

Tiivistelmä Kiinteistölehti 1/2011 artikkelista, kirjoittajat *Ben Grass ja Keijo Kaivanto*

Hyvä hallintotapasuositus taloyhtiöille 2011

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Lain tarkoituksena on kannustaa yhtiöitä omistamiensa talojen parempaan kunnossapitoon ja selventämään päätöksentekoa. Lain lisäksi tarvitaan taloyhtiöissä myös eettisiä ohjeita ja periaatteita, jotka täydentävät lakeja ja ohjaavat laissa asetettua vähimmäistasoa parempaan toimintaan. Toisaalta nämä periaatteet varmistavat lain tarkoituksen toteutumisen. *Hyvä hallintotapasuositus 2011* varmistaa osakkeenomistajien oikeuksien toteutumisen ja aseman. Suosituksella varmistetaan myös taloyhtiön kokonaisuus. Suositus selkeyttää toimielinten roolia taloyhtiössä. Sen tavoite on myös ehkäistä ennalta riitoja.

Maassamme on yli 81 000 asunto-osakeyhtiötä ja niiden hallituksissa on noin 270 000 jäsentä. Näissä taloissa asuu noin puolet väestöstämme. Hallitukset huolehtivat omistajien edustajina maamme suurimmasta kansallisvarallisuudesta.

Kolme periaatetta

1. Asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa vaan tarjota asumispalveluita taloyhtiön osakkaille ja asukkaille.
2. Asukas on asiakas, joka haluaa hyviä asumispalveluita oikeaa vastiketta vastaan.
3. Osakas voi olla myös sijoittaja, joka vaatii parempaa asuntovarallisuutensa hoitamista.

Suosituksen tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön toiminta poikkeaa oleellisesti liiketoimintaa harjoittavien yritysten tavoitteista, eivätkä yritysten käyttämät hallinto-koodit sovellu sellaisenaan taloyhtiöille. Taloyhtiön tehtävänä on taata viihtyisää ja turvallista asumista siten, että omaisuuden arvo säilyy ja kehittyy. Taloyhtiöissä tarvitaan lain lisäksi myös eettisiä ohjeita ja periaatteita, jotka täydentävät lakeja ja ohjaavat laissa asetettua vähimmäistasoa parempaan toimintaan. Suositus perustuu asunto-osakeyhtiölain johtaviin periaatteisiin, joita ovat osakkaiden yhdenvertaisuus, läpinäkyvyys ja ennakoivuus.

Osakkaiden yhdenvertaisuus tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Läpinäkyvyysperiaate tarkoittaa jatkuvaa avointa tiedottamista yhtiön asioista osakkaille ja asukkaille sekä muutoinkin avointa toimintakulttuuria.

Ennakoivuus tarkoittaa yhtiön tulevaisuuteen valmistautumista hyvissä ajoin selvityksin ja suunnitelmin.

Suosituksen vaikutukset

Suosituksen oletetaan vaikuttavan ensinnäkin siihen, että taloyhtiöissä ryhdytään miettimään toimintatapoja ja menettelyjä. Tämän seurauksena yhtiön toimielinten roolit selkeytyvät ja do-

kumentoinnin ja tiedottamisen tarve kasvaa. Riitaisuudet saadaan paremmin hallintaan. Uusia oivalluksia hallintotavan kehittämiseksi syntyy.

Suosituksen oletetaan vaikuttavan myös hallitustyöskentelyn arvostukseen ja hallitusammattilaisten käyttämiseen. Hallitusten ja osakkaiden koulutustarve kasvaa. Oletamus on, että suuri osa taloyhtiöistä soveltaa suositusta merkittävilta osin kahden kolmen vuoden kuluessa.

Suosituksen soveltamisen oletetaan vaikuttavan myös asuntokauppaan, koska hyvä taloyhtiö erottuu niin kiinteistön kuin hallinnon kunnon osalta.

Suosituksen sisältö ja rakenne

Suositus sisältää yhteensä 36 osaa. Ne jakautuvat kokonaisuuksiin: yhtiökokous (6 osaa), hallitus (16), isännöitsijä (4), Tilin- ja toiminnantarkastus (1), strategia (1), riskien hallinta (1) ja osakkeenomistajien oikeudet (7).

Soveltaminen perustuu vapaaehtoisuuteen ja joustavuuteen. Suositusta voi soveltaa kokonaisuutena tai osittain. Suosituksen perusteella taloyhtiö voi laatia myös oman toimintatapansa. Jos suositus otetaan käyttöön kokonaisuutena eli kaikki toimet mukana, on se käsiteltävä ja hyväksyttävä yhtiökokouksessa. Suosituksesta keskustelu ja päättäminen yhtiökokouksessa sitouttavat parhaiten osakkeenomistajia. Uusia oivalluksia hallintotavan kehittämiseksi syntyy.

