

Mielipiteet

Mielipidesivu 02 269 3243 | ts.mielipiteet@ts.fi | Länsikaari 15, PL 95, 20101 Turku | ts.fi | @turunsanomat | Turun Sanomat

TURUN SANOMAT PERJANTAI 20.2.2015

Taloyhtiön renki – ei isäntä!

Asunto-osakkaan kotiin ja ruokapöytään ovat soluttautuneet monet ulkopuoliset toimijat, vaalien oman osansa antimista. Koti on hiljalleen muuttunut taistelutantereeksi, reviirien rajat ovat täysin hämärtyneet. Osakaslähtöinen toiminta ja suunnittelu toimivat kynnyksimattomana, jonka yli kävellään mennessä tullen – niiden pitäisi kuitenkin olla toiminnan lähtökohta joka tilanteessa.

Osakkeenomistajat ovat taloyhtiön ylimpiä päättäjiä, sitten osakkaiden valitsema hallitus ja sen jälkeen vasta isännöitsijä. Alimmalla portaalla ovat urakoitsijat, suunnittelijat ja huoltoyhtiöt. Itsestään selvää – vai onko?

Ei näytä olevan. Isännöintitoimi on muuttunut suurelta osin suuriin isännöintiyrityksiin ja ketjuihin. Isännöitsijä ei enää ole samalla tavalla taloyhtiön asialla kuin aikoinaan.

Tämä merkitsee hallituksen roolin korostumista. Heidän tehtävänsä on välittää ja ohjata suunnittelua esimerkiksi remonteissa. Ulkopuoliset toimijat vain esittelevät – yhtiökokous päättää ja hallitus toimii sen mukaisesti. On muistettava, että ulkopuolisten toiminta on liiketoimintaa, he ovat lojaaleja omalle työnantajalleen. On väärin olettaa, että he kantavat vastuuta esimerkiksi kustannustehokkuudesta tai asumishaitoista – siis asioista, jotka ovat osakkaille tärkeitä.

On hallituksen tehtävä valvoa sekä isännöitsijän että muiden ulkopuolisten toimintaa, ei päinvastoin. Isännöitsijän rooli on toimia renkinä – ei isäntänä! Toimii taloyhtiönne hallitus osakkaiden vai ulkopuolisten toimijoiden asialla?

Osakkaiden edunvalvojina saamme päivittäin yhteydenottoja osakkailta heidän ja isännöitsijän, ja usein myös hallituksen välisiä kiistoja koskien. Osakkaat kokevat olevansa sivustakatsojia oman kotinsa asioista päätettäessä. He eivät saa vastauksia ongelmakohhtiinsa, niitä ei selvitetä. Osakkeille ei kerrota taloyhtiön asioista.

Mitään salattavaa maksajilta ei pitäisi olla. Jos isännöitsijän, huoltoyhtiön ynnä muiden tehtävien sopimusten sisältöä ei suostuta esittämään, miten osakas voi tietää heidän toimenkuvansa? Viestintä peittää täysin maksajan ja toimijoiden välillä. Toimijat eivät edes koe olevansa viestintävel-



Kirjoittajan mielestä asunto-osakkaiden asema taloyhtiöissä on nurinkurisen huono.

vollisia, ollen samalla merkittävä este demokratialle. Tyhvät osakkaat vaan kyselevät kaikkea "turhaa", meillä on tärkeämpääkin tekemistä. Tämäkö on riittävä palvelun taso, josta maksamme?

Vanhusten mahdollisuus jatkaa asumista taloyhtiöissä vaikeutuu huomattavasti, sillä nykyinen remonttibuumi suosii osakkaiden poismuuttopakkoa remontin tieltä. Se ei palvele suunnitelmalla asua mahdollisimman pitkään omassa kodissaan. Lisäksi heidän kannanottojaan pidetään helposti "turhina ja asiattomina valituksina".

Isännöinnillä ei ole enää mahdollisuksiakaan hoitaa kattavasti tehtäväkenttäänsä. Jos tuottaa isännöintipal-

veluja 50–60 taloyhtiöön per isännöitsijä, kaikki ymmärtävät sen mahdottomuuden. Taloyhtiön palvelutaso kärsii takuuvarmasti. Ei ole enää aikaa tehdä kunnolla. Lisäksi vielä sallitaan isännöinnin häärivän usealla toimialalla samanaikaisesti.

Näissä asioissa piilee ongelman ydin, ollen samalla iso uhka taloyhtiön toiminnassa. Vain osakas on "häirikö", johon kohdistetaan syyttävä sormi, isännöinti toimii moitteettomasti. Isännöinnin edunvalvontakomissio juristilaumoineen pitää tästä huolen. Myös edunvalvonnan rahastus taloyhtiöistä hoidetaan isännöitsijän välityksellä, kuten yhdistyksellemme esille tullut uusi tapaus osoitti.

Kilp...
kä tark...
automa...
Tarkoit...
kelpois...
desta t...
vaihdet...
natalot...
laisuud...
jätetty...
toimia...
Osak...
lisiä kii...
tunnist...
tään is...
toilta...
asiantu...
män p

säntä!

TS/Lennart Holmberg



...nurinkurisen huono.

...ön per isännöit-
...sen mahdotto-
...palvelutaso kärsii
...mää aikaa tehdä
...sallitaan isän-
...alla toimialalla

...lee ongelman
...ikka taloyhtiön
...kas on "häirik-
...an syyttävä sor-
...soitteettomasti.
...vontakomissio
...ä tästä huolen.
...ahastus taloyh-
...äitsijän välityk-
...ellemme esille
...ti.

Kilpailutus on markkinataloutta eikä tarkoita, että tuloksena on tuottaa automaattisesti ala-arvoista palvelua. Tarkoitus on, että tilaaja saa vertailukelpoista tietoa tarjoajan kelpoisuudesta toimeen. Jos palvelu ei toimi, se vaihdetaan toiseen toimijaan. Markkinataloudessakin toimivat samat lainalaisuudet: huono tuote tai palvelu syrjäytetään nopeasti. Näin sen pitää toimia myös taloyhtiössä.

Osakkaiden ja isännöintiyhtiön välisiä kiistoja toki vähätellään eikä edes tunnisteta tilanteita, kun asiaa kysytään isännöitsijöiden edunvalvontaliitolta. Asiaa pitää kysyä parhailta asiantuntijoilta, osakkailta, jotka tämän prosessin maksavat ja kokevat

kiistat oman kotinsa arkipäivässä. Heidän viestinsä ovat kertoneet meille, heidän edunvalvojilleen, tilanteen taloyhtiöissä olevan vakava, eikä niitä kannata vähätellä.

Nyt tarvitaan alalle tiukkaa, todellista valvontavastuuta, jolla toteutetaan nollatoleranssi muun muassa väärinkäytöksille isännöintiyhtiöissä. Jatkuvasti esille tulevat tapaukset osoittavat hallituksen valvontavastuun ja tilintarkastuksen pettäneen pahasti, ja laskun maksaa osakas.

Marita Närvänen,
varapuheenjohtaja
Suomen Asunto-osakkeenomistajat
ry (SAO)