

TS 10.4.2014

Kolumni

Omistusasumisen äänettömät yhtiömiehet

Oma tupa, oma lupa on suomalaisten ikiaikainen asumisihanne. Kahdelle kolmesta siitä on tullut täyttä totta; he asuvat omistamassaan talossa tai asunto-osakkeessa.

Muualla Euroopassa omistusasuminen on paljon harvinaisempaa. Esimerkiksi Sveitsissä vuokralla ellee 65, Saksassa 61 ja Ranskassa 44 prosenttia väestöstä.

Eroavuutta on selitetty milloin torpparilaitoksen ja kansalaissodan jättämällä traumalla, milloin ilmasto-olosuhteilla ja sotien jälkiselällä kommunismin pelolla. Mene ja tiedä.

Joka tapauksessa Suomessa aistii edelleen perinteisen asenneilmaston, jossa vuokralla oloa on pidetty toisen luokan asumismuotona ja vuokralaisia kakkosluokan kansalaisina.

KEVÄT ON asuntoyhtiöissä kiihkeän kokoussesongin aikaa. Kiivaana on käynyt viime kuukausina myös keskustelu taloyhtiöiden hallinnosta, päätöksenteosta ja omistajien asemasta.

Suomen asunto-osakkeen omistajat ry:n Marita Närvänen on arvostellut toistuvasti ja kipakasti alan uutta lainsäädäntöä. Hän väittää vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain murentaneen osakkaiden vähemmistösuojaa ja keskittäneen valtaa isännöitsijöille ja pienille hallitusklikeille (TS 23.2.). Närväsen mielestä laki antaa talo-



Juhani Heimonen

juhani.heimonen@ts.fi

yhtiön johdolle liian suuret vakuudet häiriä ilman tehokasta tilintekovollisuutta ja vailla omistajien valvontaa.

Osakkaat kokevat omistajaotteensa herpaantuneen. He pelkäävät luovutensa äänettömiksi yhtiömieheksi, joille on säädetty lailla entistä pienemmässä asioissa entistä tiukemmat lupa- ja ilmoittamisvelvoitteet.

Jos hieman kärjistää, kotinsa remonttia suunnitteleva osakas on isäntä talossaan vain sikäli kuin taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus sen sallivat.

Isännöintiliiton toimitusjohtaja Teero Heikkilä on myöntänyt, että taloyhtiöiden viestinnässä on korjaamisen varaa. Samaan viittaa liiton pari vuotta sitten teettämä mainetutkimus.

Selvityksen mukaan maamme 80 000 asuntoyhtiön osakkaista valtaosa epäilee, että heidän yhtiönsä asioissa on "jotakin salamyhkäistä".

UUSIKAUPUNKILAISEN kiinteistötoimiston isännöitsijä jäi kiinni vuosikausia jatkuneista kavalluksista, joi-

den kohteena oli kymmenkunta taloyhtiötä.

Lahdessa muuan kollega väirensi erilaisia remonttilaskuja lähes 100 000 euron edestä ja ujutti ne isännöimiensä yhtiöiden maksettavaksi. Hänen rotöksensä paljastuivat vuosittain tammikuussa.

Turkulainen isännöitsijä tuomittiin tiistaina ehdolliseen vankeuteen ja tuntuviin kulukorvauksiin. Hän oli ottanut hoitamiensa taloyhtiöiden varoja yli 120 000 euroa omaan käyttöön.

Moiset kohu-uutiset auttavat ehkä ymmärtämään, miksi As Oy:n omistajien luottamus hyvään kiinteistöhallintoon on kärsinyt kolauksia.

Epäluottamus kouraisee tietysti sitä syvemmillä, mitä lähemmäs leväperäisyyden onteloammus osuu.

Täkiläinen isännöintipalvelu ehti hurrata omaa yhtiötämme huipputasoon osaamisella ja modernilla palvelukonseptilla hävettävän pitkään.

Hävettävän siksi, että istuin itse hallituksessa, joka tuon supliikki-isännöitsijän pestasi.

"Osakkaat kokevat omistajaotteensa herpaantuneen."

Hänen sotkujensa siivoamiseen on tarvittu erityistilintarkastuksen ja ylimääräisen yhtiökokouksen lisäksi sievoimen summa kriisilainaa yhtiön talouden vakauttamiseksi.

Vahingonkorvauskanteita on viritelty, ja opiksi yritetään ottaa. Uusi isännöitsijäkin onnistuttiin rekrytoimaan.

Hän osoitti ilmeistä taloudenhoidon taitoa, mutta myös taktista pelisilmää esittämällä ensi tölkeeseen jospasta yhtiövastikkeen korotusta.

TILINTARKASTUKSEN asiantuntija, HTM, VTM Jaakko Gävert lohdutti kovia kokeneita taloyhtiötä sillä, että korkeasti koulutettu ammattitilintarkastaja on valvonnan viimeinen lukko, joka varmasti pitää (TS 3.4.).

Meidän yhtiössämme lukko oli päässyt pahasti ruostumaan. Tilintarkastaja myönsi, että oli antanut isännöitsijän vedettävä itsensä, menetti yhtiön luottamuksen ja sai potkut.

Martti Saikkonen määritteli sattuvasti, mistä omistusasumisessa on perimmältään kyse (TS 27.2.).

Parhaimmillaan asuntoyhtiö on toiminnallisesti lähidemokratian kulkakivi, pahimmillaan työkeän harvainvallon linnake.

Riippuu yhteisön kaikista osapuolista, kumpaan vaihtoehtoon päädytään. Sils kaikista.

Kirjoittaja on TS:n pääkirjoitus- ja artikkelitoimituksen päällikkö.