

Opas asuntoyhtiön hallituksille

Kauppalehti / Debatti 24.1.2011

Uudesta asunto-osakeyhtiölaista keskusteltaessa ovat ministeriö ja juridiset asiantuntijat rauhoitelleet huolestuneita hallitusten jäseniä. Olen vuosia odottanut, koska jollekin suuren median toimittajista sattuu tilanne, jossa taloyhtiössä asiat ovat menneet taloudellisesti pahasti pieleen. Voin kuvitella vaikkapa otsikon: ”Konkurssiin meneeltä liikehuoneiston omistajalta perittiin 10.000 euroa liian vähän kattoremontista.”

Ja artikkeli tai TV:n ajankohtaisohjelman juttu alkaa: ”Taloyhtiön kattoremontin jälkeen ilmeni, ettei yhtiön hallitus ollut selvittänyt ennen päätösten tekoa, miten yhtiöjärjestyksen

lainaosuuspykälää on tulkittava tällaisessa hankkeessa.

Kyseisen yhtiön kohdalla toteutuneen remontin kustannuksia ei olisi tullut jakaa osakkaiden kesken pääomavastikeperusteella, jolloin kaikki osakkaat maksavat yhtä paljon neliöltä, vaan hoitovastikeperusteella, jolloin liikehuoneisto-osakkailta peritään yhtiöjärjestyksen mukaan kaksinkertainen määrä neliöltä.

Asia tuli jälkikäteen ilmi yhtiön siirryttyä käyttämään ammattitilintarkastusta.

Eikö hallituksella ole mitään vastuuta siitä, ettei se selvittänyt ajallaan asiaaja näin isännöitsijän taitamatto-

muudesta aiheutunut virhe pääsi syntymään?

Virheen tekee kohtalokkaaksi se, että osuutensa kerralla pois maksanut liikehuoneisto-osakas velkaantui pahasti ja ehti mennä konkurssiin. Pesä on todettu varattomaksi Jääkö 10.000 euroa asukasosakkaiden maksettavaksi vai joutuuko hallitus korvausvastuuseen.

Yhtiöjärjestyksiin on vuosikymmeniä hyväksytty vastikesäännöksiä, jotka ovat aiheuttaneet hankalia rajanveto-ongelmia, joista kaikki ammattilaisetkaan eivät ole olleet tietoisia.”

Hallituksen jäsenten vastuiden vuoksi tilannetta olisi syytä selvittää ja tuottaa

luotettava havainnollinen opas, joka kertoo hallituksen jäsenten velvollisuuksista vastuista. Mitä asioita tulee sisällyttää isännöitsijä-, huoltoyhtiöyms. sopimuksiin, ja minkä tasoisesti hallitusten pitää seurata sopimuspykälälistä huolimatta käytännön toimintaa, jotta korvausvastuulta säästyy? Minkä tyyppisistä virheistä vastuuta ei voi syntyä hallituksen jäsenille – siis mil-laisissa asetelmissä voidaan tukeutua siihen, että asia on annettu ammattilaisten hoidettavaksi?

Esimerkiksi tuleeko hallituksen edellyttää vuosittain isännöitsijätoimistolta, huoltoyhtiöltä ja vastaavilta selvitystä

siitä, että niillä on voimassa oleva vastuuvakuutus toiminnassaan.

Näin voitaisiin estää tilanteita, joissa palveluntuottajan heikko taloudellinen asema vaikeuttaa korvauksen saamista, kun on aiheutettu merkittävää vahinkoa taloyhtiölle.

Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton, juristien, konsulttien ja tilintarkastajien tuella oikeusministeriö voisi kehittää oppaan, joka parantaisi tilannetta niin, että vastuuntuntoisimmatkin osakkaat saattaisivat harkita hallituksen jäsenyyttä.

Ilkka OT Tähtinen, HTM

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy

Opas asuntoyhtiön hallituksille

Kauppalehti / Debatti 24.1.2011