Suosituksen ja lain vertailua, muutamia esimerkkejä

YHTIÖKOKOUS: Suositus 6

Yhtiökokouksen puheenjohtaja. Ensimmäisessä yhtiökokouksen puheenjohtajana tulisi toimia kaikissa päätettävissä asioissa jäävitön henkilö. Hallituksen puheenjohtaja voi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana. Hän voi toimia puheenjohtajana myös vastuvapausasiassa, jos siitä ei synny äänestystä. Hallituksen puheenjohtaja ei voi silloin äänestää.

Lain vähimmäistaso. Asiasta ei ole asunto-osakeyhtiölaissa säännöstä. Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee vastuvapauden myöntämistä osakkeenomistajalle itselleen, kannetta osakkeenomistajaa itseään vastaan taikka hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan.

HALLITUS

Suositus 8. Hallituksen kokoonpano ja jäsenten pätevyys. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä osaaminen ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallitukseen voidaan valita tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijajäseniä.

Lain vähimmäistaso. Hallituksen puheenjohtajana ei voi olla oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Liiketoimintakielto on yleensä este hallitusjäsenyydelle, mutta velkasaneeraus ei sitä ole. Vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä. Koulutus- tai kokemusvaatimuksista ei ole asunto-osakeyhtiölaissa säännöksiä.

Suositus 14. Hallituksen jäsenten palkkiot. Hallituksen jäsenille on maksettava riittävä ja kohtuullinen palkkiokokoustyöskentelystä ja osallistumisesta edunvalvontaan yhtiön asioissa. Lisäksi kokouspalkkio tulee maksaa osallistumisesta työmaa- ja suunnittelukokouksiin. Hallituksen puheenjohtajan palkkion määrittelyssä on otettava huomioon työmäärä kuten mm. asioiden hoito kokousten välillä. Kokouspalkkion suuruutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon asunto-osaakeyhtiön koko, työmäärä, tehtävien laatu ja vaativuus.

Suositus 16. Osakas- ja asukastiedottaminen sekä salassapito. Hallitus tiedottaa suunnitelmallisesti ja aktiivisesti osakkaille ja asukkailla yhtiön toimintaan liittyvistä asioista ja päätöksistä. Tiedotustoimintaa varten hallitus päättää yhtiön tiedotustoiminnan periaatteista, jotka saatetaan osakkaille tiedoksi. Hallituksen jäsenet ja isännöitsijä, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja huolehtivat, etteivät he paljasta yksityisyyden suojan piirissä, luottamuksellista ja salassa pidettävää tietoa kuten liike- ja ammattisalaisuuksia. Asiasta ei ole säännöksiä asunto-osaakeyhtiölaissa.

ISÄNNÖITSIJÄ

Suositus 4. Isännöitsijän toiminta. Isännöitsijän tulee toimia yhtiön edun, eettisten ohjeiden ja sopimuksen mukaisesti sekä jäävittömästi. Isännöitsijä tulee olla jäävitön tehtäviä hoitaessaan. Isännöitsijän ei tule toimia yhtiön yhtiökokouksessa muiden omistajien ja päätöksentekijän roolissa keräämällä esimerkiksi valtakirjoja yhtiön osakkailta. Isännöitsijän ei ole suositeltavaa toimia hallituksen puheenjohtajana siinä yhtiössä, jossa hän on isännöitsijänä.

Lain vähimmäistaso. Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Isännöitsijä ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee:

- hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;
- sellaista hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka
- hänen osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Isännöitsijä ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen välisen edellä tarkoitetun asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Edellä säädettyä sovelletaan myös, kun päätetään yhtiön puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynnissä tai muuten. Isännöitsijä ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön.

STRATEGIA

Suositus 1. Elinkaaren ja omaisuuden hallinta. Taloyhtiöllä tulee olla kiinteistön elinkaaren ja omaisuuden hallintaan vähintään seuraavat, ajan tasalla olevat suunnitelmat ja asiakirjat:

kuntoarvio, korjaushistoria, kunnossapitotarveselvitys¹, taloyhtiön kuntotodistus, huoltokirja, pelastussuunnitelma, energiakatselmus, energiatodistus, ylläpitostrategia (suunnitelmallinen kunnossapito ja korjaustoiminta).

Lain vähimmäistaso: *pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma, energiatodistus, hallitukselle kunnossapitotarveselvitys¹ yhtiökokoukselle viidelle vuodelle, hallituksen selvitys yhtiökokoukselle olennaisista kunnossapito- ja korjaustoimenpiteistä.*

¹ Kunnossapitotarveselvityksen pohjalta käydään keskustelua seuraavan viiden vuoden kunnossapidon tarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti yhtiövastikkeisiin. Selvityksen perusteella ei kuitenkaan tehdä varsinaisia päätöksiä korjaushankkeiden käynnistämisestä.