

Näin meitä sorretaan

Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry haluaa asunto-osakeyhtiölain remonttiin.

Matti Tuovinen

Kouluarvosana nelonen, siis hylätty, tiivistää varatuomari, Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry:n (SAO) puheenjohtaja Patrick Lindgren mielipiteensä asunto-osakeyhtiölaista, joka tuli voimaan reipas vuosi sitten.

SAO:n mukaan laki valmisteltiin kysymättä mitään asuntojen omistajilta.

Laki ei tuonut odotettua läpinäkyvyyttä taloyhtiöiden hallintoon: Edelleen osakkaat saavat tietoa yhtiön toimista ja voivat kommentoida asioita vain kerran vuodessa yhtiökokouksessa. SAO:n mielestä tämä mahdollistaa valmisteltävien asioiden salailun. Laajempi raportointivelvoite isännöitsijältä osakkaille asti olisi ollut tarpeen.

Rajasi oikeuksia

Laki ei kohentanut osakkaan itsensä määräysoikeutta asunnostaan, vaan jopa rajoitti sitä byrokraattisesti: Melko pienestäkin remontista pitää nyt hyvissä ajoin ilmoittaa, vaikka remontti ei edes vaikuttaisi talon rakenteisiin tai naapureiden arkeen.

Samalla osakkeenomistajata tuli SAO:n mukaan entistä

näkyy jo yhdistyksen saamista yhteydenotoista: kiire ja huolimattomuus ovat lisääntyneet.

– Monissa taloyhtiöissä on asioiden hoito nyt heikoissa kantimissa, isännöinti jopa ala-arvoista. Esimerkiksi remonttien yhteydessä osakkaat törmäävät usein ilmiselviin valvonnan puutteisiin, Lindgren sanoo.

– Keskittyminen on isännöintialan pulma. Yritysten välisen kilpailun vähetessä kasvaa yksittäisen isännöitsijän kiire. Taloyhtiön osakkaalle tämä näkyy puutteellisuina työsuorituksina ja huonona asiakaspalveluna.

Keskittymisestä seuraa Lindgrenin mukaan eturistiriitokkin. Kun isännöintiyritys on osa isoa konsernia, joka hoitaa myös kiinteistöhuoltoa ja/tai kiinteistövälytystoimintaa, jää riippumattomuus helposti puheiden tasolle, kun taloyhtiö esimerkiksi valitsee huoltofirmaa.

Ehdotus ennen joulua

Lindgren ihmettelee myös, miten isännöintiala on kaikessa hiljaisuudessa päästetty yhdeksi suurimmista kansallisvarallisuutemme vahdeista ilman, että sen toimia vahtisi mikään viranomaistaho.

– Jo tavallista asianajajaa valvoo niin Asianajajaliitto kuin oikeuskansleri.

Parhaillaan SAO valmisteleo omaa esitystään asunto-osakkeenomistajan isännöintiehtoista. Niiden keskeinen tavoite on parantaa sekä osakkaan että taloyhtiön asemaa. Ehdotukset valmistuvat ennen joulua, ja ne annetaan niin oikeusministeriölle kuin isännöintialalle.

Erilaisia tarpeita

Asunto-osakeyhtiölakia SAO haluaa muuttaa niinkin, että taloyhtiön hallitus valittaisiin suhteellisilla vaaleilla enemmistöperiaatteen sijaan. Jokainen osakas siis äänestäisi vain

yhä henkilöä kaikista tarjolla olevista, aivan kuten valtiollisissa vaaleissa.

– Nykysysteemissä enemmistö, jolla usein on juttu talossa, saa aina mieleisensä hallituksen – vaikka hallituksen tulisi kuvastaa koko osakaskantaa. Suhteellinen vaalitapa lopettaisi kuppikuntien muodostumisen ja pikkuklukkien vallankäytön.

Lindgrenin mukaan suhteellinen vaalitapa on mahdollista ottaa käyttöön, jos yhtiökokous sen hyväksyy. Tosin useimmiten enemmistö ei tätä halua.

SAO:n sisällä on keskusteltu myös vähemmistön oikeudesta omaan tilintarkastajaan. Tämä lisäksi luottamusta taloyhtiön asioiden hoitoon.

– Tosin se olisi aika radikaalia. Parasta olisi, jos osakas itse voisi tarkistaa tilit ja hallinnon. Toiseksi paras olisi juuri vähemmistön tilintarkastaja. Nyt kumpikaan näistä ei toteudu, vaan vähemmistön on tyydyttävä enemmistön valitsemaan tilintarkastajaan.

Myös yksilölliset yhtiöjärjestykset tulisi Lindgrenin mielestä palauttaa asunto-osakeyhtiöihin, sillä asukkaiden tarpeet isossa kerrostalossa ovat toisenlaiset kuin pienessä rivitalossa.

– Jokainen yhtiö saisi itse päättää, millaisen yhtiöjärjestyksen se tarvitsee. Haluavatko osakkaat esimerkiksi ottaa omalle kontolleen hieman isomman osan taloyhtiön vastuista, kuin laki vaatii? Se lisäksi osakkeenomistajien määräysoikeutta omaan omaisuuteensa.



”Suhteellinen vaalitapa lopettaisi kuppikuntien muodostumisen.”

enemmän maksaja: Esimerkiksi korjausrekisterin ylläpito ja remonttien entistä laajempi valvontavastuu rahastetaan suoraan osakkaan pussista.

– Tämä on jo hullunkurista. Osakkeenomistaja vastaa huoneistonsa remonteista, mutta joutuu silti laatimaan kaikenlaisia ilmoituksia, odottamaan niille hyväksyntää, ja lopulta maksamaan ison laskun.

Isännöinti uusiksi

SAO:n mukaan laki myös kiinnittää liian vähän huomiota taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimiin. Tämä

SAO Osakkeenomistajan asialla

→ Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry (SAO) on asunto-osakkeita omistavien, niiden hankkimista harkitsevien ja asunto-osakeyhtiöasumisesta kiinnostuneiden aatteellinen ja sitoutumaton valtakunnallinen etujärjestö.
→ Yhdistys määrittelee tavoitteekseen nostaa asunto-osakkaat taloyhtiöissä heille kuuluvaan asemaan koko järjestelmän maksajina.

→ Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry perustettiin vuonna 2008, mutta aktivoitui toimintaan vasta keväällä 2011.
→ Yhdistyksen mukaan asunto-osakkeenomistajia on Suomessa noin miljoona. Osakeasunnoissa asuu kaikkiaan yli kaksi miljoonaa suomalaista.
→ Yhdistyksen nettisivut toimivat osoitteessa www.asunto-osakkaat.fi.