteellinen eikä vastaa osakkeenomistajien odotuksia. Valantehneiden tilintarkastajien toiminta lausuntoineen on säädetty direktiivein mutta mitään ohjaavaa ei ole omissa säännöksissämme. Toiminnantarkastajat tuntevat henkilökohtaisesti yhtiönsä käytännön ja toiminnan sisällön ja voivat näin luottohenkilöinä tuoda esiin yhtiön myönteiset että mahdolliset kehitettävät kohteet.

Riittävä **asukastiedotus** tulisi nykyistä paremmin viranomaisohjein varmistaa. Vaikka suuri osa hallituksista ja isännöitsijöistä hoitaakin nykyisin tiedotuksen hyvää hallintotapaa noudattaen, johtuu taloyhtiöissä edelleen huomattava osa ongelmista ja riidoista huonosta tiedonkulusta. Avoin säännöllinen tiedottaminen rakentaa luottamusta ja lisää mielenkiintoa yhteisten asioiden hoitamiseen.

Kiinteistöalan veteraani IVY-klubi ry

Lasse Saiha  
puheenjohtaja

Mika Valmari  
sihteeri